

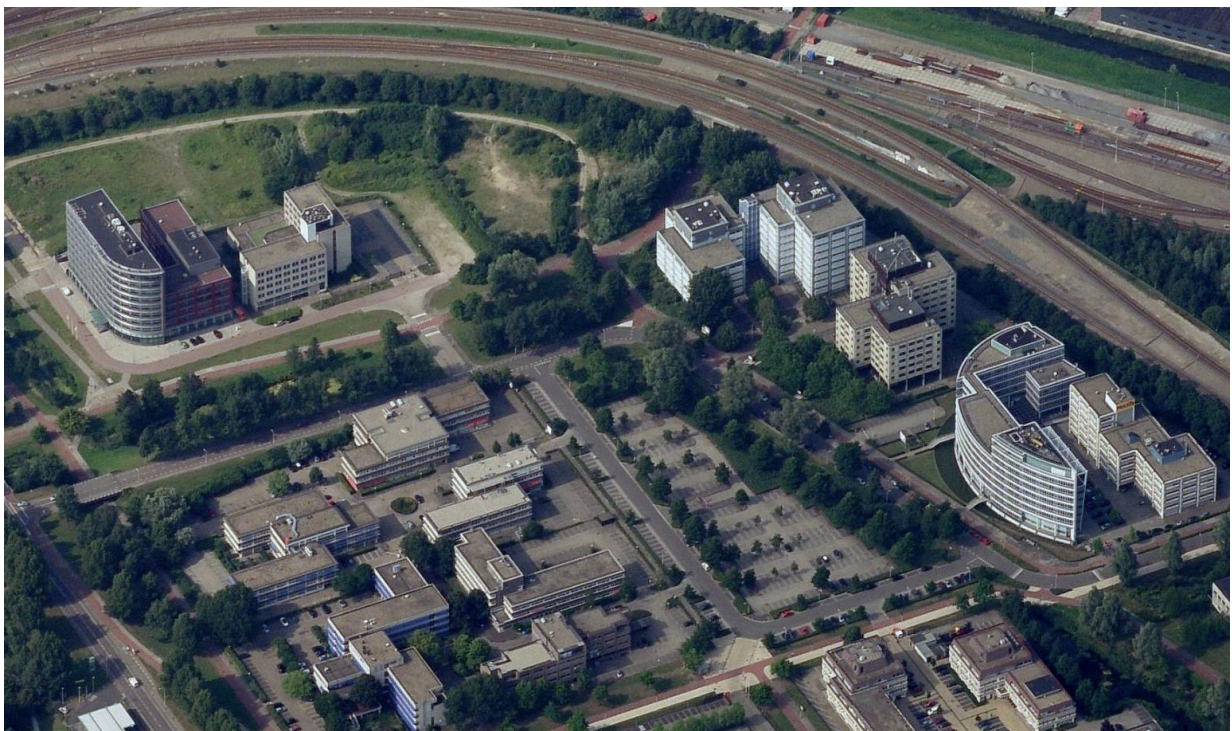
# CHW bestemmingsplan Bergwijckpark 2015

Vastgesteld

Toelichting

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

21 januari 2016





## **Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015**

**Vastgesteld "Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015" d.d. 21 januari 2016**



## **Toelichting**



## INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding.....                                                                                                           | 13 |
| 1.1    Aanleiding en doel .....                                                                                                      | 13 |
| 1.2    Begrenzing plangebied .....                                                                                                   | 13 |
| 1.3    Voorgaand bestemmingsplan.....                                                                                                | 14 |
| 1.4    Opzet Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015 .....                                                                              | 15 |
| 1.4.1    Opzet bestemmingsplan. Algemeen .....                                                                                       | 15 |
| 1.4.2    Ontwikkelingen mogelijk gemaakt met wijzigingsplannen ex artikel 3.6 Wro .....                                              | 16 |
| 1.4.3    Nieuwe ontwikkeling "bij recht" bestemd, zonder toepassing van een<br>wijzigingsbevoegdheid .....                           | 17 |
| 1.4.4    Bestaande bestemmingen en nieuwe bestemmingen "bij recht" bestemd, zonder<br>toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ..... | 17 |
| 1.5    Juridische procedures .....                                                                                                   | 18 |
| 1.5.1    Bestemmingplan .....                                                                                                        | 18 |
| 1.5.2    Milieueffectrapportage .....                                                                                                | 18 |
| 1.5.3    Crisis- en herstelwet (Chw) .....                                                                                           | 18 |
| 1.5.4    Uitgebreide afwijkingsprocedures voor de woongebouwen Blok 1, Blok 2, Toren 1 ..                                            | 19 |
| 1.6    Leeswijzer bestemmingsplan.....                                                                                               | 20 |
| Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied .....                                                                                            | 21 |
| 2.1    Ontstaansgeschiedenis.....                                                                                                    | 21 |
| 2.2    Bestaande situatie.....                                                                                                       | 21 |
| 2.2.1    Algemeen .....                                                                                                              | 21 |
| 2.2.2    Ruimtelijke structuur .....                                                                                                 | 21 |
| 2.2.3    Functionele structuur .....                                                                                                 | 22 |
| 2.2.4    Infrastructuur .....                                                                                                        | 24 |
| 2.2.5    Studentenhuisvesting .....                                                                                                  | 24 |
| 2.2.6    Hotel en "Werkhotel" .....                                                                                                  | 25 |
| 2.2.7    Woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 .....                                                                             | 25 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 3 Beleidskader .....                                               | 27 |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                         | 27 |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....                    | 27 |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....              | 28 |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                             | 29 |
| 3.1.4 Duurzaam bouwen .....                                                  | 29 |
| 3.1.5 Rijksbeleid m.b.t. leegstand van kantoren.....                         | 30 |
| 3.1.6 Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 .....                  | 30 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                                 | 31 |
| 3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid ..... | 31 |
| 3.2.2 Metropoolregio Amsterdam (MRA) .....                                   | 32 |
| 3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening .....                              | 33 |
| 3.2.4 Knooppuntontwikkeling. De beleidsnota "Maak Plaats!" .....             | 34 |
| 3.3 Regionaal beleid.....                                                    | 35 |
| 3.3.1 Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040.....                            | 35 |
| 3.3.2 Regionaal Verkeer- en Vervoerplan .....                                | 36 |
| 3.3.3 Uitvoeringsprogramma's Verkeer en Vervoer 2014 en 2015 .....           | 37 |
| 3.3.4 Verkeer- en vervoerplan Zuidoostlob 2020 - 2030 .....                  | 38 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                                                | 39 |
| 3.4.1 Structuurvisie Diemen .....                                            | 39 |
| 3.4.2 Groenbeleid .....                                                      | 40 |
| 3.4.3 Natuurbeleidsplan Diemen (november 2009) .....                         | 42 |
| 3.4.4 Detailhandelsvisie 2014 .....                                          | 43 |
| 3.4.5 Startnotitie Integraal Horecabeleid.....                               | 44 |
| 3.4.6 Woonvisie Diemen .....                                                 | 45 |
| 3.4.7 Parkeerbeleidsplan Diemen 2010-2020 .....                              | 46 |
| 3.4.8 Welstandsnota Diemen 2012.....                                         | 47 |

|                                                  |                                                                                   |    |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.4.9                                            | Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020. Een milieuvisie op hoofdlijnen .....          | 48 |
| 3.4.10                                           | Actieplan Energiebeleid 2013-2017 .....                                           | 49 |
| 3.4.11                                           | Nota Reclame in de openbare ruimte 2011.....                                      | 51 |
| 3.4.12                                           | Beleidsregels plaatsingsmogelijkheden GSM/UMTS antennes in Diemen.....            | 51 |
| 3.4.13                                           | Ondergronds bouwen.....                                                           | 51 |
| 3.4.14                                           | Prostitutiebeleid.....                                                            | 52 |
| 3.4.15                                           | Beleidsnota Cultuurhistorie .....                                                 | 53 |
| 3.4.16                                           | Waterplan Diemen 2010-2028.....                                                   | 53 |
| Hoofdstuk 4 Nut en noodzaak herontwikkeling..... |                                                                                   | 55 |
| 4.1                                              | Ladder voor duurzame verstedelijking algemeen.....                                | 55 |
| 4.2                                              | Ladder voor duurzame verstedelijking.....                                         | 55 |
| 4.2.1                                            | Trede 1: actuele regionale woningbehoefte - regionale vraag naar ruimte.....      | 55 |
| 4.2.2                                            | Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied .....                            | 61 |
| 4.2.3                                            | Trede 3: multimodaal ontsloten locatie - meervoudige bereikbaarheid .....         | 62 |
| 4.2.4                                            | Conclusie "Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling" .....                    | 62 |
| 4.3                                              | Onderbouwing van de aanvullende voorzieningen .....                               | 62 |
| 4.3.1                                            | Planologische onderbouwing van de aanvullende voorzieningen.....                  | 62 |
| 4.3.2                                            | Onderbouwing van de aanvullende voorzieningen en de Ladder voor duurzame .....    | 64 |
|                                                  | stedelijke ontwikkeling .....                                                     | 64 |
| 4.3.3                                            | Algehele conclusies m.b.t. de onderbouwing van de aanvullende voorzieningen ..... | 65 |
| Hoofdstuk 5 Planbeschrijving.....                |                                                                                   | 67 |
| 5.1                                              | Aanleiding herontwikkeling Bergwijckpark.....                                     | 67 |
| 5.2                                              | Strategisch Masterplan 2012 .....                                                 | 67 |
| 5.3                                              | Masterplan Bergwijckpark, aanpassing en verdere uitwerking (augustus 2013).....   | 68 |
| 5.4                                              | Ontwikkeling Bergwijckpark in twee belangrijke te onderscheiden delen.....        | 73 |
| 5.5                                              | Stedebouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque .....                         | 74 |
| 5.5.1                                            | Stedebouwkundige uitgangspunten voor het plan .....                               | 74 |

## Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 (vastgesteld)

|             |                                                                                                                                       |    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.5.2       | Ruimtelijke structuur .....                                                                                                           | 75 |
| 5.5.3       | Gebouwen in Holland Park .....                                                                                                        | 76 |
| 5.5.4       | Torens (woontorens) in Holland Park; stedenbouwkundige onderbouwing.....                                                              | 78 |
| 5.5.5       | Wonen .....                                                                                                                           | 80 |
| 5.5.6       | Voorzieningen .....                                                                                                                   | 81 |
| 5.5.7       | Openbare ruimte .....                                                                                                                 | 82 |
| 5.5.8       | Water- en Groenstructuur .....                                                                                                        | 84 |
| 5.5.9       | Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan.....                                                                                           | 87 |
| 5.6         | Vergelijking Stedenbouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque met het Masterplan                                                  | 87 |
| 5.6.1       | Vergelijking Stedenbouwkundig Plan Urban Picturesque met het Masterplan (augustus 2013). Inleiding.....                               | 87 |
| 5.6.2       | Stedenbouwkundige Plan Holland Park Urban Picturesque met het Masterplan (augustus 2013). Een stedenbouwkundige vergelijking .....    | 87 |
| 5.6.3       | Stedenbouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque vergeleken met het Masterplan (augustus 2013). Gedetailleerde vergelijking ..... | 88 |
| 5.7         | Wijzigingsgebieden .....                                                                                                              | 91 |
| 5.7.1       | Wijzigingsgebieden algemeen.....                                                                                                      | 91 |
| 5.7.2       | Fasering binnen het gebied "Holland Park" .....                                                                                       | 95 |
| 5.8         | Bestemming bij recht. Omlegging Bergwijkdreef en het nieuwe park, en het wegbestemmen van het benzinetankstation.....                 | 96 |
| 5.9         | Bestemming bij Recht. Woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 .....                                                                 | 97 |
| 5.10        | Behoud van bestaande situaties .....                                                                                                  | 98 |
| 5.10.1      | Behoud van bestaande situaties. Algemeen.....                                                                                         | 98 |
| 5.10.2      | Kantoorgebouw Regus, Dalsteindreef 141 .....                                                                                          | 98 |
| 5.10.3      | Zorginstituut Nederland .....                                                                                                         | 98 |
| 5.10.4      | Campus Diemen Zuid.....                                                                                                               | 98 |
| 5.10.5      | Hogeschool Inholland .....                                                                                                            | 98 |
| Hoofdstuk 6 | Omgevingsfactoren en randvoorwaarden .....                                                                                            | 99 |
| 6.1         | Algemeen.....                                                                                                                         | 99 |

|       |                                                                   |     |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.2   | Verkeer en vervoer .....                                          | 99  |
| 6.2.1 | Verkeerssituatie .....                                            | 99  |
| 6.2.2 | Toekomstige verkeersstructuur plangebied .....                    | 100 |
| 6.2.3 | Verkeersonderzoek ontwikkeling Bergwijckpark.....                 | 102 |
| 6.3   | Parkeren .....                                                    | 103 |
| 6.4   | Milieu .....                                                      | 106 |
| 6.4.1 | Milieu. Algemeen .....                                            | 106 |
| 6.4.2 | Milieueffectrapportage .....                                      | 106 |
| 6.4.3 | Bodemkwaliteit .....                                              | 120 |
| 6.4.4 | Akoestische aspecten .....                                        | 125 |
| 6.4.5 | Luchtkwaliteit.....                                               | 145 |
| 6.4.6 | Geurhinder en Milieuzonering.....                                 | 149 |
| 6.4.7 | Externe veiligheid.....                                           | 151 |
| 6.5   | Duurzaamheid - duurzame energieopwekking en energiebesparing..... | 165 |
| 6.6   | Ecologie en Natuurwaarden .....                                   | 167 |
| 6.6.1 | Kader.....                                                        | 167 |
| 6.6.2 | Flora- en faunaonderzoek.....                                     | 169 |
| 6.6.3 | Natuurwaardenonderzoek.....                                       | 171 |
| 6.7   | Water.....                                                        | 174 |
| 6.7.1 | Beleidskader.....                                                 | 174 |
| 6.7.2 | Onderzoek Hydrologie en Bodemdaling.....                          | 177 |
| 6.7.3 | Waterparagraaf (volgens rapport Grontmij d.d. 22-05-2015) .....   | 178 |
| 6.7.4 | Wateradvies Waternet d.d. 4 juni 2015 .....                       | 182 |
| 6.8   | Cultuurhistorie.....                                              | 184 |
| 6.9   | Archeologie.....                                                  | 188 |
| 6.9.1 | Rijksbeleid .....                                                 | 188 |
| 6.9.2 | Gemeentelijk beleid .....                                         | 188 |

## Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 (vastgesteld)

|                                                   |                                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.9.3                                             | Archeologie en het plangebied .....                               | 189 |
| 6.10                                              | Overige belemmeringen .....                                       | 191 |
| 6.10.1                                            | Bezonningsonderzoek.....                                          | 191 |
| 6.10.2                                            | Kabels en leidingen.....                                          | 191 |
| 6.10.3                                            | Spoorwegwet (1875) en Metroreglement.....                         | 192 |
| 6.10.4                                            | Beperkingengebied Schiphol, Luchthavenindelingbesluit (LIB) ..... | 193 |
| 6.10.5                                            | Trillingshinder onderzoek .....                                   | 196 |
| Hoofdstuk 7 Juridische aspecten.....              |                                                                   | 197 |
| 7.1                                               | Algemeen.....                                                     | 197 |
| 7.2                                               | Opzet regels .....                                                | 197 |
| 7.2.1                                             | Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....                               | 197 |
| 7.2.2                                             | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....                                | 198 |
| 7.2.3                                             | Hoofdstuk 3 Algemene regels .....                                 | 198 |
| 7.2.4                                             | Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....                         | 198 |
| 7.3                                               | Bestemmingen .....                                                | 198 |
| 7.4                                               | Algemene regels .....                                             | 204 |
| 7.5                                               | Bijlagen bij de regels .....                                      | 213 |
| 7.6                                               | Verbeelding.....                                                  | 213 |
| 7.7                                               | Handhaving.....                                                   | 214 |
| Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid.....      |                                                                   | 215 |
| 8.1                                               | Algemeen.....                                                     | 215 |
| 8.2                                               | Bestaande gebruiksmogelijkheden .....                             | 215 |
| 8.3                                               | Overige bouwplanontwikkelingen .....                              | 216 |
| Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... |                                                                   | 217 |
| 9.1                                               | Inspraak en Vooroverleg .....                                     | 217 |
| 9.2                                               | Zienswijzenprocedure en Vaststelling van het Bestemmingsplan..... | 217 |

## Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015 (vastgesteld)

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bijlagen .....                                                                                                | 219 |
| Bijlage 1 Beoordeling Ladder voor Duurzame Verstedelijking RIGO d.d. 03-11-2014 .....                         | 219 |
| Bijlage 2 Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng d.d. 03-06-2015 .....                                           | 219 |
| Bijlage 3 Onderzoek Externe Veiligheid Antea Group d.d. 27-10-2014.....                                       | 219 |
| Bijlage 4 Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 02-10-2014 .....                                         | 219 |
| Bijlage 5 Flora- en faunaonderzoek Eelerwoude d.d. 19-05-2015 .....                                           | 219 |
| Bijlage 6 Ecologisch werkprotocol d.d. 15-10-2014 .....                                                       | 219 |
| Bijlage 7 Ontheffing art 75 FF wet d.d. 30-09-2014 .....                                                      | 219 |
| Bijlage 8 Afwegingskader Holland Park (duurzaamheid) d.d. 01-12-2014 .....                                    | 219 |
| Bijlage 9 Luchtkwaliteitsonderzoek DGMR d.d. 05-12-2014 .....                                                 | 219 |
| Bijlage 10 Akoestisch onderzoek DGMR d.d. 19-06-2015 .....                                                    | 219 |
| Bijlage 11 Akoestisch onderzoek: Notitie Peutz toetsing bouwblok .....                                        | 219 |
| blok1blok2toren1 d.d. 27 februari 2015 .....                                                                  | 219 |
| Bijlage 12 Akoestisch onderzoek Peutz Industrierterrein Verrijn.....                                          | 219 |
| Stuart d.d. 04-03-2015.....                                                                                   | 219 |
| Bijlage 13 Geuronderzoek Peutz d.d. 28-01-2015.....                                                           | 219 |
| Bijlage 14 Waterparagraaf rapport Grontmij d.d. 22-05-2015 .....                                              | 219 |
| Bijlage 15 Onderzoek Hydrologie en Bodemdaling Grontmij d.d. 22-05-2015.....                                  | 219 |
| Bijlage 16 Overzicht Toegestane Voorzieningen Bergwijckpark d.d. 08-04-2015 .....                             | 219 |
| Bijlage 17 Notitie vergelijking Stedebouwkundig Plan met het Masterplan d.d. 02-12-2014.....                  | 219 |
| Bijlage 18 Memo gemeente Diemen Vergelijking Stedebouwkundig Plan en Masterplan d.d. 15-12-2014 .....         | 219 |
| Bijlage 19 Bezonningsstudie t.b.v. stedebouwkundig plan Holland Park d.d. 09-07-2014.....                     | 219 |
| Bijlage 20 Bezonningsonderzoek i.v.m. verlaging Toren 1 en Toren 2 d.d. 15-07-2015.....                       | 219 |
| Bijlage 21 Rapport Fugro Geoservices B.V. Hinderbeleving metropassage d.d. 26-05-2015 .....                   | 220 |
| Bijlage 22 Rapport Fugro Geoservices B.V. Trillingsmetingen metropassage d.d. 17-06-2015 .....                | 220 |
| Bijlage 23 Rapport Fugro Geoservices B.V. Plaxis analyses trillings scherm metropassage d.d. 23-07-2015 ..... | 220 |

|            |                                                                                              |     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bijlage 24 | Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerp <u>bestemmingsplan</u> Bergwijckpark 2015 .. | 220 |
| Bijlage 25 | Hogere waarden besluit studentenhuisvesting <b>Bergwijckdreef</b> d.d. 06-11-2012 .....      | 220 |
| Bijlage 26 | Geluidsonderzoek Wgh Bergwijckdreef Cauberg-Huygen <b>d.d.</b> 03-07-2012 .....              | 220 |
| Bijlage 27 | Hogere waarden besluit Diemervijver d.d. 06-11-2012 .....                                    | 220 |
| Bijlage 28 | Akoestisch onderzoek Campus Diemen Zuid LBP SIGHT d.d. 02-07-2012 .....                      | 220 |
| Bijlage 29 | Hogere waarden besluit Blok 1 Blok 2 en Toren 1 d.d. 12-05-2015 .....                        | 220 |
| Bijlage 30 | Akoestisch rapport Blok 1, 2 en Toren 1 gemeente Diemen d.d. 10-05-2015 .....                | 220 |
| Bijlage 31 | Bodemonderzoek RSM B.V. september 2014 .....                                                 | 220 |
| Bijlage 32 | Bodemonderzoek Tauw B.V. Nienoord d.d. 04-09-2014 .....                                      | 220 |
| Bijlage 33 | Rapport Regionale behoefteraming voorzieningen Bergwijckpark BSP 13-11-2015 .....            | 220 |
| Bijlage 34 | Hogere waarden besluit reconstructie Bergwijckdreef d.d. 19 januari 2016 .....               | 220 |
| Bijlage 35 | Akoestisch onderzoek reconstructie Bergwijckdreef d.d. 15 januari 2016 .....                 | 220 |
| Bijlage 36 | Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bp Bergwijckpark 2015 .....                              | 220 |
| Eindnoten  | .....                                                                                        | 221 |

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het kantorenpark Bergwijpark te Diemen. Het betreft een gebied, stammend uit de jaren 70 en 80, dat met name bestaat uit kantoren en kantorencomplexen. Een deel van dit gebied, het gebied Bergwijpark Noord, kende een hoog percentage leegstand van de kantoren van meer dan 45%. Nadat enkele grote huurders zijn vertrokken liep het leegstandspercentage na 2012 op tot 67%.

De algehele vraaguitval op de kantorenmarkt zorgde voor deze grote leegstand in Bergwijpark Noord. De vraag naar kantoorruimte die er vanuit het bedrijfsleven wel is, wordt steeds minder bediend door mono-functionele kantoorlocaties zoals Bergwijpark. Ondanks de uitstekende ligging van het gebied bij stations, aan zowel het spoor als aan metrolijnen, alsmede de strategische ligging van het gebied nabij de A10, is geconstateerd dat het gebied Bergwijpark Noord in zijn huidige vorm geen toekomst heeft.

De verwachting is dat dit gebied zich niet als kantoorlocatie zal herstellen, aangezien de discrepantie tussen vraag en aanbod zal blijven bestaan. Omdat er op termijn geen verbetering van het vestigingsklimaat voor kantoren is te verwachten en grote alternatieve locaties zoals de Zuidas en Amsterdam Zuid Oost in de nabijheid liggen, heeft de gemeente Diemen het plan opgevat om - deels in samenwerking met Bergwijkstadspark B.V. - op de locatie Bergwijpark-Noord kantoren te doen vervangen door woningbouw. Het is de bedoeling om de leegkomende kantoren in Bergwijpark-Noord die niet direct benodigd zijn, te slopen en in de plaats daarvan nieuwbouw te realiseren in de vorm van appartementen en eventueel ook grondgebonden woningen. De transformatie vindt gefaseerd plaats door de bestaande bestemmingen te wijzigen door middel van de toepassing van wijzigingsbevoegdheden voor een negental wijzigingsgebieden.

Het gebied Bergwijpark-Noord wordt in het vervolg van deze Toelichting kortweg Bergwijpark genoemd. Het onderhavige bestemmingsplan voor dit gebied heeft de naam "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" gekregen.

### **1.2 Begrenzing plangebied**

De gemeente Diemen grenst aan de gemeenten Amsterdam, Ouder-Amstel, en Muiden. Het plangebied van het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" ligt in het zuidwesten van de gemeente Diemen en de begrenzing van het plangebied wordt op de onderstaande Afbeelding weergegeven. De plangrens wordt aan de noordkant en aan de oostkant globaal gevormd door de grens met de metrolijn Diemen Zuid – Verrijn Stuartweg en de spoorlijn Schiphol – Weesp (traject Weesp – Diemen Zuid – Duivendrecht). Aan de zuidkant vormt de gemeentegrens met Amsterdam de begrenzing van het plangebied. Hier ligt de Daalwijkdreef. De westelijke plangrens wordt ten slotte gevormd door de Gooiseweg.



Afbeelding 1: Plangebied "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015"

### 1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt na de inwerkingtreding grotendeels het "Bergwijpark-Noord". Dit bestemmingsplan werd op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Diemen vastgesteld. Het betrof een conserverend plan en het doel van dat plan was om een actuele juridische planologische regeling te geven voor het gebied Bergwijpark Noord, waarin enerzijds de huidige situatie (met bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden) was vastgelegd, en anderzijds voldoende flexibiliteit werd geboden om ondergeschikte bouw- en gebruikswijzigingen mogelijk te maken.

De vaststelling van het bestemmingsplan "Bergwijpark-Noord" heeft plaatsgevonden in kader van de actualisering van bestemmingsplannen, als gevolg waarvan bestemmingsplannen op 1 juli 2013 niet ouder mochten zijn dan 10 jaar.

De plangrens van het bestemmingsplan "Bergwijpark-Noord" is in het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" grotendeels overgenomen. Uitzondering hierop is de plaats van de spoor- en metrolijnen die ten noorden en ten oosten van het plangebied zijn gelegen. Deze spoor- en metrolijnen maken derhalve geen onderdeel uit van het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015".

Het bestemmingsplan "Bergwijpark Noord" vormt mede de basis voor de Verbeelding (bestemmingsplankaart), Regels, en Toelichting van dit "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015", omdat de huidige bestemmingen grotendeels positief worden bestemd, met daaroverheen gelegd over een groot deel van het plangebied wijzigingsgebieden met wijzigingsbevoegdheden.



Afbeelding 2: Verbeelding bestemmingsplan "Bergwijpark Noord" (vastgesteld 30 mei 2013)

Het creëren van de mogelijkheid tot het toepassen van wijzigingsbevoegdheden vormt de aanvulling op het bestemmingsplan "Bergwijpark Noord" ten behoeve van de herontwikkeling van het onderhavige plangebied. Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zijn de wijzigingsgebieden met nummers 1 t/m 6 en nummers 8 en 9 op de verbeelding aangegeven (het wijzigingsgebied met nummer 7 is vervallen), zie Afbeelding 3.

## 1.4 Opzet Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015

### 1.4.1 Opzet bestemmingsplan. Algemeen

De opzet van het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" bestaat in de eerste plaats uit het opnieuw vastleggen van de bestemmingen volgens het bestemmingsplan "Bergwijpark Noord" dat door de raad van de gemeente Diemen werd vastgesteld op 30 mei 2013.

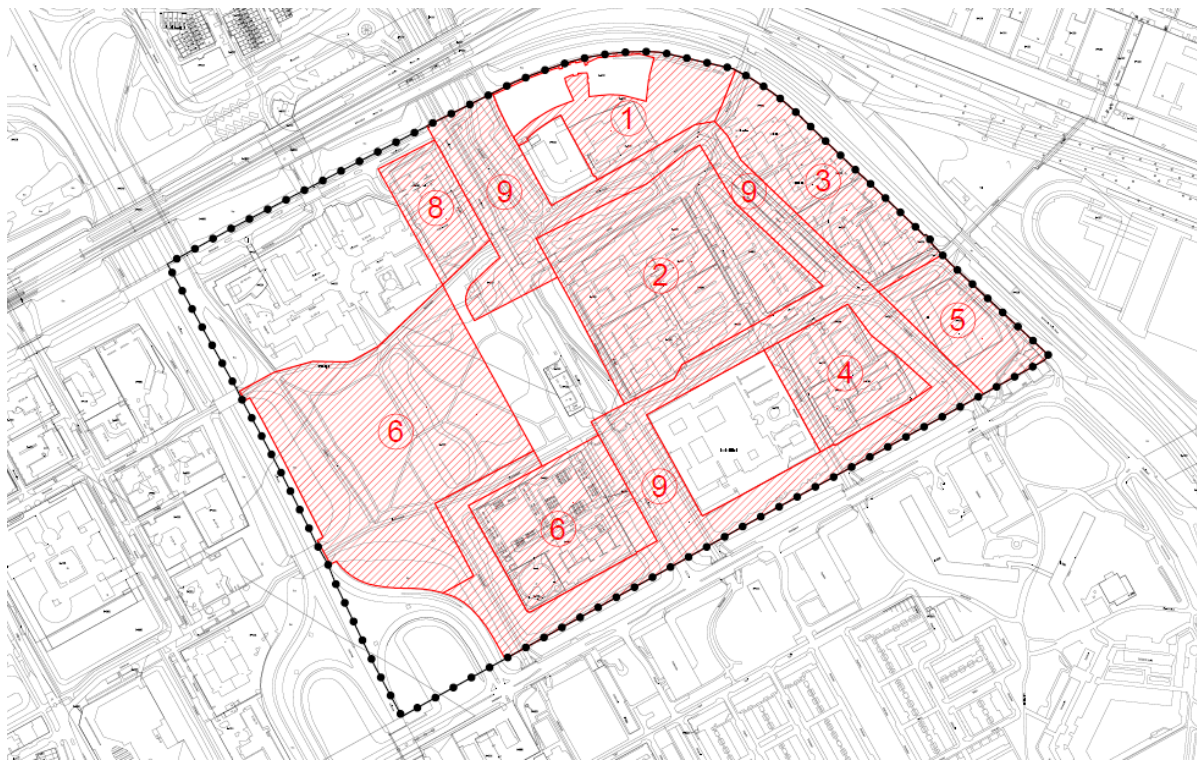
Om de herontwikkeling van dit kantorengedebied naar een woongebied te faciliteren zijn over een groot deel van het plangebied diverse "wetgevingszones wijzigingsgebied" gelegd om de diverse wijzigingsgebieden aan te duiden. Als gevolg hiervan is het mogelijk om, na de inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan, wijzigingsplannen vast te stellen om de huidige bestemmingen te wijzigen naar bestemmingen die de gewenste herontwikkeling van het plangebied mogelijk maken.

#### 1.4.2 Ontwikkelingen mogelijk gemaakt met wijzigingsplannen ex artikel 3.6 Wro

Voor de gebieden met een aanduiding "wetgevingszone wijzigingsgebied" gelden, totdat de wijzigingsplannen rechtskracht hebben gekregen, de vigerende bestemmingen die voorzien in het huidige gebruik als - voornamelijk - kantoreengebied. Om te kunnen starten met de daadwerkelijke herontwikkeling van deze gebieden moeten deze bestemmingen zodanig worden gewijzigd dat de transformatie van kantoreengebied naar een woongebied met aanvullende voorzieningen mogelijk wordt. Hiervoor dienen de genoemde wijzigingsplannen te worden opgesteld. De grondslag voor deze wijzigingsbevoegdheden is gelegen in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voordat een wijzigingsplan wordt vastgesteld dient het plan 6 weken ter inzage te worden gelegd en is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Met het gebruik van de wijzigingsbevoegdheden worden er geen structurele wijzigingen mogelijk gemaakt, in die zin, dat de hoofdstructuur (hoofdwaterstructuur, de hoofdgroenstructuur, en de hoofdverkeersstructuur) van het plangebied zoveel mogelijk blijft behouden. Ook heeft het werken met een systeem met een groot aantal wijzigingsgebieden (wijzigingsgebieden 1 t/m 6 en 8 t/m 9), die niet tegelijkertijd worden ontwikkeld en die verschillende eigenaren hebben, tot gevolg, dat het gehele bestemmingsplan gebied niet in één keer structureel kan worden gewijzigd. De ontwikkelingen zullen op deze manier gefaseerd plaatsvinden. Het behouden van de vigerende bestemmingen voor delen van het plangebied blijft dus mogelijk met dit systeem, dat geënt is op de idee van de "uitnodigingsplanologie". Van belang is dat het gebruik van het plangebied als stedelijk gebied ten behoeve van met name woonfuncties, ook na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden, aansluit op het huidige gebruik als (bestaand) stedelijk gebied.

De nummering van de wijzigingsgebieden geeft een fasering aan. Eén en ander houdt echter niet in dat de fasering precies dient plaats te vinden op volgorde van de nummering. De fasering is een voornemen. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om van de fasering volgens de nummer 1 t/m 6 en 8 t/m 9 af te wijken. Dit komt de flexibiliteit van het bestemmingsplan ten goede.



Afbeelding 3: Overzicht van de wijzigingsgebieden (met de nummering van de wijzigingsgebieden 1 t/m 6, en 8 t/m 9, zoals op de Verbeelding is aangegeven)

De voorwaarden waaraan de wijzigingsplannen in het plangebied van het bestemmingsplan moeten voldoen zijn opgenomen in artikel 20, lid 20.2 en lid 20.3 van de regels van dit bestemmingsplan. Alleen indien aan de daarin genoemde voorwaarden wordt voldaan, heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om de wijzigingsplannen vast te stellen. In Paragraaf 5.7 "Wijzigingsgebieden" en in Paragraaf 7.4 "Algemene regels" wordt nader op deze criteria ingegaan.

### **1.4.3 Nieuwe ontwikkeling "bij recht" bestemd, zonder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid**

#### *1.4.3.1 Het nieuwe park en de omlegging van de Bergwijkdreef*

Het nieuwe park is positief bestemd, en kan "bij recht", dus zonder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, worden aangelegd. Vanwege het aan te leggen nieuwe park dient de huidige weg, de Bergwijkdreef, te worden omgelegd. Deze nieuwe weg is ook "bij recht" in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

#### *1.4.3.2 Het wegbestemmen van het benzinestation aan de Bergwijkdreef*

Het benzinestation, dat nu aan de huidige Bergwijkdreef is gevestigd, is met dit bestemmingsplan niet positief bestemd, maar is wegbestemd. Dit vanwege het feit dat het aan te leggen nieuwe park en de nieuwe weg, de Bergwijkdreef, in het centrum van het plangebied Bergwijkpark, essentieel is voor de ontwikkeling van het gebied. (Zie hiervoor ook de Paragraaf 5.8, van Hoofdstuk 5 voor een stedenbouwkundige onderbouwing, en Hoofdstuk 8 "Economische uitvoerbaarheid" voor een financiële onderbouwing).

### **1.4.4 Bestaande bestemmingen en nieuwe bestemmingen "bij recht" bestemd, zonder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid**

Een aantal locaties in het plangebied heeft een bestemming met een directe bouwtitel gekregen. Voor deze locaties behoeven geen wijzigingsplannen te worden opgesteld. Het betreft de volgende locaties:

- a. De Campus Diemen Zuid, waarvoor eerder omgevingsvergunningen zijn verleend om het kantorencomplex te kunnen verbouwen en gebruiken voor studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen. (Voor de beschrijving van de reden voor het behoud van de bestaande bestemming zie verder Paragraaf 5.10).
- b. Het perceel waarop het kantoorgebouw van Regus, aan de Dalsteindreef 141 (hoek Dalsteindreef / Reigerpad), ten noordwesten van de campus, is gelegen. (Voor de beschrijving van de reden voor het behoud van de bestaande bestemming zie verder Paragraaf 5.10).
- c. Het perceel Eekholt 4, waar het Zorginstituut Nederland (voorheen CVZ) is gevestigd. (Voor de beschrijving van de reden voor het behoud van de bestaande bestemming zie verder Paragraaf 5.10).
- d. Het gebied, waar de Hogeschool Inholland is gevestigd met de bestemming "Maatschappelijk", kent geen wijzigingsbevoegdheid. Dit, omdat de hogeschool op deze locatie blijft gevestigd. Dit perceel zal dus niet met een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden getransformeerd naar woonbestemmingen. (Voor een nadere beschrijving van de reden voor het behoud van de bestaande bestemming zie verder Paragraaf 5.10).
- e. In het noorden van het plangebied is een locatie gelegen die vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, is ontwikkeld voor de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 met behulp van uitgebreide afwijkingsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° Wabo. Dit gebied krijgt "bij recht" de bestemming "Wonen". (Zie voor een nadere omschrijving van de bouwplannen voor de woongebouwen Blok 1, Blok 2, en Toren 1, Paragraaf 2.2.7 en Paragraaf 5.9).

## **1.5 Juridische procedures**

### **1.5.1 Bestemmingplan**

Vanwege het feit dat de herontwikkeling van Bergwijpark tot een woongebied niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015". De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit.

Op basis van de inspraakverordening van de gemeente Diemen is het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd in de termijn van 24 april 2015 t/m 4 juni 2015. Binnen deze termijn konden er inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Tevens werd het voorontwerp in het kader van het vooroverleg aan de wettelijke adviseurs en overlegpartners (o.a. Rijk, Provincie) voorgelegd. De binnengekomen reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens wordt op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) de procedure voortgezet. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. De ingediende zienswijzen worden - indien mogelijk - verwerkt in het bestemmingsplan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage en kunnen diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbende zijn, een beroep schriftelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

### **1.5.2 Milieueffectrapportage**

Voor dit bestemmingsplan moet een PlanMER worden opgesteld. Dit MilieuEffectRapport (MER) wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en ook hierover kunnen gedurende de terinzageleggingstermijn zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Het MER wordt in deze periode voor advies gezonden aan de Commissie m.e.r. en aan de wettelijke adviseurs. De Commissie m.e.r. geeft daarna een toetsingsadvies over de inhoud van het MER, waarbij zij de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan betreft. Eventueel geven de zienswijzen en het advies van de Commissie m.e.r. aanleiding tot het maken van een aanvulling op het MER, bijvoorbeeld om een aantal zaken verder uit te diepen of om accenten te leggen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan tezamen met het MER ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Het bestemmingsplan, dat wordt opgesteld voor Bergwijpark, is PlanMER-plichtig. Dit vanwege het feit dat het plan kaderstellend is voor een stedelijk ontwikkelingsproject waarbij het een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen betreft. Deze PlanMER plicht is bepaald in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), bij categorie D11.2, kolom 3, op grond van artikel 2, lid 3 van datzelfde Besluit.

Voor een klein deel van dit bestemmingsplan zal sprake zijn van de nieuwe directe mogelijkheid tot aanleg/realisatie, namelijk voor de verlegging van de Bergwijkdreef, en de aanleg van het nieuwe park. Dit deel zal als zodanig worden opgenomen in het PlanMER. In Paragraaf 6.4.2 wordt nader ingegaan op de m.e.r.-procedure en het rapport PlanMER. In die Paragraaf wordt ook beschreven welke invloed het MER heeft op het onderhavige bestemmingsplan.

### **1.5.3 Crisis- en herstelwet (Chw)**

De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan en op de bestemmingsplanprocedure. Dit, vanwege het feit dat er sprake is van een project met meer dan 11 woningen. Zie Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 1.1, lid 1 jo Bijlage I, lid 3, sub 3.1 "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". Het voordeel hiervan is dat de (beroeps-)procedures korter zijn onder vigeur van de Crisis- en herstelwet (Chw). Zo duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

Het project Bergwijpark is tevens aangemeld voor de zogenoemde 10<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw). Deze 10<sup>e</sup> tranche is met het Besluit van 9 september 2015 in werking getreden (Staatsblad 323 d.d. 8 september 2015).

Het bestemmingsplan "Bergwijpark 2015" is opgenomen in artikel 7c, lid 13 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De bepalingen van artikel 7c zijn hierdoor op het bestemmingsplan "Bergwijpark 2015" van toepassing, waardoor er een bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte ontstaat; een "Chw bestemmingsplan". Hierdoor wordt het onder meer mogelijk om de bestemmingsplantermijn van tien jaar te verruimen naar twintig jaar (artikel 7c, lid 2).

Daarnaast is het bestemmingsplan "Bergwijpark 2015" opgenomen in artikel 7d van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit artikel biedt aanvullend op artikel 7c de mogelijkheid om gedurende een termijn van tien jaren af te wijken van de hierna genoemde geluidregels. Beide artikelen (7c en 7d) hebben betrekking op zowel het integreren van de hogere waarden in het bestemmingsplan als het afstemmen van het detailniveau van het akoestisch onderzoek op het stadium waarin de besluitvorming zich bevindt. Op grond van artikel 45 van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt een maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor woningen binnen de zone rond een gezoneerd industrieterrein. In veel gevallen legt een zone rond een industrieterrein daarmee een aanzienlijke ruimteclaim op een gebied dat met functiemenging kan worden doorontwikkeld. Het huidige artikel 51 Wgh biedt de ruimte tot een maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) in geval van een inbreidingslocatie. Deze is echter aan restricties onderhevig. Deze restricties gelden (tijdelijk) niet met toepassing van artikel 7d van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In het kader van dit experiment mag de in artikel 45, eerste lid, genoemde maximale ontheffingswaarde op 65 dB(A) worden gesteld, waarbij deze afwijking gedurende maximaal tien jaar is toegestaan. In artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder zijn beperkingen opgenomen voor de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï. Het gebied Bergwijpark ligt binnen zones langs verschillende wegen. De bestaande in de Wgh opgenomen normen knellen onnodig als het gaat om uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling. Artikel 7d van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet sluit aan op bestaande in de wet opgenomen ontheffingsbevoegdheden. Er wordt namelijk aangesloten bij de ontheffingsmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 83, vijfde lid, Wgh, met dien verstande dat de daaraan gestelde beperkingen ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur zijn komen te vervallen. Dit in verband met de strijdigheid van dit beginsel met de binnen het plangebied beoogde functiemenging.

De Crisis- en herstelwet biedt door de aanwijzing van het bestemmingsplan voor de toepassing van de artikelen 7c en 7d van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet de mogelijkheid om (tijdelijk) ruimer met onder andere de afweging van de geluidsaspecten om te gaan. Dit zal verder worden uitgewerkt in de wijzigingsplannen.

#### **1.5.4 Uitgebreide afwijkingsprocedures voor de woongebouwen Blok 1, Blok 2, en Toren 1**

Ten behoeve van bouwplannen voor de woongebouwen Blok 1 en 2, en Toren 1 zijn uitgebreide afwijkingsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo, jo artikel 3.10 Wabo (de zogenoemde "Wabo projectprocedure") gevoerd. De aanvragen omgevingsvergunningen hiervoor zijn d.d. 5 december 2014 ingediend. De ontwerp-besluiten voor de omgevingsvergunningen zijn tezamen met de daarbij behorende Ruimtelijke Onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, zes weken ter inzage gelegd. De omgevingsvergunning voor Blok 1 is verleend d.d. 22 mei 2015 en de omgevingsvergunning voor Blok 2 is verleend d.d. 25 juni 2015. Voor het woongebouw Toren 1, is na aanpassing van het bouwplan daarvoor, een aparte Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan loopt de procedure voor het (aangepaste) bouwplan voor Toren 1 nog. Deze procedures liepen en lopen vooruit op het onderhavige bestemmingsplan. (Zie voor een nadere omschrijving van de bouwplannen voor de woongebouwen Blok 1, Blok 2, en Toren 1, Paragraaf 2.2.7 en Paragraaf 5.9).

## 1.6 Leeswijzer bestemmingsplan

Na een inleidend hoofdstuk, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan, volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In Hoofdstuk 3 wordt vervolgens het Beleidskader beschreven dat voor dit bestemmingsplan van belang is. Het gaat daarbij om beleid van zowel het Rijk, de provincie Noord-Holland, het regionaal beleid, en het beleid van de gemeente Diemen. Hoofdstuk 4 beschrijft de “nut en noodzaak” van het project, dit aan de hand van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. In Hoofdstuk 5 wordt het nieuwe plan beschreven. Hoofdstuk 6 geeft de omgevingsfactoren en de randvoorwaarden voor het bestemmingsplan. Daarin wordt beschreven op welke wijze met de diverse omgevingsaspecten rekening is gehouden. Dit betreft verkeer en vervoer, parkeren, hoe vorm wordt gegeven aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het doen uitvoeren van een milieueffectrapportage, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, geurhinder en milieuzonering, externe veiligheid, duurzaamheid, ecologie en natuurwaarden, water, cultuurhistorie, archeologie, en overige belemmeringen (zoals bezonningsonderzoek, kabels en leidingen, de spoorwegwetgeving, het beperkingengebied vanwege Schiphol, en trillingshinder). In Hoofdstuk 7 volgt de juridische onderbouwing van het bestemmingsplan met een juridische beschrijving van de regels. In Hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld. Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dat hoofdstuk wordt de wijze beschreven waarop burgers, bedrijven, en andere organisaties, bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Verwijzingen in een paragraaf naar een andere paragraaf elders in deze Toelichting, bijzondere opmerkingen over de inhoud, of conclusies van de desbetreffende paragraaf met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan, staan in tekstblokken met een kader, zoals deze hieronder als voorbeeld is weergegeven:

| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| “(…) voorbeeld (…)”                                                              |

Indien er een verwijzing noodzakelijk is naar de wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheden, zoals omschreven in Paragraaf 7.4 van deze Toelichting, is dat in een kader aangegeven, zoals deze hieronder als voorbeeld is weergegeven:

| <b>Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “(…) voorbeeld (…)”                                                                                 |

## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Voor het gebied ten zuiden en zuidoosten van Amsterdam werd in 1959 het structuurplan "Amsterdam-Zuid en Zuid-Oost" opgesteld door de gemeente Amsterdam. Als toekomstige ontwikkeling voor het gebied Diemen Zuid werd hierbij "woongebied met bijbehorende voorzieningen" aangegeven. De ontwikkeling van het gebied maakte deel uit van twee grote "lobben", die in de jaren '60 en '70 werden gepland en gerealiseerd om de groei van de bevolking in Amsterdam op te kunnen vangen. Tussen de nieuwe woonwijken voorzagen men ook gebieden voor industrie en voorzieningen.

Het in 1965 vastgestelde "Uitbreidingsplan in onderdelen" van de gemeente Diemen omvatte het gehele gemeentelijke grondgebied ten zuiden/zuidwesten van het al bestaande industrieterrein en de Weespertrekvaart en omgeving. Het plangebied kenmerkte zich door voornamelijk laagbouw en een traditioneel wegenpatroon. Door de gemeente Amsterdam werd echter bezwaar gemaakt tegen het plan; in de Bijlmermeer paste zij een strikte scheiding toe tussen verkeer en woonmilieu met een stringente doorvoering van aparte wegen en paden voor de verschillende categorieën verkeersdeelnemers. Een goede aansluiting op dit systeem leek niet mogelijk zonder dit systeem ook in Diemen Zuid over te nemen.

Het bestemmingsplan "Diemen-Zuid 1" uit 1971 voorzagen dan ook in een systeem van halfhoge wegen en veel hoogbouw. Het kantorengedrag Bergwijpark is in de jaren '80 en '90 uiteindelijk op grond van dit bestemmingsplan gerealiseerd, ware het niet dat de strikte scheiding tussen woonmilieu en verkeer in het bestemmingsplan "Diemen-Zuid 1" weer zoveel mogelijk werd verlaten. Wel is gezorgd voor de nodige aansluitingen op het halfhoge wegensysteem van de Bijlmermeer.

Vandaag de dag maakt het Bergwijpark onderdeel uit van de zogenaamde Zuidoostlob van de Metropoolregio Amsterdam.

### 2.2 Bestaande situatie

#### 2.2.1 Algemeen

Het kantorengedrag Bergwijpark is onder te verdelen in twee gebieden: Noord en Zuid. Deze twee gebieden worden van elkaar gescheiden door de Gooiseweg. De kantoren in Bergwijpark Noord zijn iets ouder dan die in Bergwijpark Zuid. Bergwijpark Noord is circa 42 hectare groot en fungeerde tot voor kort als overloopgebied van de Amsterdamse kantorenmarkt. Nu de kantorenmarkt vrijwel tot stilstand is gekomen, verliest het monofunctionele gebied de concurrentieslag met de gunstiger gelegen kantorengedragen rondom de ArenA en de Zuidas. In samenhang met de algehele vraaguitval op de kantorenmarkt zorgt dit voor leegstand in Bergwijpark Noord, dit in tegenstelling tot Bergwijpark Zuid. De vraag naar kantoorruimte die er vanuit het bedrijfsleven wel is, wordt steeds minder bediend door monofunctionele kantoorlocaties zoals Bergwijpark Noord. In het vervolg van deze Toelichting zal het plangebied in plaats van als Bergwijpark Noord worden aangeduid als Bergwijpark 2015 of kortweg Bergwijpark.

#### 2.2.2 Ruimtelijke structuur

Bergwijpark valt te typeren als een "groen kantorengedrag", dat enigszins op zichzelf staat. Door de inbedding te midden van grootschalige infrastructuur kent het gebied een duidelijke begrenzing. Deze begrenzing kan worden gezien als een kwaliteit, aangezien binnen deze grenzen zich relatief eenvoudig een gebied met een "eigen" identiteit en uitstraling kan ontwikkelen die zich ietwat los beweegt van de omliggende buurten en wijken in Zuidoost en Diemen. Het gebied wordt hoofdzakelijk gekarakteriseerd door een standaard kantorenbestand, dat gedateerd oogt en waar leegstand voorkomt. Kenmerkend voor het gebied is dat de kantoren in clusters zijn gegroepeerd. Binnen deze clusters is sprake van ruimtelijke samenhang, daarbuiten gaat die samenhang verloren en resteert een diffuus ruimtelijk beeld. Er is te weinig een relatie aanwezig tussen de kantoorgebouwen en de aangrenzende infrastructuur, waardoor het gebied bij wijze van spreken in zichzelf gekeerd is.

### 2.2.3 Functionele structuur

Het plangebied is in gebruik als kantorenlocatie met bijbehorende parkeervoorzieningen. Er is sprake van leegstand. Het parkeren vindt in beginsel plaats op eigen terrein, en aanvullend daarop op sommige plekken ook langs de openbare weg. In het gebied bevindt zich onder meer ook de Campus Diemen Zuid (studentenhuisvesting) met bijbehorende voorzieningen. Verder bevinden zich studentenwoningen in het zuidwestelijke deel van het plangebied aan de Bergwijkdreef. In dat deel van het gebied is ook een hotel voor arbeidsmigranten aanwezig, en ook is daar een "aan de bestemming ondergeschikte" detailhandelsvestiging aanwezig. Daarnaast is het mogelijk om aldaar een kinderopvanginstelling te vestigen. In het zuidoostelijke deel van het plangebied bevindt zich een telecommunicatie bedrijf. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied is een vestiging van Hogeschool Inholland aanwezig.

Centraal in het gebied, langs de Gooiseweg, ligt het park, het Bergwijpark. Het park wordt hoofdzakelijk gebruikt als "pauzegroen". De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Afbeelding 4: Kantoren ten westen van de weg Wildenborch. (Bron: Google Maps Streetview, juni 2008)



Afbeelding 5: Kantoren ten oosten van de weg Eekholt. (Bron: Google Maps Streetview, juni 2008)



Afbeelding 6: Het park Bergwijkpark. (Bron: Google Maps Streetview, juni 2008)

#### 2.2.4 Infrastructuur

Het gebied Bergwijpark ligt ingeklemd tussen diverse belangrijke infrastructurele verbindingen. Enerzijds betreft dit de spoorlijn Schiphol - Weesp en de metrolijn 53 (CS Amsterdam - Gaasperplas) ten noorden en oosten van het gebied, anderzijds gaat het om de Gooiseweg (S112) ten westen, en de Daalwijkdreef ten zuiden van het plangebied. De Gooiseweg verbindt Diemen met het centrum van Amsterdam en staat bovendien direct in verbinding met de A9 en de A10, waardoor het plangebied per auto goed bereikbaar is. Ondanks deze goede ontsluiting op de grootschalige infrastructuur, is het plangebied Bergwijpark slecht aangetakt op het lokale stedelijke weefsel, waardoor de geïsoleerde ligging van het gebied wordt versterkt. Dit komt deels ook doordat de infrastructurele lijnen en de wegen rondom het gebied vaak op een talud liggen. Binnen het plangebied zelf verzorgen de Bergwijkdreef, de Dalsteindreef, en de Eekholt, de ontsluiting van de diverse percelen. De fietspaden in het gebied kennen een ruime opzet en zijn niet gekoppeld aan de autowegenstructuur. De vrijliggende fietspaden (het Zilvermeeuwpad, het Kokmeeuwpad, het Waterhoenpad, het Mantelmeeuwpad, en het Reigerspad) geven een goede verbinding met het centrum van Diemen, en met de diverse trein- en metrostations en met Amsterdam Zuidoost. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het trein- en metrostation Diemen Zuid en aan de oostzijde van het plangebied ligt het metrostation Verrijn Stuartweg. Door de nabijheid van deze stations en bushaltes op de Bergwijkdreef en de Daalwijkdreef heeft Bergwijpark een zeer goede aansluiting op het (regionale) openbaar vervoersnetwerk.

#### 2.2.5 Studentenhuisvesting

Voor twee locaties in het bestemmingsplangebied zijn plannen ontwikkeld om er studentenwoningen te realiseren. Hiervoor zijn separate (planologische) procedures doorlopen en zijn omgevingsvergunningen verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en zijn hogere grenswaarden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

1. Het betreft ten eerste de Campus Diemen Zuid. De Campus is gelegen aan de Dalsteindreef, tussen de Gooiseweg en de Bergwijkdreef. Als gevolg van verleende omgevingsvergunningen kon het kantorencomplex Diemervijver worden getransformeerd tot de Campus Diemen Zuid. De vijf gebouwen van Diemervijver zijn verbouwd tot circa 940 (studenten)woningen, variërend van 26 m<sup>2</sup> tot 59 m<sup>2</sup>. Op de begane grond van de gebouwen zijn commerciële ruimtes en maatschappelijke en sportvoorzieningen e.d. gerealiseerd van in totaal 4.644 m<sup>2</sup> b.v.o. die in de eerste plaats gericht zijn op studenten, waarvan maximaal 715 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel, met daarvan 1 supermarkt van maximaal 520 m<sup>2</sup> b.v.o., en horeca t/m maximaal categorie 3 (met een maximum van 600 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging) en van in totaal maximaal 1.270 m<sup>2</sup> b.v.o. Daarnaast kunnen kleinschalige bedrijven t/m milieucategorie 2 (met een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging), cultuur en ontspanning (met een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging), dienstverlenende bedrijven (met een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging), kantoren (met een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging), maatschappelijke voorzieningen (met een maximum van 300 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging), en sportvoorzieningen (met een maximum van 1.250 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging) worden gerealiseerd. Deze hierboven genoemde voorzieningen en bedrijven worden gelimiteerd door het genoemde aantal van 4.644 m<sup>2</sup> b.v.o. voor het totaal van alle voorzieningen.
2. In de tweede plaats is in het zuidwestelijke deel van het plangebied, aan de Bergwijkdreef, studentenhuisvesting mogelijk volgens de vigerende bestemming "specifieke bestemming wonen - studentenwoningen" binnen de bestemming "Gemengd - 3". Op deze plaats zijn circa 500 studentenwoningen gerealiseerd door de woningcorporatie De Key. Hierbij is ook een detailhandelsvestiging van 240 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een kleine supermarkt (de Keet Diemen) aanwezig.

### **2.2.6 Hotel en "Werkhotel"**

In het zuidwestelijke deel van het plangebied is een hotel aanwezig overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "Bergwijpark Noord" met de vigerende bestemming via de functieaanduiding "horeca" binnen de bestemming "Gemengd 3". Overeenkomstig de regels kan op deze plaats een hotel gevestigd worden. Op deze locatie is een hotel aanwezig, dat ook als "werkhotel" voor arbeidsmigranten kan worden gebruikt, en als zodanig wordt gebruikt.

### **2.2.7 Woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1**

Zoals in Paragraaf 1.5.4 uiteengezet, is om eerder dan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan mee te kunnen werken aan de bouwplannen voor de woongebouwen Blok 1 en 2, en Toren 1 (zie onderstaande Afbeelding) waren planologische afwijkingsprocedures noodzakelijk die vooruitliepen op dit bestemmingsplan. Daartoe dienden uitgebreide omgevingsvergunningsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, jo artikel 3.10 Wabo (de zogenoemde "Wabo projectprocedure") ten behoeve van omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden gevoerd. De aanvragen omgevingsvergunningen zijn d.d. 5 december 2014 ingediend. De ontwerp-besluiten voor de omgevingsvergunningen zijn tezamen met de daarbij behorende Ruimtelijke Onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, zes weken ter inzage gelegd. De omgevingsvergunning voor Blok 1 is verleend d.d. 22 mei 2015 en de omgevingsvergunning voor Blok 2 is verleend d.d. 25 juni 2015. Na een aanpassing van het bouwplan is voor de omgevingsvergunningsprocedure voor Toren 1 een aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan liep de procedure voor het woongebouw Toren 1 nog. Voor de onderbouwing van de omgevingsvergunningen voor de drie woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 wordt verwezen naar de genoemde Ruimtelijke Onderbouwingen die bij de aanvragen omgevingsvergunningen en bij de (ontwerp-)besluit(en) voor de omgevingsvergunningen behoren.

In de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1, die zijn gelegen ten noorden/noordoosten van het kantoorgebouw waar Zorginstituut Nederland is gevestigd (adres Eekholt 4), zullen circa 250 appartementen worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van het bouwplan voor de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 is zorgvuldig rekening gehouden met het bestaande kantoorgebouw van Zorginstituut Nederland (Eekholt 4) dat ook in dit bestemmingsplan en in het stedenbouwkundige plan goed is ingepast. Verder is bij het project van de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 nauwkeurig rekening gehouden met de omgevingsfactoren, hetgeen blijkt uit de hiervoor genoemde Ruimtelijke Onderbouwingen en de daarvoor verrichte (nadere) onderzoeken.



Afbeelding 7: De ligging van de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 in het noordelijke deel van het plangebied

De woongebouwen Blok 1, Blok 2, en Toren 1 hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. De maximale bouwhoogte is 21 meter, behalve voor het westelijke deel van Blok 1, waarvoor een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt, en voor Toren 1, waarvoor een maximale bouwhoogte van 34 meter geldt. (Zie hiervoor de verbeelding en artikel 15 van de regels voor de bestemming "Wonen").

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit is het integrale kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau in Nederland. De SVIR vervangt een groot aantal Rijksnota's en is digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het Rijk wil de uitvoering van en de verantwoording voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk bij de provincies en bij de gemeenten leggen.

#### Inhoud van de SVIR

De SVIR is conform de huidige Wro de Structuurvisie van het Rijk op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit. Conform het systeem van de Wro heeft de SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit Algemene Regels RO (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De opbouw van deze structuurvisie is als volgt. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen en ambities voor 2040. Hoofdstuk 3 vertaalt die ambities in rijksdoelen en rijksbeleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028. De rijksdoelen en nationale belangen zijn in hoofdstuk 4 van de SVIR gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Milieu en Transport). Tevens geeft dit hoofdstuk 4 een beeld van de integrale, nationale opgaven in de Noordzee en langs de kust. In hoofdstuk 5 wordt de verantwoording en monitoring behandeld. De structuurvisie wordt afgesloten met een realisatieparagraaf.

In hoofdstuk 3 "Van rijksdoelen naar nationale belangen" worden zes doelstellingen verwoord:

1. Het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:
  - a. internationaal bereikbare stedelijke regio's met concentratie van topsectoren.
  - b. ruimte voor energievoorziening.
  - c. buisleidingen en ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid:
  - a. de gebruiker centraal.
  - b. innoveren door beter benutten en transitie naar duurzame mobiliteit.
  - c. instandhouden rijksinfrastructuur door goed beheer en onderhoud.
3. Waarborgen kwaliteit leefomgeving:
  - a. milieukwaliteit.
  - b. waterveiligheid en zoetwatervoorziening.
  - c. cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
  - d. natuur.
  - e. ruimte voor militaire activiteiten.
4. Goed systeem van ruimtelijke ordening.
5. Een integrale aanpak - eenvoudig, sneller en beter.
6. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Dat is het motto van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om te kunnen inspelen op de eigen situatie, en om zelf beslissingen te nemen. Infrastructuur en ruimte dient door alle overheden in samenhang te worden opgepakt.

#### **Openbaar vervoer**

Decentrale overheden dragen zorg voor een betrouwbaar, vlot, toegankelijk, sociaal veilig en doelmatig regionaal openbaar vervoer dat past bij hun specifieke regionale situatie. In de PVVP's en RVVP's, evenals in het gemeentelijke beleid, wordt aangegeven welke doelstellingen worden nagestreefd.

#### **Fiets**

Alle beheerders van wegen, spoorwegen en vaarwegen hebben bij de aanleg en aanpassing van infrastructuur (mede)verantwoordelijkheid voor het zo veel mogelijk in stand houden en verbeteren

van kruisende routes voor fiets- en wandelverkeer. De decentrale overheden inventariseren vooraf de effecten van infrastructurele maatregelen op de mogelijkheden voor en de aantrekkelijkheid van wandelen en fietsen.

### **Transport van gevaarlijke stoffen**

Het Rijk zorgt voor de vaststelling van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met de daarbij behorende maximale gebruiksruimtes en veiligheidszones. Daarmee worden de transportstromen van gevaarlijke stoffen beheerst en gebundeld. De maximale consequenties voor de ruimtelijke planvorming en hulpverlening als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daarmee duurzaam vastgelegd, waardoor voor de lange termijn zekerheid en duidelijkheid wordt gecreëerd. Het Rijk zal de daartoe benodigde instrumenten ontwikkelen om daardoor te waarborgen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gebruiksruimte blijft en dat de veiligheidszones doorwerken in de ruimtelijke planvorming.

### **Transformatie van kantoorgebouwen en bedrijfsterreinen**

De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen, en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van decentrale overheden.

### **Woningbouw**

Bij de programmering van woningen, bedrijventerreinen en kantoren is het van belang dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte. Groei van de woningmarkt met bijbehorende verstedelijkingsopgaven (bedrijventerreinen, infrastructuur, zeehaventerreinen of andere gebouwde voorzieningen) wordt nog verwacht rond Amsterdam-Almere, Utrecht, Den Haag, Leiden, Zwolle, en delen van Noord-Brabant en Gelderland. In gebieden met een sterker groeiende woningmarkt is, gekoppeld aan economische ontwikkelingen, ook de grootste groei van de mobiliteit te verwachten.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Het plan voor Bergwijckpark past goed binnen de doelstelling van het SVIR volgens het daarin beschreven beleid, met name het beleid zoals beschreven volgens de hierboven genoemde kopjes "Transformatie van kantoorgebouwen en bedrijfsterreinen" en "Woningbouw", omdat het voor herstructurering en transformatie in aanmerking komende kantorengedrag Bergwijckpark overeenkomstig het onderhavige bestemmingsplan op een zorgvuldige manier kan worden getransformeerd naar een woningbouwlocatie. Het plan wordt nader uiteengezet in Hoofdstuk 5 van deze Toelichting. De vereiste regionale behoefte wordt aangetoond in Hoofdstuk 4 van deze Toelichting.*

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en is aangevuld op 1 oktober 2012.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Het Barro doet geen uitspraken met betrekking tot het plangebied of met betrekking tot soortgelijke situaties. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015".*

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In Hoofdstuk 4 van deze Toelichting worden nut en noodzaak van de transformatie aan de hand van de "Ladder van duurzame verstedelijking" onderbouwd. Uit dit hoofdstuk blijkt, dat het bestemmingsplan voldoet aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking", waarmee wordt voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). (Zie hiervoor verder Hoofdstuk 4 van deze Toelichting).*

### 3.1.4 Duurzaam bouwen

"Duurzaam bouwen" staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving, met respect voor mens en milieu, zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. "Duurzaam bouwen" is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het rijksbeleid met betrekking tot "Duurzaam bouwen" is vooral in en op basis van het Bouwbesluit 2012 geregeld.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Zie voor het gemeentelijk beleid met betrekking tot "Duurzaam bouwen" ook het gemeentelijke beleid in het "Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020 en het "Actieplan Energiebeleid 2013-2017". Zie daarvoor de Paragrafen 3.4.9 en 3.4.10 van de onderhavige Toelichting van dit bestemmingsplan.*

*Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente is ook doorvertaald in het Masterplan. Zie "Masterplan Bergwijckpark, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), zoals ook beschreven in Paragraaf 5.3 van deze Toelichting.*

*Zie verder ook Paragraaf 6.5 "Duurzaamheid - duurzame energieopwekking en energiebesparing" van Hoofdstuk 6, "Omgevingsfactoren en Randvoorwaarden" van deze Toelichting.*

### 3.1.5 Rijksbeleid m.b.t. leegstand van kantoren

In mei 2010 hebben Rijk, provincies en gemeenten samen met vertegenwoordigers van marktpartijen, o.a. IVBN (beleggers) en de NEPROM (projectontwikkelaars), een convenant ondertekend om met vereende krachten de structurele leegstand op de kantorenmarkt aan te pakken. Eén en ander is in maart 2011 door de Tweede Kamer bekrachtigd in het "Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren" waarbij verschillende acties zijn benoemd om de kantorenleegstand daadwerkelijk te reduceren. Het genoemde actieprogramma is in juni 2012 uitgewerkt in een convenant waarbij partijen concrete afspraken hebben gemaakt om structurele leegstand tegen te gaan. De belangrijkste afspraak die de partijen (verzamelnaam "Kantorentop") maakten, is dat partijen per kantoorregio een visie en doelstellingen zullen formuleren voor de bestaande kantorenvorraad, voor nieuwe ontwikkelingen, en voor de inzet op regionale herprogrammering.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is zo'n regio die al langere tijd bezig is om de kantorenleegstand te reduceren. In de MRA werkt de provincie Noord-Holland samen met de Stadsregio Amsterdam en de 36 regiogemeenten, waaronder de gemeente Diemen. Binnen de MRA is het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) belast met het komen tot een gezamenlijk beleid en planning van werklocaties.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*De conclusie die uit het hierboven beschreven Rijksbeleid m.b.t. leegstand van kantoren kan worden getrokken is dat het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" past binnen dit Rijksbeleid en ook dat het plan past in het gezamenlijke beleid van de gemeentes binnen de Metropoolregio Amsterdam volgens de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040. Het plan voor Bergwijckpark houdt immers een herstructureringsproject in waarbij een kantorengedebied met zeer veel leegstand zal worden getransformeerd in een woongebied. In Paragraaf 3.3.1 van deze Toelichting (regionaal beleid) wordt verder op het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) ingegaan.*

### 3.1.6 Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect "verkeersveiligheid" in Nederland. De ambitieuze doelen (met betrekking tot verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd), alsook met specifieke aandachtsgebieden, kan dit worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen. De gemeente Diemen neemt deel aan het verkeersoverleg binnen de Stadsregio Amsterdam.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Het aspect verkeersveiligheid met betrekking tot het plan komt in Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.2 "Verkeer en vervoer" van deze Toelichting van het onderhavige bestemmingsplan uitgebreid aan de orde. Dit aspect is derhalve meegenomen in dit bestemmingsplan.*

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Op 1 november 2010 zijn beide documenten gepubliceerd en in werking getreden. In de structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de structuurvisie is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water, en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en een beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij.

In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen genoemd. De drie hoofdbelangen zijn:

- Klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.
- Ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad.
- Duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.



Afbeelding 8: Uitsnede Structuurvisiekaart, behorende bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Kwaliteit door Veelzijdigheid

Op de structuurvisiekaart is het gehele plangebied Bergwijpark aangewezen als "bestaand stedelijk gebied". Daarnaast zijn delen van het plangebied aangeduid als bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie. Belangrijk voor dergelijke locaties is de menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen, en cultuur. Door functiemenging wordt voorkomen dat monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden ontstaan. Het onderhavige plangebied wordt thans gekenmerkt door een monofunctioneel karakter maar de toekomstige herontwikkeling brengt hierin verandering.

In de structuurvisie is het trein- en metrostation Diemen Zuid aangeduid als een OV-knooppunt dat in aanmerking komt voor verdichting. Op provinciaal of regionaal niveau betekent dit dat nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en werkgelegenheid worden gekoppeld aan de aanwezigheid van openbaar vervoer. De Provincie Noord-Holland koppelt dit aan haar beleid om te streven naar verdichting in stedelijke gebieden.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><i>Het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" past binnen het beleid van de provincie Noord-Holland en van Metropoolregio Amsterdam (MRA), met name vanwege het feit dat het plangebied is opgenomen in het bestaand metropolitaan stedelijk gebied. De Provincie Noord-Holland streeft immers naar verdichting in stedelijke gebieden waar dat mogelijk is.</i></p> <p><i>In paragraaf 3.2.4 "Knooppuntontwikkeling. Maak Plaats!" van de onderhavige Toelichting wordt nader ingegaan op het beleid met betrekking tot OV-knooppunten.</i></p> |

### 3.2.2 Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Een sterke internationale concurrentiepositie is en blijft de basis voor de welvaart van Noord-Holland. Daarom kiest de Provincie ervoor om de internationale concurrentiepositie van Noord-Holland, en die van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in het bijzonder, zoveel mogelijk te faciliteren door het optimaal benutten van de luchthaven Schiphol en het ontwikkelen van de Amsterdamse haven in samenhang met de Rotterdamse haven. De metropoolregio moet voldoende ruimte bieden aan kantoren, bedrijven, en woningen. Maar daarnaast moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven. De Provincie Noord-Holland zet daarom in op compacte, hoogwaardige, en bereikbare steden, die omringd worden door aantrekkelijk recreatief groen (de metropolitane landschappen).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><i>In de provinciale Structuurvisie is het gebied van Bergwijpark opgenomen in het metropolitaan stedelijk gebied. Zie ook voorgaande Paragraaf 3.2.1. Door deze omstandigheid ligt het voor de hand om dit gebied te herontwikkelen van een kantorenlocatie naar een woongebied, nu de kantorenlocatie in het gebied Bergwijpark zeer onvoldoende functioneert.</i></p> |

### 3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

#### 3.2.3.1 Algemeen

Op 3 februari 2014 is de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Deze is een herziening en vervanging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van 2010. In de PRV staan de regels van de provincie Noord-Holland met betrekking tot ruimtelijke ordening, ontwikkeling en plannen. Tevens heeft de provincie in de PRV in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van onder meer bestemmingsplannen. Dit over onderwerpen waar een provinciaal belang mee is gemoeid. De PRV geeft verder de kaders aan die de provincie stelt om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Voor het nieuwe bestemmingsplan geeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geen belemmeringen, omdat het plangebied daarin is aangewezen als "Bestaand Bebouwd Gebied", zie de kaart volgens Bijlage 2 bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

#### 3.2.3.2 Detailhandel

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland is het volgende opgenomen over detailhandel.

##### Artikel 5 Detailhandel

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 5000 m<sup>2</sup> binnen bestaande winkelgebieden en een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> buiten bestaande winkelgebieden.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan binnen bestaande winkelgebieden voorzien in de vestiging van nieuwe detailhandel met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 5000 m<sup>2</sup> of buiten bestaande winkelgebieden met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> indien:
  - a. dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;
  - b. voor ontwikkelingen buiten de bestaande winkelgebieden aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden in de bestaande winkelgebieden;
  - c. aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaand winkelgebied en;
  - d. er regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de regionale adviescommissie.
3. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van: "(....)."

#### 3.2.3.3 Duurzaamheid

De provincie Noord-Holland heeft in haar structuurvisie veel aandacht gegeven aan klimaat en duurzaamheid. Hieraan is voor woningbouw een doorvertaling gegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland. Met betrekking tot duurzaamheid staat in de PRV het volgende artikel:

##### Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag (WKO) en aardwarmte, zonne-energie, en biomassa.
2. Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan de eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Voor het nieuwe bestemmingsplan geeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geen belemmeringen voor de transformatie van kantorengedebiet naar een woongebied, omdat het plangebied daarin is aangewezen als "bestaand Bebouwd Gebied".*

*Voor wat betreft detailhandel is het volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 5) buiten bestaande winkelgebieden niet mogelijk om detailhandel toe te voegen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o. (winkelvloeroppervlak). Dit, behoudens strikte randvoorwaarden. In dit bestemmingsplan wordt de detailhandel beperkt tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o, en dit past dus binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening.*

*Met betrekking tot het milieu worden er voor de ontwikkeling van Bergwijpark in principe geen beperkingen opgelegd in de PRV, maar er zijn wel relevante regels voor toepassing van energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen. Artikel 33 "Energie en duurzaam bouwen" van de PRV dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan en bij de realisatie van woningbouw in Bergwijpark in acht te worden genomen. Verwezen wordt in dit verband naar Paragraaf 6.5 "Duurzaamheid - duurzame energieopwekking en energiebesparing" van Hoofdstuk 6 "Omgevingsfactoren en randvoorwaarden" van het onderhavige bestemmingsplan.*

*De conclusie is dat de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen regels oplegt die beperkend zijn voor de plannen voor het onderhavige plangebied.*

### **3.2.4 Knooppuntontwikkeling. De beleidsnota "Maak Plaats!"**

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

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

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

In Maak Plaats! zijn 10 uitgangspunten geformuleerd die cruciaal zijn voor de te ontwikkelen knooppuntenstrategie. Deze zijn:

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!

### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*De uitgangspunten van dit bestemmingsplan voldoen aan de bovengenoemde tien punten en dus aan het beleid met betrekking tot de Knooppuntontwikkeling volgens de beleidsnota Maak Plaats! Het aanwezig zijn van een OV knooppunt in/nabij het plangebied is één van de positieve aspecten bij de onderhavige ontwikkeling van het plangebied volgens het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" (zie ook Hoofdstuk 5 "Planbeschrijving").*

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werken 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland, en de Stadsregio Amsterdam samen om tot gezamenlijk beleid te komen op het gebied van verstedelijking, economie, duurzaamheid, landschap, en verkeer en vervoer. Binnen het kader van de MRA is het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) opgericht om uitvoering te geven aan de aanpak van leegstand en een goede afstemming van de marktvraag op het aanbod van werklocaties.

Om het aanbod beter af te stemmen op de vraag, zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Concreet betekent dit onder andere het onttrekken van kantoorgebouwen aan de kantorenmarkt door sloop of transformatie middels het toestaan van een niet-kantoorbestemming. Verder zal de markt zich meer moeten richten op de gewijzigde vraag naar duurzame, flexibele kantoren, en bedrijven in een stedelijke omgeving met verschillende voorzieningen.

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) is in 2005 opgericht en houdt zich sinds 2007 bezig met de afstemming van de programmering van nieuwe werklocaties en het tegengaan van overprogrammering. Dit alles in het licht van de steeds sterker wordende structurele leegstand van kantoorpanden in de MRA. Een grote overprogrammering van kantoorpanden, het instorten van de vastgoedmarkt tijdens de crisis, en de sterke groei van "het nieuwe werken" heeft ervoor gezorgd dat in de MRA inmiddels meer dan twee miljoen m<sup>2</sup> aan kantoorruimte leeg staat.

In juni 2011 hebben alle gemeenten van de MRA de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 "Snoeien om te kunnen bloeien" bekrachtigd. Doelstelling van deze strategie is het bieden van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties voor een evenwichtige regionale economische ontwikkeling, het versterken van de (internationale) concurrentiepositie en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat binnen de MRA. Een belangrijk item hierbij is het reduceren van de bestaande kantorenvoorraad, waarmee de MRA invulling geeft aan de afspraken uit het eerdergenoemde Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren van het Rijk.

In de uitvoeringsstrategie wordt geconstateerd dat hoewel de leegstand over alle "kantoorleeftijden" verspreid is, de perspectieven voor verouderde kantoren zeer slecht zijn. De kans dat dit soort gebouwen in de toekomst weer zal worden gebruikt voor een kantoorfunctie is nagenoeg nihil. De uitvoeringsstrategie stelt daarom dat de voorraad aan incurante kantoorgebouwen in de MRA de komende 10 jaar zal toenemen tot 1,5 miljoen m<sup>2</sup> (waarvan 224.000 m<sup>2</sup> in de deelregio Amstelland en Meerlanden, waartoe ook Diemen behoort).

De uitvoeringsstrategie eindigt met een bundel afspraken over de aanpak van de bestaande kantorenvoorraad. Enkele van deze afspraken luiden:

- Alle mogelijke maatregelen moeten worden genomen om 1,5 miljoen m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte uit de markt te nemen door sloop, transformatie en herontwikkeling.
- De Plabeka-partners gaan concrete arrangementen aan met marktpartijen om de transformatie en herontwikkeling mogelijk te maken.

- Gemeenten versnellen, binnen de daarvoor beschikbare mogelijkheden, de processen op het gebied van juridisch planologische procedures en de mogelijkheden volgens het Bouwbesluit.
- Gemeenten stellen ruimtelijke visies op voor locaties met veel leegstand.

Met de voorgenomen transformatie van Bergwijpark als monofunctioneel kantorengedrag naar een hoofdzakelijk woongebied met voorzieningen en (in mindere mate) werken geeft de gemeente uitvoering aan de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040. Deze ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan gefaciliteerd.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" voor het gebied Bergwijpark past exact binnen het beleid van de "Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040", omdat met het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" de leegstand van de kantoren in het gebied Bergwijpark actief wordt aangepakt. De "Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040" is daarom een belangrijk fundament onder dit "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015", en ook voor de wijzigingsbevoegdheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen om daarmee wijzigingsplannen te kunnen vaststellen voor de daadwerkelijke ontwikkeling en transformatie van het plangebied.*

### 3.3.2 Regionaal Verkeer- en Vervoerplan

In het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP, 2004) van de Stadsregio Amsterdam is het verkeer- en vervoerbeleid verwoord. Hierin is ook het gemeentelijke verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Diemen voor de komende 10 jaar gepresenteerd. De gemeenten zijn onderverdeeld in verschillende gebiedstypen; voor elk gebiedstype geldt een specifiek beleid. Het RVVP wordt in 2015 geactualiseerd.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype "stedelijk herkomstgebied", dat nader wordt omschreven als gebied met wisselende dichtheden, redelijk openbaar vervoer, veel ruimte voor de auto, en sterke groei van het inwoneraantal. De gemeenten binnen de regio hebben met elkaar afgesproken te beschikken over een goede kwaliteit van openbaar vervoer. Kantoren en voorzieningen waar dagelijks mensen komen, worden gepland in de buurt van hoogwaardige openbaar vervoersknooppunten.

Bergwijpark heeft een sterke verkeersstructuur met veel ruimte voor de auto en fiets. Ook beschikt het gebied over een goede kwaliteit van het openbaar vervoer.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*De bestaande verkeersstructuur van het gebied zal worden aangepast als gevolg van de nieuwe inrichting van het gebied als hoofdzakelijk een woongebied. Het ontwerp van de hoofdverkeersstructuur is in het "Masterplan Bergwijpark, aanpassing en verdere uitwerking" aangegeven (augustus 2013, vastgesteld d.d. 26 september 2013). Deze hoofdverkeersstructuur zal als bestemming "Verkeer" op de verbeelding van het (de) wijzigingsplan(nen) worden opgenomen. Een groot deel van de hoofdverkeersstructuur zal worden gerealiseerd in het wijzigingsgebied nr. 9. De om te leggen Bergwijkdreef (langs het nieuwe park) is reeds "bij recht" in dit bestemmingsplan opgenomen (zie Paragraaf 1.4.3 van Hoofdstuk 1, en Paragraaf 5.8 van Hoofdstuk 5 van deze Toelichting).*

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*Mede ten behoeve van de verkeersstructuur in het bestemmingsplan is een apart wijzigingsgebied op de verbeelding opgenomen, namelijk het wijzigingsgebied nummer 9. De regels volgens artikel 20, leden 20.3.1 tot en met 20.3.3, waarin de voorwaarden en de regels voor wijzigingsgebied 9 zijn verwoord, zijn van toepassing op dit gebied. Hiervoor wordt verder ook verwezen naar Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.*

*De verlegging van de Bergwijkdreef is "bij recht" opgenomen om de aanleg van het nieuwe park mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling behoeft derhalve geen wijzigingsplan te worden opgesteld.*

*Voor de overige wegen, die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, zijn de wijzigingsplannen 1 tot en met 8 van belang. In deze wijzigingsplannen kunnen met de bestemming "Verkeer" ook wegen worden aangelegd na de inwerkingtreding van de desbetreffende wijzigingsplannen.*

### **3.3.3 Uitvoeringsprogramma's Verkeer en Vervoer 2014 en 2015**

#### **3.3.3.1 Algemeen**

Met het Uitvoeringsprogramma Verkeer en Vervoer (UVP V&V) geeft de Stadsregio Amsterdam jaarlijks inzicht in de opgaven en acties die worden uitgevoerd om de in het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) geformuleerde beleidsdoelstellingen te behalen. Het RVVP is in 2004 vastgesteld en in de loop der tijd zijn diverse speerpunten nader uitgewerkt. Acties die hieruit voortvloeiden zijn verwerkt in het UVP V&V. Het RVVP wordt in 2015 geactualiseerd.

#### **3.3.3.2 Uitvoeringsprogramma 2014**

Het Uitvoeringsprogramma 2014 (UVP 2014) is op 13 december 2013 door de Regioraad vastgesteld en met betrekking tot de gemeente Diemen (en het plangebied) is hierin het volgende opgenomen:

- In 2013 is het centrumplan van Diemen gerealiseerd. Hierbij is het winkelcentrum van Diemen en het omliggende centrumgebied vernieuwd.
- Een andere grote ruimtelijke ontwikkeling in Diemen is de realisering van de nieuwe woonwijk Plantage De Sniep. Hier worden jaarlijks circa 100 woningen gerealiseerd.
- Daarnaast is gestart met de herontwikkeling van het kantorengedrag Bergwijpark tot een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Als eerste stap is een groot kantorencomplex bij het station omgebouwd tot studentencampus. Voor het nabijgelegen NS/metrostation Diemen Zuid wordt een pakket met verbetermaatregelen opgesteld en uitgevoerd in het kader van de regionale projecten Knooppuntmanagement en *Wayfinding*.
- Eén van de opstel-emplacementen van de Amsterdamse metro is gelegen op het Diemense bedrijventerrein Verrijn Stuart. Dit grenst aan de oostzijde van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Hier is mede ten behoeve van het nieuwe en langere metromaterieel, dat vanaf 2013 in gebruik is genomen, een verbouwing van de werkplaats gerealiseerd.
- Op het grondgebied van de gemeente Diemen liggen meerdere belangrijke infrastructuurassen. Op deze assen worden grootschalige en bovenregionale infrastructuurprojecten gerealiseerd. In het UVP 2014 zijn onder meer de wegverbreding Schiphol – Amsterdam Almere (planstudie SAA) en de voorgenomen uitbreiding van de spoorwegcapaciteit (planstudie OV-SAAL) omschreven. Vanuit de planstudie OV-SAAL worden op korte termijn alleen geluidmaatregelen uitgevoerd op het baanvak langs Bergwijpark. Er vindt hier op korte termijn geen uitbreiding van het spoor plaats in het kader van OV-SAAL.
- De uitbreiding van de A10 en A1 bij Diemen is in uitvoering.
- Voor Bergwijpark wordt het maken van gebiedsafspraken als mogelijkheid genoemd.
- Voor het station Diemen Zuid wordt de mogelijkheid van knooppuntmanagement genoemd. Dit is gericht op het analyseren en waar mogelijk verbeteren van het functioneren van dit station in overleg met alle betrokken partijen.

### 3.3.3.3 Uitvoeringsprogramma 2015

Het Uitvoeringsprogramma 2015 is op 9 december 2014 door de Regioraad vastgesteld en met betrekking tot de gemeente Diemen (en het plangebied) is hierin het volgende opgenomen:

- Met betrekking tot het Regionaal Netwerk Fiets: als belangrijkste activiteiten in 2015 die met name voor Diemen van belang zijn, worden genoemd: het verder realiseren van het regionale fietsnetwerk, met bijzondere aandacht voor hoogwaardige langeafstandsroutes, de aanpak van zwakke schakels en kruispunten in hoogstedelijk gebied, en het realiseren van voldoende goede fietsparkeerplaatsen bij NS-stations, zoals Diemen Zuid. Daarvoor worden plannen voor toekomstvast fietsparkeervoorzieningen uitgewerkt.
- De gemeente Diemen kent enkele mobiliteitsmaatregelen rond Plantage de Sniep en het gebied Bergwijckpark. In 2015 wordt een definitieve keuze gemaakt voor de herprofilering van de op te waarderen tramverbinding Diemen-Amsterdam (tramlijn 9), dit in afstemming met de woningbouw op Plantage de Sniep als onderdeel van het project Oost-West As (de herinrichting van de Hartveldseweg en de Muiderstraatweg). In het project wordt rekening gehouden met de wens tot een intensiever gebruik van het werkspoor en het mogelijk maken om op termijn de tram door te trekken naar de Provincialeweg en verder.
- Voor de ontsluiting van het transformatiegebied Bergwijckpark (van kantoren naar wonen) wordt vooral ingezet op OV en fiets.
- Voor het NS/metrostation Diemen Zuid wordt een pakket met verbetermaatregelen uitgevoerd voor Knooppuntmanagement en Wayfinding.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Voor het plangebied Bergwijckpark wordt het maken van gebiedsafspraken als mogelijkheid genoemd. Dit is gekoppeld aan de transformatie van dit gebied en is daarom voor dit bestemmingsplan relevant.*

*Voor het station Diemen Zuid wordt de mogelijkheid van knooppuntmanagement genoemd. Dit is in uitvoering en is gericht op het analyseren en waar mogelijk verbeteren van het functioneren van dit station in overleg met alle betrokken partijen. Dit is daarom relevant voor het onderhavige bestemmingsplan.*

### 3.3.4 Verkeer- en vervoerplan Zuidoostlob 2020 - 2030

Het Bestuurlijk Platform Zuidoostlob heeft op 6 december 2013 het Verkeer- en vervoerplan Zuidoostlob 2020-2030 vastgesteld. Bij het plan behoort ook een uitvoeringsagenda. De Zuidoostlob betreft globaal gesproken het gebied in en om de ruit A2, A9, A10, en A1. Het plangebied Bergwijckpark ligt hier midden in. Het Verkeer- en vervoerplan Zuidoostlob 2020 - 2030 is een gezamenlijk product van de gemeenten Amsterdam, Ouder- Amstel, en Diemen, en de stadsdelen Oost en Zuidoost. Ook Rijkswaterstaat en de Stadsregio Amsterdam zijn hierbij betrokken. Het plan richt zich met name op de doorstroming van het autoverkeer, en in het verlengde daarvan het busverkeer. De planhorizon is 2020 met een doorkijk naar 2030. Uit de verkeersprognoses komt een aantal knelpunten naar voren. Voor Bergwijckpark betreft dit vooral de doorstroming op de Daalwijckdreef, die grenst aan het plangebied.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*De doorgang van het verkeer op de Daalwijckdreef wordt als een knelpunt beschouwd. De Daalwijckdreef ligt echter op het grondgebied van de gemeente Amsterdam. Door de gemeente Amsterdam worden maatregelen voorbereid om de doorstroming aldaar te verbeteren.*

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Diemen

Op 27 januari 2011 is de Structuurvisie Diemen vastgesteld. In deze structuurvisie is uitgewerkt welke ruimtelijke ontwikkelingen Diemen in de toekomst te wachten staat, en waar welke activiteiten plaats gaan vinden. Waar wordt nog woningbouw ontwikkeld, waar ligt de nadruk op natuur en recreatie en waar is juist bereikbaarheid en bedrijvigheid belangrijk? Welke sociale verbanden kunnen met ruimtelijke ingrepen worden versterkt? De structuurvisie is vooral een richtinggevend document voor het beleid en voor de ruimtelijke plannen.

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

De ambitie/visie schetst een gewenst beeld van Diemen in 2040 en vormt daarmee de kapstok voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Om deze ambitie ook daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken dient een aantal ruimtelijke opgaven te worden opgepakt. Van de zeven geformuleerde opgaven is met name de volgende opgave van belang voor het plangebied:

##### ***Opgave: het versterken van het bestaande stedelijk gebied***

In de structuurvisie is geschreven dat in gebied Bergwijckpark veel kantoren leeg staan. Door het regionale overschot aan kantoorlocaties ziet het er niet naar uit dat het goed komt met de leegstand in Bergwijckpark. Daarom zet de gemeente Diemen in op herontwikkeling van het gebied tot een woon/werkgebied, waarbij de goed functionerende kantoorpanden behouden blijven en vrijkomende plekken een nieuwe invulling met woningbouw krijgen, en mogelijk moderne kleinschaligere kantoren (kantoor-villa's).

Voorzieningen voor zowel de kantoren (ook ten behoeve van de kantoren op Bergwijckpark-Zuid) als voor de woningen worden daaraan toegevoegd om een prettig woon- en leefklimaat te creëren. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan detailhandel, horeca, et cetera.

##### ***Ontwikkelingslocatie Bergwijckpark***

Over Bergwijckpark wordt geschreven, dat deze locatie zich leent voor:

- gestapelde woningbouw (waaronder studentenwoningen).
- koopwoningen (ondermeer eengezinswoningen).
- appartementen in het duurdere segment.
- woonwerk-woningen.
- sociale huur met een luxe uitstraling.

#### ***Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen***

*Het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" heeft tot doel om appartementen in het goedkope en in het middeldure koop- en huursegment te realiseren. De nadruk zal liggen op starters, tweeverdieners, en alleenstaanden. Hieruit blijkt, dat het onderhavige bestemmingsplan deels aansluit op de Structuurvisie Diemen, waarin mede wordt gesproken over appartementen in het duurdere segment, woon-werkwoningen of sociale huur met een luxe uitstraling. Het deelgebied Holland Park richt zich op goedkope en middeldure huur- en koopappartementen.*

*De in de structuurvisie genoemde kantoorvilla's komen niet terug in de regelingen van het onderhavige bestemmingsplan.*

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*In de wijzigingsregels van het onderhavige bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarmee woongebouwen en woningen kunnen worden bestemd met de wijzigingsplannen (zie artikel 20, lid 20.2 en lid 20.3).*

*Tevens zijn in deze wijzigingsregels in artikel 20, lid 20.2 regels opgenomen omtrent de in het gebied te realiseren aanvullende voorzieningen, zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke.*

*Zie ook Paragraaf 7.4 van deze Toelichting, waarin de wijzigingsregels van artikel 20, lid 20.2 en van artikel 20, lid 20.3 nader zijn toegelicht.*

### **3.4.2 Groenbeleid**

In het "Groenplan Diemen. Visie op groenstructuur, groenbeleid en groenbeheer" (27 oktober 2011) wordt met betrekking tot het kantorengedebiet Bergwijpark, en het park zelf (het park Bergwijpark) geschreven dat het park is omringd door kantoren in een ruime stedelijke structuur en dat om het park ecologisch ingerichte watergangen liggen die in de wijk doorlopen. Het park functioneert op dit moment volgens het Groenplan matig. Er zijn weinig gebruikers door het ontbreken van woongebieden in de directe nabijheid. Het park wordt voornamelijk benut door passanten en in het zuidelijk deel is er enige verblijfsrecreatie. De kwaliteit van de groenvoorzieningen is over het algemeen goed. Het park is plaatselijk echter onoverzichtelijk en sociaal onveilig.

Er worden, zo zegt het Groenplan, plannen ontwikkeld voor de herinrichting van het kantorencomplex Bergwijpark, maar deze zullen pas op langere termijn realiteit kunnen worden. Het Groenplan stelt voor de komende periode daarom een vorm van tussentijds gebruik voor.

Het Groenplan heeft de volgende doelstellingen:

- a. Bepalen van de gewenste kwaliteit van het groen en de daarmee samenhangende structuren en routes;
- b. Behouden en ontwikkelen van een duurzame groenstructuur en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden;
- c. Bieden van een beleidskader voor het beheerproces, beheerkwaliteit, communicatie, participatie van groen en een aantal thema's die direct relatie hebben met het groen, zoals ecologische beplanting, groene routes, milieu, spelen in het groen, water en oevers, honden in de openbare ruimte en boombeleid;
- d. Doen van voorstellen en geven van richtlijnen voor de verbetering van de inrichting van het openbaar groen in parken, groenzones, en de woonomgeving.

Opties voor het streefbeeld voor de planperiode (< 10 jaar):

- Ruimte voor stadsnatuur en natuureducatie. Aansluiten via Gooiseweg naar het buitengebied.
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor tijdelijke volkstuinten / moestuinten of een kinderdorp / bouwspeelplaats.
- Uitbreiding van oppervlaktewater in combinatie met de ruimtelijke planvorming.

Streefbeeld voor de toekomstige planontwikkeling (>10 jaar):

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



Afbeelding 9: *Bestaande groenstructuur van het Bergwijpark en omgeving (figuur uit het Groenplan Diemen, blz. 154)*

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

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

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

In het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" wordt de groenstructuur mede op basis van het Groenplan als volgt geborgd:

\* Waardevolle bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden. (zie bijvoorbeeld het Masterplan (augustus 2013) blz. 16.

\* Volgens het Masterplan zal het park worden verplaatst, dit in tegenstelling tot waar het Groenplan vanuit gaat. Ook volgens het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque zal het park worden verplaatst. Het onderhavige bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

\* Volgens het Masterplan en volgens het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque zal de bestaande waterstructuur zoveel mogelijk worden behouden en/of uitgebreid. Het onderhavige bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

Bij de herinrichting van Bergwijpark wordt het water van de hoofdwaterstructuur zoveel mogelijk behouden en ecologisch ontwikkeld. De waarde van de hoofdgroenstructuren zullen ook zoveel mogelijk worden behouden. Dit wordt geborgd door een apart wijzigingsgebied (Wijzigingsgebied nummer 9) ten behoeve van hoofdgroenstructuur, de hoofdwaterstructuur en de verkeersstructuur), en ook door het nieuwe park "bij recht" te bestemmen.

### 3.4.3 Natuurbeleidsplan Diemen (november 2009)

Het streven van de gemeente Diemen voor wat betreft het natuurbeleid is in het Natuurbeleidsplan als volgt omschreven: “Het in stand houden en verbeteren van de ecologische verbindingen en van de leefomstandigheden van plant- en diersoorten in Diemen en het afstemmen hierop van de recreatieve mogelijkheden voor fietsers en wandelaars”.

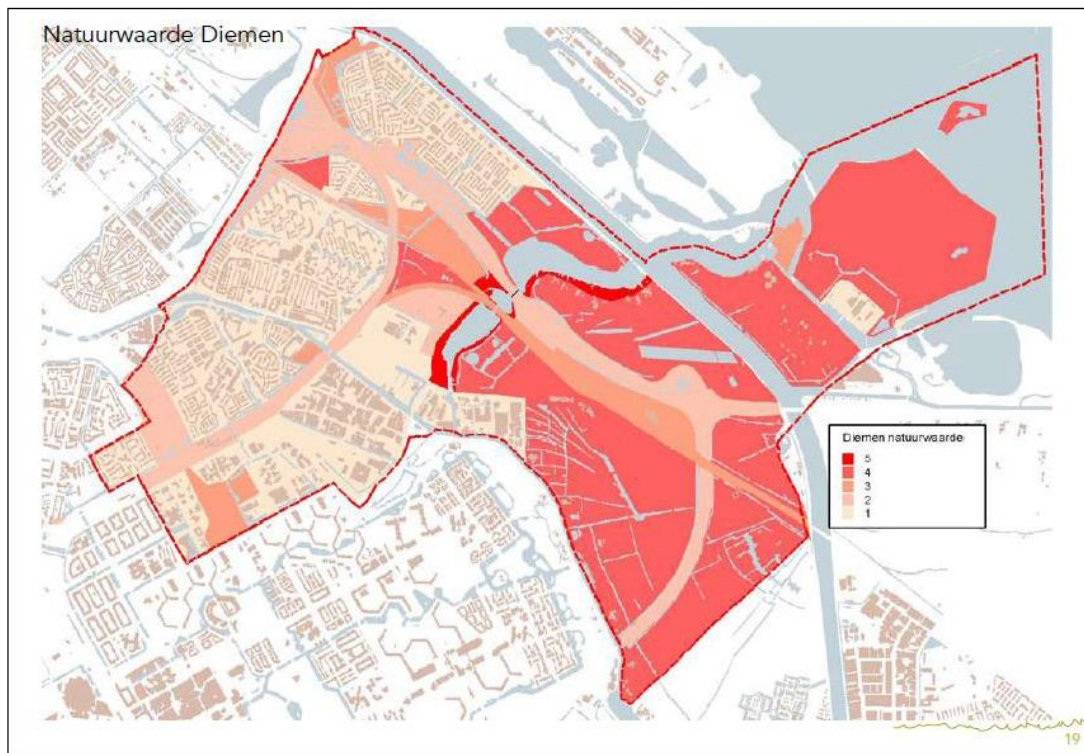
Uit de Natuurwaardenkaart blijkt, dat de gemeente Diemen een natuurrijke gemeente is. Op de Natuurwaardenkaart wordt de natuurwaarde van een bepaalde gebiedseenheid uitgedrukt in een cijfer van 1 tot en met 5.

Uit de Natuurwaardenkaart blijkt dat een groot deel van het plangebied laag scoort, met een 1, met uitzondering van het huidige park Bergwijpark, dat in categorie 3 is ondergebracht. De natuurwaarden van het talud langs de Gooiseweg en langs de spoorlijn/metrolijn, plus de direct aanliggende groenstroken, zijn gewaardeerd met een 2 volgens de Natuurwaardenkaart. Deze taluds, en de direct aanliggende groenstroken, fungeren namelijk als leefgebied en trekroute van zangvogels, zoogdieren, amfibieën en insecten. Daarom worden deze taluds en de direct aanliggende groenstroken gezien als een basis van de ecologische structuur van Diemen.

In 2005 is vastgesteld dat er vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis) in geringe aantallen jagen in het park. De in het Natuurbeleidsplan Diemen genoemde broedvogels in het plangebied zijn algemene stadsparkvogels, zoals winterkoning, heggemus, merel, roodborst, zanglijster, zwartkop, grote bonte specht, Vlaamse gaai, boomkruiper en mezen.

Over het gebied Bergwijpark wordt in het Natuurbeleidsplan het volgende geschreven: “Het gebied tussen Gooiseweg, Daalwijkdreef en het metrospoor zal worden omgevormd van een grootschalig kantorengedebied tot een gemengd woon/werkgebied. Hierbij zal uiteindelijk 60.000 m<sup>2</sup> openbaar groen en water worden gerealiseerd (op een totaal planoppervlak van circa 42 hectare). De huidige natuurwaarden liggen in de randen van het gebied (talud Gooiseweg en rond het opstel terrein van de Metro) en in het Bergwijpark (...). Bij de herinrichting blijft het groene talud van de Gooiseweg gehandhaafd. Het park zal verdwijnen. Hiervoor in de plaats komt wijkgroen, waarbij waterpartijen een belangrijke rol zullen spelen”.

Als actie wordt genoemd: “Alle waterpartijen in het plangebied Bergwijpark worden natuurvriendelijk uitgevoerd. Het talud van de Gooiseweg wordt met struweel en takkenrillen toegankelijk gemaakt”.



Afbeelding 10: Natuurwaardekaart van de gemeente Diemen (volgens Natuurbeleidsplan Diemen, 2009, blz. 19)

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*De hiervoor genoemde "actie" dat alle waterpartijen in het plangebied Bergwijckpark natuurvriendelijk dienen te worden uitgevoerd, kan volgens de regels van het bestemmingsplan als zodanig worden gerealiseerd. In de praktijk zullen (ook) in het oostelijke deel van het plangebied, Holland Park, zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.*

*In het Natuurbeleidsplan staat dat "het park zal verdwijnen en dat hiervoor in de plaats wijkgroen komt, waarbij waterpartijen een belangrijke rol zullen spelen". Dit is niet in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat het park wordt verplaatst. Er is bij recht in dit bestemmingsplan een nieuw park bestemd.*

*De natuurwaarden volgens dit "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" zijn beschreven in Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.6 "Ecologie en Natuurwaarden".*

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

*In de wijzigingsregels is opgenomen, over de natuurvriendelijke oever, voor wijzigingsgebied nr. 9 in artikel 20, lid 20.3.2, letter c, dat: "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen."*

*Verder is in artikel 20, lid 20.3.2, letter e, opgenomen, dat: "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."*

*Ook voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8 is in artikel 20, lid 20.2.2, letter c, opgenomen dat: "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen." In artikel 20, lid 20.2.2, letter e is opgenomen, dat: "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."*

*Zie hierover verder ook Paragraaf 7.4.*

#### **3.4.4 Detailhandelsvisie 2014**

De gemeenteraad van Diemen heeft op 18 december 2014 de nieuwe Detailhandelsvisie 2014 (gewijzigd) vastgesteld.

Ten aanzien van het Bergwijckpark geeft de Detailhandelsvisie aan dat er bij de transformatie naar een multifunctioneel woongebied ook toevoeging van commerciële consumentenvoorzieningen denkbaar is. Deze moeten zowel qua omvang, als qua fasering in lijn te zijn met de ontwikkeling (het woningbouwprogramma) in deze nieuwe wijk.

De detailhandelsvoorzieningen in het getransformeerde Bergwijpark zijn bedoeld als een ondersteunende functie voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het gebied. Voorkomen moet worden dat de voorzieningen in Bergwijpark het perspectief van het winkelcentrum Diemerplein en de boodschappencentra in Diemen Noord en in de Kruidenhof zullen ondergraven.

Concreet gaat het in het nieuwe plan om winkels die niet groter zijn dan 150 m<sup>2</sup> b.v.o., binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8, volgens de wijzigingsregels, tot een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. gezamenlijk. Het clusteren van deze kleinschalige winkelvoorzieningen, met de andere voorzieningen, langs de centrale as binnen de wijk verdient volgens de Detailhandelsvisie de voorkeur boven het "als confetti verspreiden van deze functies over de wijk". Een supermarkt in het gebied (van bijvoorbeeld 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) wordt op dit moment niet wenselijk geacht. In de ontwerp-Detailhandelsvisie werd geadviseerd om halverwege de termijn van de Detailhandelsvisie, over 5 jaar, de strategie met betrekking tot detailhandel in Bergwijpark op houdbaarheid en wenselijkheid te herijken. De gemeenteraad heeft besloten om dit advies over te nemen, zodat over 5 jaar de detailhandelssituatie met betrekking tot Bergwijpark herzien zou kunnen worden.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*De uitgangspunten van de Detailhandelsvisie Diemen die betrekking hebben op detailhandel in Bergwijpark zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan in met name de voorwaarden voor de wijzigingsplannen.*

*In de regels van dit bestemmingsplan staan de voorwaarden voor de wijzigingsplannen aangegeven en deze voorwaarden zijn op die manier juridisch bindend vastgelegd. Concreet gaat het hierbij om winkels die niet groter zijn dan 150 m<sup>2</sup> b.v.o., binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8 (volgens de wijzigingsregels in artikel 20, lid 20.2.2, letter o, en artikel 20, lid 20.2.3, letter e.1.iii) tot een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. gezamenlijk. (Zie hierover Paragraaf 4.3 Onderbouwing van de voorzieningen en zie ook Paragraaf 7.4).*

### 3.4.5 Startnotitie Integraal Horecabeleid

In de in juni 2010 vastgestelde Startnotitie Integraal Horecabeleid is een koers uitgezet voor de horecagelegenheden in Diemen. Daarbij wordt aangegeven dat horeca een belangrijke maatschappelijke functie heeft. Horecagelegenheden zijn immers ontmoetingsplaatsen voor inwoners en bezoekers van de gemeente. In de Startnotitie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. stimuleren van meer en betere horeca in Diemen;
2. verbeteren van het ondernemersklimaat;
3. daar waar men regels niet naleeft, dient gehandhaafd te worden, om zo de overlast vanuit de horeca te beperken en de kwaliteit van de horeca te waarborgen.

Daarna is in 2011 een conceptnotitie "Integraal Horecabeleid gemeente Diemen" opgesteld.

Op de Campus Diemen Zuid is een aantal horecagelegenheden aanwezig. Deze horecavoorzieningen worden als onderdeel van de gehele Campus in dit bestemmingsplan positief bestemd. Aan de Bergwijkdreef is verder een hotel (werkhotel) aanwezig.

In het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque (december 2015) wordt in het plangebied horeca opgenomen als onderdeel van voorzieningen waaraan in de nieuwe opzet van het plangebied behoefte bestaat. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn naast horeca verder o.a. detailhandel, dienstverlening, kantoren, en maatschappelijke voorzieningen. Het aantal, type en grootte van deze voorzieningen zal worden afgestemd op de vraag die ontstaat door het toevoegen van de nieuwe woningen.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Naast de horeca die in het gebied van de Campus Diemen Zuid is bestemd in de bestemming "Gemengd 4", en een hotel (werkhôtel) aan de Bergwijkdreef, binnen de bestemming "Gemengd 3", zullen er in de wijzigingsregels mogelijkheden worden opgenomen om in de diverse wijzigingsgebieden horecagelegenheden te bestemmen (zie ook hieronder bij "Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels").*

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*In de wijzigingsregels zijn regels opgenomen, waardoor in de wijzigingsplannen horecagelegenheden kunnen worden bestemd. De aantallen zijn verdeeld over de verschillende wijzigingsplannen en zijn in de wijzigingsregels gebonden aan een maximum aantal m<sup>2</sup> b.v.o. in totaal per wijzigingsgebied en per vestiging, volgens artikel 20, lid 20.2.2, letter o en artikel 20, lid 20.2.3, letter e.1.v. Zie hiervoor Paragraaf 5.7 "Wijzigingsgebieden" en paragraaf 7.4 "Algemene regels" van deze Toelichting.*

### **3.4.6 Woonvisie Diemen**

In de Woonvisie Diemen (2013-2017) wordt aangegeven wat de visie van de gemeente Diemen is op het beleidsterrein wonen. De gemeentelijke uitgangspunten met betrekking tot wonen worden kort en krachtig geformuleerd en er wordt in de Woonvisie zo concreet mogelijk aangegeven hoe hier invulling aan kan worden gegeven.

De druk op de woningmarkt is zeer groot en er is een tekort aan diverse woningtypen. Dat geldt zowel voor de huur- als voor de koopsector. Ook in de komende jaren wordt een grote vraag naar woonruimte in Diemen verwacht. Er is in Diemen behoefte aan woningen met meer kwaliteit en ruimte zowel in de huur- als in de koopsector en aan woningen voor specifieke doelgroepen zoals senioren en jonge starters.

In de Woonvisie staan diverse concrete mogelijkheden voor nieuwbouw in de koopsector te Diemen genoemd. Locaties die hiervoor de komende jaren beschikbaar komen zijn: Plantage de Sniep, Bergwijpark, en de herontwikkeling van de schoollocaties in Noord. Het aanbod in het bestaande koopsegment voor starters in Diemen is thans relatief duur, terwijl de meeste starters een koopwoning of appartement zoeken van bij voorkeur onder de € 200.000,--. Daarnaast worden starters getroffen door de effecten van de economische crisis. Banken stellen strengere eisen aan de hypotheekvoorwaarden, waardoor de ruimte om iets te gaan kopen voor starters beperkt wordt.

Om toch tegemoet te komen aan de diepgewortelde koopwens bij starters te Diemen wil de gemeente eerst de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad benutten; met name met een zeer beperkte verkoop van geliberaliseerde huurwoningen. Daarnaast zal ook een deel van de nieuwbouw (bijvoorbeeld in Bergwijpark) in het goedkope/betaalbare koopsegment, met kleine appartementen, gerealiseerd moeten worden. Zij moeten zó zijn ontworpen en ingericht (levensloopbestendig), dat zij van blijvende waarde zijn, ook voor andere doelgroepen, zoals senioren.

Volgens de Woonvisie "leent de locatie Bergwijpark zich, met de directe nabijheid van het station Diemen Zuid, voor gestapelde woningbouw (waaronder studentenwoningen), koopwoningen (onder meer eengezinswoningen), appartementen in het (middel)duur segment, woon-werkwoningen en sociale huur met een luxe uitstraling".

Met betrekking tot de huursector staat in de Woonvisie vermeld dat bij de herontwikkeling van Bergwijpark rekening wordt gehouden met de realisatie van een aantal huurwoningen in diverse prijsklassen. Conform de regionale afspraken streeft de gemeente Diemen naar 30% sociale woningbouw (zowel sociale koop als sociale huur) bij het realiseren van nieuwbouw.

In het Masterplan is opgenomen dat er in het gehele plangebied 30% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. Dit percentage geldt voor het gehele plangebied.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" past als volgt in het geformuleerde beleid van de Woonvisie Diemen 2013-2017 voor het gebied Bergwijpark. Het onderhavige plan heeft mede tot doel om appartementen in het goedkope en middeldure koop- en huursegment te realiseren De nadruk zal liggen op starters, tweeverdieners, en alleenstaanden. Zie hiervoor ook Hoofdstuk 4.</i> |

### 3.4.7 Parkeerbeleidsplan Diemen 2010-2020

Parkeren maakt deel uit van het totale verkeer- en vervoersysteem. De manier waarop parkeren in Diemen in 2020 is geregeld, moet daarom worden afgestemd op de verschillende economische, sociale en leefbaarheidsdoelstellingen van Diemen. Het parkeerbeleid stelt de volgende ambitie voor: "Het parkeerbeleid levert optimale ondersteuning aan alle activiteiten die in Diemen plaatsvinden (sterke wijken en vitale werkgelegenheid) en aan de kwaliteit en het gebruik van de schaarse openbare ruimte."

De gemeente Diemen tracht te voorkomen dat er een overloop vanuit bedrijventerreinen en kantorenlocaties richting woonwijken en andere delen van Diemen zal ontstaan. Daarnaast wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreiding, en functieverandering) een op maat gemaakte parkeernormering toegepast ten behoeve van de kwaliteit van de openbare ruimte. "Parkeren op eigen terrein" is hierbij het uitgangspunt. Met het realiseren van bovenstaande doelen levert het parkeerbeleid een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte en waarborging van de bereikbaarheid en leefbaarheid in Diemen. Het parkeerbeleid is hiermee geen doel op zich, maar een instrument om de beschikbare ruimte optimaal te benutten.

Uitgangspunt in Bergwijpark is het beperken van de automobilititeit in de wijk en dit komt onder andere tot uiting in de te hanteren parkeernorm voor dit gebied. Vanwege onder meer de goede openbaar vervoer voorzieningen bij het plangebied is er het voornemen om het aantal parkeergelegenheden relatief beperkt te houden. In het Masterplan Bergwijpark wordt hierbij uitgegaan van een parkeernorm van 0,55 à 0,85 parkeerplaatsen per woning. Het betreft 0,30 parkeerplaats per woning voor de bewoner(s) binnen de bouwblokken en 0,25 parkeerplaats per bezoeker per woning op het maaiveld. Ook bezoekers van de geplande aanvullende voorzieningen zullen binnen deze 0,25 parkeernorm dienen te parkeren. Van het totaal van 0,85 parkeerplaats per woning zal 0,30 parkeerplaats als buffer worden opgenomen binnen de bouwblokken. Deze buffer zal pas worden gerealiseerd indien daar aantoonbaar behoefte aan bestaat onder de bewoners van de woongebouwen.

Voor de studentenwoningen geldt een parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per woning.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

Voor de beantwoording van de vraag hoe het parkeerbeleid is vormgegeven in het onderhavige bestemmingsplan, zoals het op basis van het Parkeerbeleidsplan was doorvertaald naar het Masterplan Bergwijpark, zie Paragraaf 6.3 "Parkeren" in Hoofdstuk 6 "Omgevingsfactoren en randvoorwaarden". Met het parkeerbeleid volgens het Parkeerbeleidsplan Diemen 2010-2020 is rekening gehouden in het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015": "bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreiding en functieverandering) wordt een op maat gemaakte parkeernormering toegepast ten behoeve van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het 'parkeren op eigen terrein' is hierbij het uitgangspunt". Met dit uitgangspunt is met de uitwerking van het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden.

De uitgangspunten voor het parkeren maken onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

In de regels is voor de studentenwoningen een norm opgenomen van 0,1 parkeerplaats per studentenwoning. De parkeernormen voor de directe bestemmingen zijn in de regels, in artikel 23, lid 23.2 geregeld.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

In de wijzigingsregels zijn ook regels met betrekking tot het parkeren opgenomen. Zie ook de toelichting op de wijzigingsregels volgens Paragraaf 7.4 van de Toelichting. In de wijzigingsregels is het volgende met betrekking tot het parkeren opgenomen:

"Voor de wijzigingsgebieden is in artikel 20, lid 20.2.2, letter q. en in artikel 20, lid 20.3.2, letter j. van de regels voor de nieuwe bestemmingen "Gemengd" ten behoeve van de wijzigingsplannen de parkeernorm opgenomen van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning is bedoeld voor bezoekersparkeren op maaiveld en 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners in pandig binnen de bouwblokken. Van deze 0,6 wordt 0,3 direct in pandig gerealiseerd, de overige 0,3 parkeerplaats per woning dient als buffer voor indien de noodzaak daartoe bestaat vanwege de noodzakelijke benodigde in pandige parkeerplaatsen voor bewoners".

Het parkeren voor de voorzieningen dient plaats te vinden binnen de genoemde norm van 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren.

### 3.4.8 Welstandsnota Diemen 2012

De welstandsnota moet een burger voldoende houvast geven om een bouwplan in te dienen dat voldoet aan "redelijke eisen van welstand". Dit houdt in het kort in, dat het plan niet uit de toon mag vallen of afbreuk mag doen aan zijn omgeving.

In de welstandsnota geeft de gemeente van gebieden de karakteristiek aan en de criteria, waarmee de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (de Welstandscommissie) de plannen zal beoordelen.

Voor het plangebied Bergwijpark geldt een regulier niveau van welstand, hetgeen betekent dat bij elke aanvraag van een omgevingsvergunning voor "de activiteit bouwen" wordt bekeken of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwplan wordt beoordeeld.

Bij het Stedebouwkundig Plan "Holland Park Urban Picturesque" is eveneens het "Beeldkwaliteitplan Holland Park" (december 2015) opgesteld. In dit Beeldkwaliteitplan wordt het welstandsbeleid voor het oostelijk deel van gebied Bergwijpark voor Holland Park beschreven. Het Beeldkwaliteitsplan Holland Park zal, na inspraak in het begin van 2015, door de gemeenteraad van Diemen worden vastgesteld. Daarna zal het als formeel toetsingskader fungeren voor de welstandsbeoordeling van het oostelijk deel van het gebied Bergwijpark, Holland Park, als onderdeel van de Welstandsnota.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Bij het Stedebouwkundig Plan "Holland Park Urban Picturesque" (december 2015) is eveneens het "Beeldkwaliteitplan Holland Park" (december 2015) opgesteld. In dit Beeldkwaliteitplan wordt het welstandsbeleid voor het oostelijk deel van gebied Bergwijpark voor Holland Park beschreven. Het Beeldkwaliteitsplan Holland Park is akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam voor Bergwijpark en zal na inspraak door de gemeenteraad van Diemen worden vastgesteld. Daarna zal het als toetsingskader fungeren voor de welstandsbeoordeling van het oostelijk deel van het gebied Bergwijpark, Holland Park, als onderdeel van de Welstandsnota. Zie verder ook Paragraaf 5.5.9 van deze Toelichting.*

### **3.4.9 Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020. Een milieuvisie op hoofdlijnen**

Het Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020 heeft een wettelijke status op grond van de Wet milieubeheer (Wm) en vormt een globale milieuvisie op hoofdlijnen met een gebiedsgerichte insteek, waarbij waar mogelijk in een meer integrale benadering is voorzien. Het milieubeleid moet een positieve impuls geven op de leefbaarheid en duurzaamheid van de gemeente Diemen. Centraal hierbij staan: gezondheid, hinder en veiligheid, en de vraag of de huidige activiteiten de toekomst bedreigen, of dat zij lasten afwentelen op anderen.

In het Milieubeleidsplan wordt ingegaan op de rol van het Milieubeleidsplan bij het ontwikkelen van nieuw beleid, en het ambitieniveau van de milieuvisie van de gemeente op hoofdlijnen. De onderwerpen die in het Milieubeleidsplan aan de orde komen zijn: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, en energie.

Ten aanzien van het plangebied Bergwijpark is in het beleidsplan opgenomen dat bij de herontwikkeling uitgangspunt is dat tenminste alle gangbare energiemaatregelen worden getroffen op het gebied van energiebesparing en duurzame energie (warmte/koude opslag in de bodem of warmtelevering, zongerichte verkaveling woningen, extra isolatie woningen, beperken warmte- en koudevraag, energiezuinige apparatuur, opwekken duurzame energie).

Tevens staat vermeld dat voor Bergwijpark wordt uitgegaan van een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor de woningen van 0,6 en een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 8. Deze eis is inmiddels aangepast. Zie paragraaf 3.4.10 "Actieplan Energiebeleid 2013-2017" waarin staat: "Voor de herontwikkeling van Bergwijpark-Noord werd in het verleden uitgegaan van een energieprestatie op locatie van 8. Dit kan inmiddels eenvoudig worden bereikt door warmtelevering en WKO's en zijn dus niet meer zo bijzonder." "De behoefte aan het met ontwikkelaars afspreken van een aangescherpte (bovenwettelijke) EPC, vaak resulterend in een lagere grondopbrengst voor de gemeente, is niet meer aanwezig".

Het plaatsen van kleine windturbines op bedrijventerreinen en op (hoge) gebouwen in de woongebieden wordt in het Milieubeleidsplan een aantrekkelijke optie genoemd.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In de regels van bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt dat kleine windturbines worden geplaatst op (hoge) bedrijfsgebouwen en op (hoge) gebouwen in de woongebieden. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen binnen de bestemmingen "Gemengd", "Kantoor", en "Wonen".*

*Het aspect duurzaamheid bij het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" is er verder in gelegen dat het gebruik van Stadsverwarming mogelijk is. Dit is zonder meer mogelijk volgens de regels van het bestemmingsplan. Ook de bouw van bijvoorbeeld WKO installaties en van zonnepanelen zijn volgens de regels mogelijk.*

*Puin dat vrijkomt bij de sloop van leegstaande kantoorgebouwen ten behoeve van het project zal zoveel mogelijk worden hergebruikt binnen het plangebied. Voor de tijdelijke opslag van puingranulaat zal een omgevingsvergunningsprocedure voor tijdelijk gebruik (met een reguliere*

procedure) worden doorlopen. Deze tijdelijke opslag van puingranulaat zal dus niet "bij recht" mogelijk worden gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van de vraag hoe met duurzaamheid wordt omgegaan bij het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015", overeenkomstig het Milieubeleidsplan, wordt verder verwezen naar de Paragraaf 6.5 "Duurzaamheid - duurzame energieopwekking en energiebesparing", in Hoofdstuk 6 "Omgevingsfactoren en randvoorwaarden".

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

In de wijzigingsregels worden in artikel 20, lid 20.2.3, letter e.15 regels gegeven waardoor binnen de wijzigingsgebieden het planologisch mogelijk kan worden gemaakt dat kleine windturbines worden geplaatst op (hoge) bedrijfsgebouwen en op (hoge) gebouwen in de woongebieden.

Verder kunnen volgens de wijzigingsregels voorzieningen voor stadsverwarming worden aangelegd, en kunnen bijvoorbeeld WKO installaties en zonnepanelen worden aangelegd/gebouwd.

### **3.4.10 Actieplan Energiebeleid 2013-2017**

Het Actieplan Energiebeleid 2013 – 2017 "Diemen verduurzamen en energieneutraal maken in 2040" is vastgesteld door de gemeenteraad van Diemen d.d. 25 april 2013.

De gemeente Diemen voert een actief energiebeleid om Diemen duurzamer en uiteindelijk in 2040 energieneutraal te laten worden. De gemeente wil in de eerste plaats hierin zelf het goede voorbeeld geven. Dit, door als gemeente zelf voldoende energie te besparen en duurzame energie op te wekken, en door daarover te communiceren. Daarnaast is het accent verschoven bij de uitvoering van het energiebeleid van het informeren en kennisuitwisseling naar het opzetten van samenwerking met burgers, bedrijven en organisaties met als doel om concrete resultaten te bereiken.

Diemen streeft ernaar om in het jaar 2040 in regionaal verband energieneutraal te zijn (EN2040). Dit betekent, dat alle energie die in de gemeente/regio wordt verbruikt, in de gemeente/regio duurzaam moet zijn opgewekt. In de periode 2013-2017 dient 15% energie te worden bespaard. De gemeente realiseert deze doelstelling voor de eigen organisatie (gebouwen, openbare verlichting, en dergelijke) en ondersteunt de doelgroepen (bewoners, bedrijven, en instellingen) bij het realiseren van deze doelstelling. In deze periode 2013-2017 dient 10% van de energiebehoefte duurzaam te worden opgewekt. De gemeente wil deze doelstelling ook realiseren voor de eigen organisatie en ondersteunt de doelgroepen (bewoners, bedrijven, en instellingen) bij het realiseren daarvan.

De gemeente werkt in regionaal verband samen indien dit leidt tot een duidelijke meerwaarde. Voordat een nieuwe activiteit wordt opgepakt, wordt deze SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdgebonden) uitgewerkt. Voor het uitvoeren van de activiteit dient aantoonbaar maatschappelijk draagvlak te zijn.

Vanaf september 2012 zijn de prioritaire projecten voor de gemeente:

1. invoeren energiezorg in gemeentelijke gebouwen; en
2. vormen van duurzaamheidskringen van bedrijven met duurzame ambities.

Vanaf 2013 komen daar nog enkele (A&M)-activiteiten bij die met name zijn gericht op energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, waaronder het maken van afspraken met woningcorporaties. Hiernaast gaat het om een gebouw- of buurtgerichte aanpak en/of een individuele aanpak gericht op alle huishoudens met een zeer hoog gemiddeld gas- en/of elektriciteitsverbruik, en/of huishoudens met een laag inkomen (integratie met het armoedebestrijdend beleid). Andere prioritaire activiteiten, die worden voortgezet, hebben betrekking op: windturbines (in het buitengebied), biomassacentrale (in A&M-verband) en warmtelevering (Bergwijckpark).

Met betrekking tot de activiteiten die volgens het Actieplan worden en zullen worden uitgevoerd, hebben de volgende activiteiten betrekking op het plangebied van Bergwijpark.

"(...)

#### **Doelgroep woningen en inwoners**

Mogelijk nieuwe activiteiten voor de periode 2013-2017, zoals onder meer:

(...)

#### **4.8 Aangescherpte EPC afspreken bij nieuwbouw (LKA).**

*Hierbij wordt vermeld in verband met het plan Bergwijpark:  
"Voor de herontwikkeling van Bergwijpark-Noord werd in het verleden uitgegaan van een energieprestatie op locatie van 8. Dit kan inmiddels eenvoudig worden bereikt door warmtelevering en WKO's en is dus niet meer zo bijzonder." "De behoefte aan het met ontwikkelaars afspreken van een aangescherpte (bovenwettelijke) EPC, vaak resulterend in een lagere grondopbrengst voor de gemeente, is niet meer aanwezig".*

(...)

#### **Thema verkeer en vervoer**

Uitgevoerde activiteiten in 2008-2012 en die worden voortgezet in 2013-2017, zoals onder meer:

(...).

#### **6.2 Verbeteren van het collectief vervoer (deels LKA).**

*"Hierbij wordt vermeld in verband met het project Bergwijpark:  
In het kader van de herontwikkeling van Bergwijpark-Noord (wordt) zoveel mogelijk een gebiedsgerichte aanpak toegepast voor een goed openbaar vervoer aanbod en goede fiets/voetgangersvoorzieningen".*

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Er zijn in de regels van dit bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om pv-panelen (zonnepanelen) te installeren en om deze met name op de daken te plaatsen.*

*In de regels worden verder kleine windturbines mogelijk gemaakt, op gebouwen met een hoogte van meer dan 16 meter, met een juridische regeling binnen de bestemmingen "Gemengd", "Kantoor" en "Wonen".*

*Voor de beantwoording van de vraag hoe verder met duurzaamheid wordt omgegaan bij het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015", overeenkomstig het Milieubeleidsplan, wordt verwezen naar de Paragraaf 6.5 "Duurzaamheid - duurzame energieopwekking en energiebesparing", in Hoofdstuk 6 "Omgevingsfactoren en randvoorwaarden".*

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

*In de wijzigingsregels worden in artikel 20, lid 20.2.3, letter e.15 regels gegeven waardoor binnen de wijzigingsgebieden het planologisch mogelijk kan worden gemaakt dat kleine windturbines worden geplaatst op (hoge) bedrijfsgebouwen en op (hoge) gebouwen in de woongebieden.*

*Verder kunnen volgens de wijzigingsregels voorzieningen voor stadsverwarming worden aangelegd, en kunnen bijvoorbeeld WKO installaties en pv-panelen (zonnepanelen) worden aangelegd/gebouwd.*

### 3.4.11 Nota Reclame in de openbare ruimte 2011

In de nota Reclame in de openbare ruimte 2011 is het gemeentelijk beleidskader middels speerpunten geformuleerd voor reclameobjecten in de openbare ruimte. De nota dient als toetsingskader voor verzoeken vanuit de markt en functioneert als uitvoeringskader voor acties die door de gemeente zelf worden ondernomen om reclame-inkomsten te genereren voor reclame in de openbare ruimte. De nota heeft niet de doelstelling een toetsingskader te vormen voor reclame op particulier terrein.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In de regels van dit "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" zijn reclameborden tot een hoogte van 5 meter toegestaan in de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer – Weg".*

### 3.4.12 Beleidsregels plaatsingsmogelijkheden GSM/UMTS antennes in Diemen

Op 5 maart 2009 heeft de gemeenteraad beleidsregels vastgesteld om aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en van het bebouwingsbeeld, dan wel onevenredige inbreuk op het gebruiksgenot van panden in de directe omgeving, te voorkomen. In de beleidsregels wordt aangegeven onder welke voorwaarden antenne-installaties zijn toegestaan. Daarbij is een kaart gemaakt waarop gebieden zijn aangegeven, waar vrijstaande prikmasten (onder voorwaarden) zijn toegestaan. Naast deze zones is plaatsing van prikmasten ook langs hoofdinfrastructuur (onder voorwaarden) toegestaan.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In de regels van dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor het plaatsen van vrijstaande antenne-installaties en zogenoemde vrijstaande prikmasten (onder voorwaarden) in artikel 21, letters h. en i. van de regels. Daarbij wordt (mede) verwezen naar de aanduiding "overige zone - antenne-installatie" die op de verbeelding van dit bestemmingsplan is aangebracht.*

### 3.4.13 Ondergronds bouwen

De beleidsnotitie "Ondergronds bouwen" is in februari 2003 door de gemeente Diemen opgesteld om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar ondergronds bouwen. Gestreefd wordt naar het expliciet vastleggen van ondergronds bouwen in nieuwe bestemmingsplannen.

Er zijn verschillende schaalniveaus van ondergronds bouwen te onderscheiden. Niet in elk bestemmingsplan zijn alle schaalniveaus wenselijk dan wel mogelijk. Dit betekent, dat voor bestemmingsplannen gebiedsafhankelijke voorwaarden worden gesteld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestemmingsplannen voor woonwijken, voor het buitengebied, voor kantoor- en industriegebieden en voor uitzonderingsgevallen, zoals het centrumgebied, en infrastructuur.

In het gebied Bergwijpark, dat van kantoorgebied wordt getransformeerd tot een woongebied, is reeds ondergronds gebouwd daar waar het parkeergarages en dergelijke betreft. In het gebied zullen volgens het onderhavige plan met name appartementengebouwen worden gerealiseerd. Planologisch gezien is ondergronds bouwen ook bij deze transformatie een gewenste ontwikkeling, aangezien dit een intensivering van het grondgebruik inhoudt. Dit betekent dat er in beginsel zo weinig mogelijk beperkingen worden opgelegd. Het gaat hier veelal om ondergrondse ruimtes, zoals parkeerkelders et cetera.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Het beleid ten aanzien van ondergronds bouwen is in dit bestemmingsplan voor de toekomstige ontwikkeling juridisch verankerd door een maximale verticale diepte van 6 meter in de regels voor de bestemming "bij recht", namelijk in de artikelen 5 en 15 voor de bestemmingen "Gemengd 2" en "Wonen".*

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*Het beleid ten aanzien van ondergronds bouwen is verder in dit bestemmingsplan voor de toekomstige ontwikkeling juridisch verankerd door een maximale verticale diepte van een gebouw van 6 meter op te nemen in de wijzigingsregels volgens artikel 20, lid 20.2.3, letter e.11 voor onder meer de nieuwe bestemmingen "Gemengd".*

### 3.4.14 Prostitutiebeleid

In de notitie inzake het gemeentelijk prostitutiebeleid uit 2002 zijn de beleidsuitgangspunten geformuleerd met betrekking tot het lokaal prostitutiebeleid. Zichtbare vormen van prostitutie worden niet toegestaan in de gemeente. Door middel van een zogenoemd maximum vergunningstelsel in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn voortsnog één seksinrichting en één escortbedrijf in de gemeente toegestaan. Ook zijn in de beleidsnota randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de locatie waar een seksinrichting en een escortbedrijf al dan niet mogen worden gevestigd. Het gemeentelijk prostitutiebeleid is opgenomen in een parapluplan en zal worden verwerkt in de regels van de bestemmingsplannen. Dit houdt voor dit gebied in dat in het artikel "Algemene gebruiksregels" van de planregels van het vigerende bestemmingsplan het exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of raamprostitutie in het plangebied is uitgesloten. Een dergelijke regel wordt ook in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan opgenomen in de Algemene gebruiksregels (artikel 19 van de regels).

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In de Algemene Gebruiksregels van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan van het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" zijn in artikel 19 van de regels ook de volgende regels opgenomen:*

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

*(...)*

*b. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;*

*c. voor het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van een raamprostitutiebedrijf;*

*(...)"*.

*Met deze gebruiksregels wordt voldaan aan de notitie inzake het gemeentelijke prostitutiebeleid (2002).*

### 3.4.15 Beleidsnota Cultuurhistorie

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Diemen met betrekking tot de cultuurhistorie en de archeologie is verwoord in de Beleidsnota Cultuurhistorie (d.d. 22 oktober 2003 vastgesteld door de gemeenteraad).

De in de beleidsnota geformuleerde doelstellingen zijn:

1. De aanwezige cultuurhistorische waarden inventariseren en documenteren.
2. Deze waarden beschermen door beheer en instandhouding te stimuleren en waar nodig te ondersteunen.
3. Behoud door ontwikkeling realiseren door het aangeven van mogelijkheden, waardoor op verantwoorde wijze een nieuwe toekomst wordt geboden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.
4. De bewustwording over de cultuurhistorie van Diemen vergroten en de samenwerking met externe partijen, die te maken hebben met cultuurhistorie, te versterken.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Een verdere bespreking en toepassing van de Beleidsnota Cultuurhistorie komt in Hoofdstuk 6 "Omgevingsfactoren en randvoorwaarden", Paragraaf 6.8 "Cultuurhistorie", en Paragraaf 6.9 "Archeologie" aan de orde. Uit deze paragrafen blijkt dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen opleveren voor de vaststelling van het onderhavige nieuwe "Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015".*

### 3.4.16 Waterplan Diemen 2010-2028

Door de gemeente Diemen is de beleidsnota "Waterplan Diemen 2010-2028. Diemen zet water op de kaart" opgesteld en vastgesteld (14 oktober 2009). Dit is gebeurd in nauwe samenwerking met het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Met dit waterplan is invulling gegeven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Een verdere bespreking en toepassing van het Waterplan Diemen 2010-2028 komt in Hoofdstuk 6 "Omgevingsfactoren en randvoorwaarden", Paragraaf 6.7 "Water", uitgebreid aan de orde.*



## Hoofdstuk 4 Nut en noodzaak herontwikkeling

### 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking algemeen

In een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor een woningbouwplan, moet worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet. Deze onderbouwing van de regionale behoefte aan woningen, ofwel de "nut en noodzaak" van de woningbouw, wordt gedaan aan de hand van de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking". De "Ladder voor duurzame verstedelijking" is in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) geïntroduceerd en is vastgelegd als een procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6, lid 2. Het Bro bepaalt in het genoemde artikel dat onder andere voor bestemmingsplannen de genoemde treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van het beleid dat ten grondslag ligt aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" is, dat regionale afstemming plaatsvindt tussen de gemeenten over de te bouwen woningen.

Er is onderzoek gedaan naar de behoefte aan woningen ter onderbouwing van het besluit om het plangebied te herontwikkelen van een kantoorgebied naar een woongebied. Dit is gebeurd met het onderzoek van het onderzoeksbureau RIGO Research en Advies "Aansluiting van het plan Bergwijckpark op de actuele regionale woningbehoefte" d.d. 3 november 2014, nr. P29420 (zie: Bijlage 1 bij deze Toelichting).

De ladder werkt met drie opeenvolgende stappen:

- a. Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, en:
- b. Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en:
- c. Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

### 4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.2.1 Trede 1: actuele regionale woningbehoefte - regionale vraag naar ruimte

In Hoofdstuk 2 van het rapport van RIGO is de "Toets op de kwantitatieve woningbehoefte" beschreven. Het plan voor Bergwijckpark, met het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015", dient aan te sluiten op de actuele regionale behoefte. De eerste vraag die in het rapport wordt beantwoord is "wat is de regio?"

#### 4.2.1.1 Wat is de regio?

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Woonvisie "Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2010" vastgesteld. De doelstelling van deze woonvisie is voldoende woningen met een passende kwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu voor de inwoners van Noord-Holland. Als uitwerking van deze woonvisie heeft de provincie vier onderscheiden deelregio's van Noord-Holland omschreven. Eén daarvan is de Stadsregio Amsterdam (SRA). De Stadsregio Amsterdam onderscheidt binnen de regio weer: SRA-Noord, en SRA-Zuid. Het plan voor Bergwijckpark is gelegen in SRA-Zuid. Deze regio wordt door de Provincie ook wel aangeduid als Amstel-Meerlanden, het gaat dan om SRA-Zuid minus de gemeente Amsterdam. Met name als het gaat over de regionale behoefte, wordt er in het rapport van RIGO ingegaan op de drie genoemde regio's. (Voor de duidelijkheid, SRA-Zuid is inclusief de stad Amsterdam).

#### 4.2.1.2 Kwantitatieve woningbehoefte (provinciale prognose)

Het bepalen van de woningbehoefte is sterk afhankelijk van de aannames die men doet aangaande onder andere bevolkings- en huishoudens-ontwikkelingen, en binnen- en buitenlandse migratie. Daarnaast stuurt – op de woningmarkt – het aanbod ook de vraag. Door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland zijn de vraaggestuurde woningbehoeftecijfers tot 2040 vastgesteld. Deze cijfers hanteert de Provincie, naast de Regionale Actieprogramma's (RAP's), bij het beoordelen van nut en noodzaak van woningbouw, conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Het gaat hier dus om een provinciale prognose. De cijfers zijn beschikbaar per regio en per gemeente. De meest recente prognose is van 2010. Deze cijfers zijn door de Provincie aan alle regio's beschikbaar gesteld.

Het onderzoeksbureau RIGO heeft de prognosecijfers van de Provincie voorzien van een update naar 1 januari 2014. Dit houdt in, dat er rekening is gehouden met de woningtoevoegingen die tussen het verschijnen van de prognose en 1 januari 2014 hebben plaatsgevonden.

**Tabel 1 Prognose woningbehoefte**

|                   | Prognose provincie 2010> *    |           | Opleveringen** | Geactualiseerde prognose 2014> |               |
|-------------------|-------------------------------|-----------|----------------|--------------------------------|---------------|
|                   | gewenste groei woningvoorraad |           |                | gewenste groei woningvoorraad  |               |
|                   | 2010-2020                     | 2010-2030 | 2010-2013      | 2014-2020                      | 2014-2030     |
| SRA               | 74.400                        | 122.700   | 13.450         | 60.950                         | 109.250       |
| SRA-Zuid          | 60.850                        | 102.400   | 7.859          | <b>52.991</b>                  | <b>94.541</b> |
| Amstel-Meerlanden | 15.450                        | 30.150    | 2.233          | 13.217                         | 27.917        |

\*Bron: Provincie Noord-Holland; prognose gebaseerd op vraaggestuurd bouwen. \*\*Bron: CBS

**Afbeelding 11:** Prognose woningbehoefte. (Tabel 1 volgens het rapport van RIGO d.d. 3 november 2014)

De gewenste groei van de voorraad concentreert zich vooral in SRA-Zuid. Te zien is dat er in de regio Amstel Meerlanden een gewenste groei van de voorraad wordt verwacht van circa 13.200 woningen voor de komende 5 jaar. Voor de komende 15 jaar is dat 27.900 woningen. In SRA-Zuid (dus inclusief Amsterdam) is dat respectievelijk circa 53.000 en 94.500 woningtoevoegingen. Dit is exclusief het inlopen van het huidige woningtekort.

#### Regionale plancapaciteit

Bij het bepalen of een ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, dient rekening te worden gehouden met de capaciteit in bestaande woningbouwplannen waar woningen worden toegevoegd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de monitor woningbouwcapaciteit die jaarlijks wordt geactualiseerd door het bureau RIGO in opdracht van de Stadsregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland (stand midden 2014).

**Tabel 2 Plan capaciteit naar status (hardheid)**

|                   | Totaal  | Hard          | Zacht  |
|-------------------|---------|---------------|--------|
| SRA               | 111.850 | <b>41.420</b> | 70.430 |
| SRA-Zuid          | 78.970  | <b>36.240</b> | 42.730 |
| Amstel-Meerlanden | 39.280  | <b>6.770</b>  | 32.510 |

Bron: Monitor woningbouwcapaciteit 2014

Afbeelding 12: Plan capaciteit naar status (hardheid). (Tabel 2 van het rapport van RIGO d.d. 3 november 2014)

Ervanuitgaande dat alle harde plannen ook tot uitvoering komen, zullen er circa 6.770 woningen in de regio Amstel Meerlanden worden gebouwd; inclusief Amsterdam (door de regio SRA-Zuid) is dat 36.240 woningen. Voor de Stadsregio als geheel zijn dat er momenteel 41.420 woningen. Het bureau RIGO is er in de verdere berekeningen van uitgegaan dat de harde plannen ook daadwerkelijk tot uitvoer komen in de komende 15 jaar. In werkelijkheid zal daarvan een deel nog kunnen uitvallen of vertragen. Er kunnen echter ook nog harde plannen bijkomen, indien daar ruimte voor is.

#### Resultaat kwantitatieve analyse (confrontatie vraag en aanbod)

Het bureau RIGO heeft de gewenste groei van de voorraad geconfronteerd met de capaciteit in harde plannen en komt zo aan een tekort aan capaciteit per regio (zie onderstaande tabel).

**Tabel 3 Resterend tekort; Saldo woningbehoefte en totale harde plan capaciteit**

|                   | 2014-2019      | 2014-2030 |
|-------------------|----------------|-----------|
| SRA               | <b>-19.530</b> | -67.830   |
| SRA-Zuid          | <b>-16.750</b> | -58.300   |
| Amstel-Meerlanden | <b>-6.450</b>  | -21.150   |

Afbeelding 13: Resterend tekort; Saldo woningbehoefte en totale harde plan capaciteit. (Tabel 3 van het rapport van RIGO d.d. 3 november 2014)

Voor de periode 2014-2030 geldt, dat de capaciteit in alle harde vastgestelde plannen lager is dan de behoefte die is geraamd in deze periode. Dit geldt zowel voor de Stadsregio Amsterdam als totaal, voor SRA-Zuid, als voor de subregio Amstel Meerlanden.

Voor de korte termijn, 2014-2019, geldt ook, dat er nog onvoldoende harde plannen zijn om aan de behoefte te voldoen. Dit geldt hier eveneens voor zowel de stadsregio totaal, voor de SRA-Zuid, als ook voor de regio Amstel Meerlanden.

Het bureau RIGO gaat er in bovenstaande tabel (Tabel 3 van het RIGO rapport, zie Afbeelding 13) vanuit dat alle harde capaciteit ook daadwerkelijk tussen 2014 en 2019 zal worden gerealiseerd. In werkelijkheid zal dit niet het geval zijn. Volgens de opgave van de gemeenten zal van de harde capaciteit in de stadsregio 40% na 2020 worden gebouwd. Binnen de subregio Amstel Meerlanden is dat 30%. Indien er rekening wordt gehouden met de planning van de harde plannen, wordt het tekort op korte termijn groter. Op de lange termijn blijft dit tekort gelijk, omdat de harde plannen alle voor 2030 gereed zullen zijn.

**Tabel 4 Resterend tekort; Saldo woningbehoefte en totale harde Plancapaciteit (rekening houdend met planning binnen harde plannen)**

|                   | 2014-2019      | 2014-2030 |
|-------------------|----------------|-----------|
| Stadsregio        | -36.471        | -67.829   |
| SRA-Zuid          | <b>-32.570</b> | -58.300   |
| Amstel-Meerlanden | <b>-8.458</b>  | -21.147   |

Afbeelding 14: Resterend tekort; Saldo woningbehoefte en totale harde plancapaciteit (rekening houdend met planning binnen harde plannen). (Tabel 4 van het rapport RIGO d.d. 3 november 2014)

Het bureau RIGO concludeert in Paragraaf 2.2 van zijn rapport, dat na het uitvoeren van een analyse op basis van de bronnen, zoals ook gehanteerd door de Stadsregio Amsterdam en de Provincie, te concluderen is, dat het plan Bergwijckpark, bestaande uit circa 5.200 woningen in totaal, een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot de aantallen woningen voorziet in een "actuele regionale behoefte".

#### 4.2.1.3 Check gevoeligheid voor actualiteit plangegevens korte termijn

In de berekening volgens de voorgaande paragrafen zit een gevoeligheid met betrekking tot de actualiteit van de plangegevens. Indien bijvoorbeeld (de afgelopen paar maanden) een groot plan van bijvoorbeeld 5.000 woningen is goedgekeurd ziet het plaatje er anders uit, omdat de harde capaciteit hiermee toeneemt. Hierdoor neemt de ruimte voor nieuwe plannen op vooral de korte termijn af.

**Tabel 5 Resterend tekort; Saldo woningbehoefte en totale harde en zachte plancapaciteit waar de oplevering voor 2020 gepland is.**

| Periode 2014-2020    | Capaciteit in plannen* |        |        | behoefte | tekort  |
|----------------------|------------------------|--------|--------|----------|---------|
|                      | hard                   | zacht  | totaal |          |         |
| Stadsregio Amsterdam | 24.479                 | 18.433 | 42.912 | 60.950   | -18.038 |
| Amstel-Meerlanden    | 4.759                  | 4.400  | 9.159  | 13.217   | -4.058  |

\*Exclusief Bergwijckpark zelf (=zacht)

Afbeelding 15: Resterend tekort; Saldo woningbehoefte en totale harde en zachte plancapaciteit waar de oplevering voor 2020 gepland is. (Tabel 5 van het rapport RIGO d.d. 3 november 2014)

Om een indicatie te geven ten aanzien van deze gevoeligheid is RIGO er hypothetisch vanuit gegaan dat alle zachte capaciteit in de regio, waarvan de betreffende gemeente heeft aangegeven de komende vijf jaar te starten met bouwen, in werkelijkheid al juridisch hard is. Ook dan blijft er in de stadsregio een tekort van +/- 18.000 woningen voor de periode 2014-2019 en voor de subregio Amstel-Meerlanden van +/- 4.000 woningen (zie bovenstaande tabel). Er is dus geen reden te veronderstellen dat het onvoldoende actueel zijn van plangegevens, de conclusie zoals geformuleerd in paragraaf 2.2 van het rapport van RIGO (zie hierboven bij paragraaf 4.2.1.2) sterk zal veranderen.

#### 4.2.1.4 Kwalitatieve analyse

De wetgever vraagt, dat een plan dient aan te sluiten op de actuele regionale behoefte. Hiermee wordt, zoals ook uit de structuurvisie van de provincie en de RAP van de Stadsregio Amsterdam blijkt, impliciet bedoeld dat er ook een kwalitatieve aansluiting dient te zijn naast een kwantitatieve. Het begrip kwaliteit is uitgewerkt in kenmerken als woonmilieu, woningtype en betaalbaarheid. Er is echter geen sprake van een duidelijke opgave in kwantitatieve zin. Het gaat voornamelijk om het voorkomen van overaanbod op de woningmarkt in bepaalde segmenten.

Aan nagenoeg alle typen woonmilieus is een tekort in de Stadsregio Amsterdam en de subregio Amstel Meerlanden. Dit hangt sterk samen met het relatief grote kwantitatieve woningtekort op dit moment en de verwachting voor de toekomst. Hierdoor is een analyse naar de aansluiting van het plan (bouwprogramma) op de kwalitatieve behoefte minder relevant. Bij een grote totale vraagdruk is er weinig risico dat projecten tot kwalitatief overschot leiden.

### Woonmilieus

Op basis van de woningbehoefte prognose "vraaggestuurd bouwen" is een zogenaamde additionele behoefte naar woonmilieu berekend.

Van belang is, dat in een krappe woningmarkt de vraag naar woningen in sommige woonmilieus niet volledig kan worden bediend en men zich zal vestigen in een "tweede keus" woonmilieu. Door nieuwbouw lost men niet altijd de vraag in van de woonconsument als het gaat om woonmilieus. Een voorbeeld, dat het bureau RIGO hierbij noemt, is het "tekort" aan vooroorlogse woonmilieus in de Stadsregio Amsterdam-Zuid. Hierin kan maar mondjesmaat extra aanbod worden gecreëerd. Dit zal dus elders moeten gebeuren.

**Tabel 6 Additionele behoefte naar woonmilieu Stadsregio Amsterdam-Zuid**

|                                   | 2010-2019 | 2010-2040 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Centrum-stedelijk plus            | 21.870    | 34.520    |
| Centrum-stedelijk                 | 9.630     | 14.030    |
| Stedelijk vooroorlogs             | 7.340     | 19.580    |
| Stedelijk naoorlogs compact       | 8.420     | 28.290    |
| Stedelijk naoorlogs grondgebonden | 7.290     | 15.170    |
| Groen-stedelijk                   | 1.310     | 5.570     |
| Centrum-kleinstedelijk            | -200      | 2.150     |
| Kleinstedelijk                    | -40       | 3.410     |
| Groen-kleinstedelijk              | 0         | 0         |
| Centrum-dorps                     | 4.410     | 10.430    |
| Dorps                             | 1.130     | 2.310     |
| Landelijk bereikbaar              | 730       | 1.870     |
| Landelijk perifeer                | 0         | 0         |
| Totaal                            | 61.890    | 137.330   |

Bron: Onderzoek Vraaggestuurd bouwen, 19 september 2012, Companen

*Afbeelding 16: Additionele behoefte naar woonmilieu Stadsregio Amsterdam-Zuid. (Tabel 6 van het rapport RIGO d.d. 3 november 2014)*

### Plan Bergwijkpark

Een plan als Bergwijkpark kan, gelet op haar ligging en bouwprogramma, volgens het bureau RIGO, worden getypeerd als een "naoorlogs compact woonmilieu", al geldt dat niet voor al de deelplannen. Wat betreft de voorgenomen gestapelde bouw geldt dit echter wel. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de directe omgeving en de naastgelegen plannen E-buurt West, E-buurt Oost en D-buurt (gemeente Amsterdam Zuid Oost).

Op basis van de tot hun beschikking zijnde gegevens was het voor bureau RIGO niet mogelijk om tot in detail cijfermatig te bepalen in hoeverre de harde plannen, die er nu liggen, de vraag naar het woonmilieu naoorlogs compact (en grondgebonden) reeds invullen. Het is duidelijk, dat de harde capaciteit in dit deel van de regio voor een groot deel gericht is op het zelfde type woonmilieu (mede gelet op het aandeel gestapelde woningen). Gelet op de kwantitatieve tekorten lijkt er echter zeker de komende 5 tot 15 jaar voldoende plaats voor dit type woonmilieu, zeker indien ook rekening wordt gehouden met het feit dat er substitutie zal plaatsvinden van woonconsumenten, die aanvankelijk een ander woonmilieu wensten (zoals centrum-stedelijk), maar waar niet in voldoende mate in kan worden voorzien. Het bureau RIGO meent dat vooral door de ligging van het plan in de regio SRA-Zuid (bereikbaarheid van centrum, regio, en werkgelegenheid) deze substitutie ook kan plaatsvinden.

### Woningtype (appartementen versus grondgebonden)

Eveneens geldt voor de woonmilieus, dat er in de regio zowel een aanzienlijk tekort aan grondgebonden woningen is, als ook aan appartementen. De exacte verhouding en afzetbaarheid is op basis van woningbehoefteonderzoek vaak lastig te bepalen. In de Stadsregio Amsterdam overstijgt bijvoorbeeld de wens een eengezinswoning te betrekken het aanbod, waardoor men uiteindelijk in veel gevallen kiest voor een (ruim) appartement. Omdat de behoefte aan woningen in de regio, gelet op de huidige juridische harde plannen, de komende tijd niet zal worden ingelost, blijft er dan ook ruimte voor beide woningtypen. Er zal, volgens het bureau RIGO, geen overschot ontstaan.

Te zien is, dat in de regio SRA-Zuid een relatief groot deel appartementen onderdeel uit maakt van de harde plannen. Een aanzienlijk deel betreft ook vervanging van bestaande appartementen.

**Tabel 7 Harde capaciteit in plannen naar woningtype**

|                   | Appartementen |     | Grondgebonden |     | nog onbekend |     | totaal nieuwbouw |      | nog te slopen |
|-------------------|---------------|-----|---------------|-----|--------------|-----|------------------|------|---------------|
| SRA               | 24.060        | 51% | 10.751        | 23% | 12.409       | 26% | 47.220           | 100% | 5.789         |
| SRA-zuid          | 22.693        | 55% | 7.363         | 18% | 11.248       | 27% | 41.304           | 100% | 5.060         |
| Amstel-Meerlanden | 2.540         | 35% | 4.151         | 57% | 606          | 8%  | 7.297            | 100% | 526           |

Bron: Monitor woningbouwcapaciteit 2014

Afbeelding 17: *Harde capaciteit in plannen naar woningtype. (Tabel 7 uit het rapport van RIGO d.d. 3 november 2014)*

Wanneer alleen gekeken wordt naar de appartementen, die naar verwachting het merendeel van het plan Bergwijckpark zullen gaan uitmaken, is te concluderen dat deze passen in de behoefte. Er bestaat wel concurrentie met zowel de bestaande voorraad als andere nieuwbouw in de regio. Deze zal naar verwachting echter niet voor afzetproblemen zorgen.

### Prijsklassen

De afzet van nieuwe woningen is de laatste tijd teruggevallen in de Stadsregio Amsterdam. Dit was niet te verklaren door een verminderde vraag naar woningen in de zin van behoefte. Integendeel zelfs, dit tekort is alleen maar opgelopen. Er is een kloof ontstaan tussen behoefte en effectieve vraag. Eén van de achtergronden is dat bijvoorbeeld de mogelijkheden om een woning te kopen voor grote groepen kleiner is geworden. In het onderzoek "Wonen in de regio Amsterdam" en de prognoses die gemaakt zijn voor de Stadsregio komt ook duidelijk een tekort aan betaalbare woningen naar voren, waaronder middeldure huur. Juist de middeninkomens komen in de knel op de regionale markt. Het plan Bergwijckpark wil hier in haar programma duidelijk op aansluiten met 90% in de klasse lager dan € 900,-- huur en lager dan een koopsom van € 190.000,--.

Daarnaast geldt, dat het overige aanbod in de harde plannen en in de regio maar voor een relatief klein deel voorziet in middeldure huur (€ 665,-- t/m € 900,--). Met betrekking tot koop is te zien dat de categorie woningen met een koopsom van < € 190.000,-- op dit moment (nog) maar mondjesmaat in harde plannen zijn opgenomen. Dit zorgt ervoor dat geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op de wensen en vooral op de mogelijkheden van de woonconsument en dat het plan daarmee aansluit op de regionale behoefte.

**Tabel 8 Harde plancapaciteit naar huur en koop in de regio**

|                   | Totaal        | Waarvan: |     |        |     |
|-------------------|---------------|----------|-----|--------|-----|
|                   |               | huur     |     | koop   |     |
| Amstel-Meerlanden | 7.296 (100%)  | 2.001    | 27% | 4.710  | 65% |
| Amsterdam         | 34.007 (100%) | 12.208   | 36% | 21.749 | 64% |
| SRA-Zuid          | 41.303 (100%) | 14.209   | 34% | 26.459 | 64% |

Harde plancapaciteit **Huur** naar prijsklasse

|                   | totaal | waarvan: |     |         |     |       |          |
|-------------------|--------|----------|-----|---------|-----|-------|----------|
|                   |        | tot 665  |     | 665-900 |     | 900+  | onbekend |
| Amstel Meerlanden | 2.001  | 1.137    | 57% | 726     | 36% | 96    | 42       |
| Amsterdam         | 12.208 | 8.470    | 69% | 1.754   | 14% | 1.984 | 0        |
| SRA-Zuid          | 14.209 | 9.607    | 68% | 2.480   | 17% | 2.080 | 42       |

Harde plancapaciteit **koop** naar prijsklasse\*

|                   | Totaal | tot 184 |    | 184-210 |    | 210-350 |     | 350+  |     | onb |    |
|-------------------|--------|---------|----|---------|----|---------|-----|-------|-----|-----|----|
| Amstel Meerlanden | 4.710  | 372     | 8% | 405     | 9% | 1.090   | 23% | 1.094 | 23% | 181 | 4% |

|           | totaal |  | 142-260 |     | 260+   |     |
|-----------|--------|--|---------|-----|--------|-----|
| Amsterdam | 21.749 |  | 6.852   | 32% | 14.897 | 68% |

\*Prijsklassen Amsterdam zijn afwijkend, Hierdoor is geen totaal voor de regio te maken

Bron: Monitor woningbouwcapaciteit 2014, Bewerking RIGO

*Afbeelding 18: Harde plancapaciteit naar huur en koop in de regio. (Tabel 8 uit het rapport van RIGO d.d. 3 november 2014).*

#### 4.2.1.5 Conclusie trede 1

Na het uitvoeren van de analyse van de bronnen, zoals ook gehanteerd door de Stadsregio Amsterdam en de Provincie, is door RIGO geconcludeerd dat het plan Bergwijpark, bestaande uit circa 5.200 woningen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, die met betrekking tot de aantallen woningen voorziet in een "actuele regionale behoefte". (Conclusie 1 RIGO).

Het plan Bergwijpark kan worden getypeerd als een woonmilieu waar in de komende periode van 5 tot 10 jaar zeker behoefte aan is, gelet op de woningtekorten die er naar verwachting in die periode zullen zijn. (Conclusie 2 RIGO).

Het plan zal concurreren met andere nieuwbouwplannen in de regio. Vooral, omdat het plan zich richt op het middensegment met betrekking tot huur- en koopprijzen, concludeert het bureau RIGO dat het plan ook aansluit op de kwalitatieve behoefte. (Conclusie 3 RIGO).

De conclusie luidt dat het plan voldoet aan artikel 3.1.6, lid 2, sub a Bro (trede 1).

#### 4.2.2 Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied Bergwijpark is gelegen binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Er is sprake van transformatie van een bestemming kantoren naar vooral wonen. Hiermee voldoet het plan Bergwijpark aan artikel 3.1.6, lid 2, sub b Bro (trede 2).

##### 4.2.2.1 Conclusie trede 2

Aangezien het plan Bergwijpark is gelegen binnen Bestaand Bebouwd Gebied en er bovendien sprake is van transformatie van een bestemming kantoren naar vooral wonen, voldoet het plan Bergwijpark aan artikel 3.1.6, lid 2, sub b Bro (trede 2).

#### **4.2.3 Trede 3: multimodaal ontsloten locatie - meervoudige bereikbaarheid**

Trede 3 is in feite niet van belang bij Bergwijpark, maar het uitgangspunt bij die trede, meervoudige bereikbaarheid, is wel op het plangebied van toepassing. De multimodale/meervoudige ontsluiting en bereikbaarheid is bij Bergwijpark zeer goed.

##### **4.2.3.1 Conclusie trede 3**

De conclusie is dat het plan Bergwijpark aansluit op trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking, volgens artikel 3.1.6, lid 2, sub c Bro (trede 3).

#### **4.2.4 Conclusie "Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling"**

Het plan voor het onderhavige "Chw bestemmingsplangebied Bergwijpark 2015" voldoet aan de "Ladder voor duurzame ontwikkeling". Het plan voldoet namelijk volgens de bovengenoemde paragrafen 4.2.1, 4.2.2, en 4.2.3 aan de eisen van trede 1, trede 2, en trede 3 volgens artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

### **4.3 Onderbouwing van de aanvullende voorzieningen**

#### **4.3.1 Planologische onderbouwing van de aanvullende voorzieningen**

Het voornemen is om bij de woningbouw de nodige voorzieningen te realiseren. Deze voorzieningen horen bij een woongebied. De voorzieningen zijn gericht op de behoefte voor het plan Bergwijpark. Die, lokale, behoefte ontstaat in het plangebied wanneer er sprake is van een grote inwonersgroei. In Bergwijpark kan de bevolkingsomvang in principe toenemen met circa 10.340 inwoners, uitgaande van gemiddeld 2,0 personen per woning.

De vraag naar voorzieningen bestaat uit onder meer maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, en commerciële voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn bijvoorbeeld een huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheek, kinderdagverblijf en een wijkcentrum. Tot sportvoorzieningen behoren bijvoorbeeld een gymlokaal en een fitnesscentrum. Tot de commerciële voorzieningen behoren bijvoorbeeld hotels, horeca, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, en overige bedrijven t/m milieucategorie 2.

Het plan moet huishoudens naar zich toe kunnen trekken. Daarvoor is een goed voorzieningenniveau van belang. Gedurende de planontwikkeling zal meer duidelijk worden hoe groot de behoefte aan voorzieningen is. Het is van belang om voldoende planologische ruimte te bieden voor voorzieningen, en vandaar dat het totale maximale aantal b.v.o.'s aan nieuwe voorzieningen is gesteld op 14.850 m<sup>2</sup> b.v.o. Deze oppervlakte is bepaald op basis van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque, en een vergelijkbare benadering als bij het stedenbouwkundig plan voor de overige te ontwikkelen delen, waarvoor nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld.

Om in Bergwijpark het hoogstedelijke milieu succesvol neer te kunnen zetten is het cruciaal om een mix met voorzieningen, horeca, cultuur, detailhandel en werkfuncties in de wijk te kunnen realiseren. Dit, om een aantrekkelijk leefmilieu mogelijk te maken. Het is van belang dat er levendigheid wordt gecreëerd, en daaraan draagt een diversiteit aan voorzieningen en functies bij.

In de directe omgeving (onder andere Diemen Zuid) is al veel aanbod van maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Er zal eerst gekeken moeten worden naar mogelijkheden om bestaande voorzieningen ook een functie voor de nieuwe wijk te laten vervullen, vooral in de beginfase. Verwacht kan echter worden dat bij een inwonersgroei van circa 10.340 bewoners de bestaande voorzieningen niet meer in de behoefte kunnen voorzien.

De genoemde soorten voorzieningen en functies worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, waarbij de uitbreiding met detailhandel op grond van de Detailhandelsvisie Diemen 2014 is beperkt tot 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o.

## Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015 (vastgesteld)

In Bergwijckpark wordt op basis van de Detailhandelsvisie Diemen 2014 een maximum uitbreiding van 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan detailhandel toegestaan. In het Raadsbesluit over de Detailhandelsvisie staat aangegeven dat de termijn van 5 jaar voor herziening van de strategie voor Bergwijckpark-Noord in geval van gewijzigde omstandigheden in overleg kan worden aangepast. Dit betekent, dat in de toekomst een nadere hoeveelheid aan detailhandelsvoorzieningen voor Bergwijckpark zou kunnen worden vastgesteld. Voor een wijziging van het detailhandelsbeleid zal bij gewijzigde omstandigheden op dat moment echter nader onderzoek noodzakelijk zijn. Op dat moment is er nieuwe besluitvorming noodzakelijk in de gemeenteraad. Een wijziging van de hoeveelheid detailhandelsvoorzieningen zal dan juridisch geregeld kunnen worden met een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Het restant van de voorzieningen zal bestemd zijn voor horeca, hotel, sportvoorzieningen (zoals fitness), dienstverlenende bedrijven met baliefuncties, ambachtelijke bedrijven (bedrijven tot maximaal milieucategorie 2) en dergelijke. In Bergwijckpark wordt een meer dan gemiddeld voorzieningenniveau nagestreefd.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van het aantal en de omvang van de detailhandelsvestigingen en van de voorzieningen die in het bestemmingsplangebied zullen worden toegestaan voor het totale plangebied en per wijzigingsgebied. Om de kleinschaligheid van de detailhandelsvestigingen en de voorzieningen te garanderen wordt per soort vestiging de maximale oppervlakte in m<sup>2</sup> b.v.o. vastgelegd in het bestemmingsplan (zie ook Bijlage 16 bij deze Toelichting).

| Overzicht Toegestane Voorzieningen Bergwijckpark Totaal en per Wijzigingsgebied d.d. 07-04-2015                                                               |                                                        |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Bestemming                                                                                                                                                    | maximale oppervlakte in m <sup>2</sup> b.v.o. per unit | maximum aantal m <sup>2</sup> b.v.o. totaal | max opp. per gebied 1 | max opp. per gebied 2                                                                                                                                                                                                                                                       | max opp. per gebied 3 | max opp. per gebied 4 | max opp. per gebied 5 | max opp. per gebied 6 | max opp. per gebied 8 |      |
| Detailhandel                                                                                                                                                  | 150                                                    | 1000                                        | 150                   | 400                                                                                                                                                                                                                                                                         | 450                   |                       |                       |                       | 150                   | 1150 |
| Horeca (cat. 1 en 2 + cafe)                                                                                                                                   | 200                                                    | 2500                                        | 400                   | 600                                                                                                                                                                                                                                                                         | 500                   | 200                   | 200                   | 400                   | 200                   | 2500 |
| Dienstverlening                                                                                                                                               | 250                                                    |                                             | 500                   | 500                                                                                                                                                                                                                                                                         | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   | 3500 |
| Kantoren (kleinschalig)                                                                                                                                       | 250                                                    |                                             | 750                   | 500                                                                                                                                                                                                                                                                         | 750                   | 750                   | 750                   | 750                   | 500                   | 4750 |
| Bedrijven t/m milieucategorie 2                                                                                                                               | 250                                                    |                                             | 500                   | 500                                                                                                                                                                                                                                                                         | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   | 3500 |
| Sportvoorzieningen                                                                                                                                            | 300                                                    |                                             | 300                   | 300                                                                                                                                                                                                                                                                         | 300                   | 300                   | 300                   | 300                   | 300                   | 2100 |
| Maatschappelijke voorzieningen                                                                                                                                | 750                                                    |                                             | 750                   | 750                                                                                                                                                                                                                                                                         | 750                   | 750                   | 750                   | 750                   | 750                   | 5250 |
| <b>totaal maximum m<sup>2</sup> per gebied</b>                                                                                                                |                                                        |                                             | <b>1400</b>           | <b>2500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>3000</b>           | <b>1200</b>           | <b>1300</b>           | <b>3100</b>           | <b>3000</b>           |      |
| De maxima per gebied zijn ruimer dan het totaal van alle gebieden bij elkaar. Dit geeft mogelijkheid om in ene gebied meer, en andere gebied minder te maken. |                                                        |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |
| maximum voor gebied 1 t/m 5                                                                                                                                   | 9250                                                   |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |
| maximum voor gebied 6 en 8                                                                                                                                    | 5600                                                   |                                             |                       | = maximale hoeveelheid                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|                                                                                                                                                               |                                                        |                                             |                       | = bij de functies die zijn aangeduid met "groen" is het mogelijk deze onderling her te verdelen binnen een deelgebied (en dus niet tussen de deelgebieden)                                                                                                                  |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|                                                                                                                                                               |                                                        |                                             |                       | = uitgaande van een spreiding van de functie over gebied 2. Wanneer de functies geconcentreerd worden in 1 of 2 blokken, zal een passende parkeeroplossing gerealiseerd moeten worden, alsmede een passende oplossing voor bevoorrading en bereikbaarheid voor hulpdiensten |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|                                                                                                                                                               |                                                        |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|                                                                                                                                                               |                                                        |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|                                                                                                                                                               |                                                        |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|                                                                                                                                                               |                                                        |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |
|                                                                                                                                                               |                                                        |                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |      |

**Afbeelding 19:** Tabel verdeling van de geplande nieuwe aanvullende voorzieningen in het plangebied (zie ook Bijlage 16 bij deze Toelichting)

#### 4.3.2 Onderbouwing van de aanvullende voorzieningen en de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Deze paragraaf is gebaseerd op het rapport van het Bureau Stedelijke Planning "Regionale behoefteaanvoorzieningen Bergwijpark" (definitief eindrapport) d.d. 13 november 2015, (zie Bijlage 33 bij deze Toelichting). Dit rapport is ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan opgesteld om de behoefte aan de nieuwe voorzieningen in het gebied Bergwijpark te onderzoeken. De centrale onderzoeksvraag van het onderzoek luidde: "Wat is de actuele regionale behoefte aan detailhandel (inclusief persoonlijke dienstverlening), horeca, kleinschalige bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen in Holland Park te Diemen?"

##### 4.3.2.1 Regionale behoefte Detailhandel en dienstverlening

- De circa 10.400 toekomstige bewoners, 6.000 dagelijkse bezoekers aan Hogeschool InHolland (inclusief de 4.500 studenten) en ook andere doelgroepen zorgen voor een fors draagvlak voor detailhandel en dienstverlening.
- Het Bureau Stedelijke Ontwikkeling heeft een behoefte aan detailhandel in Bergwijpark van 2.600 tot 3.650 m<sup>2</sup> w.v.o. becijferd. Dit betreft de behoefte aan winkels in de directe woonomgeving en heeft (daardoor) een sterke focus op dagelijkse detailhandel. Met een toekomstig aanbod van maximaal 1.370 m<sup>2</sup> w.v.o. (1.711 m<sup>2</sup> b.v.o.) resteert een extra behoefte aan circa 1.230 tot 2.280 m<sup>2</sup> w.v.o.
- Het geplande winkelaanbod voorziet dus slechts deels in de geconstateerde behoefte. Inwoners van Bergwijpark zijn daarnaast aangewezen op winkelcentra als Kruidenhof en Ganzenpoort.
- Wat dienstverlening betreft ontstaat er in Bergwijpark behoefte aan tien tot twaalf dienstverleners die passen bij de vraag naar diensten in de directe woonomgeving. In de huidige situatie zijn dat er vier. Er bestaat dus een extra behoefte aan zes tot acht dienstverleners. Met een omvang van 150 tot maximaal 250 m<sup>2</sup> b.v.o. correspondeert dit met 900 tot 2.000 m<sup>2</sup> b.v.o.
- Daarnaast gaat van de bewoners van Bergwijpark ook een behoefte uit naar circa 14 diensten met een lagere bezoekfrequentie, op basis van landelijke gemiddelden. Dit betreft circa 2.100 tot 3.500 m<sup>2</sup> b.v.o.
- Daarmee ligt de totale behoefte aan dienstverleners op 3.000 tot 5.500 m<sup>2</sup> b.v.o., ruim voldoende voor de 1.900 m<sup>2</sup> b.v.o. die als uitgangspunt is genomen in deze Ladder-toets.

##### 4.3.2.2 Regionale behoefte horeca

- De bewonersdoelgroepen in Bergwijpark hebben een bovengemiddeld horecabezoek en uitgaansfrequentie. Dit heeft te maken met het (bevolkings)profiel: grootstedelijk, kleine huishoudens, en het nodige te besteden.
- De primaire behoefte aan extra horecagelegenheden is berekend op tien tot vijftien, wat neerkomt op 1.500 tot 3.000 m<sup>2</sup> b.v.o. (uitgaande van een gemiddelde omvang van 150 tot 200 m<sup>2</sup> b.v.o.). Het maximum van 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. wat is opgenomen in het bestemmingsplan past binnen deze bandbreedte.
- De Hogeschool InHolland levert een extra potentieel op van negen horecagelegenheden (uitgaande van de landelijke dekking). Deze behoefte is gelieerd aan de Hogeschool. Net als Campus Diemen Zuid is de Hogeschool reeds sterk zelfvoorzienend; er zijn al diverse mogelijkheden om consumpties te kopen en nuttigen.
- In het gebouw van Hogeschool InHolland locatie Diemen zijn op de begane grond de volgende horecafiliteiten: een restaurant met Grand Café, een internetcafé en diverse drank- en snoepautomaten.

##### 4.3.2.3 Regionale behoefte kleinschalige bedrijfsruimten

- Er is tot 2025 een kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimten in Diemen en Amsterdam Zuidoost van circa 42.000 m<sup>2</sup>. In totaal betreft het aanbod circa 18.700 m<sup>2</sup> tot 2025. Dit impliceert een aanzienlijke (extra) behoefte aan bedrijfsruimten.
- Het betreft hier echter louter kleinschalige bedrijfsruimten van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> (de units zijn gemaximeerd op 300 m<sup>2</sup>). In dit segment bedroeg het transactievolume in de periode 2005-2015 jaarlijks circa 2.850 m<sup>2</sup>. Naar verwachting verandert dit de komende jaren niet. Dit resulteert in een vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten van circa 28.500 m<sup>2</sup> tot 2025. Het huidige aanbod

aan bedrijfsruimten kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> is circa 13.900 m<sup>2</sup>, waarvan 1.800 m<sup>2</sup> leegstand. Met betrekking tot de plancapaciteit is nog onbekend wat de oppervlaktes van de bedrijfsunits zijn. Indien het volledige metrage van 10.800 m<sup>2</sup> bebouwd zou worden met kleinschalige bedrijfsruimten resulteert dit samen met de leegstand van 1.800 m<sup>2</sup> in een toekomstig aanbod van ca. 12.500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er tevens sprake is van een regionale behoefte aan kleinschalige units.

#### 4.3.2.4 Regionale behoefte maatschappelijke voorzieningen

- Het (bestaande) aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in het onderzoeksgebied kan niet in de behoefte van de toekomstige inwoners van Bergwijpark voorzien. Ook voldoet dit aanbod niet aan het beleid van de gemeente om zorg dichtbij te realiseren.
- De behoefte van de toekomstige bewoners aan wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen ligt tussen de 2.500 en 3.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Deze vraag sluit goed aan bij het indicatief programma van 2.850 m<sup>2</sup> b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen.
- Clustering van verschillende zorgaanbieders in enkele wijzigingsgebieden lijkt voor de hand te liggen. Dit speelt in op de wens vanuit de gebruikers (one-stop) en de aanbieders. Dit is ook mogelijk binnen de maatvoering van 750 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2.5 Regionale behoefte sportvoorzieningen

- Sport mag zich verheugen in een toenemende belangstelling. Inwoners van en bezoekers aan het verzorgingsgebied kennen een meer dan gemiddelde participatie aan fitness, gym en wellness.
- Er is voldoende draagvlak in Bergwijpark voor circa zeven sportvoorzieningen, met een maximale omvang van 2.100 m<sup>2</sup> b.v.o. (als maximum bepaald in het ontwerp-bestemmingsplan), waarvan in ieder geval één fitnesscentrum (in aanvulling op Full of Life Fitness op de campus), één yogastudio en één of meerdere zelfstandige gymzalen.
- Het ligt voor de hand sportvoorzieningen te combineren op één locatie, in één exploitatie, met andere voorzieningen als horeca, zorg en dienstverlening.
- In het secundair verzorgingsgebied blijft het aantal sportvoorzieningen beduidend achter bij de vraag op basis van landelijke kengetallen. Het gaat om ruim 10 sportvoorzieningen. Enkele daarvan zouden ook in Bergwijpark kunnen worden gefaciliteerd, zeker als deze ook aansluit bij het profiel van de inwoners van en bezoekers aan Bergwijpark.

### 4.3.3 Algehele conclusies m.b.t. de onderbouwing van de aanvullende voorzieningen

De conclusies van het rapport "Regionale behoefte- en voorzieningen Bergwijpark" d.d. 13 november 2015 van het Bureau Stedelijke Planning luiden als volgt:

- Bergwijpark kent een bovengemiddeld draagvlak voor voorzieningen, die in belangrijke mate bijdragen aan een succesvolle gebiedsontwikkeling.
- Het beoogd programma van maximaal 14.850 m<sup>2</sup> b.v.o. aan voorzieningen voorziet in een actuele regionale behoefte; zowel kwantitatief als kwalitatief.
- De woningen en voorzieningen zijn beiden verspreid over de zeven wijzigingsgebieden (de wijzigingsgebieden 1 t/m 5 en de wijzigingsgebieden 6 en 8). Het commerciële programma loopt dan ook min of meer synchroon aan de ontwikkeling van het inwoneraantal.

De algehele conclusie luidt derhalve dat aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt voldaan, ook voor wat betreft de aanvullende voorzieningen.

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

In de wijzigingsregels zijn regels opgenomen over hoe de diverse voorzieningen in de vast te stellen wijzigingsplannen kunnen worden opgenomen. Dit is geregeld in de tabel / het schema in artikel 20, lid 20.2.2, letter o. Hierbij zijn alle uitgangspunten, zoals geformuleerd in deze Paragraaf 4.3 "Onderbouwing van de aanvullende voorzieningen" overgenomen. Voor een nadere onderbouwing van deze regels wordt verder verwezen naar Paragraaf 7.4 "Algemene regels".



## Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

### 5.1 Aanleiding herontwikkeling Bergwijpark

Zoals in Hoofdstuk 1 reeds is aangegeven, is het niet te verwachten dat het gebied Bergwijpark zich als kantorenlocatie zal herstellen, aangezien er een discrepantie bestaat tussen vraag en aanbod.

Om het gebied in de toekomst weer op de kaart te zetten is ervoor gekozen het gebied (geleidelijk) te transformeren naar een woongebied. Vrijkomende plekken kunnen met woningbouw en voorzieningen worden ingevuld.

Het nieuwe Bergwijpark wordt een woonwijk voor een brede doelgroep. De goede ligging aan uitvalswegen en de aanwezigheid van de metrostations Diemen Zuid en Verrijn Stuart, geven het gebied een enorme potentie om zich te ontwikkelen tot een nieuwe woonwijk die de stadsregio bedient. Binnen de Stadsregio Amsterdam is er volgens het Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014 voornamelijk behoefte aan middeldure koop- en huurwoningen (zie ook Hoofdstuk 4 van deze Toelichting). De transformatie van het gebied Bergwijpark van kantoren naar woningen, zal een positief effect hebben op de leefbaarheid, veiligheid, en uitstraling van de wijk.

### 5.2 Strategisch Masterplan 2012

Op 7 juni 2007 heeft de gemeenteraad van Diemen een nieuwe ontwikkelingsrichting gekozen voor Bergwijpark: een hoofdzakelijk woongebied met voorzieningen en met een groene uitstraling. In totaal is het gebied circa 42 hectare groot. De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn in februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Eind 2009 is het stedenbouwkundig bureau KAW begonnen met het opstellen van een stedenbouwkundige analyse en een stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek. Dit heeft geleid tot een Strategisch Masterplan dat op 26 april 2012 door de gemeenteraad van Diemen werd vastgesteld. Het Masterplan beoogt een flexibele ontwikkelingsstrategie waarbij balans is aangebracht tussen het faciliteren van de markt en gebruikersinitiatieven op korte termijn en een koersvaste visie gericht op duurzame kwaliteit voor de lange termijn. De gemeente realiseert zich dat zij deze visie niet zelf kan realiseren, maar dat daarbij medewerking nodig is van marktpartijen, die in het gebied willen investeren. De gemeente zal op hoofdlijnen sturen, waarbinnen initiatieven gedetailleerd kunnen worden uitgewerkt.

#### Inhoud van het Masterplan

##### *Ruimtelijke doelstellingen (paragraaf 1.4, blz. 13)*

1. Doelstelling van dit Masterplan is ten eerste het terugbrengen van de ruimtelijke dynamiek in het gebied. Het mixen van programma's, functies en activiteiten, waardoor er niet alleen tussen negen en vijf leven is. Dit betekent onder ander het toestaan van woningbouw met ondersteunende kleinschalige detailhandelfuncties en leisurevoorzieningen zodat het gebied tot leven komt. Het zwaartepunt voor de detailhandelfuncties in Diemen Zuid blijft winkelcentrum Kruidenhof. Woningbouw faciliteert bij voorkeur een breed palet aan woningbouwplattegronden, waardoor verschillende leefstijlen, doelgroepen en activiteiten naast elkaar kunnen bestaan.
2. Een tweede doelstelling is het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid. Dit wordt onder andere bereikt door het bundelen van verkeersbewegingen en een actievere programmering langs belangrijke verkeersroutes.

##### *Maatregelen*

Het Masterplan wil de genoemde doelstellingen bereiken door het definiëren van een nieuw raamwerk van infrastructuur, waarbij de Bergwijkdreef naar beneden wordt gebracht – deze weg ligt nu verhoogd op een talud (dijklichaam). Tevens dienen de verbindingen met de omliggende gebieden en publiekslocaties, zoals de stations Diemen Zuid en Verrijn Stuartweg, te worden verbeterd. Binnen het gebied wordt de “Bergwijparkway” aangelegd, een soort rondweg, die het gehele gebied ontsluit en verbindt met de omliggende gebieden.

### **5.3 Masterplan Bergwijpark, aanpassing en verdere uitwerking (augustus 2013)**

#### **Aanleiding voor het opstellen van "Masterplan Bergwijpark, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013)**

Nieuwe inzichten ten aanzien van de kosten, procesmatige gevolgen van enkele ingrepen in de hoofdstructuur, alsmede de komst van een projectontwikkelaar (Snippe Projecten B.V./Bergwijkstadspark B.V.) met de intentie een groot deel van het gebied te ontwikkelen, vormen de aanleiding voor de herziening van het Masterplan waarmee in januari 2013 is begonnen. Het "Strategisch Masterplan Bergwijpark" is daarom uitgewerkt in het "Masterplan Bergwijpark, aanpassing en verdere uitwerking" van augustus 2013 (vastgesteld door de gemeenteraad van Diemen d.d. 26 september 2013).

In het Masterplan wordt een robuust aantal randvoorwaarden per locatie meegegeven. Deze zorgen er voor dat de ontwikkelingen elkaar niet zullen frustreren en dat er op een hoger schaalniveau samenhang ontstaat in het gebied. Ten aanzien van de in het Masterplan genoemde regels, ambitie en richting is "de geest" van het Masterplan en niet de letter daarin leidend (zie blz. 15 van het Masterplan). In het Masterplan wordt ingegaan op de uiteindelijk te bereiken omgevingskwaliteiten, voortbouwend op de huidige kwaliteiten van het gebied. Het in het Masterplan omschreven raamwerk met een groene hoofdstructuur is het ruimtelijke kader. De verschillende deelgebieden in het bezit van ontwikkelaars worden middels stedenbouwkundige deelplannen verder uitgewerkt.

#### **Ruimtelijke doelstellingen (paragraaf 1.4, blz. 16)**

1. De eerste ruimtelijke doelstelling van het Masterplan is het terugbrengen van de ruimtelijke dynamiek in het gebied. Het mixen van programma's, functies en activiteiten, waardoor er niet alleen tussen negen en vijf leven is. Dit betekent onder andere het toestaan van woningbouw met ondersteunende kleinschalige detailhandelfuncties en leisurevoorzieningen, zodat het gebied tot leven komt. De woningbouw faciliteert bij voorkeur een breed palet aan woningbouwplattegronden, waardoor verschillende leefstijlen, doelgroepen en activiteiten naast elkaar kunnen bestaan.
2. Een tweede doelstelling is het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid. Dit wordt onder andere bereikt door het bundelen van verkeersbewegingen en een actievere programmering langs belangrijke verkeersroutes.

Het is de ambitie om tot een gebied te komen met een sterke landschappelijke component. De kwaliteit van het groen en van het water wordt grotendeels op het grondgebied van de gemeente in de hoofdgroenstructuur verankerd, en belemmert daarmee niet de bewegingsvrijheid van ontwikkelaars. Door de ruimtes langs het groen steviger te programmeren en het groen meer structuur te geven zal de belevingswaarde en gebruikswaarde van het landschap sterk verbeteren, bestaande kwalitatieve bomen zullen daarbij zoveel mogelijk behouden blijven.

Het gebied Bergwijpark moet in de toekomst een duidelijke positieve signatuur krijgen, een gebied waar mensen graag komen. Dit wordt onder andere bereikt door het gebied sterker te positioneren en te verknopen met het lokale stadsweefsel (het gebied is al goed verknoot met het regionale weefsel). Het gebied krijgt duidelijke entrees en krijgt een eigen programmatische dynamiek met een variatie in woningbouw, kantoren, en andere functies, waardoor het zich positief onderscheidt van aangrenzende gebieden in Zuid Oost en Diemen Zuid.

De nieuwe bebouwing moet qua maat en schaal passen bij het bestaande, en passen in een stedelijke locatie met grootstedelijke OV infrastructuur. Tegelijkertijd moet de uitstraling passen bij Diemen als dorp in de grote stad. Bergwijpark moet functioneren als "stedelijk dorp".

Bergwijpark krijgt een duidelijke landschappelijke hoofdstructuur, die als de ruggengraat van het gebied de flexibiliteit en ontwikkelingen in de bouwvelden kan opvangen. Het nieuwe parkgedeelte krijgt een duidelijke begrenzing met programma's aan de randen, waardoor het als verblijfsplek vanuit de bedrijven en woningen meer allure krijgt.

#### **Duurzame gebiedsontwikkeling (paragraaf 1.6, blz. 17)**

Het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking", geeft de mogelijkheid om in de loop der tijd te reageren op wisselende omstandigheden. De nadruk in het Masterplan ligt dan ook niet op programmatische aspecten of exact uitgewerkte stedenbouwkundige en architectonische deelplannen. Duurzame gebiedsontwikkeling in het Masterplan blijkt vooral uit de manier waarop omgegaan wordt

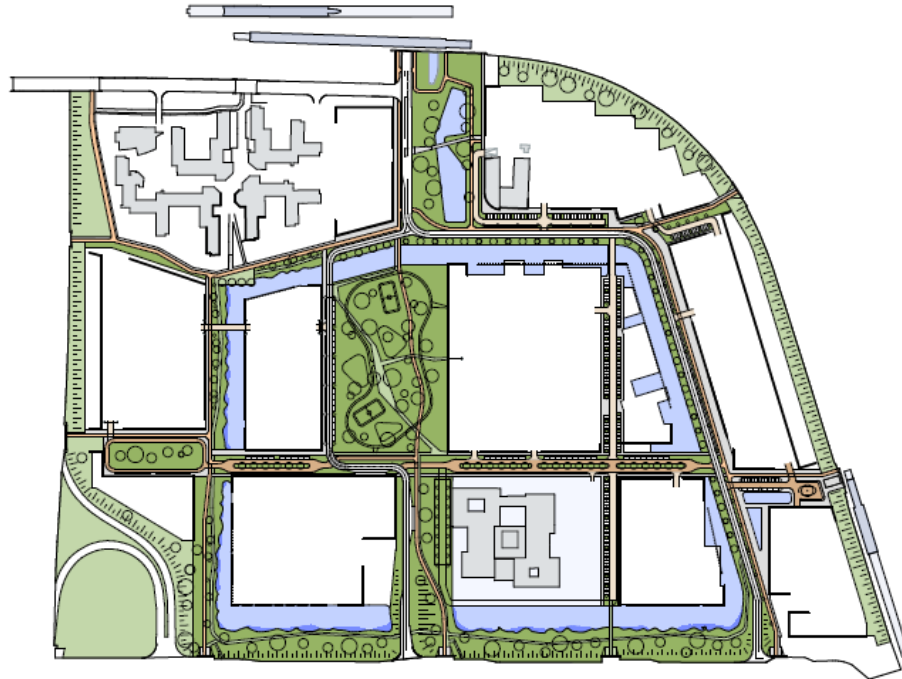
met de ontwikkeling.

- Bij programma en doelgroepen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de goede bereikbaarheid door middel van openbaar vervoer.
- Bij de aanleg van de ruimtelijke hoofdstructuur wordt uitgegaan van het bestaande.
- Hergebruik van complexen is mogelijk bij de gebouwen die blijven staan, een goed voorbeeld daarvan is de transformatie van Diemervijver tot de Campus Diemen Zuid.
- Aandacht voor een slimme afstemming van de uitvoeringsaspecten. Zo wordt niet begonnen aan de openbare ruimte, indien dit niet gekoppeld is aan een concrete gebouwde ontwikkeling.
- Verankering van duurzaamheid vindt plaats op alle schaalniveaus, de hoofdstructuur in het Masterplan, stedenbouwkundige deelplannen, gebouwniveau, en door rekening te houden met mogelijkheden voor bijsturing, aanpassing en vervanging.
- Verder wordt door gebruikswaarde te geven aan de openbare ruimten, het stimuleren van duidelijke gebiedskarakteristieken, en door de uitwerking van de architectuur, gestreefd naar een sterke binding van mensen aan hun (woon)omgeving.

In Hoofdstuk 5 van het "Masterplan Bergwijkpark, aanpassing en verdere uitwerking", wordt specifieker op het onderwerp Duurzaamheid ingegaan.

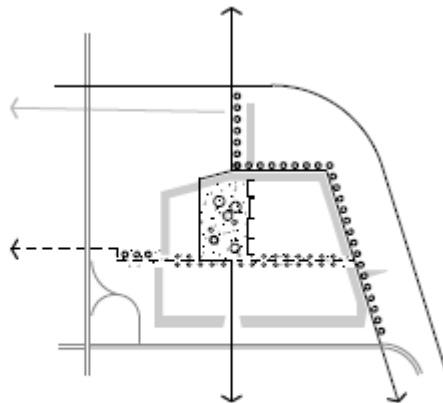
### **Het nieuwe "raamwerk" (paragraaf 2.2, blz. 26 e.v.)**

Het "raamwerk" van het toekomstige Bergwijkpark is dé verbindende factor in het gebied. De Bergwijkdreef wordt als fysieke belemmering opgeheven waardoor er één sterk en krachtig gebied ontstaat met een duidelijke gebiedsidentiteit. De hoofdstructuur in de vorm van dit raamwerk is goed verbonden met de omliggende buurten. Het raamwerk van de openbare ruimte vervult niet alleen een ontsluitingsfunctie, maar is in meerdere opzichten verbindend. Bestaande en nieuwe bebouwing komt op een betere manier middels voorkanten aan de hoofdontsluiting van de wijk te liggen. De centrale parkruimte en waterstructuur heeft ook een duidelijke verblijfswaarde. Het raamwerk ligt zo veel mogelijk op grondgebied van de gemeente. Hierdoor wordt de aanpak van de openbare ruimte zo min mogelijk afhankelijk gemaakt van het wel of niet meewerken van individuele partijen. Er zal echter niet eerder uitvoering worden gegeven aan de herinrichting van de openbare ruimte, dan wanneer er met de initiatiefnemers overeenstemming is bereikt met betrekking tot het kostenverhaal. Daarnaast ligt de hoofdstructuur op belangrijke bestaande ondergrondse tracés van kabels en leidingen waardoor deze ook in de nieuwe inrichting niet verplaatst behoeven te worden. De wijk heeft duidelijke representatieve entrees voor zowel auto als fietsverkeer.



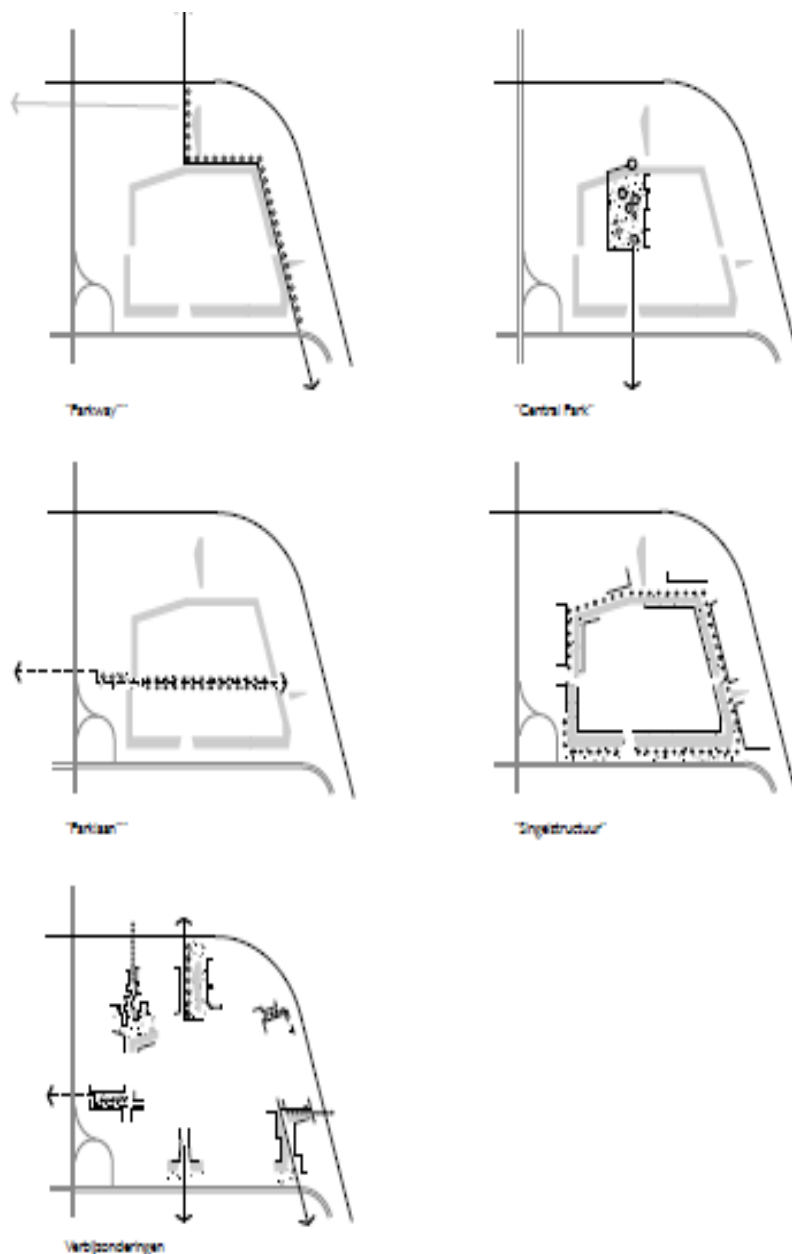
Het raamwerk

Afbeelding 20: *Het Raamwerk uit het Masterplan Bergwijkpark, aanpassing en verdere uitwerking (augustus 2013), blz. 27*



Raamwerk

Afbeelding 21: *Het Raamwerk (met vier structuren) volgens het Masterplan Bergwijkpark, aanpassing en verdere uitwerking (augustus 2013), blz. 28*



Afbeelding 22: De namen van de wegen zoals gebruikt in het Masterplan Bergwijckpark, respectievelijk Parkway, Central Park, Parklaan, Singelstructuur, en Verbijzonderingen. Aanpassing en verdere uitwerking (augustus 2013), blz. 29

Het nieuwe raamwerk kan worden ontleed in vier structuren die de ruggengraat gaan vormen van het nieuwe Bergwijckpark. Daarnaast zijn er enkele bijzondere plekken in het gebied.

1. Ten eerste is er het centraal gelegen nieuwe "Central Park" in de zone waar op dit moment de verhoogde "Bergwijckdreef" ligt, met daarlangs een hoofdontsluiting.
2. Ten tweede is er de hoofdontsluiting van het gebied die gevormd gaat worden door de nieuwe "Bergwijckparkway" (ook genoemd "Parkway"). Deze weg sluit op de noordzijde aan op Diemen Zuid en aan de zuidoostzijde middels een nieuwe aansluiting op de Daalwijckdreef.
3. Een derde structurerend element is de oost-west georiënteerde "Parklaan", die de ontsluiting vormt voor het binnengebied. De "Parklaan" is gelegen op het tracé van het huidige fietspad dat in oost-west richting het Metrostation Verrijn Stuartweg verbindt met Bergwijckpark Zuid. Een optie is om deze Parklaan op termijn door te verbinden met Bergwijckpark Zuid.
4. Enigszins afwijkend is de "Singelstructuur" aan de west- en zuidzijde van het plangebied, omdat

deze wel belangrijk is in de beleving van het gebied maar geen belangrijke ontsluitingsfunctie heeft.

5. Op een aantal plekken worden er "Verbijzonderingen" in het raamwerk aangebracht, zoals:
- a. De noordzijde, de verbinding met Diemen Zuid.
  - b. De noordoostzijde, bij de aansluiting met bedrijventerrein Verrijn Stuart.
  - c. Metrostation Verrijn Stuart en omgeving.
  - d. Centrale entree Daalwijckdreef.
  - e. Verblijfsplek aan het water.
  - f. Aan de westzijde van de Parklaan.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

Het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" past grotendeels in het Masterplan Bergwijckpark, aanpassing en verdere uitwerking". Alleen in het oostelijke deel van het plangebied - het gebied waarvoor het stedenbouwkundige plan "Holland Park Urban Picturesque" is opgesteld - wijkt het stedenbouwkundige plan op enkele punten af van het Masterplan. De verschillen tussen het stedenbouwkundige plan "Holland Park Urban Picturesque" en het "Masterplan Bergwijckpark, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013) met betrekking tot dit deelgebied komen uitgebreid aan de orde in Paragraaf 5.6 "Vergelijking Stedenbouwkundige Plan Holland Park Urban Picturesque met het Masterplan".

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

Bij de herontwikkeling van Bergwijckpark is het belangrijk dat er goede groen- en waterverbindingen met natuuroevers door het gebied heen lopen, die aansluiten op het groene en blauwe netwerk in de aanliggende wijken. Eén en ander is opgenomen in het Masterplan Bergwijckpark, aanpassing en verdere uitwerking (augustus 2013, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2013), dat als belangrijke onderlegger dient voor de herinrichting van het gebied. Relevante aspecten op het gebied van groen- en waterstructuren uit het Masterplan worden opgenomen in de wijzigingsplannen die de herontwikkeling tot woongebied mogelijk maken.

Om deze doelstellingen mogelijk te maken zijn in artikel 20, lid 20.2.2 een aantal voorwaarden opgenomen voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8, namelijk:

in artikel 20, lid 20.2.2, letter b: dat "het instandhouden van de ecologische verbindingen en zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdgroenstructuur uitgangspunten zijn bij de situering van groenvoorzieningen."

in artikel 20, lid 20.2.2., letter c: dat "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen."

in artikel 20, lid 20.2.2, letter d: dat "binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid van verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlakte gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), dat er binnen het bestemmingsplangebied tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen."

en in artikel 20, lid 20.2.2, letter e: dat "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."

Voor de hoofdgroenstructuur en de hoofdwaterstructuur (en de verkeersstructuur) is voor het oostelijke deel van het plangebied een specifiek wijzigingsgebied opgenomen, namelijk "wijzigingsgebied nummer 9". Met dit specifieke wijzigingsgebied kan het groen, het water, (en de verkeersstructuur) goed geborgd worden. In artikel 20, lid 20.3.2 zijn daartoe de volgende

voorwaarden opgenomen, namelijk:

in artikel 20, lid 20.3.2, letter b: dat "het instandhouden van de ecologische verbindingen en zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdgroenstructuur uitgangspunten zijn bij de situering van groenvoorzieningen."

in artikel 20, lid 20.3.2, letter c: dat "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen."

in artikel 20, lid 20.3.2, letter d: dat "binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid van verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlakte gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), dat er binnen het bestemmingsplangebied tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen."

en in artikel 20, lid 20.3.2, letter e: dat "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."

Zie hiervoor ook Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.

## 5.4 Ontwikkeling Bergwijpark in twee belangrijke te onderscheiden delen

Het plangebied Bergwijpark wordt voor de herontwikkeling onderverdeeld in twee belangrijke te onderscheiden delen. Het oostelijke deel van het plangebied wordt ontwikkeld door Bergwijkstadspark B.V. Het bureau Soeters Van Eldonk architecten heeft in opdracht van Bergwijkstadspark B.V. de stedenbouwkundige en architectonische kaders voor de herontwikkeling van het oostelijk gelegen gebied verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan "Holland Park Urban Picturesque". Dit gebied en het stedenbouwkundige plan worden hieronder beschreven bij Paragraaf 5.5. Het westelijke deel is voor een belangrijk deel in eigendom bij de gemeente en dit deel zal door de gemeente en eventueel andere partijen worden ontwikkeld. In dit westelijke deel van het plangebied is ook de Campus Diemen Zuid, dat door Snippe Projecten B.V. is ontwikkeld, aanwezig, met ten oosten daarvan een gebied (waar zich nu een parkeergarage bevindt), waar een uitbreiding van de Campus of andere woonappartementen of een alternatieve invulling, zouden kunnen worden gerealiseerd.

Zie onderstaande Afbeelding 23 voor de onderverdeling in het westelijke deel en het oostelijke deel van het plangebied. In deze tekening wordt de locatie van de Campus Diemen Zuid met de naastgelegen mogelijke uitbreiding, en het naastgelegen oostelijke gebied, het plangebied "Holland Park", waarvoor het stedenbouwkundige plan "Holland Park Urban Picturesque" (definitief, december 2015) is opgesteld, nader aangegeven.



Afbeelding 23: Tekening van de twee belangrijke delen van het plangebied; het westelijke deel en het oostelijke deel

## 5.5 Stedebouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque

### 5.5.1 Stedebouwkundige uitgangspunten voor het plan

Om het gebied in de toekomst weer nieuw leven in te blazen en toekomstbestendig te maken is er voor gekozen om het gebied Bergwijpark te transformeren naar een multifunctioneel woon-werkgebied. Vrijkomende plekken kunnen met woningbouw worden ingevuld. Het plan voor Bergwijpark kan goed worden ingepast in de huidige en toekomstige omgeving volgens het eerder genoemde "Strategisch Masterplan Bergwijpark" en de uitwerking daarvan het "Masterplan Bergwijpark, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013). Van belang hierbij is dat het "raamwerk" dat in het Masterplan Bergwijpark is vastgelegd als kader geldt voor het stedebouwkundig plan. In het stedebouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque (definitief, december 2015), wordt de ruimtelijke ontwikkeling voor het oostelijke deel van Bergwijpark beschreven. Bij het stedebouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque (december 2015) behoort ook het Beeldkwaliteitsplan Holland Park (december 2015), dat door het Kwaliteitsteam Bergwijpark akkoord is bevonden en dat d.d. 21 januari 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De huidige wijk (kantoreengebied) is opgezet volgens het modernistisch principe waarin is uitgegaan van losse gebouwen in de ruimte, dimensionering van de openbare ruimte voor de auto en het scheiden van verkeersstromen. Hoewel een aantal clusters van gebouwen onderlinge samenhang hebben, ontbreekt in de wijk de ruimtelijke samenhang en kwaliteit waardoor de gebruiker zich er verloren voelt en zich niet met het gebied kan identificeren. Het monofunctionele karakter zorgt er voor dat buiten werktijden het gebied leeg is, waardoor in tegenstelling tot een stedelijk gebied met een gezonde mix van functies, deze gebieden buiten werktijden niet aantrekkelijk zijn om in te verblijven.

Het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque is een uitwerking van het (noord)oostelijk deel van het plangebied van het Masterplan dat in september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Masterplan beschrijft een ontwikkelstrategie voor de lange termijn voor Bergwijkpark Noord.

In het Masterplan is benoemd dat Bergwijkpark Noord een "stedelijk dorp" moet worden. "Stedelijk" in de betekenis van een gebied passend bij een grootstedelijke infrastructuur maar passend bij Diemen; zonder het karakter van een dorp te verliezen. De volgende randvoorwaarden zijn daarbij gesteld.

- Terugbrengen dynamiek in het gebied door een mix van functies waaronder wonen.
- Verbeteren veiligheid en leefbaarheid.
- Sterke landschappelijke component – groene hoofdstructuur.
- Verknoping met het lokale stadweefsel door duidelijke entree, eigen programmatische dynamiek, positieve onderscheiding met aangrenzende gebieden.
- Nieuw park met meer allure en meer verblijfskwaliteit.

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor de uitwerking van het (noord)oostelijke gedeelte van het bestemmingsplangebied.

Een stedenbouwkundig plan is geen juridische planvorm, gericht op rechtsgevolgen. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan maar laat voldoende ruimte voor eventuele alternatieve uitwerkingen.

Na de uitvoering van het stedenbouwkundig plan "Holland Park Urban Picturesque" (definitief, december 2015) zal de ruimtelijke structuur van het gebied zodanig zijn veranderd dat het gebied Bergwijkpark in een aantrekkelijk woongebied is getransformeerd.

Dit bestemmingsplan is de juridische planvorm die het stedenbouwkundig plan qua maatvoering mogelijk maakt, maar voldoende ruimte laat voor alternatieve uitwerkingen. Zo kan bijvoorbeeld de hoogte en vormgeving van gebouwen wijzigen, mits dit wel binnen de in het bestemmingsplan aangegeven maatvoering volgens de regels past. Hieronder volgt in hoofdlijnen een weergave van de stedenbouwkundige en ruimtelijke onderwerpen van het stedenbouwkundige plan.

### 5.5.2 Ruimtelijke structuur

Bij de invulling van de stedenbouwkundige uitwerking van Holland Park is niet zoals in de huidige situatie uitgegaan van losse bebouwing op een *tabula rasa* geplaatst. Er is uitgegaan van openbare ruimten voor respectievelijk, voetganger, fietser en auto, gebaseerd op de menselijke maat en op een afwisselende beleving van de ruimte. Daartoe is in plaats van voor "gebouwen omgeven door ruimte" gekozen voor "ruimte omgeven door gebouwen". De verhoudingen, maat en oriëntatie van de openbare ruimten zijn maatgevend voor de wanden die nodig zijn om haar te begrenzen. De stedelijke blokken zijn in hoogte, richting en ritme dienend voor de gekozen uitgangspunten voor de openbare ruimten. Door de blokken niet in één materiaal, kleur, of architectonische taal te maken, maar ze op te knippen in een reeks van percelen en door de rooilijnen te knikken, ontstaat er een beeld van verticale gevelvlakken, die in hun afwisseling er voor zorgen dat het bewegen door de openbare ruimte voor een *serial vision* aan gevarieerde ervaringen zorgt.



Afbeelding 24: *Plangebied in vogelvlucht (Uit het Stedebouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque, december 2015, blz. 2)*

De hoofdstructuur van het Masterplan Bergwijpark wordt bepaald door een bestaande situatie waarin het beloop van spoor- en metrolijnen, de hoofdwegenstructuur voor auto's, het regionaal fietsnetwerk en de ruimte voor de voetganger de uitgangspunten bepalen. Het stedebouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque volgt niet alleen deze hoofdstructuur maar breidt de water- en groenstructuren uit.

Het stedebouwkundige plan is gericht op het creëren van reeksen van openbare ruimten, ruimten tussen gebouwen, die zo georiënteerd en gemaatvoerd zijn, dat er een stevige relatie ontstaat tussen (mensen in) de openbare ruimte en (mensen in) de gebouwen er omheen. Er wordt gestreefd naar het krimpen van de openbare ruimte: waar gewoonlijk straten rondom bouwblokken aanwezig zijn, wordt nu veel water gemaakt, wat resulteert in een concentratie van mensen op een beperkt oppervlak van kades en binnenhoven. Doordat een groot deel van de appartementen daardoor niet aan straten of kades ligt, krijgen de binnenhoven een semi-openbaar karakter: ze functioneren niet alleen als groene buitenruimte, maar ze zijn ook het gebied waar een groot deel van de woningen wordt ontsloten.

### 5.5.3 Gebouwen in Holland Park

De verschillende bouwblokken in Holland Park bestaan elk uit een aaneenschakeling van verschillende panden. De panden zijn elk als eenheid ontworpen en hebben een hoge begane grond verdieping. De begane grond is ofwel ingevuld met commerciële functies, zakelijke dienstverlening, en maatschappelijke voorzieningen ofwel met ten opzichte van het maaiveld opgetilde "bel-etage woningen". De gebouwen hebben daarboven meerdere verdiepingen met appartementen. Binnen de bouwblokken zijn parkeervoorzieningen aanwezig voor de bewoners van het gebied.

Tussen de blokken aan de spoorboog bevinden zich verschillende pleinen, die aan de kadezijde een beetje worden dichtgeknepen om de ruimten een comfortabele omsluiting te geven. Deze ruimten werken zo als "diepteplein" voor de torens, die aan het einde ervan staan en die deze ruimten domineren.

De gebouwen aan de oostkant van het park vormen een ensemble en omarmen als het ware de parkruimte waaraan ze staan. Het plein tussen de twee blokken aan het park vormt de verbinding tussen het park en de aan de oostkant daarvan gelegen wijk met de grachten. Goed gelegen op de zon en met uitzicht op het park, kan dit zich tot de "huiskamer van de buurt" ontwikkelen, met kleinschalige horeca en een terras et cetera. Het rondlopende en geknikte ruimt patroon, in combinatie met het stedenbouwkundige principe *"the variety of each is dominated by the whole"*, zorgt in het grachtenwijkje voor een sterke ruimtebeleving. De grachten hebben een fijnmazige structuur. Hier staan de gebouwen op smalle kades of met hun voet in het water en zijn de verschillende kades met elkaar door bruggen verbonden.

De panden in heel Holland Park bestaan uit clusters van appartementen rond verticale ontsluitingen of aan galerijen, die aan de openbare ruimte of aan de binnenhoven zich echter vooral in kleinere korrels manifesteren. *Serial Vision*-effecten van in elkaar overgaande reeksen van openbare ruimten en binnen die ruimten van reeksen verschillende gebouwfronten, zijn het thema van deze planopzet. Ook de maatvoering, variatie in patroon en kleur van de verschijningsvorm is bepaald vanuit overwegingen van *Serial Vision*. De doelstelling van het stedenbouwkundige plan is, kort gezegd, *"urban picturesque"*, waarmee de naam van het stedenbouwkundige plan voor Holland Park is verklaard.



Afbeelding 25: Aantallen bouwlagen volgens stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque (definitief, december 2015) blz. 13. De hoogteaccenten volgens het stedenbouwkundige plan kunnen van deze tekening worden afgelezen.

De maximale hoogtes in bouwlagen zijn in bovenstaande tekening weergegeven. Ook de hoogteaccenten zijn op deze tekening aangegeven.

De hoogste gebouwen kennen ten hoogste 15 bouwlagen. Bij de woontoren ten noorden/noordwesten van Blok 23 is een aanduiding "nader uit te werken" opgenomen.

Van belang is verder dat Toren 1 (de woontoren tussen de woongebouwen Blok 1 en Blok 2), in hoogte wordt beperkt tot 10 bouwlagen (met een bouwhoogte van maximaal 34 meter) zoals op de verbeelding, de bestemmingsplankaart bij de bestemming "Wonen", is aangegeven en dat Toren 2 (de woontoren tussen Blok 2 en Blok 3) in hoogte wordt beperkt tot 11 bouwlagen (met een bouwhoogte van maximaal 37 meter). Eén en ander mede vanwege een goede stedenbouwkundige aansluiting op de zich aan de andere zijde van het spoortalud bevindende woonwijk Diemen Zuid.

#### 5.5.4 Torens (woontorens) in Holland Park; stedenbouwkundige onderbouwing

De opgetilde sporen van Metro en trein vormen aan de noord- en oostzijde van Holland Park een duidelijke fysieke grens. Die fysieke grens van het plangebied, op enige afstand van, en min of meer parallel aan de hoofdontsluitingsroute Eekholt is een serieus stedenbouwkundig probleem. In bestaande steden zijn de grensgebieden langs spoorlijnen en waterwegen veelal verworpen tot rommelzone, achterbuurt, schrobputje of blinde darm van een verder goed functionerend stedelijk weefsel.

Jane Jacobs benoemt dit fenomeen in haar boek *"Death and life of great American cities"* en wijdt er een compleet hoofdstuk 14 aan met de titel: *"The curse of border vacuums"*. Het begint met: *"Massive single uses in cities have a quality in common with each other. They form borders, and borders in cities usually make destructive neighbours."*

*"A border - the perimeter of a single massive or stretched-out use off territory - forms the edge of an area of 'ordinary' city. Often borders are thought of as passive objects, or matter- of -factly just as edges. However a border exerts an active influence. Railroad tracks are the classic examples of borders, so much so that they came to stand, long ago, for social borders too."*

*"In the case of a railroad track, the district lying to one side may do better or worse than the district lying to the other side. But the places that do worst of all, physicalle, are typically the zones directly beside the track, on both sides."*

*"The root trouble with borders, as city-neighbours, is that they are apt to form dead ends for most users of city streets. They represent for most people, most of the time, barriers. Consequently, the street that adjoins a border is a terminus of generalised use. If this street, which is the end of the line for people in the area of 'ordinary' city, also gets little or no use from people inside the single-use border -forming territory, it is bound to be a deadened place, with scant users."*

De manier waarop het "border vacuum" is opgelost in de bestaande situatie is kenmerkend. Een reeks grote kantoorgebouwen is met zijn rug naar de sporen gesitueerd, en het tussen deze gebouwen liggende gebied is "veilig" gemaakt door hekken aan te brengen rondom de parkeerplaatsen waar deze gebouwen weer middenop staan. Een reeks van technische middelen zoals hekwerken, slagbomen, en bewakingscamera's is nodig om de veiligheid van personen en goederen in het gebied enigszins te waarborgen.

De plannen voor Holland Park gaan uit van andere stedenbouwkundige principes, andere verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd, andere gebruiksfuncties, et cetera. Omdat in Holland Park gebouwen niet los in heel veel omliggend niemandsland staan, maar de openbare ruimte juist door gebouwen omsloten of gedefinieerd is en daardoor vanuit gebouwen rondom te "bewaken", wordt hier een andere vorm van veiligheid gegenereerd. Deze "sociale veiligheid" ontstaat door "eyes on the street", een andere notie van Jane Jacobs: ogen van mensen die in een zekere dichtheid en nabijheid zich samen in de openbare ruimte bevinden, of in de publieke functies, in deuropeningen, op de stoepen, achter de ramen en op de balkons van de gebouwen rondom de straten en pleinen van het gebied.

Het stedenbouwkundig thema van Holland Park is "openbare ruimte", waarbij openbaarheid betekent dat de ruimte niet privé, maar van iedereen is, dat mensen de ruimte "met elkaar delen". De openbare ruimten worden in de eerste plaats openbaar doordat mensen zich ervoor verantwoordelijk voelen wanneer ze zich in de ruimte bevinden of eromheen wonen en werken. Daarom is het van belang dat de openbare ruimten worden omsloten door gebouwen; gebouwen met zoveel mogelijk voordeuren, woonkamerramen en woonbalkons die gericht zijn op de openbare ruimte. Gebouwen worden aaneengeregen tot wanden, en bebouwingswanden worden aaneengezet tot gesloten bouwblokken, die aan de "buitenkant" uitkijken op openbare ruimten en die anderzijds een "binnenruimte" omsluiten die privaat of semi-openbaar is, al naar gelang ze alleen voor omwonenden toegankelijk is, dan wel ook onderdeel vormt van doorgaande routes voor voetgangers. In het gehele plan wordt gestreefd naar binnenruimten met een zekere intimiteit, dat wil zeggen van een overzichtelijke maat, met een beperkt aantal gebouwen en bewoners eromheen.

Te grote "binnenruimten" werken slecht, omdat ze door hun maat anonimiteit in de hand werken; juist het elkaar kennen van de omwonenden van een gezamenlijke binnenruimte is een belangrijke factor voor de veiligheid van de binnenkant van het gesloten bouwblok. Om die reden is de bebouwing op de strook grond tussen de Eekholt en railemplacement geordend in een reeks bouwblokken met een afzienbare binnen- en buitenafmeting. Tussen de bouwblokken ontstaan "dieptepleinen" die aan weerszijden worden begrensd door gebouwen die vijf à zes verdiepingen hoog zijn, en op de kop worden afgesloten door hoge gebouwen. Aan de spoorzijde ontstaat door deze sequentie van bouwblokken van vijf tot zes lagen, afgewisseld met hoge torens, een ritmische reeks.

Aan de zuid- of westzijde van het spoor heeft de hoogte van de torens zowel een ruimtelijke als een programmatische betekenis. Op de kop van de dieptepleinen beëindigen en begrenzen de gebouwen de ruimte.

In ruimtelijk opzicht hebben de torens betekenis als begrenzers van de reeks stedelijke ruimten. Volgens Camillo Sitte, die in 1889 in zijn *"Der Städtebau nach seinen künstlerische Grundsätzen"* hoofdstuk IV: *"Grösse und Form der Plätze"* aan het onderwerp wijdde, is de hoogte van de facade vergelijkbaar met de lengte van het "diepteplein" aan het eind waarvan de facade zich bevindt, zoals de hoogten van de wanden van een "breedteplein" vergelijkbaar zijn met de breedte van het plein.

In programmatisch opzicht is de bijdrage die de torens leveren op de kop van de doodlopende ruimten van belang. Het forse aantal appartementen dat zich in elk van de torens bevindt (in de hoogste torens circa 35 appartementen) zorgt ervoor dat de ruimte voor de toren door bewoners en bezoekers van deze appartementen wordt gebruikt. Doordat alle appartementen met hun primaire woonvertrekken op de pleinruimte zijn gericht is er bovendien sprake van een veelvuldig aantal "eyes on the street" waardoor de dieptepleinen ondanks het ontbreken van veel doorgaand verkeer evengoed als veilige openbare ruimten kunnen worden beschouwd.

Door het toepassen van torens waarin een geïntensiveerd programma kan worden ondergebracht wordt in Holland Park de "curse of border vacuum" vermeden. De torens staan op de kop van een reeks van dieptepleinen die door hun oriëntatie en verkeersluwe karakter een aantrekkelijke verblijfskwaliteit paren aan een grote mate van sociale veiligheid.

Door voor de torens lichte kleuren te gebruiken, contrasteren ze met de aangrenzende blokken, die veelal van baksteen zijn. De reflectie die ontstaat door overwegend lichte kleuren, licht de openbare ruimte van de voorpleinen op. De plinten van de torens zijn minimaal twee lagen hoog waardoor ze meer in relatie staan tot de hoogte van het gebouw. Het wonen op de eerste verdieping aan weerszijden van de entree is architectonisch onderdeel van de plint van het gebouw. De zuidzijde van de torens bestaat niet alleen uit balkons, maar bevat vooral ramen die de bewoner rechtstreeks visueel contact geven met het maaiveld. "Eyes on the street"!

De hoogste gebouwen zullen maximaal 15 bouwlagen hoog worden volgens het stedenbouwkundige plan (zie bovenstaande Afbeelding 25), hiertoe is in de regels een maximale bouwhoogte van 52 meter voor deze woongebouwen opgenomen in de wijzigingsregels. Zoals in Paragraaf 5.5.3 verwoord, is de Toren 1 (de woontoren tussen Blok 1 en Blok 2) in hoogte beperkt tot 10 bouwlagen (met een bouwhoogte van maximaal 34 meter, zoals op de verbeelding, de bestemmingsplankaart, en in de regels, bij de bestemming "Wonen" is aangegeven). Toren 2 (de woontoren tussen Blok 2 en Blok 3) is in hoogte beperkt tot 11 bouwlagen (met een bouwhoogte van maximaal 37 meter).

### 5.5.5 Wonen

In het stedenbouwkundig plan is een variatie aan gebieden met elk een eigen sfeer en identiteit aanwezig. Binnen elk gebied zullen de woningen variëren in grootte en mogelijk ook in typologie. Holland Park wordt een woonwijk voor een brede doelgroep. De goede ligging aan uitvalswegen en aanwezigheid van NS-station Diemen Zuid en de metrostations Diemen Zuid en Verrijn Stuartweg, geven het gebied een enorme potentie om zich te ontwikkelen tot een nieuwe woonwijk die de Stadsregio Amsterdam bedient. Binnen de Stadsregio is er voornamelijk behoefte aan middeldure koop- en huurwoningen (zie Hoofdstuk 4 van deze Toelichting). Daarnaast zal het bestaande woningtekort in de Stadsregio Amsterdam de komende jaren verder toenemen door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en door de trek naar de Randstad. De nadruk in Holland Park zal echter liggen op starters en tweeverdieners en alleenstaanden. De transformatie van Bergwijpark van kantoren naar woningen zal ook een positief effect hebben op de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van de wijk en van de gebieden eromheen.

In het stedenbouwkundig plan is een variatie aan gebieden met elk een eigen sfeer en identiteit opgenomen. Binnen elk gebied zullen de woningen variëren in grootte en mogelijk ook in typologie. Vaak gaat de keuze voor een specifiek woningtype gepaard met de wens om daar te wonen waar (directe) gelijkgestemde burens zijn: er is bijvoorbeeld overeenstemming in leeftijdscategorie, in inkomen of in levensstijl. Door de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te ontwikkelen is het goed mogelijk dat bijvoorbeeld (jonge) gezinnen in een seniorenwoning of senioren omgekeerd in een starterswoning willen wonen. Op deze manier vindt iedereen een (uniek te bouwen) woning in een herkenbare en vertrouwde omgeving.



Afbeelding 26: *Stedenbouwkundige plankaart oostelijke deel van Bergwijpark (uit Stedenbouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque, december 2015, blz.4)*

In verband met een goede toegankelijkheid voor alle toekomstige gebruikers, liggen wegen en wandelpaden zoveel mogelijk op gelijk niveau, en hebben een passende verharding, waardoor ze ook na veel regen goed bruikbaar en veilig blijven. Extra aandacht wordt besteed aan overgangen in de openbare ruimte waarbij barrières voor mindervaliden en kinderen worden vermeden.

De drager van de woongebouwen is zo ontworpen dat de gebouwen een maximale flexibiliteit kennen en daardoor een vergrote toekomstwaarde. De gebouwen zullen zijn voorzien van ruime entrees en de toegankelijkheid voor mindervaliden is gewaarborgd. De wanden in de woningen zijn van lichte materialen zodat deze verplaatst of verwijderd kunnen worden indien de woning aangepast moet worden. Een aantal woningen zal bij aanvang al levensloopbestendig zijn. De plattegrondindelingen zijn geschikt om mensen die licht hulpbehoevend zijn langer de mogelijkheid te geven om in het nieuwe Holland Park te gaan wonen.

Per bouwblok zal bij aanvang tussen een aantal woningen een voorziening worden opgenomen die het eenvoudig maakt om woningen te koppelen. Met het koppelen van deze woningen zullen er meerdere verschillende woningtypes met wisselende oppervlaktes in het plangebied komen waardoor de diversiteit aan bewoners in de toekomst alleen maar groter zal worden.

### 5.5.6 Voorzieningen

Met de komst van ongeveer 3.100 woningen (in het gebied Holland Park, in het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied) komt er ook extra vraag naar voorzieningen. De voorzieningen in de omliggende wijken hebben een omvang die slechts aan een deel van de vraag kan voldoen. Om die reden zijn er in het gebied Holland Park locaties aangewezen waar op termijn voorzieningen kunnen komen. Dit kunnen zowel commerciële functies zijn, zoals (kleinschalige) detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening, als voorzieningen met een maatschappelijk doel. Deze toe te voegen voorzieningen hebben geen bovenwijkse functie.

De voorzieningen zijn geclusterd in de wijk langs aanlooproutes vanaf een metrostation, langs de Singel (globaal op de plaats van de huidige Eekholt) en op en langs het nieuwe plein die de verbinding vormt tussen het park en de nieuwe wijk Holland Park.

Langs de aanlooproutes van en naar het metrostation Verrijn Stuartweg is er een zone aangewezen voor commerciële functies, zoals (kleinschalige) detailhandel, horeca, en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Dit geldt ook voor de wanden aan het park en het plein. De zone aan de Singel is aangewezen voor gemengd gebruik van wonen met kantoren en (kleinschalige) detailhandel. De aanlooproute naar de Hogeschool Inholland heeft een optie voor gemengd gebruik.



Afbeelding 27: Overzicht van de plaats van de geplande voorzieningen (tekening uit het Stedebouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque, december 2015, blz. 32)

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Voor een onderbouwing van de beschreven voorzieningen wordt verder verwezen naar Paragraaf 4.3 "Onderbouwing van de aanvullende voorzieningen" van Hoofdstuk 4.*

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

*De voorzieningen worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, namelijk in de wijzigingsregels volgens artikel 20, lid 20.2.2, letters n. en o, en artikel 20, lid 20.2.3, letter e.1. t/m 4. Verder wordt verwezen naar Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.*

### **5.5.7 Openbare ruimte**

Voor het stedenbouwkundige plan Hollandpark Urban Picturesque is het ontwerpen van een openbare ruimte, aantrekkelijk in maat en schaal, met prioriteit voor de verblijfsfunctie, het belangrijkste uitgangspunt geweest. Niet de vorm van de gebouwen maar de vorm van de openbare ruimte was leidend. Met de uitvoering van het stedenbouwkundige plan wordt de groen- en waterstructuur in het gebied versterkt en uitgebreid. Het gebied krijgt met zijn verschillende nieuwe watergangen en grachten een nieuw waterrijk karakter, waardoor de verblijfsfunctie in een recreatieve sfeer plaatsvindt.

De openbare ruimte, de ruimte van en voor iedereen, is van oudsher de plek voor ontmoeting en samenkomst. Door de sterke toename in mobiliteit ligt de nadruk in de opgaven voor de inrichting van de openbare ruimte steeds vaker bij het begeleiden van de verkeersstromen en het parkeren. Door het stapelen en vermengen van functies en het bouwen in hogere dichtheden neemt de druk op de openbare ruimte steeds verder toe. Er ontstaat een spanning tussen gemotoriseerd verkeer, dat veel ruimte opeist en de wens om in de openbare ruimte te verblijven.

Holland Park is opgezet als een compacte wijk met een stedelijk karakter. Stedelijkheid is een begrip waarin een mix en de nabijheid van functies een rol spelen, waarin openbare ruimten een weefsel vol verrassingen vormen en waarvoor aantal en massa van wezenlijk belang zijn. De geïsoleerde ligging van Holland Park kan in een voordeel worden omgezet, wanneer massa en aantallen van Holland Park zodanig zijn, dat de wijk krachtig in zichzelf is. Een reeks van verbindingen tussen openbare ruimten en bebouwingen aan weerszijden van de huidige Eekholt is noodzakelijk om het gebied als één geheel te kunnen beleven en de ruimtelijke fragmentatie op te heffen. Het gebied rondom de Eekholt zal daarom zo worden ingericht dat het door onder andere keuze in materialen en de afwezigheid van hoogteverschillen in het straatprofiel een verblijfsgebied wordt in plaats van een doorgaande weg die het gebied doorsnijdt.

#### **Inrichting openbare ruimte**

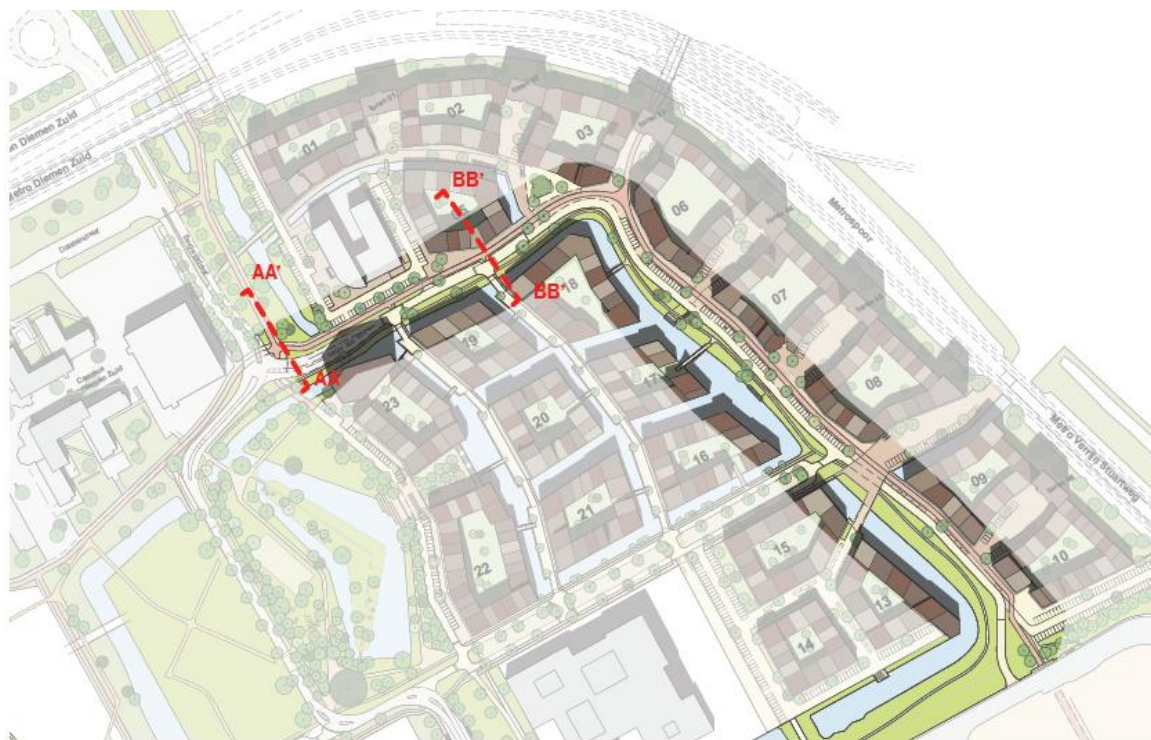
De inrichting van de openbare ruimte volgens het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque zal een sterk stedelijk karakter krijgen. Ze is compact en overzichtelijk maar telkens anders van maat. Voor de inrichting van de openbare ruimte is de klassieke stad het voorbeeld voor het stedenbouwkundige plan. Het intensieve gebruik vraagt om een inrichting met hoogwaardige materialen die lang mee gaan en mooi verouderen. Gezien het stedelijke karakter zal het aantal inrichtingselementen beperkt worden door ze, daar waar mogelijk, samen te voegen. Verder wordt er gestreefd naar het maximaal terugdringen van het gebruikelijke oerwoud van straatnaambordjes, verkeersborden, verlichtingspaaltjes et cetera. Gestreefd wordt naar een openbare ruimte met warme sfeervolle materialen en een rustige inrichting. Dit wordt als een belangrijke voorwaarde gezien voor een prettige dynamische leefomgeving.

## Sferen

Naast het introduceren van een nieuw verblijfsgebied door samenvoeging van verkeersstromen in de bestaande infrastructuur wordt de groen- en waterstructuur in het gebied versterkt en uitgebreid. Het gebied krijgt met zijn verschillende nieuwe watergangen en grachten een nieuw waterrijk karakter die de verblijfskwaliteit in het gebied vergroot. In het stedenbouwkundige plan worden een aantal verschillende gebieden onderscheiden voor wat betreft de openbare ruimte, namelijk: park, singel, straat, gracht, plein, laan, en spoorzijde.

## Singel

De Singel is de drager van het plan. Naast de entree van de wijk heeft de Singel ook een belangrijke verblijfsfunctie door het water met de in breedte wisselende groene oever. Door ter plaatse van de pleinen in het profiel een verbijzondering te introduceren en het verloop van de weg de knikkende gevels te laten volgen, ontstaan er verrassende dwarsverbindingen tussen de pleinen aan de oostzijde tot aan de centrale pleinruimte aan het park. De Singel is hierdoor een verbindend element in plaats van een doorgaande barrière. De inrichting van de Singel is gericht op de verblijfskwaliteit door zorgvuldig gebruik van materialen en hoogteverschillen en waarbij de nadruk ligt op het gezamenlijk gebruik door auto's, fietsers en voetgangers.



Afbeelding 28: De singelstructuur volgens Stedenbouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque, december 2015, blz. 20)

De gebouwen aan de Singel zijn opgedeeld in kleinere panden en hebben licht knikkende gevels waarbij de hoekgebouwen op zichtassen verbijzonderd en soms hoger zijn. Op de begane grond is er plek voor kleinschalige bedrijvigheid zoals dienstverlening, horeca en kleinschalige detailhandel.

Er zijn zoveel mogelijk voordeuren (van voorzieningen en woningen) aan de straat, waardoor er een vanzelfsprekende sociale controle ontstaat.

## Spelen

De beoogde doelgroep voor de ontwikkeling van Holland Park zijn starters, tweeverdieners en alleenstaanden. Het zullen voornamelijk 1- of 2-persoonshuishoudens zijn. Vanwege deze doelgroep is het de verwachting, dat er weinig behoefte zal zijn aan speelvoorzieningen. Echter, om de nieuwe buurt toekomstbestendig te maken, zal er wel ruimte gereserveerd worden waar een speelplek op blokniveau gemaakt kan worden.

Afhankelijk van de leeftijd, spelen kinderen dicht bij huis of iets verder op. Kinderen tot 6 jaar spelen buiten voor de woning waar ouders goed toezicht kunnen houden. Kinderen van 6 tot 12 jaar spelen iets verder weg, om de hoek op een plein of in een park.

Naast het op de juiste manier situeren van de speelruimte in de wijk voor de gebruikers, zal er tegelijkertijd ook gelet moeten worden op het vermijden van onjuist gebruik. Speelplaatsen voor (kleine) kinderen moeten geen plek worden voor hangjongeren. Eén van de belangrijkste uitgangspunten hierbij is het zorgen voor "ogen op de straat" maar ook om de ruimtes niet te groot te maken. Het maken van speel- en recreatieve verblijfsplekken in een luwe omsloten ruimte is een belangrijke keuze voor het houden van "ogen op de straat". Omwonenden van deze plekken zullen ze als hun domein beschouwen, waardoor ze actief zullen deelnemen aan sociale controle.

Een wijk met veel water zal ook mogelijkheden in zich moeten hebben voor (kleine) kinderen om te spelen. In de besloten binnentuinen van de verschillende bouwblokken is ruimte voor (semi) private speelvoorzieningen voor kleine kinderen. Een aantal bouwblokken zal met bruggen vanaf de kade bereikbaar zijn, waardoor de binnentuinen semi-openbare ruimten worden. Het zijn mooie omsloten plekken waar kinderen zelfstandig kunnen spelen. Naast speelruimtes in de blokken, bieden autoluwe straten en pleintjes voldoende open speelruimte voor (kleinere) kinderen.

## Sociale veiligheid

De levendigheid van het openbaar gebied wordt voor een groot deel bepaald door de functies die er aan grenzen. Door het maximaal toevoegen van voordeuren, het maken van verblijfsruimten en het minimaliseren van achterkanten wordt het gevoel van sociale veiligheid op een natuurlijke manier verhoogd en neemt de dynamiek in de straat, ook in de avonduren, toe. Op deze manier zijn er altijd "ogen op de straat".

Het streven is om het aantal achterkanten aan het openbaar gebied te beperken. Expeditietoegangen, nutsvoorzieningen en bergingen vragen om creatieve, bij voorkeur inpassende, oplossingen om de kwaliteit van het openbaar gebied maximaal te garanderen.

### 5.5.8 Water- en Groenstructuur

#### 5.5.8.1 Waterstructuur

In het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque wordt het grootste deel van de bestaande water- en groenstructuren behouden. Het plan heeft een compacte stedelijke structuur. In de nieuwe plannen wordt de waterstructuur sterk uitgebreid waardoor het gebied een nieuw waterrijk karakter krijgt. Behalve dat de nieuwe waterstructuur aan de wijk een herkenbaar karakter geeft, biedt ze ook extra ruimte voor waterbuffering en verkoeling. Alle nieuw te graven watergangen zijn hoofdwatergangen. De minimale doorvaarthoogte en breedte worden conform de eisen van Waternet uitgevoerd. De verschillende watergangen zijn onderling doorgelinkd door middel van duikers. Daar waar de watergang de infrastructuur kruist is het aan te bevelen om de duikers ook als ecopassage met faunagoot in te richten.

Het huidige gebied Bergwijckpark wordt op dit moment gekarakteriseerd door een samenspel van brede groene lanen, brede watergangen en verharde terreinen met losstaande (kantoor)gebouwen. De groene ruimte langs het spoor is ongedefinieerd en ruig en is eerder een groene invulling dan een verblijfsplek. Het te vernieuwen centrale park, is daarentegen een grote natuurlijke groene ruimte met verschillende grotere bomen, bosschages en verschillende verblijfsplekken.

De watergangen zijn ruim opgezet en omsluiten het gehele gebied. Waternet heeft in 2008 een notitie opgesteld met betrekking tot de gewenste vormgeving en kwaliteit van de waterstructuren in het gebied. De randvoorwaarden uit deze notitie zijn opgenomen in het Strategisch Masterplan (2013) en verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

In de plannen wordt de groen- en waterstructuur direct gekoppeld aan de verschillende gebouwen waardoor deze beter beleefbaar worden voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Zo staan de gebouwen aan de Singel met hun voet in het water. De overzijde behoudt zijn groene taluds, waar natuurvriendelijke oevers zullen worden aangelegd, waardoor het water bereikbaar wordt en je op een prettige manier een wandeling door de buurt kunt maken.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

Voor de hoofdgroenstructuur en de hoofdwaterstructuur (en de verkeersstructuur) is voor het oostelijke deel van het plangebied een specifiek wijzigingsgebied opgenomen, namelijk "wijzigingsgebied met nummer 9". Met dit specifieke wijzigingsgebied kan het water, goed geborgd worden. De (hoofd)waterstructuur wordt gerealiseerd met de wijzigingsregels van wijzigingsgebied 9. Voor wat betreft de (hoofd)waterstructuur zijn de volgende wijzigingsregels in het bestemmingsplan opgenomen, in artikel 20, lid 20.3.2, namelijk:

in artikel 20, lid 20.3.2, letter c: dat "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen."

in artikel 20, lid 20.3.2, letter d: dat "binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid van verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlakte gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), dat er binnen het bestemmingsplangebied tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen."

en in artikel 20, lid 20.3.2, letter e: dat "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."

Een deel van de hoofdwaterstructuur zal ook in de wijzigingsgebieden met nummer 1 tot en met 8 worden gerealiseerd. Daartoe zijn in artikel 20, lid 20.2.2 een aantal voorwaarden opgenomen voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8, namelijk:

in artikel 20, lid 20.2.2., letter c: dat "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen."

in artikel 20, lid 20.2.2, letter d: dat "binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid van verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlakte gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), dat er binnen het bestemmingsplangebied tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen."

en in artikel 20, lid 20.2.2, letter e: dat "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."

Zie hiervoor ook Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.

### 5.5.8.2 Groenstructuur

#### Groenstructuur

De groenstructuur in het gebied wordt gekenmerkt door de brede groene Singel, de Laan, en het Park dat in zijn nieuwe positie meer centraal in de wijk komt te liggen. De Laan behoudt het groene karakter met grote bomen aan weerszijden van de rijbaan. Gebouwen staan met hun voorkanten aan deze straten en zijn zichtbaar tussen de bomen door. In het stedenbouwkundig plan wordt het Park op de plek van de huidige Bergwijckdreef gelegd. De bebouwing aan de oostzijde van het Park staat hier met zijn voorkant aan het Park. Hiermee krijgt het Park een duidelijke begrenzing en wordt de sociale controle vergroot.



Afbeelding 29: Kaart Water- en Groenstructuur. (Uit het Stedenbouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque, december 2015, blz 39)

#### Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting

De hoofdgroenstructuur wordt gerealiseerd met de wijzigingsregels van wijzigingsgebied 9. Voor wat betreft de hoofdgroenstructuur is de volgende wijzigingsregel in het bestemmingsplan opgenomen, namelijk in artikel 20, lid 20.3.2, letter b, dat: "het instandhouden van de ecologische verbindingen en zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdgroenstructuur uitgangspunten zijn bij de situering van groenvoorzieningen."

Een deel van de hoofdgroenstructuur dient ook in de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8 worden gerealiseerd. Daartoe is in artikel 20, lid 20.2.2, letter b de volgende voorwaarde opgenomen, dat: "het instandhouden van de ecologische verbindingen en zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdgroenstructuur uitgangspunten zijn bij de situering van groenvoorzieningen."

Zie hiervoor verder ook Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.

### **5.5.9 Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan**

Naast het stedenbouwkundig plan is het beoogde beeldkwaliteitskader verwoord in een beeldkwaliteitsplan, het Beeldkwaliteitsplan Holland Park (december 2015). Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de Welstandscommissie en wordt onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Diemen.

Voor de openbare ruimte zal in het verlengde van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan een inrichtingsplan worden gemaakt waarin de technische uitwerking en detaillering van het openbaar gebied wordt vastgelegd.

## **5.6 Vergelijking Stedenbouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque met het Masterplan**

### **5.6.1 Vergelijking Stedenbouwkundig Plan Urban Picturesque met het Masterplan (augustus 2013). Inleiding**

Er is een vergelijking gemaakt tussen het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque (ontwerp, 2014) met het Masterplan (augustus 2013), waarvan het genoemde stedenbouwkundige plan een uitwerking is.

Van belang is om erop te wijzen dat in het Masterplan (blz. 15) staat dat het doel daarvan niet is om voortschrijdende inzichten in de planvorming door ontwikkelende partijen tegen te houden. Het is juist de bedoeling dat de stedenbouwkundige invullingen kunnen blijven inspelen op een veranderende marktvraag. Ten aanzien van de in dit Masterplan genoemde regels, ambitie en richting is de "geest" van dit Masterplan en niet de "letter" daarin leidend.

In Paragraaf 5.6.2 is een stedenbouwkundige vergelijking gemaakt tussen het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque (ontwerp, 2014) en het Masterplan (augustus 2013) volgens de Notitie van Soeters Van Eldonk Architecten d.d. 2 december 2014.

In Paragraaf 5.6.3 wordt het Memo van 15 december 2014 van de gemeente Diemen besproken waarin een gedetailleerde meer algemene vergelijking is gemaakt tussen het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque (ontwerp, 2014) en het Masterplan (augustus 2013).

### **5.6.2 Stedenbouwkundige Plan Holland Park Urban Picturesque met het Masterplan (augustus 2013). Een stedenbouwkundige vergelijking**

Een stedenbouwkundige vergelijking tussen het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque (ontwerp, 2014) en het Masterplan (augustus 2013) is verwoord in een Notitie van Soeters Van Eldonk Architecten d.d. 2 december 2014 (zie Bijlage 17 bij deze Toelichting), waarvan deze Paragraaf een samenvatting geeft.

Voor het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque is het ontwerpen van een openbare ruimte, aantrekkelijk in maat en schaal en met prioriteit voor de verblijfsfunctie, het belangrijkste uitgangspunt geweest. Holland Park is opgezet als een compacte wijk met een stedelijk karakter. Stedelijkheid is een begrip waarin een mix van en de nabijheid van functies een rol spelen, waarin openbare ruimten een weefsel vol verrassingen vormen, en waarvoor aantal en massa van wezenlijk belang zijn. De geïsoleerde ligging van Holland Park kan in een voordeel worden omgezet, wanneer massa en aantallen van Holland Park zodanig zijn, dat de wijk krachtig in zichzelf is. Een reeks van verbindingen tussen openbare ruimten en bebouwingen aan weerszijden van de huidige Eekholt is noodzakelijk om het gebied als één geheel te kunnen beleven en de ruimtelijke fragmentatie op te heffen. Het gebied rondom de Eekholt zal daarom zo worden ingericht, dat het door onder andere keuze in materialen en de afwezigheid van hoogteverschillen in het straatprofiel, een verblijfsgebied wordt in plaats van een doorgaande weg die het gebied doorsnijdt.

Het Masterplan van KAW van augustus 2013 is het startpunt geweest voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque. Het Masterplan stuurt de ontwikkeling van Bergwijckpark op hoofdlijnen en is een richtinggevend document. Gedetailleerde regels en programma's zijn niet van te voren vastgelegd. De onderstaande randvoorwaarden zijn daarin gesteld:

- Terugbrengen van de ruimtelijke dynamiek -> mix van functies.
- Verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid.
- Sterke landschappelijke component -> ruimtes langs het groen steviger programmeren en groen meer structuur geven, belevingswaarde en gebruikswaarde landschap sterk verbeteren.
- Gebied sterker positioneren en verknopen met lokaal stadsweefsel.
- Nieuwe bebouwing moet qua maat en schaal passen in een stedelijke locatie met grootstedelijk OV.

Vanwege de eigendomssituatie van Bergwijkstadspark B.V. is in plaats van een gefragmenteerde ontwikkeling, zoals het Masterplan beschrijft, de kans aangegrepen om het gebied Holland Park als eenheid te ontwikkelen. Samenhang is verkregen door de Eekholt als verbindend element tussen de fases in te zetten. Variatie is er door het creëren van reeksen van openbare ruimten die volgens de principes van "*serial vision*" geopend en gesloten worden. De gewenste samenhang en variatie is aanleiding geweest om de Eekholt, met behoud van de uitgangspunten ten aanzien van ondergrondse infrastructuur, een ander verloop te geven en deze te behandelen als verblijfsgebied. De Eekholt zal daardoor grotendeels worden ingericht als een 30 km weg met een separaat fietspad (onderdeel van het regionale fietsnetwerk) die ook in verband met het behoud van de ondergrondse infra met klinkers wordt bestraat. Deze bestrating zal "a-niveau" worden gelegd met het voetpad waarbij deze voor het verkeer wel duidelijk herkenbaar is. Het aantal woningen dat in het gebied wordt gerealiseerd, is dermate groot dat het onwenselijk is om van de Eekholt een doorgaande route te maken. De verlegde Bergwijckdreef heeft een logischer verloop als doorgaande route dan de Eekholt die het centrum van het nieuwe woongebied doorkruist.

De singelstructuur, die het Masterplan van KAW voorstaat, is in de landschapsarchitectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan gerespecteerd, maar deze heeft een ander verloop gekregen, passend binnen de visie van het maken van een nieuwe krachtig gebied. De Singel verbreedt en versmalt zich afwisselend waardoor in combinatie met de knikkende rooilijnen een opeenvolging van openbare ruimtes tot stand komt. Het verbindende uitgangspunt van het raamwerk met een verbindende recreatieve route is in stand gehouden. De natuurvriendelijke oever wordt grotendeels gerealiseerd met korte plaatselijke onderbrekingen, waarin de oevers een iets steilere helling hebben. De singelstructuur wordt aan de noordwestzijde van het plangebied plaatselijk versmald om de aangrenzende grachtenbuurt een krachtiger uitstraling te geven. De hoeveelheid water die daarmee verdwijnt in het raamwerk wordt ruimschoots gecompenseerd in deze buurt.

De in het Masterplan gestelde parkeernorm van 0,85 pp per woning wordt gehaald in het stedenbouwkundige plan. Het bewonersparkeren, inclusief buffer, wordt in de bouwblokken gerealiseerd. Het bezoekersparkeren krijgt een plek verspreid in het plangebied en dit wordt bepaald per wijzigingsgebied. Het in het Masterplan opgegeven aantal parkeerplaatsen van circa 310 in het raamwerk is in het (ontwerp-)stedenbouwkundig plan verhoogd naar 382. Het stedenbouwkundig plan streeft een hogere dichtheid aan programma na. Het maken van een sterk stedelijk gebied met kracht in zichzelf, vraagt om deze hogere dichtheid. Om de verblijfsgebieden autoluw te maken, is het noodzakelijk om de aanrijstraten te voorzien van parkeerplaatsen.

### **5.6.3 Stedenbouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque vergeleken met het Masterplan (augustus 2013). Gedetailleerde vergelijking**

Door de gemeente Diemen is in een Memo van 15 december 2014 een meer gedetailleerde vergelijking gemaakt tussen het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque (ontwerp, 2014) en het Masterplan (augustus 2013), (zie Bijlage 18 bij deze Toelichting). Van dit Memo volgt in deze Paragraaf een samenvatting.

### **Gebiedsidentiteit, fasering**

Het grootste verschil tussen stedenbouwkundig plan en het Masterplan zit in de ontwikkelingsstrategie. De ontwikkelingsstrategie van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque is gebaseerd op een planmatige en integrale herontwikkeling van het gebied als eenheid middels sloop-nieuwbouw. De reden hiervoor is, dat zich in de loop van het proces een ontwikkelaar heeft aangediend met de ambitie het gehele gebied Holland Park te herontwikkelen. Het stedenbouwkundige plan impliceert een meer geregisseerde planning over een langere periode, waarbij diverse ontwikkelingen bijdragen aan een vooraf bepaald eindbeeld. Dit impliceert minder vrijheid in de uitwerking van de overige deelgebieden om aan deze ambities tegemoet te komen. Met name wanneer er fluctuaties zijn in de afzetmarkt van gestapelde woningen/appartementen, brengt dit het risico met zich mee dat de stedenbouwkundige samenhang niet afgemaakt kan worden en dat er gefragmenteerde delen van in samenhang ontwikkelde deelfases zouden kunnen ontstaan. Zolang dit in ruimtelijk opzicht "afgeronde" delen zijn, hoeft dit niet per se een probleem te zijn. Het gewenste watermilieu en het verleggen van een deel van de Eekholt zijn planelementen in het stedenbouwkundige plan, die het lastiger maken om op een later tijdstip een koerswijziging door te voeren.

In het stedenbouwkundige plan zijn de "clusters" van ondergeschikt belang gemaakt ten opzichte van de gebiedsamenhang als geheel. De "clusters" uit het Masterplan waren ontstaan op basis van grondposities. Daar de ontwikkelaar Bergwijkstadspark B.V. een groot deel van de grondposities heeft verworven, is het mogelijk geworden op een grotere schaal "clusters" te maken. Zo is de bebouwing langs het spoor nu één samenhangend planonderdeel geworden (voorheen 3 clusters) en is het watermilieu nu 1 cluster geworden (voorheen 2 clusters).

#### **Consequenties:**

- Samenhang wordt beoogd op een groter schaalniveau en daarmee zijn de keuzes die hierin te maken zijn minder 'flexibel' geworden. Wanneer het lukt om op dit schaalniveau de ontwikkeling te vervolmaken, ontstaat er ook een gebied dat zich op een krachtige manier kan positioneren met een duidelijk uitgesproken identiteit. Het Masterplan ging uit van meerdere identiteiten die tezamen Bergwijkpark zouden vormen. Dit is een wezenlijk ander uitgangspunt, waar andere voor- en nadelen aan kleven. Voor beide opvattingen geldt, dat in de verdere uitwerking van het plan het van belang is om te blijven werken met afgeronde delen en afgeronde bouwblokken.
- De beschrijving van de clusters 1 t/m 6 op pagina 68-79 van het Masterplan is grotendeels achterhaald met de nieuwe opzet van de bebouwing. De belangrijkste uitgangspunten blijven van kracht, namelijk:
  - ~ Bebouwingsmassa langs spoor.
  - ~ Oriëntatie gevels op Singelstructuur.
  - ~ Bebouwingsmassa langs het Park, oriëntatie van gevels op het park.
  - ~ Bebouwingsmassa langs Bergwijkdreef, oriëntatie gevels op dreef.
  - ~ Verbinden binnenstraat Diemervijver richting het oosten met de Bergwijkdreef en het plangebied Holland Park.

#### **Wijziging uitwerking Singelstructuur en Eekholt**

In overleg met ontwikkelaar Bergwijkstadspark B.V. en het stedenbouwkundige bureau Soeters Van Eldonk is in een aantal intensieve workshops nagedacht over de Singelstructuur en de invulling van de Eekholt. De ontwikkelaar en het stedenbouwkundige bureau zien graag een 30 km/h gebied ontstaan langs de Eekholt (50 km/h weg in Masterplan). Daarnaast wilden ontwikkelaar en de stedenbouwkundige graag de zone langs het spoor sterker verbinden met het watermilieu in het hart van de wijk. Ook lag er de wens om de Eekholt, die recht lag, meer te laten meanderen, zodat meerdere perspectieven ontstaan op de openbare ruimte en deze een meer "besloten" karakter krijgen. Dit alles heeft geresulteerd in het ontwerp zoals het nu is opgenomen in het stedenbouwkundige plan. De weg en de Singel hebben een meer meanderend verloop gekregen met taluds die soms breed zijn met een natuurvriendelijk flauw talud en soms steiler zijn. De dieptepleinen lopen door over de Eekholt waardoor ze de lengterichting van de weg doorsnijden en tevens als snelheidsremmer fungeren. Er wordt haaks geparkeerd in plaats van langs. Met de verlaging van het snelheidsregime van 50 naar 30 km/h is dit mogelijk, zodat ook aan de gestelde parkeernorm in de openbare ruimte kan worden voldaan. Het informele wandelpad loopt aan de binnenzijde van de Singel over de gehele lengte door en vormt een natuurlijke recreatieve wandel- en joggingroute vanuit

het park en terug. Ter hoogte van de aansluiting met de Bergwijkdreef werd het water te smal, waarna ontwikkelaar en de stedenbouwkundige Soeters ervoor hebben gekozen het gebouw hier op poten te zetten en een deel van de bebouwing aan de noordzijde van de Eekholt iets terug te leggen. Daarmee is een consistent geheel ontstaan, dat op verschillende niveaus (stedebouw, ecologie, verkeer en wensen ontwikkelaar) goed scoort.

**Consequenties:**

- Stedenbouwkundig gezien vormt deze aanpassing op het Masterplan een verbetering. Er ontstaat een interessante openbare ruimte met meerdere perspectieven. De ruimtes worden op een "prettige" manier omsloten door bebouwing, waardoor een "intiëmer" woon- en leefmilieu ontstaat. De variatie in brede en smalle taluds biedt aanknopingspunten voor een aantrekkelijke groene landschappelijke inrichting in plaats van de meer "kunstmatige" rechte taludlijnen zoals die in het Masterplan waren opgenomen.
- In ecologisch opzicht is variatie in de taludhelling goed voor de diversiteit en geen belemmering om als ecologische verbindingzone te dienen.
- Ook in het nieuwe plan voor de Singelstructuur kan een deel van de bomen aan de buitenzijde van de Singel blijven staan.
- In recreatief opzicht voldoet de uitwerking van de Singel aan de wens om het park "ruimer" te maken door een ommetje via de Singel mogelijk te maken.
- Verkeerskundig biedt het verlagen van de snelheid naar 30 km/h de mogelijkheid om het gestelde aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Volgens de verkeersmodellen, voldoet het voorstel ook om de benodigde verkeersintensiteiten op een goede manier af te wikkelen. Een lagere snelheid is overwegend goed voor de verkeersveiligheid en de milieubelasting.
- Het belangrijkste nadeel van de door gemeente en ontwikkelaar gevonden "optimalisatie" zit in de fasering en het proces. Om een deel van het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren zal een deel van de Eekholt verlegd moeten worden. Dit heeft als nadeel dat, indien het bouwproces daarna stopt, de gemeente blijft zitten met een onvoltooide groenstructuur. Vanwege dit nadeel is de fasering door de ontwikkelaar aangepast. In plaats van dat in Fase 2 (deelgebied 3) gestart wordt met de Blokken 18 en 19 wordt nu gestart met de Blokken 16, 17, 20 en 21, waardoor de verlegging van de noordelijke Singel en Eekholt later in het project plaatsvindt. De risico's en financiële consequenties zijn dan lager.

**Bijzondere plekken en hoogteaccenten**

De meeste bijzondere plekken komen terug in het stedenbouwkundige plan, alleen dan als onderdeel van een "bredere stedenbouwkundige visie". De plekken langs de Eekholt horen nu bijvoorbeeld bij een reeks van dieptepleinen langs de Eekholt. De overige plekken blijven belangrijke gebieden, omdat dit de entrees van de wijk zijn. Hier zal in de uitwerking van het Structuurplan openbare ruimte invulling aan gegeven moeten worden. Voor een deel introduceert het stedenbouwkundige plan ook nieuwe beeldbepalende plekken. Bijvoorbeeld in de zichtlijnen van het watermilieu en het plein met horeca aan het park.

Het principe van bebouwingsaccenten op belangrijke locaties in het stedenbouwkundige weefsel is overgenomen. Omdat er in het stedenbouwkundige plan andere ruimtes worden voorgesteld en andere perspectieven op de openbare ruimte worden geïntroduceerd, betekent dit logischerwijs dat er ook een aantal andere bebouwingsaccenten worden voorgesteld. Onder andere de 6 woontorens van vanaf 10 bouwlagen (Toren 1) en 11 bouwlagen (Toren 2) tot circa 15 bouwlagen in de bebouwingswand van circa 6 bouwlagen langs het spoor op de koppen van de dieptepleinen langs de Eekholt (met hoogteaccenten op de kop van de Bergwijkdreef van 9 bouwlagen en metrostation Verrijn Stuartweg van 9-11 bouwlagen). Dit is uitgewerkt conform "de geest" van het Masterplan, waarin op diverse plekken hoogteaccenten van 12 en 17 bouwlagen werden voorgesteld, en niet naar "de letter". Dit is een voorbeeld waarbij de uitwerking de ambitie uit het Masterplan overtreft, zoals ook werd beoogd in het Masterplan.

## 5.7 Wijzigingsgebieden

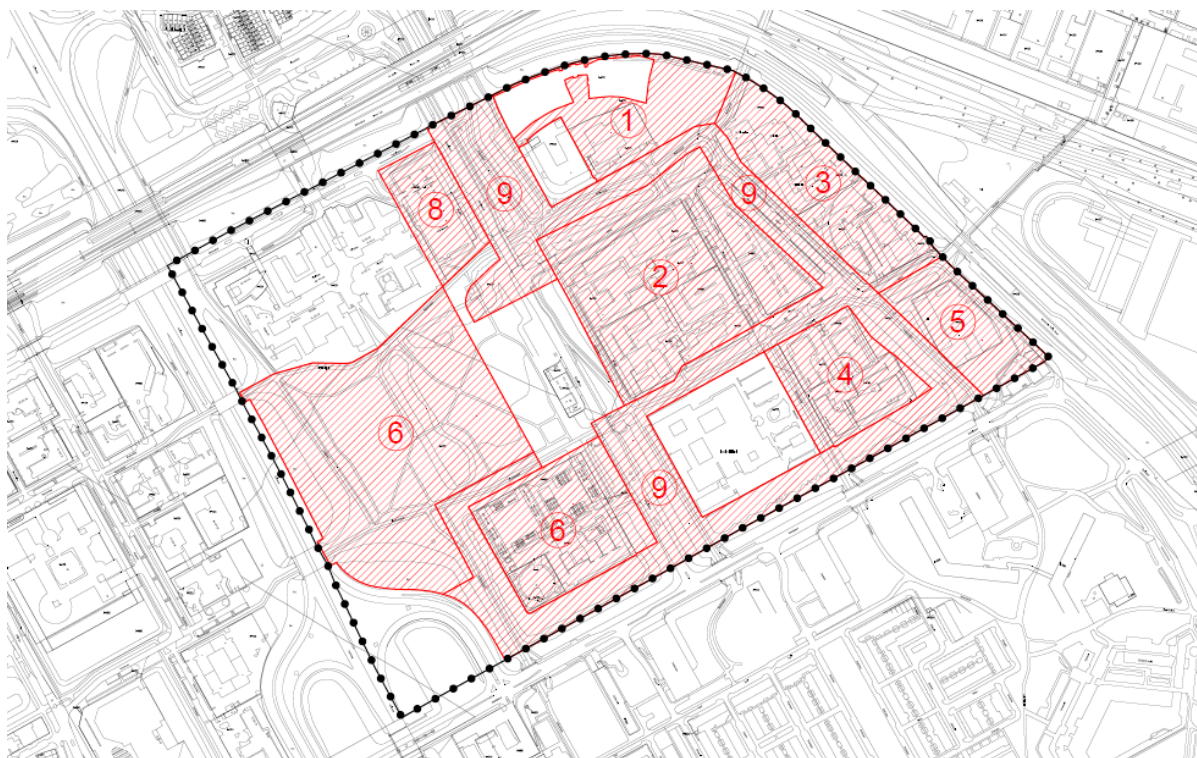
### 5.7.1 Wijzigingsgebieden algemeen

Zoals eerder in Paragraaf 1.4 is uiteengezet, is om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren met de gestelde voorwaarden, het opnemen van wijzigingsgebieden voor een groot deel van het bestemmingsplangebied noodzakelijk. De grenzen van de wijzigingsgebieden voor het oostelijke deel van het plangebied (nummers 1 t/m 5) zijn gekozen op basis van het Masterplan en het (ontwerp-) stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque - en de in het stedenbouwkundige plan opgenomen fasering in vijf fases voor dat (oostelijke) deel van het bestemmingsplangebied. De wijzigingsgebieden in het westelijke deel van het bestemmingsplangebied (nummers 6 en 8) zijn gebaseerd op het Masterplan. Alle hiervoor genoemde wijzigingsgebieden zijn als zodanig op de verbeelding opgenomen. Deze wijzigingsgebieden met nummers 1 t/m 6, en 8 worden hieronder nader besproken in Paragraaf 5.7.1.1.

Het wijzigingsgebied nummer 9 is in het bestemmingsplan opgenomen om de mogelijkheid te bieden om de hoofdstructuur van groen en water in het oostelijke deel van het plangebied gelegen te waarborgen in combinatie met de aldaar aan te leggen verkeersstructuur. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt besproken in Paragraaf 5.7.1.2.

Het wijzigingsgebied met nummer 7 is vervallen.

Voor een overzicht van de diverse wijzigingsgebieden wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 30: Overzicht van de diverse wijzigingsgebieden met de nummers 1 t/m 6 en 8 t/m 9

#### 5.7.1.1 Wijzigingsgebieden met de nummers 1 t/m 6, en 8

##### 5.7.1.1.1 Toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Algemeen

De wijzigingsgebieden - waar de herontwikkeling van het gebied Bergwijckpark van kantorenbestemmingen naar een hoofdzakelijke woonbestemming plaatsvindt - hebben de nummers 1 tot en met 6, en het nummer 8 (het wijzigingsgebied met nummer 7 is vervallen). De bestaande bestemmingen "Bedrijf – Telecommunicatie", "Gemengd" (1 t/m 3, en 5), "Groen", "Kantoor", "Verkeer" en "Water" kunnen in deze gebieden worden gewijzigd in de nieuwe bestemmingen "Gemengd", "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen". Voor een overzicht van de plaats van de wijzigingsgebieden in het plangebied zie de bovenstaande Afbeelding 30.

##### 5.7.1.1.2 Voorwaarden om een wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen

In artikel 20, lid 20.2.2 van de regels zijn diverse voorwaarden opgenomen waaronder het bevoegd gezag een wijzigingsbevoegdheid voor de wijzigingsgebieden 1 t/m 6, en 8 mag toepassen. (Wijzigingsgebied 8 betreft het gebied naast, en ten oosten, van de Campus Diemen Zuid, waar zich nu onder meer nog een parkeergarage bevindt).

De aantallen woningen en de toegestane bouwhoogtes, volgens het schema volgens artikel 20, lid 20.2.2, letter o, zijn in de eerste plaats ontleend aan het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque. Dit betreft het oostelijke deel van het plangebied, Holland Park, dat door Bergwijkstadspark B.V. wordt ontwikkeld. De woningaantallen en de toegestane bouwhoogtes, de hoeveelheid voorzieningen in Wijzigingsgebied 6, dat in de westzijde van het plangebied, en dus buiten het gebied van Holland Park is gelegen, zijn op vergelijkbare wijze als voor de overige wijzigingsgebieden opgenomen in de regels.

De aanvullende voorzieningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen volgens het Overzicht dat reeds (kort) werd besproken in Paragraaf 4.3 van deze Toelichting. Om de noodzakelijke flexibiliteit in het bestemmingsplan te bereiken is het aantal m<sup>2</sup> b.v.o. aan voorzieningen per wijzigingsgebied verhoogd. Dit geeft de mogelijkheid om in het ene gebied meer, en in het andere gebied minder te maken. De totale toegestane maximale oppervlakte aan voorzieningen, zoals vastgelegd in de wijzigingsregels, mag echter niet worden overschreden. Ook zijn er maximale oppervlaktes per vestiging opgenomen per soort voorziening [detailhandel, horeca (categorie 1 en 2 + café), dienstverlening, kantoren (kleinschalig), bedrijven t/m milieucategorie 2, sportvoorzieningen, en maatschappelijke voorzieningen].

Het is beperkt mogelijk om de voorzieningen her te verdelen. De voorzieningen "dienstverlening", "kantoren", "bedrijven" en "maatschappelijke voorzieningen" kunnen namelijk onderling herverdeeld worden binnen een deelgebied (wijzigingsgebied). Dit herverdelen is echter niet mogelijk tussen de deelgebieden (wijzigingsgebieden).

De genoemde voorzieningen en de bijbehorende aantallen m<sup>2</sup> b.v.o. zijn volgens het onderstaande overzicht opgenomen in de regels, in het schema van artikel 20, lid 20.2.2, letter o. Verder is dit geregeld in artikel 20, lid 20.2.3, letter e.1.i. t/m viii.

In artikel 20, lid 20.2.3, letter e.4. is geregeld, dat: "het gezamenlijke bruto vloeroppervlak (b.v.o.) voor 'aanvullende voorzieningen', bestaande uit de functies bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, en sportvoorzieningen, niet meer bedraagt dan voor het desbetreffende wijzigingsgebied is aangegeven in het in artikel 20, lid 20.2.2, letter o. opgenomen schema, mits het gezamenlijke totale bruto vloeroppervlak in de wijzigingsgebieden 1 t/m 5 niet meer bedraagt dan 9.250 m<sup>2</sup> b.v.o. en van de wijzigingsgebieden 6 en 8 niet meer bedraagt dan 5.600 m<sup>2</sup> b.v.o." Het totaal voor alle wijzigingsgebieden bij elkaar van de voorzieningen is derhalve 9.250 m<sup>2</sup> b.v.o. plus 5.600 m<sup>2</sup> b.v.o.= 14.850 m<sup>2</sup> b.v.o.

In de wijzigingsregels van artikel 20, lid 20.2.3, letter e.2. van de regels is nog de volgende regeling opgenomen: "horecavoorzieningen met een groter oppervlak dan de hiervoor bij letter e.1.v. opgenomen maximale maten zijn mogelijk, indien er voor de betreffende voorziening voldoende parkeerplaatsen bovenop de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij voor deze extra parkeerplaatsen de parkeernorm wordt gehanteerd van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een café, bar en cafetaria, en de parkeernorm van 12,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een restaurant. (Bij het toestaan van dergelijke horecavoorzieningen dient wel de maximale maat voor de totale oppervlakte voor horecavoorzieningen van 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. volgens letter e.1.v. in acht worden genomen)."

In artikel 20, lid 20.2.3, letter e.3. is geregeld dat: "voorzieningen (...) voornamelijk in de eerste bouwlaag [dienen] te worden gesitueerd, tenzij de situering op een andere bouwlaag uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is en dit geen onevenredige milieuhygiënische belemmeringen oplevert."

Met de regels, zoals hierboven verwoord, gebaseerd op het onderstaande overzicht, is er een flexibel systeem ontworpen voor de voorzieningen die kunnen worden opgenomen in de wijzigingsplannen voor de diverse wijzigingsgebieden.

| Overzicht Toegestane Voorzieningen Bergwijckpark Totaal en per Wijzigingsgebied d.d. 07-04-2015                                                               |                                            |                                 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bestemming                                                                                                                                                    | maximale oppervlakte in m2 b.v.o. per unit | maximum aantal m2 b.v.o. totaal | max opp. per gebied 1 | max opp. per gebied 2                                                                                                                                                                                                                                                       | max opp. per gebied 3 | max opp. per gebied 4 | max opp. per gebied 5 | max opp. per gebied 6 | max opp. per gebied 8 |
| Detailhandel                                                                                                                                                  | 150                                        | 1000                            | 150                   | 400                                                                                                                                                                                                                                                                         | 450                   |                       |                       |                       | 150                   |
| Horeca (cat. 1 en 2 + cafe)                                                                                                                                   | 200                                        | 2500                            | 400                   | 600                                                                                                                                                                                                                                                                         | 500                   | 200                   | 200                   | 400                   | 200                   |
| Dienstverlening                                                                                                                                               | 250                                        |                                 | 500                   | 500                                                                                                                                                                                                                                                                         | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   |
| Kantoren (kleinschalig)                                                                                                                                       | 250                                        |                                 | 750                   | 500                                                                                                                                                                                                                                                                         | 750                   | 750                   | 750                   | 750                   | 500                   |
| Bedrijven t/m milieucategorie 2                                                                                                                               | 250                                        |                                 | 500                   | 500                                                                                                                                                                                                                                                                         | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   | 500                   |
| Sportvoorzieningen                                                                                                                                            | 300                                        |                                 | 300                   | 300                                                                                                                                                                                                                                                                         | 300                   | 300                   | 300                   | 300                   | 300                   |
| Maatschappelijke voorzieningen                                                                                                                                | 750                                        |                                 | 750                   | 750                                                                                                                                                                                                                                                                         | 750                   | 750                   | 750                   | 750                   | 750                   |
| totaal maximum m2 per gebied                                                                                                                                  |                                            |                                 | 1400                  | 2500                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3000                  | 1200                  | 1300                  | 3100                  | 3000                  |
| De maxima per gebied zijn ruimer dan het totaal van alle gebieden bij elkaar. Dit geeft mogelijkheid om in ene gebied meer, en andere gebied minder te maken. |                                            |                                 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |
| maximum voor gebied 1 t/m 5                                                                                                                                   | 9250                                       |                                 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |
| maximum voor gebied 6 en 8                                                                                                                                    | 5600                                       |                                 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                       |                       |                       |                       |
|                                                                                                                                                               |                                            |                                 |                       | = maximale hoeveelheid                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                       |                       |                       |
|                                                                                                                                                               |                                            |                                 |                       | = bij de functies die zijn aangeduid met "groen" is het mogelijk deze onderling her te verdelen binnen een deelgebied (en dus niet tussen de deelgebieden)                                                                                                                  |                       |                       |                       |                       |                       |
|                                                                                                                                                               |                                            |                                 |                       | = uitgaande van een spreiding van de functie over gebied 2. Wanneer de functies geconcentreerd worden in 1 of 2 blokken, zal een passende parkeeroplossing gerealiseerd moeten worden, alsmede een passende oplossing voor bevoorrading en bereikbaarheid voor hulpdiensten |                       |                       |                       |                       |                       |

Afbeelding 31: Overzicht toegestane voorzieningen per wijzigingsgebied (zie ook Bijlage 16 bij deze Toelichting)

### 5.7.1.1.3 Parkeernormen wijzigingsregels

In de wijzigingsregels van artikel 20, lid 20.2.2, letter q. van de regels ten behoeve van de nieuwe bestemmingen "Gemengd" ten behoeve van de wijzigingsplannen is de parkeernorm opgenomen van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning is bedoeld voor bezoekersparkeren op maaiveld en 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners inpandig binnen de bouwblokken. Van deze 0,6 wordt 0,3 direct inpandig binnen de bouwblokken gerealiseerd en de overige 0,3 parkeerplaats per woning dient als buffer indien de noodzaak daartoe bestaat, vanwege de noodzakelijke benodigde inpandige parkeerplaatsen voor bewoners.

Voor studentenwoningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8 geldt een parkeernorm van 0,1 parkeerplaats per woning. (Zie artikel 20, lid 20.2.2, letter r. van de regels).

Het bezoekersparkeren voor de aanvullende voorzieningen dient in principe binnen de norm van 0,25 parkeerplaatsen per woning voor bezoekersparkeren te worden opgelost (zie artikel 20, lid 20.2.2, letter q.).

Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor de bezoekers van de woningen en van de voorzieningen (zie artikel 20, lid 20.2.2, letter q.).

In de wijzigingsregels van artikel 20, lid 20.2.2, letter s. van de regels is de regeling opgenomen dat "indien binnen het wijzigingsgebied 2 de voorzieningen worden geconcentreerd binnen 1 of 2 bouwblokken, [...] een passende oplossing [dient] te worden gerealiseerd voor het parkeren, voor bevoorrading, en voor de bereikbaarheid van hulpdiensten".

In de wijzigingsregels van artikel 20, lid 20.2.3, letter e.2. van de regels is verder nog de volgende regeling opgenomen: "horecavoorzieningen met een groter oppervlak dan de [...] bij letter e.1.v. opgenomen maximale maten zijn mogelijk, indien er voor de desbetreffende voorzieningen voldoende parkeerplaatsen bovenop de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij voor deze extra parkeerplaatsen de parkeernorm wordt gehanteerd van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een café, bar en cafetaria en de parkeernorm van 12,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een restaurant. (Bij het toestaan van dergelijke horecavoorzieningen dient wel de maximale maat voor de totale oppervlakte voor horecavoorzieningen van 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. volgens letter e.1.v. in acht worden genomen)."

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

Voor het parkeren en de parkeernormen wordt verder verwezen naar Paragraaf 6.3, en in de Regels in artikel 23, lid 23.2. Zie voor een verklaring van dit artikel, Paragraaf 7.4 van de onderhavige Toelichting.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

Het in deze Paragraaf 5.7 "Wijzigingsgebieden" verwoorde met betrekking tot de parkeernormen wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8 in artikel 20, lid 20.2.2, letters q, r, s, en t, en in artikel 20, lid 20.2.3, letter e.2, en voor het wijzigingsgebied 9 in artikel 20, lid 20.3.2, letter j. Zie voor een nadere onderbouwing Paragraaf 7.4 "Algemene regels" van deze Toelichting.

**5.7.1.2 Wijzigingsgebied met nummer 9**

**5.7.1.2.1 Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Algemeen**

Op een deel van het plangebied is op de verbeelding wijzigingsgebied nummer 9 aangegeven. Binnen het wijzigingsgebied 9 kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een herschikking van de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Verkeer' worden gerealiseerd. Volgens de regels kan het bevoegd gezag (het college van B&W) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied', met het gebiedsnummer 9, de bestemmingen 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 5', 'Groen', 'Kantoor', 'Verkeer', 'Water', wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Dit wijzigingsgebied biedt zodoende de mogelijkheid om de hoofdstructuur van groen en water in het plangebied te waarborgen in combinatie met de aan te leggen verkeersstructuur.

**5.7.1.2.2 Voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen**

In artikel 20, lid 20.3.2 van de regels zijn diverse voorwaarden opgenomen waaronder het bevoegd gezag de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 9 mag toepassen. Deze voorwaarden komen ook aan de orde in Paragraaf 7.4 "Algemene regels" van deze Toelichting.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

Het in deze Paragraaf 5.7 "Wijzigingsgebieden" verwoorde wordt juridisch geregeld in de regels van het bestemmingsplan voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8 in artikel 20, lid 20.2.1 t/m lid 20.2.3, en voor het wijzigingsgebied 9 in artikel 20, lid 20.3.1 t/m lid 20.3.3. Zie voor een nadere onderbouwing Paragraaf 7.4 "Algemene regels" van deze Toelichting.

### 5.7.2 Fasering binnen het gebied "Holland Park"

Het gebied Holland Park is in een vijftal fasen opgedeeld zodat de ontwikkeling op die manier ook gefaseerd kan worden aangepakt. Om dit goed in beeld te brengen is daarvoor een faseringskaart samengesteld waaruit duidelijk blijkt welke blokken tot welke fase behoren. Fase 3 is in twee subfasen verdeeld, waarbij in fase 3A - in een tijdelijke situatie - het gebouw "Diemer Circle" behouden blijft. Zie ook de onderstaande Afbeeldingen 31A, 31B en 31C. Het is de bedoeling om ook in die volgorde de fasering van het gehele Stedebouwkundig Plan uit te voeren.



Fasering plangebied

Afbeelding 31A: Fasering van het deelgebied Holland Park volgens tekening op blz. 6 van het stedebouwkundig plan "Holland Park Urban Picturesque" (december 2015)



Fase 1, 2 en 3A in de bestaande situatie

Afbeelding 31B: Fase 1, Fase 2, en Fase 3A (waarbij het gebouw Diemer Circle wordt behouden) in het gebied Holland Park, volgens tekening op blz. 6 van het stedebouwkundig plan "Holland Park Urban Picturesque" (december 2015)



Afbeelding 31C: Stedebouwkundige Plankaart Fase 1, Fase 2, en Fase 3A en de tijdelijke inrichting bij de Diemer Circle en het KPN gebouw, volgens de tekening op blz. 7 van het stedebouwkundig plan "Holland Park Urban Picturesque" (december 2015)

## 5.8 Bestemming bij recht. Omlegging Bergwijkdreef en het nieuwe park, en het wegbestemmen van het benzinestation

Zoals ook reeds in Paragraaf 1.4.3 is besproken, is het nieuwe park, en de om te leggen te reconstrueren Bergwijkdreef "bij recht" bestemd.

Essentieel voor de ontwikkeling van Bergwijkpark is het nieuw aan te leggen centrale park dat in de plaats komt van het oude park dat meer noordwestelijk is gelegen. Mede om die reden moet de Bergwijkdreef worden verlegd.

Als gevolg van de gewijzigde invulling en de verlegging van de Bergwijkdreef, en gelet op de gewenste integrale wijze van planuitvoering, kan het bestaande BP benzinestation niet gehandhaafd blijven op de huidige locatie, aangezien deze dan midden in het centrale park zou komen te liggen. Handhaving van het BP benzinestation is ook niet wenselijk, aangezien het benzinestation dan recht tegenover de nieuw te bouwen woonblokken gelegen zou zijn. Dit laatste is in strijd met de gewenste stedebouwkundige opzet en structuur, en de nagestreefde kwaliteiten van het plan. Hierbij is ook de leefbaarheid van het gebied een factor die daarbij van belang is. Behoud van het BP benzinestation is daarom geen optie. Het bestaande benzinestation aan de huidige Bergwijkparkdreef wordt derhalve met het onderhavige "Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015" wegbestemd.

Over verplaatsing van het benzinestation wordt door de gemeente met de eigenaren van het benzinestation onderhandeld. De schadeloosstelling vanwege de verplaatsing zal een rol spelen in het (minnelijke) verwervingstraject. Mocht niet minnelijk kunnen worden verworven, dan is de gemeente eventueel bereid, ten behoeve van de planverwezenlijking, tot onteigening van de gronden van het BP benzinestation over te gaan.

De omlegging van de Bergwijkdreef betreft volgens akoestisch onderzoek een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Nader akoestisch onderzoek moet uitwijzen of er maatregelen noodzakelijk zijn en of er hogere grenswaarden dienen te worden vastgesteld. Voor het verrichte akoestische onderzoek en naar de daaruit volgende noodzakelijke Hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt verwezen naar Paragraaf 6.4.4.8 van deze Toelichting.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b>                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Voor het verrichte akoestische onderzoek ten behoeve van de reconstructie van de Bergwijkdreef en naar de uit het akoestische onderzoek volgende noodzakelijke Hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt verwezen naar Paragraaf 6.4.4.8 van deze Toelichting.</i> |
| <i>Voor de financieel economische onderbouwing van het wegbestemmen van het BP benzinestation wordt verwezen naar Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid.</i>                                                                                                                          |
| <i>De kosten voor de omlegging van de Bergwijkdreef en de aanleg van het nieuwe park, en ook de financiële dekking daarvan, worden ook in Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid beschreven.</i>                                                                                       |

## 5.9 Bestemming bij Recht. Woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1

In het noorden van het plangebied is een locatie gelegen die vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1. Deze locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. Dit bouwplan is verder in de Paragrafen 1.4.4. "Bestaande bestemmingen" en 2.2.7 "Woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1" beschreven.

In de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1, die zijn gelegen ten noorden/noordoosten van het gebouw waar Zorginstituut Nederland is gevestigd (adres Eekholt 4), zullen circa 250 appartementen worden gerealiseerd. Bij deze uitwerking van het plan voor de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 is zorgvuldig rekening gehouden met het hiervoor genoemde bestaande kantoorgebouw van Zorginstituut Nederland (Eekholt 4) dat in dit bestemmingsplan en in het stedenbouwkundige plan nauwkeurig is ingepast.

De woongebouwen Blok 1, Blok 2, en Toren 1 hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. De maximale bouwhoogte is 21 meter, behalve voor het westelijke deel van Blok 1, waarvoor een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt, en voor Toren 1, waarvoor een maximale bouwhoogte van 34 meter geldt. (Zie hiervoor de verbeelding en artikel 15 van de regels voor de bestemming "Wonen").

Voor de onderbouwing van het plan voor de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 wordt verder verwezen naar de Ruimtelijke Onderbouwing(en) die bij de aanvragen omgevingsvergunningen en bij de (ontwerp-)besluiten over de omgevingsvergunningen behoren.

## **5.10 Behoud van bestaande situaties**

### **5.10.1 Behoud van bestaande situaties. Algemeen**

Een aantal bestaande locaties in het plangebied heeft een bestemming met een directe bouwtitel gekregen. Voor deze locaties behoeven geen wijzigingsplannen te worden opgesteld om gebruikt te worden voor de gewenste functie(s). Het betreft de volgende locaties:

### **5.10.2 Kantoorgebouw Regus, Dalsteindreef 141**

Het perceel waarop kantoorgebouw van Regus, gelegen aan de Dalsteindreef 141 (hoek Dalsteindreef / Reigerpad) en ten noordwesten van de campus is gelegen, krijgt de bestemming "Gemengd 2" omdat het gebruik als kantoor niet wijzigt. In het bestemmingsplan "Bergwijkpark Noord" had het perceel de bestemming "Gemengd 4". De omschrijving van de bestemming "Gemengd 4" is gewijzigd om de campus op een juiste manier te kunnen bestemmen. De bestemming "Gemengd 2" maakt voortgezet gebruik van het onderhavige gebouw als kantoor mogelijk en is op grond van zowel ruimtelijke-, als milieuaspecten goed inpasbaar op de huidige locatie.

### **5.10.3 Zorginstituut Nederland**

Op het perceel Eekholt 4 is het Zorginstituut Nederland (voorheen CVZ genoemd) gevestigd. Dit perceel heeft de bestemming "Gemengd 2" behouden die ook in het bestemmingsplan "Bergwijkpark-Noord" op het perceel lag. Dit perceel is niet betrokken bij de herontwikkelingsplannen en krijgt ook in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan een kantoorfunctie binnen de bestemming "Gemengd-2". Dezelfde bestemming als in het vigerende bestemmingsplan. De functie kantoor is op grond van zowel ruimtelijke- en stedenbouwkundige-, als milieuaspecten goed inpasbaar in het toekomstige woongebied. De op de verbeelding opgenomen bouwhoogte is 37 meter, en de op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage is 80%.

### **5.10.4 Campus Diemen Zuid**

De Campus Diemen Zuid heeft de bestemming "Gemengd 4" gekregen. Ten behoeve van deze Campus Diemen Zuid zijn recent met uitgebreide afwijkingsprocedures omgevingsvergunningen verleend om het kantorencomplex te kunnen verbouwen en te gebruiken voor studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen. De bestemming "Gemengd 4" is ingevuld overeenkomstig de verleende omgevingsvergunningen.

### **5.10.5 Hogeschool Inholland**

Het gebied waar de Hogeschool Inholland is gevestigd kent geen wijzigingsbevoegdheid, zodat dit gebied niet met een wijzigingsbevoegdheid kan worden getransformeerd naar een bestemming waarbij "wonen" de belangrijkste bestemming is. De reden hiervoor is dat de Hogeschool Inholland op deze plaats blijft gevestigd.

## Hoofdstuk 6 Omgevingsfactoren en randvoorwaarden

### 6.1 Algemeen

In dit Hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten en omgevingsfactoren en randvoorwaarden inzichtelijk gemaakt. Tevens worden eventuele knelpunten en oplossingen voor het voetlicht gebracht. Waar nodig vindt er een vertaling plaats naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

Een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van de natuur en het milieu, en voor de waterhuishouding en externe veiligheid. Een goede ruimtelijke ordening vereist daarom dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieuaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te onderzoeken welke waarden er bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Op grond van de artikelen 3.1.6 en 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de gemeente verplicht om de resultaten van het onderzoek naar de milieuaspecten te beschrijven in een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde verkeer en vervoer, het parkeren, de milieueffectrapportage, diverse milieuonderzoeken (zoals onderzoek naar de bodemkwaliteit, het akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, onderzoek naar geurhinder, en onderzoek naar de milieuzonering, en het externe veiligheidsonderzoek), duurzaamheid, ecologie en natuurwaarden, water, cultuurhistorie, archeologie, en overige belemmeringen, zoals een onderzoek naar de bezonning, kabels en leidingen, de Spoorwegwet, het beperkingengebied Schiphol, en onderzoek naar trillingshinder.

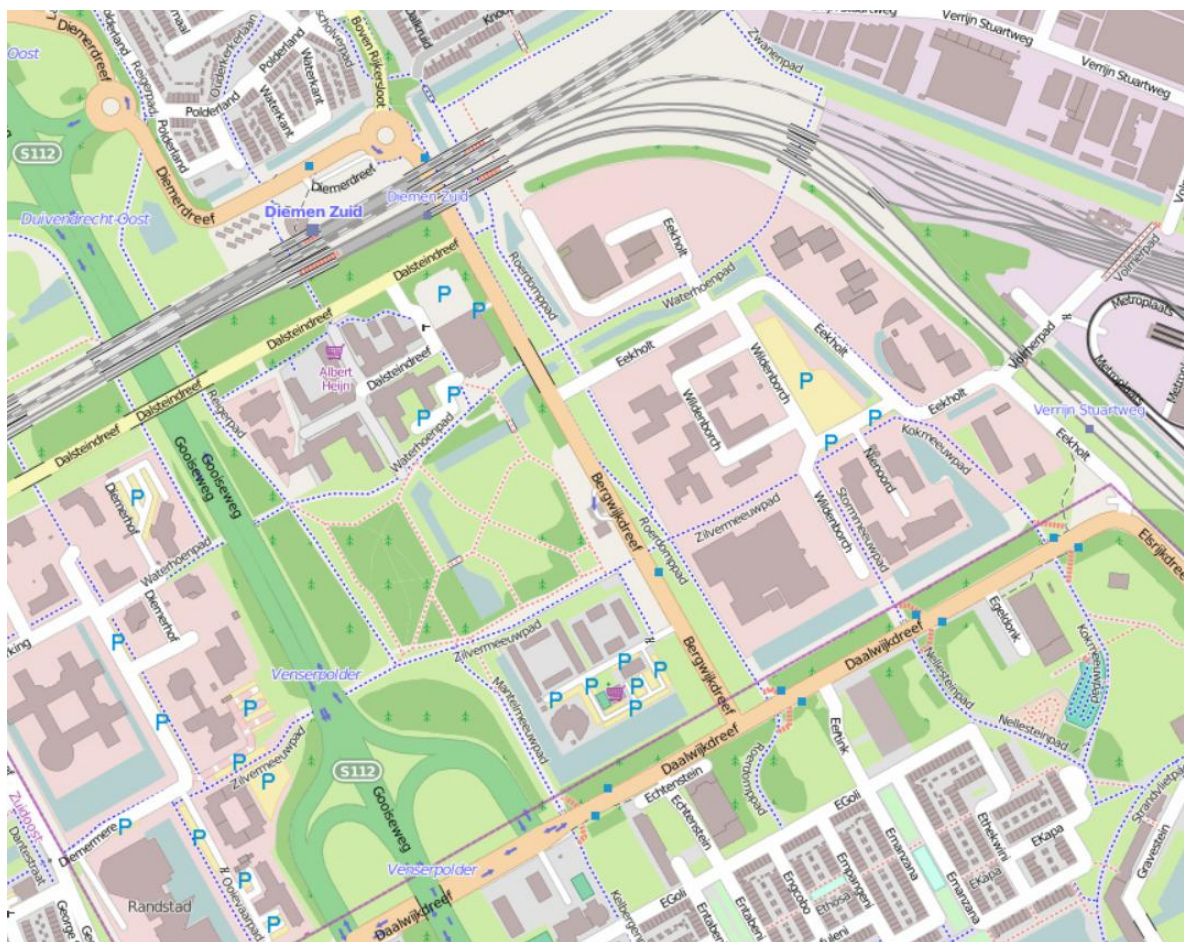
### 6.2 Verkeer en vervoer

#### 6.2.1 Verkeerssituatie

Bergwijpark ligt ingeklemd tussen diverse belangrijke infrastructuren en verkeersverbindingen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een belangrijk kenmerk van Bergwijpark. Ten noorden van het plangebied ligt de treinspoorlijn Duivendrecht - Diemen Zuid - Weesp. Direct ten noorden en oosten van plangebied ligt de metrolijn 53 (CS Amsterdam - Gaasperplas). Direct ten zuiden van het plangebied ligt de weg Daalwijkdreef met meerdere busverbindingen en -haltes, en via de Bergwijkdreef rijden ook bussen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het trein- en metrostation Diemen Zuid en aan de oostzijde het metrostation Verrijn Stuartweg. Bergwijpark is dus goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

De Gooiseweg (S112) is een drukke wegverbinding direct ten westen van het plangebied. Vanuit het plangebied kan de Gooiseweg worden bereikt via de Daalwijkdreef en de Diemerdreef. De Gooiseweg verbindt Diemen met Amsterdam en staat bovendien direct in verbinding met de A9 en de A10, waardoor het plangebied per auto goed bereikbaar is. Ondanks deze goede ontsluiting op de grootschalige infrastructuur, is Bergwijpark beperkt aangetakt op het lokale stedelijke weefsel. Dit komt doordat de infrastructurele lijnen en de wegen rondom het gebied vaak op een talud liggen.

In het plangebied zijn de Bergwijkdreef, de Dalsteindreef en de Eekholt de ontsluitingswegen. Het fietspadennetwerk in het gebied kent een ruime opzet en is niet gekoppeld aan de wegenstructuur.



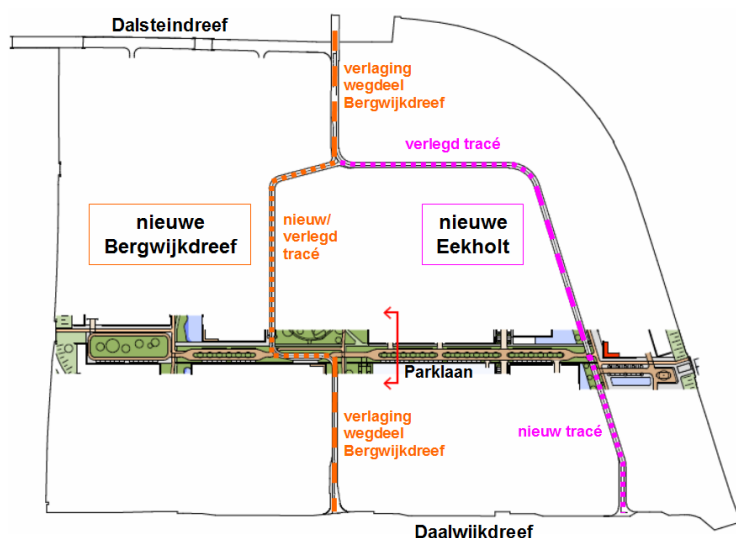
Afbeelding 32: Huidige verkeerssituatie Bergwijckpark

## 6.2.2 Toekomstige verkeersstructuur plangebied

Met het plan zal de verkeersstructuur veranderen. De toekomstige verkeersstructuur is gebaseerd op het Masterplan Bergwijckpark en het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque (definitief, december 2015). Met de toekomstige invulling van het plangebied zal ook de verkeersfunctie van Bergwijckpark deels veranderen. Het gebied zal in sterkere mate een verblijfsgebied worden en de straten zullen sterker onderdeel gaan uitmaken van de openbare ruimte. Het gebied wordt minder geschikt als doorgaande verkeersroute; dit sluit aan bij de toekomstige functie van het gebied als woongebied. In verband hiermee is een verkeersonderzoek verricht, namelijk het "Verkeersonderzoek ontwikkeling Bergwijckpark (Noord), Diemen" van bureau Goudappel Coffeng d.d. 3 juni 2015 (zie Bijlage 2 bij deze Toelichting).

De verkeersstructuur buiten het plangebied blijft (in hoofdlijnen) ongewijzigd. Bij de Daalwijckdreef vinden enkele infrastructurele wijzigingen plaats door de gemeente Amsterdam.

Op Afbeelding 33 is de wegverkeerstructuur van het Masterplan Bergwijckpark weergegeven, met daarbij nadere informatie toegevoegd.



Afbeelding 33: Toekomstige wegverkeerstructuur plangebied volgens het Masterplan

Het verkeerssysteem in en rond Bergwijkpark is veelzijdig. Het plangebied is met de auto, bus, trein, metro en fiets direct te bereiken. Voor langzaam verkeer is de verkeersstructuur zeer uitgebreid, onder andere met veel fietsviaducten.

Met het plan wordt de wegenstructuur aangepast. Het huidige middendeel van de Bergwijkdreef wordt verplaatst. De wal waarop de Bergwijkdreef ligt wordt verlaagd en enkel ter hoogte van de Daalwijkdreef en de Dalsteindreef blijft de verhoging bestaan. De weg wordt ter hoogte van het park zowel verlaagd tot maaiveldniveau als omgelegd. De nieuwe weg komt ten westen van het nieuwe park te liggen en ontsluit meerdere nieuwe kavels.

In de huidige situatie is sprake van drie ongelijkvloerse kruisingen (met fietspaden) die met de uitvoering van het plan zullen verdwijnen. Het plan is om de aansluiting van de Eekholt op de Daalwijkdreef te verplaatsen. Het noordwestelijke deel van de Eekholt wordt verlegd naar het noorden en daarmee tevens verlaagd. Daarnaast voorziet het plan in een autoverbinding tussen de Eekholt en de nieuwe Bergwijkdreef.

In het plan verandert de fietspadenstructuur ook deels, met name ter plaatse van de Bergwijkdreef.

Een nadere uitwerking van het plan en de verkeersstructuur is, op basis van het Masterplan, ontworpen door het architecten- en stedenbouwkundige bureau Soeters Van Eldonk. Zie Afbeelding 34 voor de uitwerking van de verkeersstromen (in het oostelijk deel van het plangebied).



Afbeelding 34: Toekomstige verkeerssituatie oostelijk deel plangebied. (Uit het Stedebouwkundig Plan Holland Park Urban Picturesque (december 2015, blz. 34)

### 6.2.3 Verkeersonderzoek ontwikkeling Bergwijckpark

Het plan leidt tot verkeersgroei ten opzichte van de huidige en autonome situatie. Buiten het plangebied is er als gevolg van het plan verkeersgroei op de Diemerdreef, Daalwijkdreef en Elsrijkdreef. Binnen het plangebied is er een grote verkeersstename op delen van de Bergwijkdreef en de Eekholt. De hogere verkeersintensiteiten zorgen voor een verminderde verkeersafwikkeling. Vanwege de verminderde verkeersafwikkeling zijn gedurende de planrealisatie verkeersmaatregelen benodigd. Op de Bergwijkdreef zullen de noordelijke kruispunten moeten worden aangepast. Bij de uitwerking en realisatie van het plan zijn in het plangebied vooral de oplossingen voor de kruispunten Bergwijkdreef-Dalsteindreef, Bergwijkdreef-Eekholt, en Eekholt-Daalwijkdreef een aandachtspunt. Daarbij zijn voorsorteervakken en verkeerslichten (of een rotonde) een voor de hand liggende oplossing.

In de omgeving zal het plan effect hebben op de verkeersdruk op de Diemerdreef en in mindere mate de Daalwijkdreef. Gedurende de realisatie van het plan dienen daarvoor, vooral ten aanzien van de Diemerdreef, aanvullende verkeersmaatregelen te worden gezien. Met het treffen van enkele kruispuntmaatregelen kan in voldoende mate een acceptabele verkeersafwikkeling worden behouden. Een verhoging van de verkeersdruk op de Daalwijkdreef zal worden ondervangen met de verkeersmaatregelen uit het Verkeer- en vervoerplan Zuidoostlob.

Bij het bovenstaande is uitgegaan van een standaard autogebruik. Er is bij de verkeersberekeningen geen rekening gehouden met de lagere parkeernorm en een hoger gebruik van het openbaar vervoer. Hiermee is inzicht gegeven in een "worse-case" scenario.

Met het plan verandert de *modal split* (vervoerswijzen verdeling) in Bergwijpark omdat de wijk transformeert van hoofdzakelijk een werkgebied naar vooral een woongebied. In een woongebied neemt het aantal verplaatsingen met de fiets of te voet (relatief) toe. Bij het plan is het het uitgangspunt om het aantal parkeervoorzieningen voor bewoners beperkt te houden, onder meer vanwege de zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Bij een lage(re) parkeernorm zal naar verwachting het autoaandeel in de *modal split* lager zijn, en zal het aandeel openbaar vervoer toenemen. Maatregelen met betrekking tot zowel de wegen als het openbaar vervoer kunnen het gebruik van het openbaar vervoer beïnvloeden.

De verkeersveiligheidssituatie gaat met het plan veranderen. Meer verkeer leidt automatisch tot een grotere kans op ongevallen. Tevens beïnvloedt het verdwijnen van ongelijkvloerse kruisingen de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer. Op de drukker weggedeeltes zijn middengeleiders benodigd om veilig over te kunnen steken. Bij de uitwerking van het plan dient een balans te worden gevonden tussen het verwerken van extra verkeer en de verkeersveiligheid. Aandachtspunten zijn de structuurwijzigingen, oversteekbaarheid en weginrichting (bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren).

### 6.3 Parkeren

Voor Bergwijpark is bij (her)ontwikkeling het beperken van de automobiliteit in de wijk een uitgangspunt. Een belangrijk instrument hierbij is het autodelen. Dit komt onder andere tot uiting in de te hanteren parkeernorm voor dit gebied. Vanwege onder andere de goede openbaar vervoervoorzieningen bij het plangebied is er het voornemen om het aantal parkeergelegenheden relatief beperkt te houden. In het Masterplan Bergwijpark wordt hierbij uitgegaan van een parkeernorm van 0,55 à 0,85 parkeerplaatsen per woning. Bij de norm van 0,85 betreft het 0,6 parkeerplaats per woning voor bewonersparkeren inpandig binnen de bouwblokken en 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren op maaiveld. Van de genoemde 0,6 parkeerplaats per woning inpandig in de bouwblokken zal 0,3 parkeerplaats als buffer voor het bewonersparkeren worden opgenomen, zijnde een buffer inpandig binnen de bouwblokken, die zal worden gerealiseerd als er aantoonbaar behoefte aan bestaat bij de bewoners in het plangebied. De ruimtereservering voor deze buffer wordt gemaakt. Deze parkeernormen zijn opgenomen in artikel 23, lid 23.2 voor de nieuwe bestemming "Wonen" en zijn verder opgenomen in de wijzigingsregels volgens artikel 20, lid 20.2 en 20.3 voor de nieuwe bestemming(en) "Gemengd".

Om het hanteren van lagere parkeernormen een succes te laten zijn, is stringente parkeerregulering nodig. Ten aanzien van de parkeernorm voor bewonersparkeren is het van belang dat bij de planuitwerking alvast ruimte wordt gereserveerd voor de parkeerbuffer, zodat eventuele parkeerproblemen worden voorkomen of kunnen worden opgelost. (De ruimtereservering voor deze buffer zal binnen de bouwblokken al wel worden gemaakt). Om de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren bij het eerder genoemde stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque mogelijk te maken, is het nodig om meer parkeerplaatsen in de hoofdstructuur te realiseren dan in het Masterplan is benoemd. Volgens het stedenbouwkundige plan en het mede daarop gebaseerde inrichtingsplan is er de benodigde ruimte aanwezig om deze extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Met het plan zullen de bestaande parkeervoorzieningen grotendeels verdwijnen of worden vervangen.

Het streven is om mensen zoveel mogelijk van het openbaar vervoer en de fiets gebruik te laten maken. Om dit te realiseren en om parkeeroverlast te voorkomen, zal er worden gewerkt met "gereguleerd parkeren" op maaiveld in de openbare ruimte. Dit is ook belangrijk om te voorkomen dat bewoners geen parkeerplaats inpandig meer zouden willen kopen en om te voorkomen dat bewoners de bezoekersparkeerplaatsen zouden gaan gebruiken.

Het parkeren voor de diverse aanvullende voorzieningen tot een bepaalde omvang, bij toekomstige bestemmingen in de wijzigingsplannen, dient plaats te vinden binnen de bovengenoemde norm van 0,25 voor het bezoekersparkeren.

Grotere horecavoorzieningen dan genoemd in de tabel volgens artikel 20, lid 20.2.2, letter o en in artikel 20, lid 20.2.3, letter e.1.v. voor de horecavoorzieningen opgenomen maximale maten zijn enkel mogelijk indien er voor de desbetreffende horecavoorzieningen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In artikel 20.2.3, letter e.2 is hiervoor een aparte regeling opgenomen. Voor dergelijke horecavoorzieningen worden voor de extra parkeerplaatsen de volgende parkeernormen gehanteerd, namelijk een parkeernorm van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een café, bar en cafetaria, en een parkeernorm van 12,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een restaurant.

Voor studentenwoningen geldt een parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per woning.

Voor het hanteren van lage(re) parkeernormen zijn de volgende voorwaarden van belang:

- Foutparkeren in de openbare ruimte moet onmogelijk gemaakt worden door een combinatie van fysieke maatregelen, parkeerregulering en handhaving.
- Bij de werving van nieuwe bewoners voor Bergwijkpark moet duidelijk worden gecommuniceerd dat het een autoluwe wijk is.
- Een relatief laag autobezit, vooral door een hoger gebruik van het openbaar vervoer (en de fiets).

Om een lagere parkeernorm te kunnen hanteren, is het tevens van belang dat gedurende de realisatie van de voorgenomen activiteit het gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt bevorderd. Reeds in de beginfase dient de inrichting van de openbare ruimte hierop te worden afgestemd. Van belang is dat eventuele parkeerproblemen in de wijk zelf worden opgelost.

Het fietsparkeren voor bewoners zal in pandig worden gerealiseerd. Voor bezoekers komen er in de openbare ruimte stallingsmogelijkheden, hiervoor geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning. Deze norm is inclusief de bezoekers van de in het plangebied te vestigen voorzieningen.

Voor de bestaande bestemmingen zijn andere parkeernormen van toepassing en deze zijn opgenomen in de algemene regels, namelijk in artikel 23.2.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In de regels zijn in artikel 23, lid 23.2 de parkeernormen opgenomen voor het plangebied ten behoeve van de directe bestemmingen (de bestemmingen bij recht).*

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

*In de wijzigingsregels volgens artikel 20, lid 20.2, en lid 20.3 is het volgende met betrekking tot het parkeren geregeld:*

*Artikel 20, lid 20.2.2, letter q., dat: "voor de woningen en voorzieningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8 een parkeernorm geldt van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren op maaiveld en 0,6 parkeerplaats in pandig per woning binnen de bouwblokken voor bewoners. Van deze 0,6 wordt 0,3 parkeerplaats per woning direct in pandig binnen de bouwblokken gerealiseerd en de overige 0,3 parkeerplaats per woning in pandig gerealiseerd als buffer, voor indien daartoe de noodzaak bestaat, vanwege de noodzakelijke benodigde in pandige parkeerplaatsen voor bewoners. Het parkeren voor de aanvullende voorzieningen dient binnen de hiervoor genoemde norm van 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren te worden opgelost. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor de bezoekers van de woningen en van de aanvullende voorzieningen."*

*Artikel 20, lid 20.2.2, letter r., dat: "voor studentenwoningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8 een parkeernorm geldt van 0,1 parkeerplaats per woning."*

*Artikel 20, lid 20.2.3, e.2: "horecavoorzieningen met een groter oppervlak dan de hiervoor [...] opgenomen maximale maten zijn mogelijk indien er voor de desbetreffende voorziening voldoende parkeerplaatsen bovenop de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij voor deze extra*

*parkeerplaatsen de parkeernorm wordt gehanteerd van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een café, bar en cafetaria en de parkeernorm van 12,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. voor een restaurant. (Bij het toestaan van dergelijke horecavoorzieningen dient wel de maximale maat voor het totale oppervlakte voor horecavoorzieningen van 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. volgens letter e.1.v. in acht worden genomen)."*

*In artikel 20, lid 20.3.2, letter j is het volgende geregeld, dat: "voor de woningen en de aanvullende voorzieningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8, een parkeernorm geldt van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren op maaiveld en 0,6 parkeerplaats inpandig per woning voor bewoners binnen de bouwblokken. Van deze 0,6 wordt 0,3 parkeerplaats per woning direct inpandig binnen de bouwblokken gerealiseerd en de overige 0,3 parkeerplaats per woning inpandig gerealiseerd als buffer, voor indien daartoe de noodzaak bestaat, vanwege de noodzakelijke benodigde inpandige parkeerplaatsen voor bewoners. Het parkeren op maaiveld kan deels ook binnen wijzigingsgebied 9 worden opgelost. Het parkeren voor de aanvullende voorzieningen dient binnen de hiervoor genoemde norm van 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren te worden opgelost. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor de bezoekers van de woningen en van de aanvullende voorzieningen."*

*Zie hiervoor verder paragraaf 7.4 "Algemene regels" en de Regels.*

## **6.4 Milieu**

### **6.4.1 Milieu. Algemeen**

In Paragraaf 6.4 komen de diverse milieuonderzoeken aan de orde, namelijk de milieueffectrapportage, het onderzoek naar de bodemkwaliteit, het akoestisch onderzoek, het luchtkwaliteitsonderzoek, onderzoek naar geurhinder en milieuzonering, en ook het externe veiligheidsonderzoek.

### **6.4.2 Milieueffectrapportage**

#### *6.4.2.1 Algemeen*

In het kader van de planvorming is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) een milieueffectrapportage noodzakelijk. In Paragraaf 1.5.2 van Hoofdstuk 1 van deze Toelichting is de wettelijke grondslag voor die noodzaak reeds beschreven. De milieueffectrapportage (m.e.r.) met bijbehorend milieueffectrapport (MER) dient overeenkomstig de Wet milieubeheer te worden gekoppeld aan het (ontwerp-)besluit waar het bij hoort, in dit geval het ontwerp-besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de planvorming en bij het uitwerken van de wijzigingsplannen dient met de uitkomsten van de milieueffectrapportage nadrukkelijk rekening te worden gehouden. Binnen de ruimtelijke ordening wordt rekening gehouden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. Eén van de instrumenten die een bijdrage kunnen leveren aan het milieubelang binnen de besluitvorming van ruimtelijke ingrepen is het instrument "milieueffectrapportage", kortweg m.e.r. (de procedure) en het uit het onderzoek volgende MER (het rapport) genoemd. Het milieuonderzoek en het milieueffectrapport (MER) (als onderdelen van de milieueffectrapportage) brengen de milieugevolgen van een besluit in beeld, voordat het besluit wordt genomen. Zo kan het bevoegd gezag dat het besluit neemt (de gemeenteraad van Diemen) de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. In deze paragraaf worden de resultaten van de milieueffectrapportage samengevat. Het PlanMER (het rapport) zal bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd bij de terinzagelegging ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

#### ***Wettelijk kader milieueffectrapportage***

De milieueffectrapportage is gebaseerd op Europese regelgeving, volgens de richtlijnen met betrekking milieueffectrapportage. In Nederland is de m.e.r.-plicht geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), het Besluit milieueffectrapportage. Een overzicht van de te doorlopen stappen in de m.e.r.-procedure is in Hoofdstuk 1, Paragraaf 1.5.2, van deze Toelichting beschreven.

#### ***Milieueffectrapportage Bergwijpark***

Het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor Bergwijpark is plan-m.e.r.-plichtig. Dit vanwege het feit dat het plan kaderstellend is voor een stedelijk ontwikkelingsproject waarbij het een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen betreft. Deze plan-m.e.r. plicht volgt uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), bij categorie D11.2, Kolom 3, op grond van artikel 2, lid 3 in datzelfde Besluit.

#### ***Notitie Reikwijdte en Detailniveau Bergwijpark (18 september 2013)***

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau vormde de eerste stap in de m.e.r.-procedure. Dit document geeft inzicht in de reikwijdte en het detailniveau van het milieueffectrapport. Daarnaast worden met de notitie alle betrokkenen en geïnteresseerde partijen geïnformeerd. De notitie heeft ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Ook is het document voorgelegd aan alle adviseurs en bestuursorganen, die op grond van de wet geraadpleegd moeten worden over de reikwijdte en het detailniveau van de m.e.r.

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau Bergwijpark heeft op grond van artikel 7.8 Wet milieubeheer van 8 november tot en met 19 december 2013 ter inzage gelegen. De opmerkingen die ten aanzien van de Notitie zijn gemaakt zijn verwerkt in het PlanMER.

#### 6.4.2.2 Het PlanMER

Met het PlanMER voor het gebied Bergwijpark wordt een beoordeling beoogd die functioneel is met betrekking tot de inhoud van het bestemmingsplan. Het PlanMER wordt samen met het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na de terinzagelegging wordt het PlanMER samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Diemen.

Het bestemmingsplan vormt overeenkomstig artikel 2, lid 3 van het Besluit milieueffectrapportage het kader voor besluiten waarvoor een plicht tot het opstellen van een BesluitMER geldt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Daarmee vormt het PlanMER indirect ook een kader voor die besluiten. De bedoelde besluiten zijn de besluiten die moeten worden genomen ten behoeve van de vaststelling van de diverse wijzigingsplannen volgens de wijzigingsbevoegdheden. Het PlanMER biedt milieu-informatie voor de ontwikkeling van de wijzigingsplannen. In een later stadium zal er bij de wijzigingsplannen aanvullend milieu-onderzoek moeten worden verricht die passend is voor de bijbehorende procedure.

Het PlanMER, met de volledige titel "MilieuEffectRapport Bergwijpark – PlanMER Bestemmingsplan" (d.d. 17 augustus 2015), heeft bij het ontwerpbestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl gestaan en wordt bij het onderhavige vastgestelde bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Het (Plan)MER en het ontwerpbestemmingsplan hebben van 21 augustus tot en met 1 oktober 2015 ter inzage gelegen (om gelegenheid te bieden om zienswijzen in te dienen). Er zijn geen zienswijzen over het MER binnen gekomen. Gelijktijdig met de terinzagelegging is het MER met het ontwerpbestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. Het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. is uitgebracht op 11 november 2015.

In het document "Bergwijpark, gemeente Diemen – Toetsingsadvies over het milieueffectrapport" is door de Commissie m.e.r. het volgende samenvattende oordeel over het MER gegeven:

"De Commissie is van oordeel dat het MER de essentiële informatie bevat om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan, waarin het milieubelang volwaardig wordt meegewogen, waarbij zij wel opmerkt dat de gecumuleerde effecten van geluid en luchtkwaliteit op de volksgezondheid te positief worden beoordeeld."

Omtrent de beoordeling van de gezondheid wordt nader ingegaan in Paragraaf 6.4.2.4.

#### 6.4.2.3 Samenvatting resultaten PlanMER

De resultaten (en conclusies) met betrekking tot de milieuaspecten en -effecten, die volgen uit het PlanMER, worden op deze plaats samenvattend opgenomen. Eerst wordt kort ingegaan op de alternatieven en referentiesituaties die in het MER zijn onderzocht.

##### **Alternatieven en referentiesituaties**

Voor de herontwikkeling van Bergwijpark is feitelijk maar één wezenlijk alternatief in beeld. Dit alternatief wordt in het MER de Voorgenomen Activiteit (VA) of het hoofdalternatief genoemd. Er is sprake van één hoofdstructuur. De invulling als hoofdzakelijk een woongebied wordt gezien als de enige oplossing voor de leegstand en de gebrekkige ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een alternatief met veel woningen is bij de voorgenomen transformatie een 'worst-case' benadering met betrekking tot de milieueffecten. Daarom is er sprake van één alternatief dat uitgaat van maximale bebouwing op basis van het Masterplan Bergwijpark (2013) en het (concept) Stedebouwkundig Plan van de projectontwikkelaar. Tevens is een variant in het kader van de fasering onderzocht.

Het vertrekpunt voor de effectbeschrijving is de huidige situatie. Daarbij wordt de autonome ontwikkeling beschouwd. De situatie die ontstaat op basis van de autonome ontwikkeling wordt de referentiesituatie genoemd. Dit is de situatie die in de planperiode ontstaat wanneer de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd. Voor de beoordeling van de voorgenomen activiteit worden het hoofdalternatief en de tussenfasevariant vergeleken met een referentiesituatie.

In dit MER zijn twee referentiesituaties gehanteerd. Omdat er in Bergwijpark sprake is van aanhoudende leegstand en het niet reëel wordt geacht dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan volledig worden ingevuld, zijn de volgende twee referentiesituaties bepaald:

- een reële referentiesituatie: gebaseerd op de huidige situatie met leegstand, waarbij uit wordt uitgegaan van gemiddeld 67% leegstand in de bestaande kantoorgebouwen (aanwezig op 1 januari 2015);

- de juridische referentiesituatie: gebaseerd op de maximale mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan en aanvullende omgevingsvergunningen bieden.

Bij beide referentiesituaties is rekening gehouden met de autonome ontwikkeling van de woongebouwen Blok 1, Blok 2 en Toren 1.

### **Milieuaspecten en -effecten**

In het MER zijn de huidige milieusituatie en de mogelijke toekomstige milieusituatie beschreven. Tevens zijn de effecten van de voorgenen activiteit en de referentiesituaties inzichtelijk gemaakt.

Daarbij is achtereenvolgens aandacht besteed aan verkeer, geluid, lucht(kwaliteit), externe veiligheid, bodem, water, ecologie en natuur/groen, en landschap en inrichting. Hieronder wordt per aspect een beknopt overzicht van de resultaten gegeven.

### **Verkeer**

De voorgenomen activiteit leidt tot verkeersgroei ten opzichte van de referentiesituaties en de huidige situatie. De voorgenomen activiteit zorgt tevens voor veranderingen in de verkeersafwikkeling. De wegen met een hoge verkeersdruk zijn vooral de Diemerdreef, Bergwijkdreef-noord en Daalwijkdreef (ter hoogte van de Gooiseweg).

In de huidige situatie is de verkeersafwikkeling bij enkele kruispunten op de Diemerdreef en bij het kruispunt Gooiseweg - Daalwijkdreef (west) een aandachtspunt. Op sommige wegvakken en kruispunten buiten het plangebied is in de reële referentiesituatie een behoorlijke verkeersdruk. De verkeersdruk bij de juridische referentiesituatie is aanzienlijk hoger dan bij de reële referentiesituatie.

Bij de voorgenomen activiteit is de verkeersdruk op een groot aantal (drukkere) wegvakken hoger dan bij de reële referentiesituatie. In vergelijking met de juridische referentiesituatie (een gevuld kantorengedebied) is bij de voorgenomen activiteit de verkeersdruk in de spitsen veelal lager.

Ten opzichte van de referentiesituaties is er bij de voorgenomen activiteit in Bergwijpark en omgeving een beperkte toename van het aantal verkeersongevallen te verwachten. De toenames van de ongevalrisico's zijn een rechtstreeks gevolg van de toenemende verkeersintensiteiten als gevolg van ontwikkelingen in Bergwijpark. Tevens ontstaan er bij de voorgenomen activiteit (in het plangebied) meer conflicten tussen langzaam verkeer en autoverkeer. De (potentiële) verkeersonveilige situaties kunnen echter goed worden opgelost.

Bij de voorgenomen activiteit is het uitgangspunt om het aantal parkeervoorzieningen relatief te beperken. Door de zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer is een lagere parkeernorm mogelijk. Het uitgangspunt is om een parkeernorm van tussen de 0,55 en 0,85 parkeerplaatsen per woning te hanteren. Een lagere parkeernorm kan een aantal (potentiële) nadelen hebben. De bereikbaarheid is niet direct in het geding, maar lagere parkeernormen leiden niet per definitie tot laag autobezit en laag autobesbruik. Hierdoor bestaat de kans dat de parkeerdruk (relatief) hoog wordt. Minder parkeerplaatsen behoeft een stringente parkeerregulering.

### *Mitigerende maatregelen*

Bij de voorgenomen activiteit moeten verkeersmaatregelen worden genomen om de verkeersafwikkeling, en in minder mate de bereikbaarheid, te bevorderen. In het Masterplan Bergwijpark zijn de meeste maatregelen nog niet voorzien. Sommige verkeersafwikkeling- of kruispuntmaatregelen zijn ook nodig in het belang van de verkeersveiligheid.

### **Geluid**

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich een aantal relevante geluidsbronnen. Het gaat om wegverkeer op meerdere wegen, treinverkeer, metroverkeer, bedrijven (GVB en op bedrijventerrein Verrijn Stuart) en luchtverkeer. Bij de voorgenomen activiteit zal de geluidsbelasting toenemen door de toename van het wegverkeer. De bebouwing zal de geluidsverspreiding en de geluidsbelasting in de openbare ruimte verminderen.

Het cumulatieve geluidsniveau in Bergwijpark wordt sterk bepaald door het luchtverkeersgeluid. Het geluidsniveau vanwege het luchtverkeer is één van de bepalende factoren in de geluidssituatie.

Uit het milieu-onderzoek blijkt dat bij de voorgenomen activiteit de cumulatieve geluidsbelasting (inclusief luchtvaartlawaai) in de openbare ruimte gemiddeld lager ligt dan bij de referentiesituaties. Dit komt door de afscherpende werking van de gebouwen. Niettemin ligt de cumulatieve geluidsbelasting in de openbare ruimte voor alle toekomstige situaties voor het grootste deel tussen de 58 dB en 63 dB. Dit is een vrij hoge geluidsbelasting, waarmee tevens sprake is van aanzienlijke geluidhinder.

De geluidhinder kan ook worden uitgedrukt in het aantal gehinderden. Het aantal gehinderden binnen het plangebied is met de voorgenomen activiteit veel hoger dan bij de referentiesituaties. Dit is inherent aan een transformatie van een kantoorgebied naar een woongebied en de realisatie van woningen in de omgeving van geluidsbronnen met een hoge geluidsproductie.

Buiten het plangebied is er geen sprake van een relevante verandering van de geluidhinder. Daar waar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer toeneemt met 1,5 dB à 2,5 dB, is de verandering in het aantal gehinderden zeer beperkt.

#### *Overschrijding grenswaarden en hogere waarden*

Voor toetsing aan de grenswaarden is het geluidsniveau of de geluidsbelasting per bron van belang. Bij de fictieve invulling worden de voorkeursgrenswaarden ten dele overschreden, door wegverkeer, railverkeer en/of industriellawaai.

In een relatief groot deel van het plangebied is de geluidsbelasting vanwege de Gooiseweg hoger dan de maximale grens-/ontheffingswaarde. Woongebouwen direct langs de Gooiseweg zijn zonder vérgaande gevelmaatregelen niet mogelijk.

Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan moeten er, om de realisatie van woningen mogelijk te maken, "hogere waarden" (ontheffingen) worden verleend.

Duidelijk is dat een aanzienlijk aantal hogere waarden moet worden verkregen om de voorgenomen activiteit mogelijk te maken. Om hoeveel hogere waarden het gaat, evenals de hoogte van de hogere waarden, hangt mede af van de positionering van de gebouwen.

#### *Piekgeluidsbelasting*

De activiteiten op het terrein van het GVB leiden tot piekgeluiden op relatief korte afstand van de voorgenomen eerstelijnsbebouwing in het plangebied. De piekgeluiden (maximale geluidsniveaus) treden zowel overdag, 's avonds als 's nachts op. De maximale geluidsniveaus bij de woongebouwen nabij het GVB-terrein variëren van 71 tot 81 dB(A).

De grenswaarden voor piekgeluiden worden bij diverse nieuwe woningen overschreden. Dit is in principe alleen toelaatbaar indien ter plaatse sprake is van de toepassing van dove gevels, loggia's of andere geveloplossingen. Bij de achterliggende woongebouwen liggen de geluidsniveaus vanwege de piekgeluiden veelal onder de grenswaarden (vanwege de afscherpende werking van gebouwen).

#### *Mitigerende maatregelen*

Er is sprake van hogere geluidsbelastingen in het plangebied. Bij grenswaardenoverschrijding zullen akoestische maatregelen aan de gebouwen nodig zijn om te voldoen aan de regelgeving ten aanzien van de geluidsniveaus binnen woningen. Als de maximale grens-/ontheffingswaarden worden overschreden dan dienen vliesgevels of dove gevels te worden toegepast.

Om het akoestische klimaat in de openbare ruimte te verbeteren, en daarmee tevens in grotere mate te voldoen aan de grenswaarden, zijn bron- en overdrachtsmaatregelen beschouwd. Het effect van bronmaatregelen binnen het plangebied zal beperkt zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn geluidschermen langs de Bergwijkdreef en Eekholt niet of nauwelijks inpasbaar. Een geluidscherm langs de metrolijn is, in samenhang met de geluidsbelasting vanwege het treinverkeer of de bedrijven, niet doelmatig.

In wijzigingsgebied 6 zullen geluidsmaatregelen met betrekking tot de Gooiseweg noodzakelijk zijn. Bij voorkeur wordt eerst een geluidscherm of een afschermend gebouw gerealiseerd langs de Gooiseweg. Het vroegtijdig plaatsen van een scherm zal de geluidhinder in eerdere (deel)fases reduceren.

### ***Lucht(kwaliteit)***

In Bergwijckpark en omgeving wordt ruimschoots aan de grenswaarden voor de stoffen NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voldaan, ook bij de voorgenomen activiteit. Uit het milieu-onderzoek blijkt dat er weinig verschil is tussen de referentiesituaties en de voorgenomen activiteit, in de luchtconcentraties in het plangebied. Tevens liggen de concentraties laag in vergelijking met de grenswaarden. Bij de autonome ontwikkeling liggen de concentraties aanzienlijk lager dan in de huidige situatie. Dit komt door dalende achtergrondconcentraties en afnemende uitstoot. In de huidige situatie wordt ook al ruimschoots aan de grenswaarden voldaan.

### ***Externe Veiligheid***

Het transport van gevaarlijke stoffen over de treinsporen langs Bergwijckpark, op het traject Duivendrecht - Diemen (spoorboog), leidt tot een aantal risicoscenario's, en geeft daarbij een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De relevante plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied liggen niet over het plangebied (de PR 10<sup>-6</sup> contour ligt op minimaal 50 meter van de grens van het plangebied).

#### ***Groepsrisico***

De groepsrisicotename vanwege de voorgenomen activiteit is beperkt te noemen. De toename ligt tussen 0,1 en 1,0% van de oriëntatiewaarde, namelijk op 0,5%. Hiermee voldoet de groepsrisicotename ruim aan het *standstill*-beginsel (hoogstens 1,0% toename) en aan de Beleidslijn externe veiligheid van de gemeente Diemen en de regio Amstelland-Meerlanden.

#### ***Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid***

In het kader van de verantwoording van de risico's die er zijn, en de kleine groepsrisicotename, zijn in het MER de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid beschouwd. Zowel de zelfredzaamheid als de bestrijdbaarheid blijven in alle toekomstsituaties op peil maar zullen niet per se verbeteren. Tussen de voorgenomen activiteit en de referentiesituaties is het verschil beperkt.

### ***Bodem***

Voor de bodemsituatie en bodemgeschiktheid is gekeken naar de bodemkwaliteit en de bodemdaling.

#### ***Bodemkwaliteit***

De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn voor het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik van de bodem/grond van Bergwijckpark geen belemmering. Het onderzochte gebied wordt ten aanzien van de bodemkwaliteit geschikt geacht voor herontwikkeling tot woongebied.

Met de voorgenomen activiteit zal de bodemkwaliteit van het gebied iets verbeteren omdat de beperkte hoeveelheid vervuilde grond zal worden verwijderd bij realisatie van de voorgenomen activiteit.

#### ***Bodemdaling***

In de huidige situatie, en als autonome ontwikkeling, heeft de gemeente Diemen en ook Bergwijckpark te maken met bodemdaling. Onder gelijkblijvende omstandigheden zullen de (rest)zettingen in het plangebied gering zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat veranderingen in de bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie de bodemdalingprocessen weer kunnen versterken.

Bij de voorgenomen activiteit zal in sommige delen van het plangebied het terrein enigszins worden opgehoogd. In het westelijke deel van het plangebied, bij het park, zal bij planontwikkeling veel gaan veranderen. Met nader onderzoek kan worden aangetoond in hoeverre kleine en grote veranderingen in de belastingsituatie nog zettingen en dus een bodemdaling tot gevolg zullen hebben.

Ondanks dat een effect naar verwachting relatief klein zal zijn, is vooral bij wijzigingsgebied 6 bodemdaling bij de uitwerking en realisatie van de voorgenomen activiteit wel een aandachtspunt. Civieltechnische maatregelen zijn voor handen om de effecten te beperken, beheersen en/of voorkomen.

## **Water**

De voorgenomen wijzigingen in het plangebied met betrekking tot de infrastructuur (waaronder de waterstructuur), de verharding en de bebouwing hebben consequenties voor de waterhuishouding. De waterstructuur van het Masterplan Bergwijckpark is de basis van de waterstructuur van de voorgenomen activiteit. Deze waterstructuur bestaat uit een "Singelstructuur".

Het oppervlaktewatersysteem in het plangebied wordt met de voorgenomen activiteit uitgebreid en enigszins verlegd. De bestaande structuur wordt grotendeels aangehouden, maar de watergangen worden groter, dieper, en beter met elkaar verbonden.

De doorstroming binnen het plangebied wordt met de voorgenomen activiteit in principe verbeterd ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituaties. Op basis van randvoorwaarden, die Waternet stelt, zullen de aan te leggen watergangen voldoende breed en diep zijn. Dit betekent dat de nieuwe watergangen dieper zullen zijn. Verwacht wordt dat de hoeveelheid bladval minder zal zijn waardoor er minder bladeren in de watergangen terecht komen.

### *Grondwater*

In Bergwijckpark hebben de hoogteverschillen en (parkeer)kelders invloed op de grondwaterstand. Voor het toekomstige grondgebruik gelden een aantal ontwateringnormen. Bij de voorgenomen activiteit zullen de (bovenste) grondwaterstand en de grondwaterstroming variëren. In het grootste deel van het plangebied zal de grondwatersituatie naar verwachting op orde zijn. Langs de taluds zal de grondwaterstroming vanwege de voorgenomen activiteit worden verhinderd. Tevens zal sprake zijn van opstuwing van grondwater waardoor er kans is op grondwateroverlast.

### *Waterkwaliteit*

In de huidige situatie varieert de ecologische waterkwaliteit in Bergwijckpark enigszins. Veelal is die waterkwaliteit matig tot slecht, behalve in de zuidelijke watergang. Bij de voorgenomen activiteit zal het oppervlaktewater een hogere ecologische waterkwaliteit kennen dan het merendeel van het huidige oppervlaktewater. Vanwege onder meer een verbeterde doorstroming en minder bladval en slib zal de waterkwaliteit beter zijn. Natuurvriendelijke oevers, een uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling, zullen de waterkwaliteit verder ten goede komen.

### *Waterberging (oppervlaktewater)*

Uitgangspunt van het Masterplan Bergwijckpark is dat er ten opzichte van de huidige situatie tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra oppervlaktewater wordt aangelegd. Een uitbreiding van de waterberging is nodig. De hoeveelheid verhard oppervlak en oppervlaktewater nemen met de voorgenomen activiteit aanzienlijk toe. De verhouding verharding-oppervlaktewater wordt kleiner, ofwel er komt in verhouding tot het verhard oppervlak meer oppervlaktewater bij.

Er wordt, voor het gebied als geheel, ruimschoots voldaan aan de watereis van 10% watercompensatie voor de toename van verhard oppervlak. Aan het uitgangspunt van het Masterplan wordt ook voldaan. Er wordt meer waterberging gerealiseerd dan nodig is en dat is positief voor het waterbeheer.

## **Ecologie, Natuur en Groen**

De gebieden met een hogere natuurwaarde in Bergwijckpark bestaan voornamelijk uit bos- en parkstructuren. Deze gebieden staan ook op de Natuurwaardenkaart Diemen en zijn te beschouwen als "groen met hogere natuurwaarde". Tevens zorgen de natuurvriendelijke oevers in het gebied voor een hogere natuurwaarde.

De huidige waardevolle groenstructuren worden door de voorgenomen activiteit sterk aangetast. De grootste effecten vinden plaats bij de ecologische/groene strook langs de Gooiseweg en het bestaande park. Daar bevindt zich het meeste groen met een hogere natuurwaarde. Hiervan zal een groot deel worden verwijderd. De overige groenstructuren worden niet of slechts tijdelijk aangetast of worden vernieuwd. Aan de oost- en zuidrand van het plangebied blijft de natuurwaarde intact. De bestaande natuurvriendelijke oevers blijven deels gehandhaafd of worden opnieuw ingericht. Daarnaast worden nieuwe oevers gerealiseerd.

Het verlies aan leefgebied houdt ook een verstoring van beschermde soorten in. Er zal met de voorgenomen activiteit minder ruimte zijn voor verblijfplaatsen voor vogels. Daarnaast wordt het

foerageergebied kleiner voor vogels en vleermuizen. Voor die meer dan licht beschermde soorten is de voorgenomen activiteit een zekere verslechtering. De gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten komt echter niet in het geding.

Met de voorgenomen activiteit zal de natuurwaarde van het gebied niet meer hetzelfde zijn als in de huidige situatie. Bij de voorgenomen activiteit zal de algehele natuurwaarde lager liggen, maar wordt op enkele plaatsen de natuurwaarde in stand gehouden.

#### *Mitigerende maatregelen*

Het Masterplan Bergwijckpark kent een aantal uitgangspunten die natuurwaarde verhogend zijn, zoals het herplanten van waardevolle bomen, het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het realiseren van (betere) ecologische verbindingen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om bij de voorgenomen activiteit de natuurwaarde (verder) te verhogen. Los daarvan, zijn er om de voorgenomen activiteit mogelijk te maken een aantal maatregelen noodzakelijk. In het MER staat een overzicht van de verplichte en aanvullende maatregelen.

#### ***Landschap, inrichting en historische waarden***

In een gebied als Bergwijckpark kan men spreken van een stedelijk landschap. Tevens kan men spreken van een parklandschap. Het park en de vele groenstroken zijn de (landschap)kenmerken van het gebied, en zijn tevens belangrijke kwaliteiten ten aanzien van de natuurwaarde. Het stedelijk landschap wordt bepaald door de infrastructuur en de (kantoor)gebouwen.

Met de voorgenomen activiteit zal het landschap wederom een hoogstedelijk karakter hebben. Het hoogstedelijk gebied wordt uitgebreid waarmee het parklandschap dan wel het parkgebied kleiner wordt. Het plangebied zal een dichtbebouwd gebied worden met vrij grote woongebouwen en een aantal hoge gebouwen. De totale oppervlakte aan groen zal afnemen. Het parklandschap zal in een andere hoedanigheid terugkeren, met een meer stedelijk karakter. Daarnaast wordt het landschap in Bergwijckpark met de voorgenomen activiteit waterrijker.

Het plangebied is in de huidige situatie enigszins in tweeën verdeeld en daarmee het "landschap" ook. Met de voorgenomen activiteit krijgt het gebied meer samenhang. Door het verlagen van de Bergwijckdreef zal het gebied minder in tweeën zijn verdeeld.

Het plangebied als geheel wordt momenteel te weinig benut. Door de voorgenomen activiteit zal het gebied een hogere functionaliteit en een betere toegankelijkheid kennen. Doordat de wegen- en padenstructuur wordt aangepast wordt deze functioneler. Het bestaande gesloten park wordt vervangen door een woongebied en een nieuw kleiner park met andere kenmerken. Ook de bestaande fietspaden, die nu veelal uit het zicht liggen, worden vervangen. Het nieuwe interne groen krijgt een meer open karakter. Hiermee wordt het plangebied voor wat betreft het landschap sociaal veiliger en daarmee toegankelijker. Tevens wordt het gebied toegankelijker en sociaal veiliger doordat het gebied 's avonds meer zal worden gebruikt. Het nieuwe park zal toegankelijker worden en beter als een ontmoetings- en ontspanningsplek kunnen functioneren.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie spelen in Bergwijckpark geen rol.

#### ***6.4.2.4 Conclusie op basis van het PlanMER, en aanvulling op het PlanMER***

De voorgenomen activiteit scoort op een aantal (deel)aspecten negatief. Voor die (deel)aspecten dienen mitigerende maatregelen te worden overgewogen. Een aantal maatregelen zijn noodzakelijk om aan beleid en regelgeving te kunnen voldoen. Deze maatregelen zijn in dit stadium veelal nog niet uitgewerkt. Tevens kunnen er aanvullende maatregelen voor meerdere aspecten worden overwogen. Een overzicht van de gekozen maatregelen en de nader te kiezen en/of uit te werken maatregelen is opgenomen in paragraaf 6.4.2.5 van het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015".

De voorgenomen activiteit is naar verwachting haalbaar ten aanzien van de wet- en regelgeving gerelateerd aan het milieu, mits de nodige maatregelen worden getroffen. Wel zullen ten aanzien van de geluidsbelasting de juridische grenzen (moeten) worden opgezocht. Binnen het gemeentelijke beleidskader wordt voor de aspecten geluid, groen en natuurwaarde voor een deel een beroep gedaan op de mogelijkheden van het bevoegd gezag om af te wijken van het beleid.

Voor de uiteindelijke (gewenste) invulling en uitvoering dient later, bij onder meer de uitwerking van de wijzigingsplannen, in detail te worden vastgesteld of (met de maatregelen) wordt voldaan aan de kaders. Op dat moment kunnen nadere regels worden verbonden aan de plannen en voornemens.

Er zijn enkele leemten in de kennis, maar deze vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er zijn namelijk maatregelen voor handen. Bij de uitwerking zal nader aandacht (moeten) worden besteed aan de effecten en maatregelen.

### **Oordeel over het PlanMER van de Commissie m.e.r., en aanvulling op het PlanMER**

Gelijktijdig met de terinzagelegging is het MER met het ontwerpbestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. Het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. is uitgebracht op 11 november 2015.

#### *Aanleiding aanvullende notitie inzake beoordeling gezondheid*

Door de Commissie voor de milieueffectrapportage is een kanttekening geplaatst bij de beoordeling van de gezondheid die in het milieueffectrapport (MER) is gegeven. In het document "Bergwijckpark, gemeente Diemen – Toetsingsadvies over het milieueffectrapport" is het volgende samenvattende oordeel over het MER gegeven:

"De Commissie is van oordeel dat het MER de essentiële informatie bevat om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan, waarin het milieubelang volwaardig wordt meegewogen, waarbij zij wel opmerkt dat de gecumuleerde effecten van geluid en luchtkwaliteit op de volksgezondheid te positief worden beoordeeld."

Volgens de Commissie m.e.r. is, op basis van de (gecumuleerde) effecten van geluid en luchtkwaliteit en de effecten op de leefomgeving sprake van een gezondheidsbeoordeling van "matig tot zeer matig".

Het oordeel van de Commissie ten aanzien van de gezondheid is aanleiding geweest voor een aanvullende notitie bij het (Plan)MER, getiteld "Notitie beoordeling gezondheid, MilieuEffectRapport Bergwijckpark – PlanMER Bestemmingsplan". Deze notitie geeft een andere beoordeling van de gezondheid in vergelijking met het MER. De Commissie heeft bij de gezondheidsbeoordeling de scores/beoordeling uit het Handboek gezondheidseffectscreening (GES) van de GGD gehanteerd. In de betreffende notitie is nader inzicht gegeven in de gezondheidssituatie op basis van dit Handboek GES. In het MER is de beoordeling van de gezondheid gerelateerd aan streef- en grenswaarden. De beoordeling, waarbij geluid en luchtkwaliteit werden gecombineerd, kwam daarmee uit op "redelijk tot matig".

De "Notitie beoordeling gezondheid, MilieuEffectRapport Bergwijckpark – PlanMER Bestemmingsplan" (d.d. 21 december 2015) wordt samen met het "MilieuEffectRapport Bergwijckpark – PlanMER Bestemmingsplan" (d.d. 17 augustus 2015) bij het onderhavige vastgestelde bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Tevens wordt het document "Bergwijckpark, gemeente Diemen – Toetsingsadvies over het milieueffectrapport" op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Het oordeel van de Commissie m.e.r. brengt geen verandering in de conclusies van het (Plan)MER en de hiervoor beschreven conclusie op basis van het PlanMER.

## 6.4.2.5 Koppeling met maatregelen in PlanMER

| Milieuaspect   | Onderdeel           | Maatregelen (bij volledige realisatie voorgenomen activiteit)                                                                                                                                        | Verwerking in bestemmingsplan, en nadere uitwerking en besluitvorming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                     |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verkeer</b> | Verkeersafwikkeling | Kruispuntaanpassingen op de Diemerdreef en Bergwijkdreef-noord.<br>Bergwijkdreef: verkeerslichten met voorsorteervakken en/of rotonde.<br>Verkeerslichten bij nieuw kruispunt Daalwijkdreef-Eekholt. | Verkeersmaatregelen staan beschreven in paragraaf 6.2 van de Toelichting. Deze verkeersmaatregelen kunnen volgens de regels worden aangelegd. Het uitgangspunt is dat passende verkeersmaatregelen gedurende de planrealisatie worden getroffen.<br><br>Bij de ontwikkeling van de wijzigingsplannen zal over de te nemen maatregelen worden besloten. Een aantal van de verkeersmaatregelen is al opgenomen in het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque. Hierbij is onder meer gekozen voor verkeerslichten met voorsorteervakken op de Bergwijkdreef (bij de kruisingen met de Eekholt en de Dalsteindreef).<br><br>Op basis van monitoring wordt bepaald wanneer verkeersmaatregelen in de omgeving benodigd zijn. |
|                | Verkeersveiligheid  | Inrichting wegen, infrastructuur en openbare ruimte (ofwel gebiedsinrichting). Bij de uitwerking van de wijzigingsgebieden worden (aanvullende) maatregelen overwogen.                               | Verkeersmaatregelen zullen onderdeel uitmaken van de nadere planontwikkeling. Tevens zullen indien nodig gedurende de planrealisatie passende verkeersmaatregelen worden getroffen. Bij de ontwikkeling van de wijzigingsplannen zal over de te nemen maatregelen worden besloten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                | Parkeren            | Stringente parkeerregulering.                                                                                                                                                                        | Randvoorwaarden staan beschreven in paragraaf 6.3 van de Toelichting.<br><br>Het uitgangspunt is dat, indien (aanvullende) maatregelen gewenst zijn, de oplossingen in de wijk Bergwijkpark worden gerealiseerd. Op basis van monitoring wordt bepaald of maatregelen benodigd zijn. Bij de ontwikkeling van de wijzigingsplannen en/of bij de omgevingsvergunningen zal over de te nemen maatregelen worden besloten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|               |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Geluid</b> | Geluidsbelasting boven de maximale grenswaarden | <p>Met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege de Gooiseweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geluidscherm(en) direct langs de weg (dit is een gedeeltelijke oplossing: niet voldoende voor hoger gelegen woningen);</li> <li>- vliesgevels en/of dove gevels aan de woningen, voornamelijk dicht op de Gooiseweg;</li> <li>- maatregelen zijn niet van toepassing bij oostelijke helft plangebied (met betrekking tot de maximale ontheffingswaarde van 53 dB).</li> </ul> <p>Met betrekking tot de (langtijdgemiddelde) geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein Verrijn Stuart en de werkplaats van het GVB (industrielawaai):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vliesgevels en/of dove gevels aan de (hoger gelegen) woningen langs de oostzijde van het plangebied;</li> <li>- toepassing te combineren met onderstaande.</li> </ul> <p>Met betrekking tot de piekgeluidsbelasting (maximale geluidsniveaus) vanwege de werkplaats van het GVB:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vliesgevels en/of dove gevels aan de woningen, voornamelijk langs de oostzijde van het plangebied, en aan de hoger gelegen</li> </ul> | <p>De noodzakelijke maatregelen staan beschreven in Paragraaf 6.4.4, en met name in Paragraaf 6.4.4.4.8 en in Paragraaf 6.4.4.2. "Industrielawaai bedrijventerreinen/industrieterreinen en piekgeluiden GVB" van de Toelichting.</p> <p>De realisatie van een geluidscherm langs de Gooiseweg wordt mogelijk gemaakt in de Regels.</p> <p>Vanwege de voorgenomen hoogbouw ligt de toepassing van gevelmaatregelen voor de hand. Bij de ontwikkeling van de wijzigingsplannen en/of bij de omgevingsvergunningen zal (nader) over de te nemen maatregelen worden besloten.</p> <p>Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque verlaagt de geluidsbelasting binnenin het plangebied, ten aanzien van de bronnen ten oosten van het plangebied.</p> |

|              |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                         | woningen;<br>- een aangesloten<br>bebouwingslijn langs<br>de oostzijde van het<br>plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|              | Geluidsniveau<br>boven de<br>voorkeursgrens-<br>waarden | Diverse<br>gevelmaatregelen.<br>Gebouw- en<br>woningoriëntatie<br>vanwege de<br>benodigde<br>geluidsluwe gevel en<br>buitenruimte.<br>Positionering<br>gebouwen voor<br>afschermende<br>werking.<br>Bronmaatregelen ter<br>afweging. Stiller asfalt<br>met geluidsreductie<br>van 1 dB.                                                                                           | De noodzakelijke maatregelen staan<br>beschreven in Paragraaf 6.4.4, en met<br>name in Paragraaf 6.4.4.4.8 en in<br>Paragraaf 6.4.4.2. "Industrielawaai<br>bedrijventerreinen/industrieterreinen en<br>piekgeluiden GVB" van de Toelichting.<br><br>Realisatie van een geluidscherm langs<br>de Gooiseweg wordt mogelijk gemaakt<br>in de Regels.<br><br>Vanwege de voorgenomen hoogbouw<br>ligt de toepassing van gevelmaatregelen<br>voor de hand. Bij de ontwikkeling van de<br>wijzigingsplannen en/of bij de<br>omgevingsvergunningen zal (nader)<br>over de te nemen maatregelen worden<br>besloten.<br><br>Het ontwerp van het stedenbouwkundig<br>plan Holland Park Urban Picturesque<br>verlaagt de geluidsbelasting binnenin<br>het plangebied, voornamelijk ten<br>aanzien van de bronnen ten noorden en<br>oosten van het plangebied. |
|              | Cumulatieve<br>geluidsbelasting                         | Met betrekking tot de<br>geluidsbelasting<br>vanwege de<br>Gooiseweg:<br>- geluidscherm(en)<br>direct langs de weg<br>(hiermee wordt de<br>geluidssituatie in de<br>openbare ruimte sterk<br>verbeterd).<br><br>Met betrekking tot de<br>diverse<br>geluidsbronnen net<br>buiten het plangebied:<br>- een aangesloten<br>bebouwingslijn langs<br>de randen van het<br>plangebied. | Bij de uitwerking van de<br>wijzigingsgebieden worden (in het kader<br>van een goede ruimtelijke ordening)<br>aanvullende maatregelen overwogen.<br><br>Het ontwerp van het stedenbouwkundig<br>plan Holland Park Urban Picturesque<br>verlaagt de cumulatieve<br>geluidsbelasting binnenin het<br>plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|              |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bodem</b> | Bodemkwaliteit/<br>-verontreiniging                     | Verwijdering van<br>verontreiniging, een<br>dunne laag materiaal<br>in een (relatief) klein                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De maatregel staat beschreven in<br>paragraaf 6.4.3 van de Toelichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015 (vastgesteld)

|                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                 | oppervlak, op één locatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Water</b>              | Waterhuishouding                | Algemeen met betrekking tot de watergangen: inrichtingseisen c.q. randvoorwaarden Waternet (Waterschap AGV).                                                                                                                                                                                                                       | <p>De maatregelen c.q. randvoorwaarden staan beschreven in paragraaf 6.7 van de Toelichting.</p> <p>Bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque is rekening gehouden met de randvoorwaarden van Waternet.</p> <p>Bij de ontwikkeling van de wijzigingsplannen en/of bij de omgevingsvergunningen zal over de exacte (en tijdelijke) inrichting van de watergangen worden besloten, op basis van advies van Waternet.</p>                                                                                                           |
|                           | Grondwater                      | Civieltechnische maatregelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Mogelijke vervolgstappen staan beschreven in paragraaf 6.7 van de Toelichting.</p> <p>Bij de ontwikkeling van de wijzigingsplannen en/of bij de omgevingsvergunningen zal over de te nemen maatregelen worden besloten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           | Waterberging (oppervlaktewater) | <p>Meer dan de benodigde 10% watercompensatie voor toename verhard oppervlak: namelijk tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie (zoals benoemd in het Masterplan Bergwijckpark).</p> <p>In de beginfasen dient als compensatie alvast veel extra water(berging) te worden gerealiseerd.</p> | <p>De eis van tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water is opgenomen in de Regels in artikel 20, lid 20.2.2, letter d. en in artikel 20, lid 20.3.2, letter d. en in Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.</p> <p>In het ontwerp van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque is meer dan 10.000 m<sup>2</sup> extra water opgenomen.</p> <p>Bij de ontwikkeling van de wijzigingsplannen en/of bij de omgevingsvergunningen zal over de aanleg van (tijdelijk) oppervlaktewater worden besloten, onder andere op basis van advies van Waternet.</p> |
|                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ecologie en natuur</b> | Natuurwaarde en leefgebied      | Maatregelen die ook zijn genoemd in het Masterplan Bergwijckpark:<br>- herplanten van waardevolle bomen;<br>- het aanleggen van                                                                                                                                                                                                    | <p>Voor mogelijke maatregelen wordt verwezen naar het PlanMER en het onderzoeksrapport (zie paragraaf 6.6 van de Toelichting).</p> <p>Ondanks de beschreven maatregelen kan de natuurwaarde niet op peil kan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                           | <p>natuurvriendelijke oevers (aan één zijde);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het realiseren van (betere) ecologische verbindingen.</li> </ul> <p>Enkele nadere inrichtingsmaatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aangepaste oevers;</li> <li>- groene (aaneengesloten) structuren en ruigtes.</li> </ul> | <p>worden gehouden. De gemeente Diemen kiest voor een gebied met een hoogstedelijk karakter. Dit bepaalt ook het karakter van de maatregelen. Bij de keuze voor de maatregelen speelt ook de sociale veiligheid en het functioneren als stadspark een rol.</p> <p>Bij de uitwerking van de wijzigingsgebieden worden de aanvullende maatregelen overwogen.</p>                                                                                                                                                                                                         |
|                           | Beschermde flora en fauna | <p>Als maatregel gelden het Ecologisch werkprotocol en de zorgplicht. In het Ecologisch werkprotocol staan nadere maatregelen. Aanvullende maatregelen, zoals vleermuis- en vogelvriendelijk bouwen.</p>                                                                                                                                  | <p>De (verplichte) maatregelen staan beschreven in paragraaf 6.6 van de Toelichting.</p> <p>Bij het bestemmingsplan is een Ecologisch werkprotocol opgesteld. De benodigde en verkregen ontheffingen bevatten voorschriften met daarin specifieke maatregelen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Externe veiligheid</b> | Zelfredzaamheid           | <p>Functies met groepen beperkt zelfredzame personen worden in principe niet toegestaan.</p> <p>Bouwtechnische maatregelen.</p>                                                                                                                                                                                                           | <p>De zelfredzaamheid aspecten met betrekking tot externe veiligheid staan beschreven in paragraaf 6.4.7 van de Toelichting.</p> <p>De maatregel met betrekking tot de restrictie van functies met groepen beperkt zelfredzame personen is opgenomen in de Regels van de directe bestemmingen en in de wijzigingsregels.</p> <p>Bouwtechnische maatregelen komen aan de orde bij de omgevingsvergunningen.</p> <p>Bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque is rekening gehouden met de vluchtmogelijkheden (op gebiedsniveau).</p> |
|                           | Bestrijdbaarheid          | <p>Civieltechnische en bouwtechnische maatregelen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>De bestrijdbaarheid aspecten staan beschreven in paragraaf 6.4.7 en met name in de Paragraaf 6.4.7.4 "Verantwoordingsplicht" en in Paragraaf 6.4.7.8 "Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 2 oktober 2014" van de Toelichting.</p> <p>Civieltechnische en bouwtechnische maatregelen komen aan de orde bij de</p>                                                                                                                                                                                                                                             |

Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015 (vastgesteld)

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>uitwerking van de wijzigingsgebieden en/of bij de omgevingsvergunningen.</p> <p>Bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan Holland Park Urban Picturesque is rekening gehouden met de eisen van de brandweer. In het ontwerp is voldoende bluswater beschikbaar en is sprake van tweezijdige bereikbaarheid (op gebiedsniveau).</p> |
|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### **6.4.3 Bodemkwaliteit**

#### *6.4.3.1 Wet bodembescherming*

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden indien de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt, dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

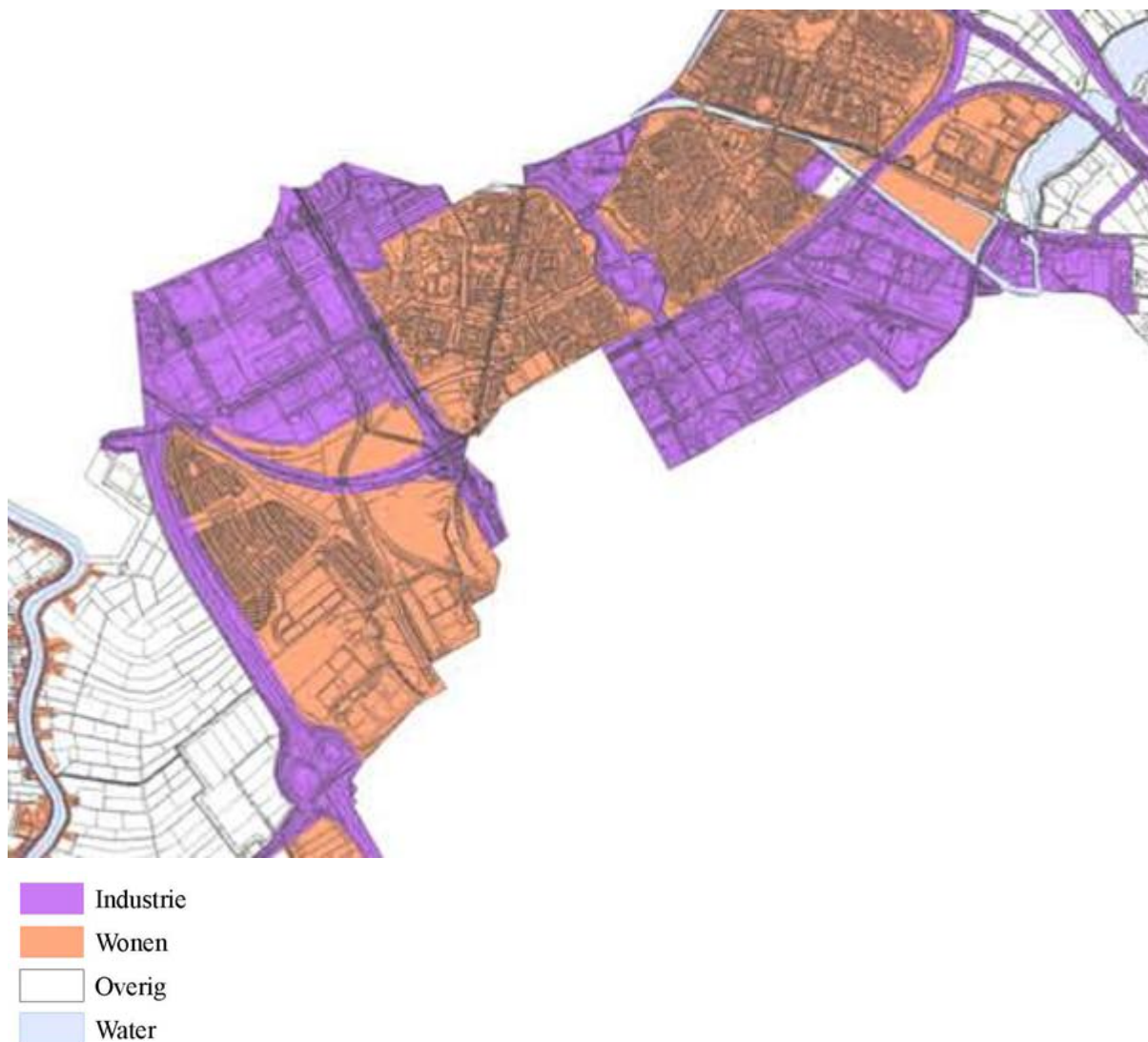
De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn, verenigd in de regio Amstel-Meerlanden, hebben een regionale bodemkwaliteitskaart op laten stellen om gebruik te maken van de mogelijkheden vanuit het Besluit bodemkwaliteit:

- bij het toepassen van grond en baggerspecie op en in de bodem.
- als bewijsmiddel voor de kwaliteit van vrijkomende grond en de ontvangende bodem.
- bij het wegnemen van mogelijke knelpunten bij grond- en/of baggerverzet.
- om lokale verhoogde terugsaneerwaarden vast te stellen (in overleg met het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de provincie Noord-Holland).
- om een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningaanvragen vast te stellen.

In de Nota bodembeheer Regio Amstelland - Meerlanden (d.d. 12 november 2012) is aangegeven van welke mogelijkheden de regio uiteindelijk gebruik heeft gemaakt en hoe dit in het bodembeheer wordt vormgegeven.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied in overeenstemming is met het (beoogde) gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Om te kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen kan naar de huidige functie van het plangebied worden gekeken.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan wordt in deze paragraaf een beschrijving gegeven van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 35: Bodemfunctieklassenkaart, bron: BKK Amstel- en Meerlanden

Uit de bodemfunctieklassenkaart blijkt, dat de bodemkwaliteit in Bergwijkpark voldoet aan de vereiste bodemkwaliteit van de aanwezige bodemfuncties (industrie). Omdat het onderhavige bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen (waaronder woningbouw) mogelijk maakt, is nader bodemonderzoek noodzakelijk geoordeeld.

Voor de gerealiseerde studentenwoningen op de locaties "Bergwijkdreef 10" en "de Campus Diemen Zuid" heeft reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van deze onderzoeken zijn vervat in de ruimtelijke onderbouwingen die – separaat aan dit bestemmingsplan en voordat het bestemmingsplan in procedure ging – zijn opgesteld. Uit deze uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat er geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van nader onderzoek, noch dat er milieuhygiënisch beperkingen zijn ten aanzien van het beoogde toekomstige gebruik voor de plannen voor deze studentenwoningen.

#### 6.4.3.2 Uitgevoerde bodemonderzoeken t.b.v. dit bestemmingsplan

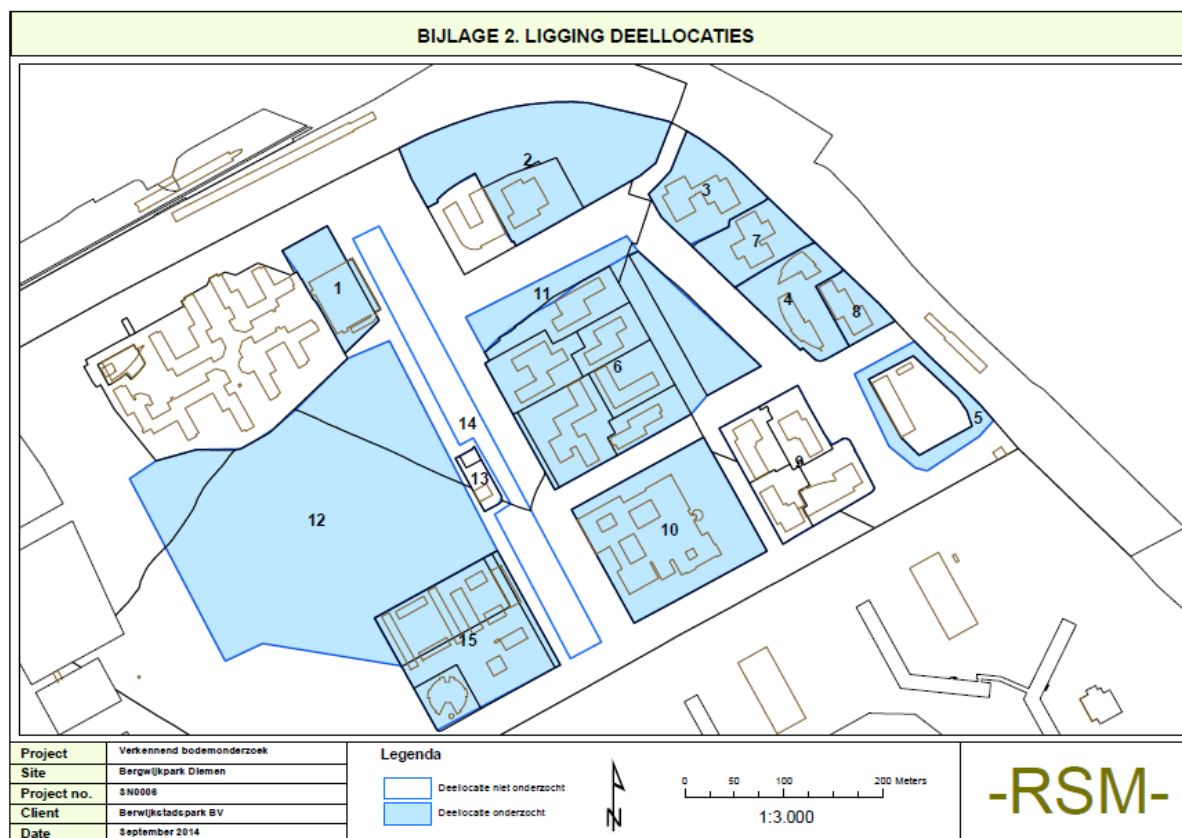
##### 6.4.3.2.1 Bodemonderzoek RSM B.V.

RSM BV heeft opdracht gekregen van Bergwijkstadspark B.V. voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (projectnummer SN0006, september 2014) op de locatie Bergwijkpark te Diemen (zie Bijlage 31 bij deze Toelichting). Het onderzoek is uitgevoerd in verschillende fases in de periode van medio 2013 tot september 2014. Het rapport betreft een bundeling van al het onderzoek dat in deze periode door RSM in het gebied is uitgevoerd.

**Conclusie bodemonderzoeksrapport RSM B.V.**

Geconcludeerd wordt, dat uit het bodemonderzoek, zoals dat in het gebied Bergwijpark, op de deellocaties volgens de onderstaande Afbeelding 36 (bijlage 2 bij het onderzoeksrapport) is uitgevoerd, blijkt, dat zowel in de grond als in het grondwater enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. In de grond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, olie en PCB's aangetoond en in het grondwater bleek sprake van lichte verontreinigingen met barium en xylenen. Naast de lichte verontreinigingen zijn in de grond plaatselijk ook matige en sterke verontreinigingen aangetoond. Het gaat daarbij om de volgende deellocaties:

- Eekholt 28-34 (deellocatie 7). Hier is op circa een halve meter diepte een dunne slakkenlaag (waarschijnlijk AVI-slak) aangetroffen met een oppervlak van ongeveer 500 m<sup>2</sup>. De dikte van de laag bedraagt circa 10 cm, dus het gaat hier om ongeveer 50 m<sup>3</sup> slakkenmateriaal. Het materiaal is matig tot sterk verontreinigd met koper, lood en/of zink. Daarnaast komen diverse andere metalen in licht verhoogde gehalten voor. De aanwezigheid van een formeel geval van ernstige bodemverontreiniging is aannemelijk.
- Bergwijkdreef 88 (deellocatie 15). Een bovengrondmengmonster uit de westhoek van het terrein bleek matig verontreinigd met PAK. Bij separate analyse van de deelmonsters zijn echter geen verhogingen gemeten.



Afbeelding 36: Onderzoeks(deel)locaties bodemonderzoek RSM (september 2014, bijlage 2 "ligging deellocaties")

De aangetoonde lichte verontreinigingen in grond en grondwater staan het huidige gebruik (bedrijvigheid) en het voorgenomen gebruik (bewoning) volgens het onderhavige rapport niet in de weg. Het onderzochte gebied wordt dan ook geschikt geacht voor herontwikkeling tot woongebied. De bodemkwaliteit is voldoende beschreven en er is geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

Hoewel de risico's ten gevolge van de verontreiniging met slakken op deellocatie 7 waarschijnlijk zeer gering zijn, wordt geadviseerd om het materiaal in geval van een herontwikkeling te verwijderen. Daarvoor zal tegen die tijd een BUS-melding bij de bevoegde instantie moeten worden ingediend.

Mocht tijdens de herontwikkeling grond vrijkomen, dan is deze naar het zich nu laat aanzien

herbruikbaar. Voor een formele beoordeling op herbruikbaarheid is voorliggend onderzoek echter niet geschikt. Tegen de tijd dat duidelijk is welke partijen grond vrijkomen en elders hergebruikt zouden moeten worden, zullen deze partijen grond middels een zogenoemde AP04 partijkeuring moeten worden onderzocht.

#### 6.4.3.2.2 Bodemonderzoek Tauw, Nienoord 13 te Diemen

In opdracht van Corbion heeft Tauw een vooronderzoek conform NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de locatie "Nienoord" in het plangebied Bergwijpark te Diemen met het onderzoeksrapport Tauw B.V. "Verkennd bodemonderzoek kantoorcomplex Nienoord" d.d. 4 september 2014 (zie Bijlage 32 bij deze Toelichting).



Afbeelding 37: Onderzoekslocaties Verkennend bodemonderzoek Tauw B.V. Nienoord 13 te Diemen (4 september 2014)

### **Conclusies bodemonderzoeksrapport Tauw B.V.**

In de conclusies van het bodemonderzoek van Tauw B.V. wordt geconcludeerd, op basis van de informatie van het vooronderzoek, dat op de onderzoekslocatie (Nienoord 13 te Diemen) maximaal lichte verontreinigingen kunnen worden verwacht. Uit het vooronderzoek zijn geen (punt)bronnen naar voren gekomen waardoor de locatie verdacht zou kunnen zijn van bodemverontreiniging.

- De bovengrond is maximaal licht verontreinigd met kwik. Het is niet duidelijk waardoor de lichte verontreiniging is ontstaan.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.
- De zintuiglijk met een gas-geur verontreinigde grond is niet verontreinigd met aromaten en/of THT.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. De lichte verontreiniging met barium kan worden toegeschreven als een van nature licht verhoogde concentratie.

Op basis van het vooronderzoek zijn voor de voorgenomen activiteiten volgens het onderhavige bestemmingsplan geen milieuhygiënische belemmeringen voor het gebied Nienoord 13 te Diemen.

### **6.4.3.2.3 Conclusies uitgevoerde bodemonderzoeken**

Uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt, dat het bestemmingsplan voor wat betreft de bodemaspecten uitvoerbaar is. Voor deellocatie 7 (Eekholt 28-34), is wel van belang dat hier op circa een halve meter diepte een dunne slakkenlaag (waarschijnlijk AVI-slak) is aangetroffen met een oppervlakte van ongeveer 500 m<sup>2</sup>. De dikte van de laag bedraagt circa 10 cm, dus het gaat hier om ongeveer 50 m<sup>3</sup> slakkenmateriaal. Het materiaal is matig tot sterk verontreinigd met koper, lood en/of zink. Daarnaast komen diverse andere metalen in licht verhoogde gehalten voor. De aanwezigheid van een formeel geval van ernstige bodemverontreiniging is aannemelijk. Met dit aspect dient bij de uitwerkingen van het wijzigingsplan voor dit gebied rekening worden gehouden. Dit is geborgd doordat in de wijzigingsregels is voorgeschreven dat bij het opstellen van een wijzigingsplan rekening moet worden gehouden met de relevante wetgeving en beleid, en dus ook met de wetgeving met betrekking tot de bodemaspecten, en dus ook met de conclusies van de onderhavige bodemonderzoeken.

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*In de wijzigingsregels is in artikel 20, lid 20.2.2, letter a, en in lid 20.3.2, letter a, opgenomen, dat bij de opstelling van de wijzigingsplannen moet worden voldaan aan onder andere de milieuwetgeving. Dit geldt ook voor de bodemaspecten. Dit is met name van belang bij het wijzigingsgebied nummer 3 waarin zich de locatie 7 uit het hierboven beschreven bodemonderzoeksrapport van RSM B.V. d.d. september 2014 bevindt. Het is niet noodzakelijk voor deze bodemaspecten een specifieke voorwaarde op te nemen in de wijzigingsregels, omdat de bodemaspecten voldoende in de specifieke Wet bodembescherming (Wbb) is geregeld, en de gemeente en de initiatiefnemers nadrukkelijk rekening moeten houden met de bodemonderzoeksrapporten voor het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015".*

#### **6.4.4 Akoestische aspecten**

##### *6.4.4.1 Wettelijk kader*

###### **Algemeen**

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor de emissie van diverse geluidsbronnen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidsnormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidszone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een weg en spoorweg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidsnormen van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing zijn.

###### **Normering**

De Wet geluidhinder kent een systeem van een ondergrens en een plafond. De ondergrens betreft de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd. Het geluidsniveau dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te voldoen aan deze toelaatbare geluidsbelasting. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting verschilt per geluidsbron. Indien deze wordt overschreden, kan een hoger geluidsniveau worden toegestaan, de zogenaamde hogere waarde. Hieraan is een maximum verbonden. De hogere waarde mag alleen worden vastgesteld indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het niet mogelijk is om bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen te nemen om het geluidsniveau terug of onder de voorkeursgrenswaarde te brengen. De maximale hogere waarde verschilt per geluidsbron, per gevoelige bestemming, en in het geval van wegverkeerslawaaï per situatie. Eerder verleende hogere waarden dienen bij de toetsing aan de wettelijke normering in acht te worden genomen.

In en in de directe omgeving van het onderhavige plangebied liggen diverse geluidsbronnen, te weten wegverkeer, spoorwegverkeer, industrie en luchtverkeer. De normering voor luchtverkeer is niet opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). Beoordeling hiervan vindt in dit kader enkel plaats ten behoeve van de bepaling van het "gecumuleerde geluidsniveau". Het wettelijk kader van de geluidsbronnen wordt hieronder kort toegelicht.

###### **Geluidgevoelige bestemmingen**

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidsgebouwen, en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels, en horecabedrijven zijn volgens de wet niet geluidgevoelig. De toetsing aan geluidgevoelige bestemmingen vindt plaats op de meest geluidbelaste gevel per verdieping.

###### **Begrip gevel**

Een gevel is een bouwkundige constructie die een ruimte scheidt van de buitenlucht. Een gevel, die is uitgevoerd als een constructie met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden, en zonder ventilatievoorzieningen en een voldoende karakteristieke geluidwering heeft, heeft bij de beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) niet te worden betrokken. Deze constructie is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) "geen gevel". Bij een dergelijke gevel kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een:

- blinde gevel: gevel zonder ramen en deuren.
- dove gevel: gevel zonder ramen die kunnen worden geopend.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige wens om op geluidbelaste locaties toch woningbouw te kunnen realiseren is op 9 november 1998 de definitie van het begrip "gevel" bij wet gewijzigd. De wijziging werd opgenomen in Staatsblad 660 van 1998. De wijziging houdt in dat de bestaande definitie "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak", is aangevuld met "met uitzondering van een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A)"; alsmede "een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte" (zie artikel 1b, lid 4 Wet geluidhinder).

### ***Gecumuleerde geluidsbelasting***

Voordat een hogere waarde wordt vastgesteld moet het gecumuleerde geluidsniveau ten gevolge van alle relevante geluidsbronnen inzichtelijk worden gemaakt. Een geluidsbron is relevant indien de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van deze bron wordt overschreden. De berekeningswijze voor het gecumuleerde geluidsniveau is wettelijk vastgelegd. Bij de berekening van het gecumuleerde geluidsniveau mag voor het aandeel wegverkeerslawaaï geen "aftrek artikel 110g Wgh" worden toegepast. Er bestaat geen wettelijke normering voor het gecumuleerde geluidsniveau.

De gemeente Diemen kan een hogere waarde vaststellen indien volgens haar het gecumuleerde geluidsniveau niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting leidt.

### ***Wegverkeerslawaaï***

In Artikel 76 van de Wgh is bepaald, dat bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht genomen moeten worden. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vindt per weg plaats. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Deze bedraagt 48 dB. De hogere waarde voor wegverkeerslawaaï verschilt per situatie. Hierbij wordt onderscheiden bestaande- of nieuwbouw en binnenstedelijke of buitenstedelijke situaties. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties bedraagt het maximum 63 dB en in buitenstedelijke situaties bedraagt het maximum 53 dB).

### ***Wegverkeerslawaaï en de reconstructie van een weg***

Naast de nieuwbouw van gevoelige bestemmingen in de geluidszone van een weg, bepaalt de Wet geluidhinder (Wgh) tevens de geluidsnormering voor gevoelige bestemmingen bij de aanleg of wijziging van een nieuwe weg. Voor de aanleg van een weg in binnenstedelijke situaties bedraagt het maximum 63 dB, en in buitenstedelijke situaties 58 dB, bij reconstructies volgens artikel 100a van de Wet geluidhinder (Wgh).

### ***Wegverkeerslawaaï en de correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh)***

Op de berekende waarden van het wegverkeerslawaaï mag voor toetsing een correctie worden toegepast conform artikel 110g van de Wet geluidhinder (Wgh). Deze aftrek is afhankelijk van de maximaal toegestane snelheid. Boven de 70 km/h bedraagt deze correctie 2 dB, beneden de 70 km/h 5 dB. De correctie houdt verband met de verwachting dat voertuigmotoren in de toekomst stiller zullen worden.

### ***Wegverkeerslawaaï en 30 km/h wegen***

De werkingssfeer van de Wet geluidhinder (Wgh) is niet van toepassing voor 30 km/h wegen. Deze hebben van rechtswege geen geluidszone en hierbij is wettelijke toetsing aan de normering dan ook niet aan de orde. Uit jurisprudentie is echter gebleken dat onderzoek naar 30 km/h wegen ondanks het ontbreken van normering toch van belang is. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening".

### ***Industrielawaai***

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft bedrijventerreinen met gronden waarop zich zogenaamde "inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" mogen vestigen, zoals genoemd in artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder (Wgh) juncto artikel 2.1, lid 3 en Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De geluidszone behorende bij het industrieterrein betreft het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Buiten de zonegrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwbouw van woningen bedraagt 55 dB(A). Voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). Het bedrijventerrein Verrijn Stuart is een gezoneerd bedrijventerrein en grenst aan het plangebied van dit bestemmingsplan. Een deel van de zone ligt in de oostkant over het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan heen en is daarom op de verbeelding opgenomen.

### **Spoorweglawaai**

In het Besluit geluidhinder is in artikel 4.1 met betrekking tot het spoorweglawaai bepaald dat bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht genomen moeten worden. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vindt plaats per spoortraject. De zonebreedtes zijn per spoortraject verschillend. De zones zijn weergegeven op een landelijke zonekaart. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai bedraagt 55 dB. Voor de nieuwbouw van woningen in de geluidszone van een spoortraject bedraagt de maximale vast te stellen hogere waarde 68 dB.

### **Luchtverkeerslawaai**

De wet- en regelgeving voor de luchthaven Schiphol is anders dan voor de andere luchthavens in Nederland. De regelgeving met betrekking tot Schiphol is sinds 2002 namelijk geregeld in de Wet Luchtvaart (WLv). In Hoofdstuk 8 (artikel 8.1 tot en met 8.40) van de Wet Luchtvaart (WLv) is een aparte regeling getroffen voor Schiphol. Daarin wordt ook voorzien in een Luchthavenindelingbesluit (LIB) en in een Luchthavenverkeerbesluit (LVB). In deze besluiten worden niet alleen aspecten van geluidhinder geregeld, maar wordt ook aandacht besteed aan luchtverontreiniging, geuroverlast en externe veiligheid, zie artikel 8.17 van de Wet Luchtvaart (WLv). De LVB bevat een beschrijving van de luchtverkeerswegen en geeft grenswaarden en regels voor het luchthavenluchtverkeer met het oog op de veiligheid, geluidsbelasting, lokale luchtverontreiniging, en geurbelasting. Vooral het Luchthavenverkeerbesluit (LVB) is van belang voor de normen van het geluid van de luchthaven Schiphol.

De geluidswet- en regelgeving voor luchtverkeerslawaai is in 2002/2003 gewijzigd, specifiek voor de luchthaven Schiphol, met de Wet Luchtvaart (WLv). De normen voor het geluid zijn in die tijd vastgelegd in het bovengenoemde Luchthavenverkeerbesluit Schiphol (LVB Schiphol). In principe is daarmee het systeem van berekende geluidscontouren (Ke-contouren) verlaten.

Hoewel sinds 2002/2003 voor de Luchthaven Schiphol op een ander systeem werd overgegaan met betrekking tot de geluidsproblematiek – waarbij de eenheid dB(A)  $L_{den}$  wordt gebruikt in plaats van de eenheid Ke – wordt (in een overgangsfase) nog steeds gebruik gemaakt van de Ke “geluidscontouren”. Zo ook door de provincie Noord-Holland. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat:

*“De Provincie staat binnen de '20 KE contour' (geluidshinder) geen nieuwe grootschalige woningbouw toe, buiten de reeds bestaande bestuurlijke afspraken, zoals VINEX/VINAC afspraken. Binnen de '48 dB(A)  $L_{den}$  contour' (een groter gebied dan de '20 Ke-contour') weegt de provincie ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover deze zich voordoen buiten bestaand bebouwd gebied, af tegen mogelijke beperkingen voor de ontwikkeling van de luchthaven. De '48 dB(A)  $L_{den}$  contour' is één van de geluidscontouren waarbinnen gelijkwaardigheidscriteria zijn bepaald en is momenteel de ruimste contour waaraan regelgeving is verbonden die van invloed kan zijn op de ontwikkeling van de luchthaven. Binnen deze contour is de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen maatwerk, afhankelijk van de locatie. Zoveel als mogelijk wordt gestreefd naar het realiseren van zowel gewenste ruimtelijke opgaven (waaronder woningbouw) als de gewenste ontwikkeling van Schiphol. Afhankelijk van de situatie spelen bij de afweging verschillende aspecten een rol: de ruimtelijke ontwikkeling, de effecten op het bestemmingsennetwerk van Schiphol, de invloed op maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving (bijvoorbeeld de optimalisatie van vliegroutes of aanpassing van de luchthaven), de vliegveiligheid en de gelijkwaardigheidscriteria.”*

Voor het luchtvaartverkeerslawaai zie verder hieronder bij Paragraaf 6.4.4.4 waarin conclusies hieromtrent worden getrokken.

#### 6.4.4.2 Industrielawaai bedrijventerreinen/industrieterreinen en piekgeluiden GVB

##### 6.4.4.2.1 Toetsingkader

Het gebied van het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" is deels gesitueerd binnen de geluidzone van de bedrijventerreinen Diemen c.q. industrieterreinen Diemen. In het onderzoek naar de optredende langtijdgemiddelde geluidbelasting en de piekgeluiden (maximale geluidniveaus) vanwege de bedrijven, zijn de industrieterreinen onder de noemer "industrieterrein Verrijn Stuart" geplaatst. De werkplaats van het GVB, met de bestemming Bedrijventerrein, valt (in dat onderzoek) ook onder het "industrieterrein Verrijn Stuart".

##### **Wet geluidhinder en Wet ruimtelijke ordening**

Binnen de zone zijn de kaders van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder van toepassing. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter plaatse van woningen binnen een vast te stellen zone is in eerste aanleg 50 dB(A).

Voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan een "hogere waarde" worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A) voor nieuwe woningen. Indien hogere waarden worden vastgesteld, dient aandacht besteed te worden aan onder andere de aanwezigheid van een geluidluwe gevel alsook aan de geluidbelasting binnen de woning. Tevens dient, indien sprake is van vaststelling van hogere waarden, aandacht besteed te worden aan de eventuele samenloop (cumulatie) van verschillende geluidbronnen.

Buiten de zone is de Wet geluidhinder (Wgh) niet van toepassing. Wel dient er sprake te zijn van een "goede ruimtelijke ordening". De optredende geluidbelasting buiten de zone kan in dit geval een aandachtspunt zijn, omdat sprake is van hoge bebouwing op korte afstand van de zonegrens. De zone wordt gedefinieerd op een hoogte van 5 meter, waardoor op grotere hoogte buiten de zone een geluidbelasting kan optreden die hoger is dan 50 dB(A).

##### **Wet milieubeheer (Wm)**

Individuele inrichtingen op een industrieterrein vallen onder vigeur van de Wet milieubeheer (Wm). In omgevingsvergunningen milieu (dan wel via het Activiteitenbesluit) zijn de rechten en plichten van inrichtingen vastgelegd voor wat betreft het aspect geluid. Nieuwe woningen in de omgeving van een inrichting dienen in eerste aanleg de bestaande rechten van de bedrijven te respecteren, zodat geen sprake is van belemmeringen in de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

Voor wat betreft de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege een industrieterrein kan gesteld worden dat de "geluidrechten" van de bedrijven middels de geluidzone van een industrieterrein in eerste aanleg voldoende beschermd worden.

De optredende maximale geluidniveaus ("pieken") ter plaatse van de beoogde woningbouw worden op basis van de vergunningen van de bedrijven nader beschouwd en beoordeeld. Hierbij wordt voor nieuwe woningen in eerste aanleg een grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode gehanteerd.

##### 6.4.4.2.2 Onderzoek naar de optredende geluidbelasting vanwege industrieterrein Verrijn Stuart door bureau Peutz d.d. 4 maart 2015

##### **Beoordeling en conclusie**

##### **Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus**

##### *Woningen binnen de zone*

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein bedraagt ter plaatse van de beoogde woningbouw deels tot circa 50 dB(A) etmaalwaarde, deels tot circa 55 dB(A) etmaalwaarde en deels tot 57 dB(A) etmaalwaarde.

Daar waar de geluidbelasting tot 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, is vanuit het oogpunt van Industrielawaai zonder meer sprake van een inpasbare situatie.

Ter plaatse van een groot deel van met name de eerstelijnsbebouwing is sprake van een geluidbelasting die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde" van 50 dB(A) maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A). Onder voorwaarden kan derhalve een hogere waarde worden verleend voor de nieuwe woningen.

Hierbij kunnen onder andere de aanwezigheid van geluidluwe gevels, het optredende binnengeluidniveau en de cumulatie met andere geluidbronnen (wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï) een rol spelen.

Voor diverse beoordelingsposities ter plaatse van met name Toren 4 en Toren 5 en de hoogste bouwlagen van Blok 7 en Blok 8 is sprake van een geluidbelasting die hoger is dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A). Dit is in principe alleen toelaatbaar indien ter plaatse geen sprake is van een "gevel" in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh), bijvoorbeeld door het toepassen van dove gevels, loggia's of andere geveloplossingen.

#### *Woningen buiten de zone*

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein bedraagt ter plaatse van de beoogde woningbouw (gesitueerd buiten de zone) tot circa 53 dB(A) etmaalwaarde. Dit kan vanuit het oogpunt van "goede ruimtelijke ordening", mede afhankelijk van de gecumuleerde geluidbelasting, acceptabel zijn.

#### **Maximale geluidniveaus**

De maximale geluidniveaus vanwege het industrieterrein bedragen ter plaatse van de beoogde woningbouw tot 81 dB(A). Deze maximale geluidniveaus treden op in zowel de dag-, avond- als nachtperiode en zijn toe te schrijven aan de activiteiten op het terrein van het GVB, op relatief korte afstand van de eerstelijnsbebouwing in het plangebied.

Daar waar de maximale geluidniveaus niet meer dan 60 dB(A) in de maatgevende nachtperiode bedraagt, is vanuit het oogpunt van industrielawaai zonder meer sprake van een inpasbare situatie.

Voor diverse beoordelingsposities ter plaatse van alle torens in het plan alsmede de bouwblokken 3, 6, 7, 8, 9, 10 en 15 is sprake van maximale geluidniveaus die hoger zijn dan de te hanteren grenswaarde van 60 dB(A). Dit is in principe alleen toelaatbaar indien ter plaatse geen sprake is van een "gevel" in de zin van de Wet geluidhinder, bijvoorbeeld door het toepassen van "dove gevels", of het toepassen van geluidsschermmaatregelen aan gebouwen, zoals loggia's of andere geveloplossingen.

Voor de hiervoor genoemde nummering van de voorgenomen bouwblokken zie de Stedebouwkundige Plankaart (Afbeelding 26, in Hoofdstuk 5).

Verwezen wordt naar het akoestisch onderzoek van Peutz "Woningbouwprogramma Bergwijckpark te Diemen, Onderzoek naar de optredende geluidbelasting vanwege industrieterrein Stuart" d.d. 4 maart 2015 (zie Bijlage 12 bij deze Toelichting).

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*De wijze waarop rekening is gehouden met de uitgangspunten en de motivering van het al dan niet treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zullen in de wijzigingsplannen en de daaraan gekoppelde hogere waarde-besluiten aan de orde komen. In de wijzigingsregels is daartoe in de regels, artikel 20, lid 20.2.2, letters j. en k. een koppeling gelegd tussen het akoestische onderzoeksrapport van DGMR van 19 juni 2015 en de vast te stellen wijzigingsplannen.*

*Tevens is in de wijzigingsregels in de regels, artikel 20, lid 20.2.2, letter i. een koppeling gelegd tussen het akoestische onderzoeksrapport van Peutz d.d. 4 maart 2015 en de vast te stellen wijzigingsplannen.*

#### 6.4.4.3 Akoestisch onderzoek door DGMR (rapport d.d. 19 juni 2015)

Door het adviesbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. te Den Haag is akoestisch onderzoek verricht. Hiervan is verslag gedaan in het onderzoeksrapport "Bergwijkpark Noord: Bestemmingsplan, Akoestisch onderzoek" (M.2014.0527.01.R001 d.d. 19 juni 2015), (zie Bijlage 10 bij deze Toelichting).

#### Onderzoeksvraag

De hoofdvraag, die in het rapport wordt beantwoord, luidt: "Is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de Wet geluidhinder bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheden haalbaar?"

Uit deze hoofdvraag volgen de volgende deelvragen:

1. Waar worden de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh) overschreden?
2. Wat is het verwachte aantal noodzakelijke hogere waarden?
3. Welke mogelijkheden zijn er om de geluidsbelasting, en daarmee het aantal hogere waarden, te reduceren?
4. Wat is de gecumuleerde geluidsbelasting?

#### Geluidsbronnen

De geluidsbronnen zijn:

1. Wegen:
  - a. Bergwijkdreef
  - b. Dalsteindreef
  - c. Daalwijkdreef
  - d. Diemerdreef
  - e. Elsrijkdreef
  - f. Eekholt
  - g. Gooiseweg (inclusief toe- en afrijstroken / af- en toeritten)
  - h. Raccordement GVB lijnwerkplaats
2. Metrospoorweg GVB
3. Hoofdspoorweg ter hoogte van station Diemen Zuid
4. Industrierterrein Verrijn Stuart
5. Schiphol / Luchtvaart

Voor de bronnen 1 tot en met 4 ligt het plangebied (gedeeltelijk) binnen de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) gedefinieerde geluidszones. De ligging van deze bronnen staat in bijlage 2 van het onderzoeksrapport. Bron 5, Schiphol, is betrokken bij de cumulatieve geluidsbelasting.

De GVB lijnwerkplaats (de bovengenoemde bron 1h) ligt op het industrierterrein Verrijn Stuart. Op de verbindingsspooren tussen deze lijnwerkplaats en de metrobaan voor openbaar vervoer, het zogenaamde raccordement, is de Wet geluidhinder van toepassing. Het raccordement wordt niet gebruikt voor openbaar vervoer en wordt in de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als weg omdat deze niet is opgenomen op de zonekaart (artikel 1.4 Besluit geluidhinder, Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder).

#### Beoordeelde situaties

In het onderzoeksrapport zijn de nieuwe geluidgevoelige functies, die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, beoordeeld. Voor wat betreft de verandering van de wegen(structuur) is het plan (de voorgenomen activiteit c.q. het hoofdalternatief) vergeleken met de huidige situatie. De beoordeelde situaties in het onderzoeksrapport staan opgesomd in onderstaande Afbeelding 38 (Tabel 1 uit het onderzoeksrapport).

Tabel 1  
Beoordeelde situaties

| nr. | naam                                               | jaar | functies                                                                           | verkeer                               |
|-----|----------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | huidig                                             | 2015 | huidig, juridisch mogelijk                                                         | huidig (2015)                         |
| 2   | Referentiesituatie<br>juridische referentie        | 2025 | huidig, juridisch mogelijk                                                         | autonome ontwikkeling<br>(2025)       |
| 3   | reële referentie                                   | 2025 | huidig, reële invulling                                                            | autonome ontwikkeling reëel<br>(2025) |
| 4   | Voorgenomen activiteit<br>hoofdalternatief-globaal | 2025 | eindbeeld, juridische mogelijkheden plan,<br>-globale bebouwingsvlakken masterplan | planontwikkeling<br>(2025)            |

Afbeelding 38: Beoordeelde situaties (Tabel 1 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 8)

### Beoordelingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een (spoor)weg en industrieterreinen bij geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsgevoelige functies in het plan zijn de woningen. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. Deze bandbreedte wordt voor wat betreft het wegverkeer, het railverkeer, en het industrieterrein begrensd door de waarden volgens de Tabel 2 uit het rapport, volgens Afbeelding 39.

Tabel 2  
Grenswaarden bij projecteren nieuwe woningen

| geluidsbron                          | voorkeursgrenswaarde | maximale ontheffingswaarde |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| wegverkeer in binnenstedelijk gebied | 48 dB                | 63 dB                      |
| wegverkeer in buitenstedelijk gebied | 48 dB                | 53 dB                      |
| railverkeer                          | 55 dB                | 68 dB                      |
| industrieterrein                     | 50 dB(A)             | 55 dB(A)                   |

Afbeelding 39: Grenswaarden bij het projecteren van nieuwe woningen (Tabel 2 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 9)

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de maximale ontheffingswaarde is slechts mogelijk indien deze gevel "doof" wordt uitgevoerd of wordt afgeschermd van het geluid van de bron (geluidsschermmaatregel aan gebouw of vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan een ontheffing (hogere waarde) worden aangevraagd en verleend.

### Reconstructie

Indien er sprake is van een wijziging van een weg die leidt tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh), dan moet worden onderzocht of er maatregelen kunnen worden getroffen om de toename van de geluidsbelasting volledig weg te nemen of te beperken. Indien maatregelen technisch niet mogelijk zijn, of indien er bezwaren zijn van financiële, verkeerskundige, stedenbouwkundige, of landschappelijke aard, dan kan het bevoegd gezag een hogere waarde vaststellen.

### Beleid hogere waarde geluid van de gemeente Diemen

Bij het verlenen van deze hogere waarde dient de gemeente een afweging te maken aangaande de reductie van de geluidsbelasting (maatregelen) en de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting. De gemeente Diemen heeft met het "Beleid hogere waarde geluid, herontwikkeling en nieuwbouw" een kader vastgesteld voor het verlenen van ontheffingen. Hierin staan de volgende eisen voor nieuwe situaties:

1. in ieder geval dient er één geluidsluwe gevel en één geluidsluwe verblijfsruimte buiten de woning

- te zijn die voldoet aan bovenstaande voorkeursgrenswaarden.
2. verblijfsruimten en slaapkamers in woningen moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen.
  3. in geval 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.
  4. in geval van een school dienen de klaslokalen zich zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te bevinden.
  5. in het geval van een ziekenhuis, verpleegtehuis, of een ander gebouw voor gezondheidszorg, dienen de geluidsgevoelige ruimten zich zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te bevinden.
  6. indien akoestische compensatie onvoldoende oplevert (dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders) dient ook niet-akoestische compensatie te worden toegepast, bijvoorbeeld vrij uitzicht bij hoogbouw.
  7. van de eisen 1 t/m 6 kan in bijzondere omstandigheden worden afgeweken.

De gemeente is van oordeel dat bij het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de gevels rekening moet worden gehouden met de samenloop van verschillende geluidsbronnen.

Indien maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen niet haalbaar of gewenst zijn, is nieuwbouw alleen mogelijk indien door het bevoegd gezag hogere waarden worden vastgesteld. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen directe bouwtitels kent voor woningen en studentenwoningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning (voor het bouwen) is verleend, vindt de vaststelling van hogere waarde(n) vooral bij de wijzigingsplannen plaats. In de onderbouwing van het besluit moeten maatregelen worden overwogen. In het onderhavige bestemmingsplan is enkel aannemelijk gemaakt dat het niet onmogelijk is dat hogere waarden op dat moment worden verleend.

Het plan veroorzaakt verandering van de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving. De verandering van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten in de omgeving als gevolg hiervan, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het onderzoeksrapport beoordeeld.

In bijlage 1 bij het onderzoeksrapport is het hierboven omschreven beoordelingskader nader toegelicht. Daarin is ook de zonegrootte aangegeven, en daarin wordt ook de aftrek conform artikel 110g Wgh voor de relevante bronnen weergegeven.

## **Uitgangspunten**

### **Rekenmethode**

De berekeningen van de geluidsbelasting afkomstig van het weg- en spoorverkeer zijn verricht met een door DGMR ontwikkeld computerprogramma (Geomilieu V2.51) dat is gebaseerd op Standaard Reken Methode II van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

### **Omgevingskenmerken**

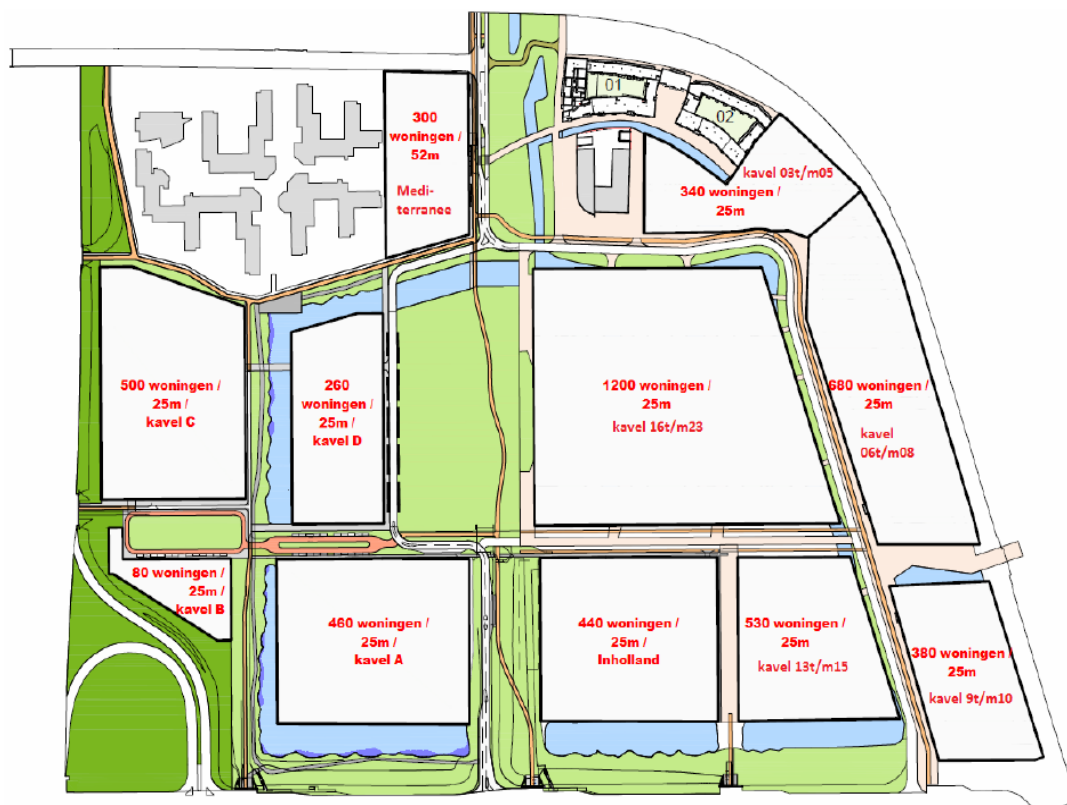
In de berekeningen is in het onderzoeksrapport rekening gehouden met alle factoren die van belang zijn, zoals afstandsreducties, reflecties, afschermingen, bodem- en luchtdemping, en helling- en kruispuntcorrecties. Er is gerekend met één reflectie en een sectorhoek van twee graden. In bijlage 2 van het onderzoeksrapport is een overzicht opgenomen van de gehanteerde bodemgebieden en gebouwen.

### **Geluidsgevoelige functies plan**

De wijzigingsbevoegdheden laten elke situering van bebouwing, die aan de eisen uit de Wet geluidhinder (Wgh), en andere regels, voldoet, in het plangebied toe. Vanwege deze flexibiliteit zijn de resultaten gebaseerd op een berekening zonder bebouwing in de wijzigingsgebieden. Dit is op planniveau een *worstcase*-benadering omdat de te realiseren gebouwen, in welke configuratie dan ook, geluid afschermen en reflecteren.

De beoordelingspunten liggen in een grid op 9 meter boven het maaiveld binnen de voorgenomen bouwvlakken, die naar verwachting in de wijzigingsplannen zullen worden opgenomen. Deze hoogte is in het kader van de wijzigingsbevoegdheden representatief voor de gemiddelde geluidsbelasting onder de maximale bouwhoogte (in de bijlage 2 van het onderzoeksrapport zijn de maximale hoogten benoemd per blok). Een nadere detaillering is zinvol en nodig in het akoestisch onderzoek bij de wijzigingsplannen. In onderstaande Afbeelding 40 zijn de ligging en de benaming van de bouwvlakken weergegeven. Hierin zijn eveneens het aantal woningen en de voorgenomen algemene toegestane bouwhoogtes weergegeven. De toegestane bouwhoogtes in de wijzigingsgebieden staan

aangegeven in de regels van het bestemmingsplan en in paragraaf 7.4 van deze Toelichting van het bestemmingsplan.



Afbeelding 40: Ligging en namen bouwvlakken, met daarbij per vlak de voor het onderzoek gehanteerde woningaantallen en de toegestane algemene bouwhoogten (Figuur 4 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz.12)

| bouwvlakken  | wijzigingsgebied |
|--------------|------------------|
| 03 t/m 05    | 1                |
| 06 t/m 08    | 3                |
| 09 t/m 10    | 5                |
| 13 t/m 15    | 4                |
| 16 t/m 23    | 2                |
| A            | 6                |
| B            | 6                |
| C            | 6                |
| D            | 6                |
| InHolland    | 7                |
| Mediterranee | 8                |

Afbeelding 41: Overzicht wijzigingsgebieden uit het bestemmingsplan waarbinnen de voorgenomen bouwvlakken liggen. (Gebaseerd op Tabel 3 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 12)

## Gegevens geluidsbronnen

### Gegevens geluidsbronnen: Wegen

In het rapport wordt uitgegaan van de verkeersgegevens van de relevante wegen voor de jaren 2015 en 2025. Voor het peiljaar 2025 is conservatief uitgegaan van de prognose voor het jaar 2030. De

verkeersgegevens voor 2030 zijn representatief voor 2025 (geringe verschillen). In het kader van de reconstructie van wegen zijn de verkeersgegevens voor het jaar 2015 gebruikt.

Daarnaast is de reële referentiesituatie voor 2025 gebruikt voor het oordeel over de verandering van de geluidsbelasting buiten het plangebied. Bij de reële referentiesituatie is uitgegaan van de autonome ontwikkeling op basis van de huidige planologische mogelijkheden met een gemiddelde leegstand van 66% voor de kantoren in het plangebied.

De motorvoertuigen zijn verdeeld over de categorieën personenauto's: lichte motorvoertuigen (lv), middelzware motorvoertuigen (mv) en zware motorvoertuigen (zv). De ligging en de kenmerken van de gehanteerde wegvakken staan in bijlage 2 van het onderzoeksrapport. In de onderstaande Afbeelding 42 wordt per weg een indicatieve doorsnede gegeven van de etmaalintensiteiten, dit betreffen weekdag intensiteiten.

|               | 2015   | 2025   |
|---------------|--------|--------|
| Bergwijkdreef | 7 349  | 14 632 |
| Dalsteindreef | 4 774  | 4 911  |
| Daalwijkdreef | 15 627 | 19 029 |
| Diemerdreef   | 10 263 | 16 675 |
| Elsrijkdreef  | 11 780 | 13 498 |
| Eekholt       | 1 603  | 5 528  |
| Gooiseweg     | 57 494 | 68 669 |

Afbeelding 42: *Doorsnede etmaalintensiteiten per weg en per peiljaar (Gebaseerd op Tabel 4 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 13)*

#### **Gegevens geluidsbronnen: Spoorwegen**

Als uitgangspunt voor het akoestisch rekenmodel van de treinspoorweg is gebruik gemaakt van het geluidregister spoor (geluidspoor.nl, augustus 2014). Voor wat betreft de metro zijn de gegevens op 30 juli 2014 van de gemeente Diemen ontvangen door DGMR.

#### **Gegevens geluidsbronnen: Industrierrein**

Voor wat betreft het industrierrein Verrijn Stuart zijn de rekenresultaten in opdracht van de gemeente Diemen aangeleverd door het adviesbureau Peutz aan DGMR. Deze resultaten zijn gebaseerd op de geluidsemisatie van het industrierrein als gevolg van de maximale planologische mogelijkheden.

#### **6.4.4.4 Resultaten van het akoestisch onderzoek**

##### **6.4.4.4.1 Wegverkeer**

##### **Nieuwe functies in de geluidszone**

Het bestemmingsplangebied ligt in de geluidszone van de bij Afbeelding 42 genoemde wegen. Daarnaast ligt het plangebied ook binnen de zone van het metrospoor tussen Venserpolder en Diemen Zuid. Dit gedeelte van het metrospoor is niet aangegeven op de sporenkaart en wordt daarom beoordeeld als wegverkeer. Het aantal woningen waarvoor op basis van een vrije veld contour (contour zonder gebouwen in de wijzigingsgebieden) een hogere waarde wordt verleend, staat in Tabel 6 van het rapport (zie hieronder in Afbeelding 43).

Tabel 6

Aantal hogere waarden op basis van de voor 2025 geprognosticeerde geluidsbelasting

| kavel        | aantal woningen | Bergwijckdreef | Dalsteindreef | Dalwijckdreef | Eekholt | Elsrijckdreef | Gooiseweg | Metro (Venserpolder tot Diemen Zuid) | TOTAAL |
|--------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|---------|---------------|-----------|--------------------------------------|--------|
| 03 t/m 05    | 340             | -              | -             | -             | 250     | -             | -         | -                                    | 250    |
| 06 t/m 08    | 680             | -              | -             | -             | 400     | -             | -         | -                                    | 400    |
| 09 t/m 10    | 380             | -              | -             | 55            | 235     | 190           | -         | -                                    | 480    |
| 13 t/m 15    | 530             | -              | -             | 260           | 300     | -             | -         | -                                    | 560    |
| 16 t/m 23    | 1.200           | 45             | -             | -             | 610     | -             | 705       | -                                    | 1.360  |
| A            | 460             | 295            | -             | 340           | -       | -             | 260       | -                                    | 895    |
| B            | 80              | -              | -             | -             | -       | -             | -         | -                                    | -      |
| C            | 500             | -              | -             | -             | -       | -             | -         | 5                                    | 5      |
| D            | 260             | 240            | -             | -             | -       | -             | 100       | -                                    | 340    |
| InHolland    | 440             | 60             | -             | 245           | -       | -             | 435       | -                                    | 740    |
| Mediterranee | 300             | 300            | 105           | -             | 25      | -             | 125       | 140                                  | 695    |
| TOTAAL       | 5170            | 940            | 105           | 900           | 1 820   | 190           | 1 630     | 145                                  | 5.725  |

Afbeelding 43: Aantal hogere waarden op basis van de voor 2025 geprognosticeerde geluidsbelasting (Tabel 6 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 15)

Vanwege de Diemerdreef wordt de voorkeursgrenswaarde in het plangebied niet overschreden. Deze weg is daarom niet opgenomen in de Afbeelding 43 (Tabel 6). Uit deze tabel blijkt, dat er sprake is van in totaal bijna 6.000 hogere waarden. Hierbij wordt benadrukt dat de aantallen overschat zijn omdat gebouwen per definitie tot afscherming leiden. Een gunstige gebouwconfiguratie kan tot extra afscherming van geluid leiden, bijvoorbeeld aangesloten gebouwen bij de bron en een "hofjesstructuur". Er zijn veel varianten mogelijk en bij een gunstige situering van de gebouwen wordt ingeschat dat beduidend (circa 35%) minder hogere waarden noodzakelijk zullen zijn.

Uit de Afbeelding 43 (Tabel 6) blijkt, dat vanwege de Eekholt de meeste hogere waarden nodig zijn. Langs deze ontsluitingsroute liggen relatief veel woningen. De Gooiseweg heeft een hoge geluidsuitstraling. De maximale ontheffingswaarde (53 dB) wordt overschreden, waardoor er nergens in kavel B en C een hogere waarde verleend kan worden zonder het treffen van maatregelen. Hier zijn enkel woningen mogelijk met een reductie van deze geluidsbelasting en/of dove gevels.

Het is gebleken dat (zonder afscherming van gebouwen) de maximale ontheffingswaarde vanwege de Gooiseweg (53 dB) inderdaad in een groot deel van het plangebied wordt overschreden.

Voor de overige wegen wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden, en is het verlenen van hogere waarden onder voorwaarden mogelijk. In bijlage 3 van het onderzoeksrapport zijn de geluidscontouren voor alle wegen opgenomen.

Een criterium uit het gemeentelijke beleid bij het hogere grenswaarden beleid is het creëren van geluidsluwe gevels. Met een hofjesstructuur kunnen geluidsluwe gevels worden gecreëerd. De voorgenomen uitwerking van het plan bevat een dergelijke structuur.

#### **Verandering wegen (reconstructie). (M.b.t. de wijzigingsbevoegdheden en m.b.t de directe bestemmingen)**

Met de wijzigingsbevoegdheden wordt eveneens een wijziging van de wegenstructuur mogelijk gemaakt. Het Masterplan maakt het aannemelijk en de wijzigingsbevoegdheden laten toe dat de Bergwijckdreef en de Eekholt fysiek worden gewijzigd. De wijziging van de wegen die met een wijzigingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt, zijn hieronder weergegeven in Afbeelding 44.



Figuur 6: aangenomen fysieke wijzigingen in lichtblauw aan de Bergwijkdreef (links) en Eekholt (rechts)

*Afbeelding 44: Aangenomen fysieke wijzigingen in lichtblauw aan de Bergwijkdreef (links) en Eekholt (rechts). (Figuur 6 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015 blz. 18*

De geluidsbelasting is beoordeeld op de bestaande gevoelige objecten. Uit de analyse blijkt, dat de fysieke wijziging van de Eekholt niet leidt tot een reconstructie volgens de Wet geluidhinder (Wgh). Voor de Bergwijkdreef is dat wel het geval. De Wet geluidhinder (Wgh) staat de invulling van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

Voor een deel van de Bergwijkdreef laat het bestemmingsplan de fysieke wijziging aan de weg direct toe. Als voor deze weg een reconstructie aan de orde is, is onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de toename van de geluidsbelasting volledig weg te nemen.

De wijziging van de Bergwijkdreef zal met name gevolgen hebben op de studentenhuisvesting in het noorden en zuidwesten van het plangebied. Voor de huidige situatie is de huidige verkeersintensiteit (2015) aangehouden. Voor de toekomstige verkeersintensiteit is uitgegaan van de verkeersintensiteit in 2030.

Voor een deel van de gevoelige objecten in de omgeving zijn vanwege de Bergwijkdreef hogere waarden afgegeven. De volgende hogere waarde besluiten vanwege de Bergwijkdreef zijn van kracht:

- Hogere waarde besluit 6 november 2012 perceel Bergwijkdreef 10.
- Hogere waarde besluit 12 mei 2015 Bergwijkpark Noord, blok 1, blok 2 en toren 1.

Uit de vergelijking van de berekende geluidsbelasting voor de toekomstige situatie en de toetswaarde (het startpunt reconstructie: kort samengevat is dat de laagste waarde van de berekende huidige geluidsbelasting of de hogere waarde). Uit bijlage 4 bij het onderzoeksrapport blijkt, dat er, zonder het treffen van maatregelen, voor een deel van de woningen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). In figuur 8 van het onderzoeksrapport is te zien dat, met uitzondering van Inholland, bij alle naar de Bergwijkdreef gerichte gevels sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Bij enkele punten is sprake van een toename van meer dan 5 dB ten opzichte van de toetswaarde. Het treffen van maatregelen is derhalve noodzakelijk. Daarbij is een bronmaatregel overwogen. Vanwege de scherpe bochten is op grote delen van de Bergwijkdreef (met name de delen waar de toenames het grootst zijn) het toepassen van een dunne geluidreducerende deklaag vanuit civieltechnisch en akoestisch oogpunt niet wenselijk (vanwege snelle slijtage nemen de geluidreducerende eigenschappen snel af). Het is wel mogelijk een SMA 0/5 toe te passen.

Bij het toepassen van SMA 0/5 zijn hogere waarden noodzakelijk op de genoemde locaties, maar met

de genoemde maatregel is er geen sprake meer van een toename van meer dan 5 dB ten opzichte van de toetswaarde. De hoogst benodigde hogere waarden is na het toepassen van het SMA 0/5: 53 dB.

In figuur 9 van het onderzoeksrapport staat welke hogere waarde er maximaal per gevel (hoogste hogere waarde van alle verdiepingen) noodzakelijk is.

Om de geluidbelasting verder te reduceren zijn schermmaatregelen noodzakelijk. Voor de woongebouwen Blok 1, Blok 2, en Toren 1 geldt, dat recentelijk vergelijkbare hogere waarden zijn vastgesteld. Uit het onderzoek bij de omgevingsvergunning voor Blok 1 blijkt, dat een scherm op financiële bezwaren stuit. Voor de overige twee blokken geldt dat er zeer beperkt tot geen ruimte is voor het plaatsen van een effectief scherm. Wanneer ruimte gemaakt zou worden, zijn schermen van 4 en 5 meter hoog noodzakelijk (in combinatie met SMA 0/5) om de geluidsbelasting te reduceren tot de toetswaarde.

De schermen als genoemd (en zoals weergegeven in figuur 10 van het onderzoeksrapport) stuiten naar verwachting op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige, en/of financiële aard. In dat geval is het verlenen van hogere waarden noodzakelijk.

#### 6.4.4.4.2 Spoorwegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de in Afbeelding 45 (Tabel 9 van het onderzoeksrapport) genoemde spoorwegen. Het metrospoor betreft het traject Diemen Zuid en de Verrijn Stuartweg. Omdat er tussen het plangebied en de spoorweg relatief hoge gebouwen zijn gesitueerd, is er naast de standaardhoogte van 9 meter ook op respectievelijk 25 en 50 meter hoogte gerekend. De maximale rekenhoogte van 50 meter kan worden gebruikt om de maximale optredende geluidsbelasting per bouwvlak te bepalen. Een beoordelingshoogte van 9 meter is het meest bruikbaar voor de inschatting van het aantal benodigde hogere waarden, omdat:

1. er enkel hoogteaccenten zijn voorzien tot een hoogte van meer dan 25 meter en niet voor alle bouwvlakken.
2. er met een hoogte van 9 meter rekening wordt gehouden met afschermende werking van bestaande gebouwen (zoals de Campus).

Het hanteren van een rekenhoogte van 9 meter middelt deze twee effecten zoveel mogelijk uit. De beoordelingshoogte van 9 meter geeft daarom voor de invulling van de wijzigingsbevoegdheden een reëel beeld van het aantal hogere waarden (exclusief maatregelen).

| kavel         | aantal woningen | Metrospoor<br>(rekenhoogte 9 meter) | Treinspoor<br>(rekenhoogte 9 meter) | Treinspoor<br>(rekenhoogte 25 meter) | TOTAAL<br>(rekenhoogte 9 meter) |
|---------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| C             | 500             | 0                                   | 0                                   | 40                                   | 0                               |
| D             | 260             | 0                                   | 0                                   | 0                                    | 0                               |
| 03 t/m 05     | 340             | 65                                  | 135                                 | 255                                  | 200                             |
| 06 t/m 08     | 680             | 220                                 | 60                                  | 200                                  | 280                             |
| 16 t/m 23     | 1.200           | 0                                   | 0                                   | 15                                   | 0                               |
| Mediterranee  | 300             | 0                                   | 295                                 | 300                                  | 295                             |
| <b>TOTAAL</b> | <b>3.280</b>    | <b>285</b>                          | <b>490</b>                          | <b>810</b>                           | <b>775</b>                      |

Afbeelding 45: Aantal hogere waarden op basis van de voor 2025 geprognosticeerde geluidsbelasting. (Tabel 9 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 23)

Uit de Afbeelding 45 (Tabel 9) blijkt, dat er op basis van een rekenhoogte van 9 meter sprake is van in totaal circa 800 hogere waarden. Benadrukt wordt dat de aantallen in de tabel overschat zijn,

omdat gebouwen per definitie tot afscherming leiden. Een gunstige gebouwconfiguratie kan tot extra afscherming van geluid leiden, bijvoorbeeld aaneengesloten gebouwen bij de bron en een "hofjesstructuur".

Uit de berekeningen blijkt, dat het treinspoor voor de hoogste geluidsbelasting vanwege het railverkeer zorgt in het plangebied. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. In de bijlage 3 bij het onderzoeksrapport staan de geluidscontouren voor alle sporen en rekenhoogten opgenomen.

#### **6.4.4.4.3 Industrielawaai**

Op basis van de door het adviesbureau Peutz aangeleverde geluidsbelasting vanwege de maximale mogelijkheden van het industrieterrein Verrijn Stuart, is het aantal aan te vragen hogere waarden bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheden van het onderhavige bestemmingsplan ingeschat. Hierbij zijn volgens het onderzoeksrapport enkel de resultaten binnen de geluidszone van het industrieterrein relevant. De resultaten zijn in bijlage 2 van het onderzoeksrapport weergegeven. Alleen de geplande bouwblokken 06 t/m 08 en 09 t/m 10 liggen binnen de zone van het industrieterrein.

De geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB(A) binnen het bouwvlak en de toegestane bouwhoogte. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde, maar beneden de maximale ontheffingswaarde.

Op basis van de geluidsbelasting op 9 meter hoogte blijken er in totaal circa 280 hogere waarden nodig. Hierbij wordt in het onderzoeksrapport benadrukt, dat dit aantal overschat is, omdat gebouwen per definitie tot afscherming zullen leiden. Een gunstige gebouwenconfiguratie kan tot extra afscherming van het geluid leiden, bijvoorbeeld aangesloten gebouwen bij de bron en een "hofjesstructuur".

Naast het akoestisch onderzoek van DGMR d.d. 19-06-2015, wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van Peutz "Woningbouwprogramma Bergwijkpark te Diemen, Onderzoek naar de optredende geluidbelasting vanwege industrieterrein Verrijn Stuart" d.d. 4 maart 2015 (zie Bijlage 12 bij deze Toelichting).

#### **6.4.4.4.4 Luchtvaartlawaai**

Uit de Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland en uit de daarbij behorende kaarten blijkt, dat de 20 Ke-contour het plangebied doorkruist. Deze geluidscontour is weergegeven in onderstaande Afbeelding 46. Volgens het onderzoeksrapport geeft deze 20 Ke-contour omgerekend een geluidbelasting van circa 52 dB. Dit wordt verdisconteerd in de berekeningen voor de cumulatieve geluidsbelasting.



Figuur 7: plangebied (groen) en gebied binnen 20 ke-contour

Afbeelding 46: 20 Ke-contour (onderste gedeelte van de tekening) en het plangebied (het groene gebied). (Figuur 11 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 24)

#### 6.4.4.4.5 Invloed op de omgeving

Het plan heeft als gevolg van verandering van de verkeersstromen eveneens invloed op de geluidsbelasting bij bestaande en geprojecteerde geluidsgevoelige objecten buiten het plangebied. Als criterium voor het bepalen van een relevant negatief effect is in aansluiting op het criterium voor reconstructies een waarde van 1.5 dB gehanteerd. De autonome ontwikkeling volgens de referentiesituatie (situatie 2) is vergeleken met planontwikkeling (situatie 4). De toename van de geluidsbelasting bij woningen in de omgeving is als gevolg van de verandering van de planologische mogelijkheden door de herziening van het bestemmingsplan minder dan 1.5 dB.

#### 6.4.4.4.6 Cumulatie

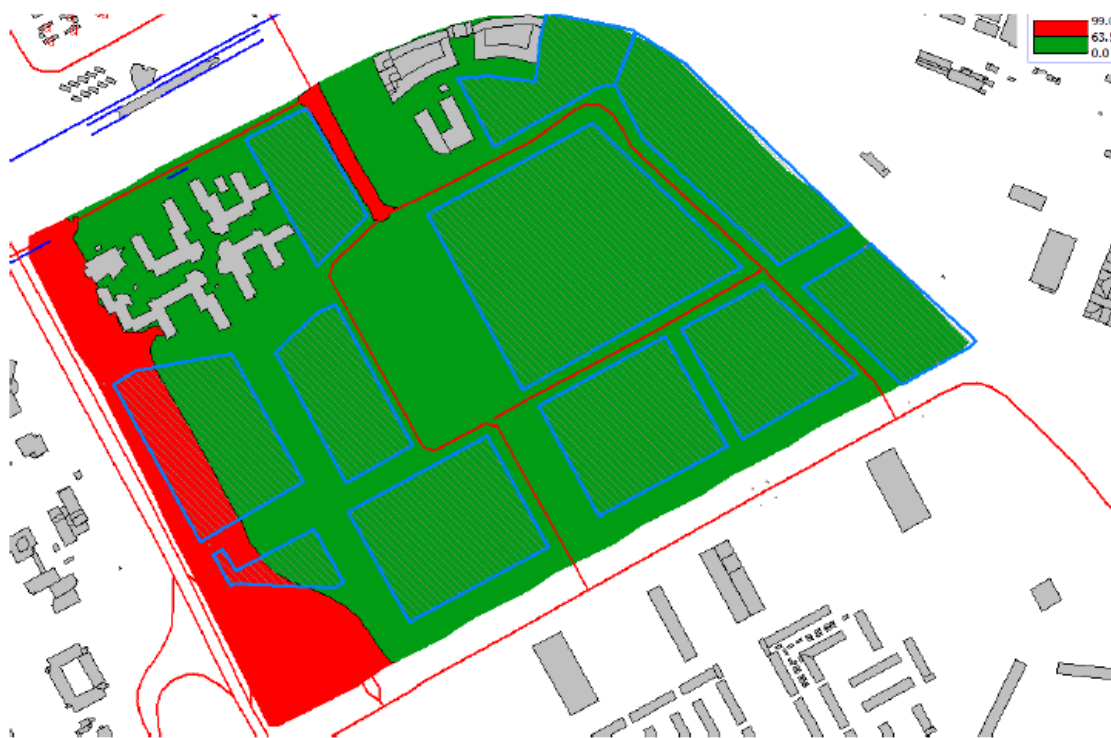
Bij het onderhavige plan is sprake van de samenloop van verschillende geluidsbronnen zoals bedoeld in artikel 110f Wet geluidhinder (Wgh). Daarom is de cumulatieve geluidsbelasting bepaald vanwege het rail-, weg-, industrie- en luchtvaartlawaai. In nagenoeg het gehele plangebied (90%) is de cumulatieve geluidsbelasting op 1,5 meter hoogte vanwege industrie-, rail-, weg-, en luchtvaartlawaai ( $L_{VL,TOT}$ ) tussen de 58 en 63 dB. De maximale cumulatieve geluidsbelasting is circa 69 dB en treedt op aan de rand van de bouwvlakken langs de Gooiseweg.

Het hogere waarde beleid van de gemeente Diemen bevat geen criterium voor de aanvaardbaarheid van de cumulatieve geluidsbelasting. De cumulatieve geluidsbelasting voldoet in bijna het gehele plan aan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer van 68 dB. In een klein deel van het plangebied, langs de Gooiseweg, is de cumulatieve geluidsbelasting 69 dB. De gemeente overweegt in de wijzigingsplannen het treffen van maatregelen die de cumulatieve geluidsbelasting tot een aanvaardbaar niveau reduceren. De maatregelen zoals genoemd voor de Gooiseweg kunnen bijdragen aan het bereiken van dat niveau.

#### 6.4.4.4.7 Flexibiliteit bouwgrenzen

De grens tot waar het bestemmingsplan nieuwe gevoelige bebouwing met een wijzigingsbevoegdheid toelaat bevat een zekere flexibiliteit. De met de toekomstige wijzigingsplannen mogelijk te maken bebouwing kan daarom enigszins afwijken van de in het onderzoeksrapport gehanteerde bouwvlakken. Daarom is in beeld gebracht tot waar de bebouwing zonder overschrijding van de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) mogelijk is.

In onderstaande Afbeelding 47 is de cumulatieve waarde van alle wegen weergegeven.



Afbeelding 47: Cumulatieve geluidsbelasting wegen op 9 meter, waarde lager dan 63 dB is groen. (Figuur 13 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 26)

Uit bovenstaande Afbeelding 47 (figuur 13 uit het onderzoeksrapport) blijkt dat de maximale ontheffingswaarde (63 dB) contour voor het noordelijk deel van de Bergwijckdreef tot circa 8 meter uit de wegas ligt.

De Gooiseweg heeft een lagere maximale ontheffingswaarde (53 dB) dan de andere wegen omdat dit een autoweg is. Om langs de Gooiseweg te kunnen bouwen moeten maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen komen aan de orde in de volgende paragraaf. Voor wat betreft de Bergwijckdreef moeten dergelijke maatregelen bij het bouwen op minder dan 8 meter worden getroffen. Bij alle andere wegen moeten maatregelen bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden overwogen worden.

#### 6.4.4.4.8 Maatregelen

Het aspect geluid is vanwege de aanwezigheid van drukke wegen en spoorwegen een leidend thema in het plan.

##### Bronmaatregelen

Volgens het onderzoeksrapport past de gemeente Diemen geen geluidsarm wegdek toe. Het reduceren van de hoeveelheid verkeer door het veranderen van de verkeerscirculatie is niet mogelijk. Bronmaatregelen zijn niet doelmatig.

## Overdrachtsmaatregelen

Volgens het onderzoeksrapport zijn geluidsschermen langs de ontsluitingswegen in het plangebied (Bergwijckdreef en Eekholt) vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet inpasbaar.

Vanwege het gewenste open karakter van het middengebied is een grotere afstand van de bebouwing tot de geluidsbronnen rondom het plangebied niet mogelijk.

Uit akoestisch onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1 is gebleken dat een geluidsscherm langs het treinspoor niet doelmatig is, ook niet indien Blok 3 en Blok 4 in de analyse worden betrokken. De geluidsanalyse van het metrospoor is beperkt, waardoor een scherm langs dit spoor niet doelmatig is. De voorgenomen aaneengesloten woonbebouwing langs dit spoor schijnt het geluid af.

De geluidsbelasting langs de Gooiseweg is hoog. In de kavels B en C (zie de Afbeeldingen 40 en 41) kan de geluidskwaliteit als lawaaiig tot zeer lawaaiig worden gekarakteriseerd. Ook de kavels D en A (zie de Afbeeldingen 40 en 41) ondervinden een hoge geluidsbelasting. Afscherming van geluid kan de geluidskwaliteit verbeteren. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom in het onderzoeksrapport twee mogelijkheden voor de afscherming van het geluid beschouwd.

1. Aangesloten bebouwing met een hoogte van 19 meter op de grens van het bouwvlak voor de kavels B en C (zie de Afbeeldingen 40 en 41).
2. Een scherm met een hoogte van 5 meter langs de Gooiseweg.

| kavel         | aantal woningen | Gooiseweg    | 1 Gooiseweg gebouw | 2 Gooiseweg scherm |
|---------------|-----------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 03 t/m 05     | 340             | -            | -                  | -                  |
| 06 t/m 08     | 680             | -            | -                  | -                  |
| 09 t/m 10     | 380             | -            | -                  | -                  |
| 13 t/m 15     | 530             | -            | -                  | -                  |
| 16 t/m 23     | 1200            | 545          | -                  | -                  |
| A             | 460             | 295          | 405                | 455                |
| B             | 80              | -            | -                  | 80                 |
| C             | 500             | -            | 195                | 500                |
| D             | 260             | 145          | 10                 | 95                 |
| InHolland     | 440             | 350          | 5                  | -                  |
| Mediterranee  | 300             | 100          | -                  | -                  |
| <b>TOTAAL</b> | <b>5170</b>     | <b>1.435</b> | <b>615</b>         | <b>1 130</b>       |

Afbeelding 48: Aantal hogere waarden op basis van de voor 2025 geprognosticeerde geluidsbelasting met en zonder maatregelen. (Tabel 10 uit het onderzoeksrapport van DGMR d.d. 19 juni 2015, blz. 29)

Van belang is dat in de bouwvlakken B en C (zie de Afbeeldingen 40 en 41) de maximale ontheffingswaarde vanwege de Gooiseweg wordt overschreden. Zonder maatregelen zijn daar geen hogere waarden mogelijk en kunnen er geen woningen worden gerealiseerd.

Het blijkt dat, op een hoogte van 9 meter, bij het scherm overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voorkomt. Op een hoogte van 19 meter heeft een scherm van 5 meter echter geen effect. Ook blijkt uit de contouren dat met afschermende bebouwing, een relatief rustig gebied direct achter de gebouwen gecreëerd kan worden. Bij de uitwerking van het plan moet daarom bezien worden welke (combinatie van) maatregelen het meest effectief zijn. Het lijkt erop, volgens het onderzoeksrapport, dat dit een combinatie van schermen en gebouwen is. De uiteindelijke invulling is sterk afhankelijk van de stedenbouwkundige en functionele wensen en zal aan de orde komen in het

desbetreffende wijzigingsplan. Bij voorkeur zal, volgens het onderzoeksrapport, eerst de bebouwing langs de Gooiseweg worden gerealiseerd, zodat met de afscherming van deze gebouwen bij de kavels D en A rekening kan worden gehouden.

### **Ontvangermaatregelen**

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet afdoende om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Hogere waarden zijn daarom nodig bij het invullen van de wijzigingsbevoegdheden, waarbij volgens het ontheffingsbeleid van de gemeente Diemen, een geluidsluwe gevel nodig is. Het creëren van geluidsluwe gevels is onderdeel van de uitwerking en hangt af van de gebouwvorm en de woningindelingen. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan in de vast te stellen wijzigingsplannen wordt hier aandacht aan besteed. Met de voorgenomen "hofjesstructuur" met stille binnengebieden is voldoen aan het hogere waarden beleid mogelijk.

Indien gekozen wordt voor geluidsafschermende bebouwing langs de Gooiseweg, dient deze te worden voorzien van een gevel zonder te openen delen (dove gevel) of een vliesgevel. Bij de uitwerking van het plan in de vast te stellen wijzigingsplannen zal de inpassing van dergelijke maatregelen worden uitgewerkt. Met een dergelijke oplossing is het mogelijk om te voldoen aan de Wet geluidhinder (Wgh).

#### **6.4.4.4.9 Conclusies van het akoestisch onderzoek DGMR**

De hoofdvraag die met het onderzoeksrapport wordt beantwoord is: "Is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bij de invulling van de wijzigingsgebieden haalbaar?"

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) wordt vanwege het weg- en spoorverkeer en het industrieterrein Verrijn Stuart overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt als gevolg van de Gooiseweg overschreden. Uit een globale analyse van de maatregelen blijkt, dat het plan, zo nodig met maatregelen, aan de eisen, die volgen uit de Wgh, kan voldoen. Uit een nadere analyse bij het vaststellen van de wijzigingsplannen zal blijken welke maatregelen precies in welke configuratie tot een aanvaardbare situatie zullen leiden.

Het effect van het plan op de woningen in de omgeving is beperkt en is, zo nodig met maatregelen, aanvaardbaar.

Een scherm of afschermende bebouwing langs de Gooiseweg is voor de woningen in het plan in elk geval noodzakelijk.

In de uitwerking van het plan in de wijzigingsplannen moet daarnaast aandacht worden besteed aan geluid door een gunstige gebouwvorm (rustige binnengebieden, "hofjesstructuur") en woningoriëntatie. In elk wijzigingsplan moeten, conform de eisen uit de Wet geluidhinder (Wgh), en het beleid van de gemeente, bron-, overdrachts-, en ontvangermaatregelen, worden overwogen.

In de verdere uitwerking van het bestemmingsplan is een sturend antwoord op de onderzoeksvraag noodzakelijk. Het optimaliseren van het akoestische klimaat kan, door rekening te houden met een aantal ontwerpparameters. Deze parameters zijn in het onderzoeksrapport als volgt kort samengevat:

1. Houd de afstand tussen gebouw en geluidsbron zo groot mogelijk, of gebruik de gebouwen als effectieve afscherming van geluid (parallel aan de geluidsbron).
2. Oriënteer zo veel mogelijk één gevel richting de bepalende geluidsbron (zo min mogelijk de hoek aan de meest belaste zijde).
3. Leg zoveel mogelijke verblijfsruimte (met name de slaapkamer) aan de minst geluidsbelaste gevel.
4. Creëer als laatste waar nodig een geluidsluwe gevel en buitenruimte met maatregelen aan balkon of een loggia.

#### **6.4.4.5 Hogere waarden besluit Studentenhuisvesting Bergwijkdreef**

Met het hogere waarden besluit Wet geluidhinder (Wgh) d.d. 6 november 2012 voor de omgevingsvergunning voor de Studentenhuisvesting aan de Bergwijkdreef is in de Regels rekening gehouden.

In de bouwregels zijn in artikel 6, lid 6.2.2, letter a, de verleende Hogere grenswaarden met het besluit d.d. 6 november 2012 als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ter onderbouwing van het Hogere grenswaarden besluit geldt het akoestische onderzoek van Cauberg-Huygen d.d. 3 juli 2012 (Bijlagen 25 en 26 bij deze Toelichting).

In de regels zijn in verband met het wegverkeerslawaaï Gooiseweg in artikel 6 onder de bouwregels in lid 6.2.2. "Hogere grenswaarden, geluidwerende maatregelen en dove gevels ten behoeve van gebouwen" en onder de specifieke gebruiksregels in lid 6.4.2 "Geluidsbelasting wegverkeer Gooiseweg" regelingen opgenomen met betrekking tot de overschrijding van de maximale grenswaarde/maximale ontheffingswaarde van 53 dB i.v.m. de Gooiseweg, en hoe dit kan worden geborgd.

#### *6.4.4.6 Hogere waarden besluit Diemervijver (Campus Diemen Zuid)*

Met het hogere waarden besluit Wet geluidhinder (Wgh) d.d. 6 november 2012 voor de omgevingsvergunningen voor het kantorencomplex Diemervijver aan de Dalsteindreef (Campus Diemen Zuid) is in de Regels rekening gehouden.

In de bouwregels zijn artikel 7, lid 7.2.2, letter a, de verleende Hogere grenswaarden met het besluit d.d. 6 november 2012 als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ter onderbouwing van het Hogere grenswaarden besluit geldt het akoestische onderzoek van LBP SIGHT d.d. 2 juli 2012 (Bijlagen 27 en 28 bij deze Toelichting).

In de regels zijn in verband met het wegverkeerslawaaï Gooiseweg in artikel 7 onder de bouwregels in lid 7.2.2. "Hogere grenswaarden, geluidwerende maatregelen en dove gevels ten behoeve van gebouwen" en onder de specifieke gebruiksregels in lid 7.4.2 "Geluidsbelasting wegverkeer Gooiseweg" regelingen opgenomen met betrekking tot de overschrijding van de maximale grenswaarde/maximale ontheffingswaarde van 53 dB i.v.m. de Gooiseweg, en hoe dit kan worden geborgd.

#### *6.4.4.7 Hogere waarden besluit Blok 1, Blok 2 en Toren 1*

Met het hogere waarden besluit Wet geluidhinder (Wgh) d.d. 12 mei 2015 voor de omgevingsvergunningen voor de woongebouwen Blok 1, Blok 2, en Toren 1 is in de Regels rekening gehouden.

In de bouwregels zijn in artikel 15, lid 15.2.2, letter a, de verleende Hogere grenswaarden met het besluit d.d. 12 mei 2015 als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ter onderbouwing van het Hogere grenswaarden besluit geldt het akoestische onderzoek van de gemeente Diemen d.d. 10 mei 2015 (Bijlagen 29 en 30 van deze Toelichting).

In de regels zijn in artikel 15 onder de bouwregels in lid 15.2.2. "Hogere grenswaarden, geluidwerende maatregelen en dove gevels ten behoeve van gebouwen" en onder de specifieke gebruiksregels in lid 15.4.2 "Geluidsbelasting vanwege wegverkeer Gooiseweg (zijnde een weg in buitenstedelijk gebied), vanwege wegen in binnenstedelijk gebied, vanwege het industrieterrein Verrijn Stuart, en vanwege het piekgeluid van de inrichting lijnwerkplaats GVB" regelingen opgenomen met betrekking tot de overschrijding van de maximale grenswaarden/maximale ontheffingswaarden, en hoe dit kan worden geborgd.

#### *6.4.4.8 Hogere waarden in verband met de omlegging van de Bergwijkdreef (reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder)*

In verband met de noodzakelijke omlegging van de Bergwijkdreef is onderzocht of er op grond van de Wet geluidhinder sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). (Zie ook Paragraaf 6.4.4.4.1). De geluidsbelasting is beoordeeld op de bestaande gevoelige objecten. Uit de analyse blijkt, dat voor de Bergwijkdreef de fysieke wijziging leidt tot een reconstructie volgens de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor een deel van de Bergwijkdreef laat het bestemmingsplan de fysieke wijziging aan de weg direct toe. Voor dit deel van de Bergwijkdreef is onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de toename van de geluidsbelasting volledig weg te nemen.

De wijziging van de Bergwijkdreef zal met name gevolgen hebben op de studentenhuisvesting in het noorden / noordwesten en zuidwesten van het plangebied. Uit onderzoek blijkt dat er Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) in verband met reconstructie van de Bergwijkdreef noodzakelijk zijn.

Op grond van (nader) akoestisch onderzoek zijn er Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld voor:

- circa 61 woningen aan de Bergwijkdreef.
- circa 13 woningen aan de Dalsteindreef.
- circa 45 woningen in het woongebouw bouwblok 1 aan de Eekholt.

De terinzagelegging van het (ontwerp)besluit tot vaststelling van de Hogere grenswaarden in verband met de reconstructie van de verlegde Bergwijkdreef heeft tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan plaatsgevonden.

Voor het Hogere grenswaardenbesluit d.d. 19 januari 2016 (besluitnummer 16.00044) wordt verwezen naar Bijlage 34 bij deze Toelichting. Ter onderbouwing van het Hogere grenswaarden besluit geldt het akoestische onderzoek van de gemeente Diemen "Akoestisch onderzoek reconstructie van de Bergwijkdreef bestemmingsplan Bergwijkpark 2015" d.d. 15 januari 2016 (kenmerk Ro/Trb/AGH) (zie Bijlage 35 bij deze Toelichting).

## 6.4.5 Luchtkwaliteit

### 6.4.5.1 Wettelijk kader

#### **Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet Milieubeheer)**

De Europese richtlijn inzake beoordeling van en beheer van luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), gaf de juridische basis voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) is in Nederland geregeld in de Wet luchtkwaliteit (Wlk) van 2007, die daarna werd opgenomen in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). D.d. 11 juni 2008 is de (op dat moment nieuwe) Europese Richtlijn betreffende luchtkwaliteit en schone lucht voor Europa (nr. 2008/50EG van 20 mei 2008) gepubliceerd.

Uit het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer) volgt, dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in principe onderzoek moet worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer), en het voordien geldende Besluit luchtkwaliteit 2005, ontstane jurisprudentie, dienen in principe de consequenties van nieuwe ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit te worden onderzocht. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid.
- de consequenties van toenemend wegverkeer.
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van deze bedrijven en wegen.

In de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer, Bijlage II) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (fijnstof, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), en ozon (O<sub>3</sub>) in de lucht.

Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

In Nederland zijn in relatie tot wegverkeer de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>). De concentraties van deze twee stoffen liggen in Nederland over het algemeen dichtbij of boven de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer (Wm). Overschrijdingen van de andere stoffen uit de Wet milieubeheer (Wm) komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor. In de Nederlandse situatie leveren dus alleen de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) problemen op in relatie tot de wettelijke normen. De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen moet worden genomen is geregeld in de artikelen 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit Bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>), of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### **AMvB Gevoelige Bestemmingen**

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en/of NO<sub>2</sub>. Indien uit het onderzoek blijkt, dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat behoort bij een "gevoelige bestemming" niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van "niet in betekenende mate" projecten of "in betekenende mate" projecten. De AMvB Gevoelige Bestemmingen moet in beide gevallen worden nageleefd.

### **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**

De Wet Luchtkwaliteit vormt het kader voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit programma worden projecten die "in betekenende mate" (IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit gebundeld. Tevens wordt een groot aantal maatregelen gepresenteerd. De verslechtering van de luchtkwaliteit, die veroorzaakt wordt door de realisatie van de projecten, moet binnen het NSL worden gecompenseerd door de inzet van maatregelen. (Op 5 juni 2016 is de NSL verlengd tot en met 31 december 2016).

Door maatregelen in te zetten om projecten mogelijk te maken, wordt op een grote schaal gesaldeerd en gesaneerd, waarbij de maatregelen de verslechtering van de projecten (meer dan) teniet moeten doen.

### **Grenswaarden Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer)**

**tabel 1: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit voor 2015 (Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2)**

| stof                                        | type norm                                                                          | grenswaarden |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| fijne fractie fijnstof (PM <sub>2.5</sub> ) | jaargemiddelde concentratie in µg/m <sup>3</sup>                                   | 25           |
| fijnstof (PM <sub>10</sub> )                | jaargemiddelde concentratie in µg/m <sup>3</sup>                                   | 40           |
|                                             | 24-uurgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m <sup>3</sup> | 50           |
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )          | jaargemiddelde concentratie in µg/m <sup>3</sup>                                   | 40           |
|                                             | uurgemiddelde dat 18 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m <sup>3</sup>    | 200          |

*Afbeelding 49: Grenswaarden Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2 (Tabel 1 uit het onderzoeksrapport, blz. 5).*

In bovenstaande tabel zijn de grenswaarden volgens de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2, weergegeven.

### **Uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide**

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> is 200 µg/m<sup>3</sup>. Deze grenswaarde mag maximaal 18 maal per jaar worden overschreden. Met behulp van de formules in bijlage 2, hoofdstuk 3, onder e, van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is geconcludeerd, dat pas bij een jaargemiddelde concentratie van 82 µg/m<sup>3</sup> er meer dan 18 uuroverschrijdingen per jaar van de grenswaarde van 200 µg/m<sup>3</sup> plaatsvinden.

### **Etmaalgemiddelde concentratie fijnstof**

De grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. Deze grenswaarde mag maximaal 35 maal per jaar worden overschreden.

### **Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007**

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding.

#### **6.4.5.2 Invoergegevens voor het onderzoek**

Door het adviesbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. te Den Haag is onderzoek naar de luchtkwaliteit gedaan. Hiervan is verslag gedaan in het onderzoeksrapport "Bestemmingsplan Bergwijckpark. Onderzoek luchtkwaliteit" (definitief M.2014.0527.02.R001 d.d. 5 december 2014), (zie Bijlage 9 bij deze Toelichting).

### **Invoergegevens: Verkeersgegevens**

Voor de verkeersgegevens van de relevante wegen is uitgegaan van de peiljaren 2015 en 2030. Voor het onderzoek is uitgegaan van achtergrondconcentraties en emissies voor het jaar 2015 (jaar van vaststelling van het bestemmingsplan) en verkeer voor 2030 waarbij het plan is gerealiseerd. Op die manier is een *worstcase* scenario in beeld gebracht. Indien wordt voldaan aan de grenswaarden met dit uitgangspunt is in de toekomst geen overschrijding vanwege het plan te verwachten. Bij de brongegevens in bijlage 1 van het onderzoeksrapport zijn de intensiteiten weergegeven.

### **Invoergegevens: Wegkenmerken**

Bij de realisatie van Bergwijckpark zal hoge bebouwing dicht op de wegen in het plangebied komen te staan. Hierdoor ontstaan zogenoemde *street canyons*. Er is in het rekenmodel rekening gehouden met de breedte van deze *street canyons* en de hoogte van de bebouwing aan linker- en rechterzijde van de weg. In bijlage 1 van het onderzoeksrapport zijn deze wegkenmerken opgenomen.

### **Invoergegevens: Toetspunten**

Conform het blootstellingscriterium dient te worden getoetst op locaties waar mensen kunnen verblijven gedurende een periode die overeenkomt met de middelingstijd van de te toetsen norm. Voor een jaargemiddelde is dat bijvoorbeeld een woning. In het onderzoek van DGMR voor het onderhavige bestemmingsplan geldt dat de woningen op relatief korte afstand van de weg gesitueerd zijn. Hierdoor is ervoor gekozen om op de gevels van de bestaande en nieuwe woningen en scholen te rekenen. Voor de nieuwe woningen is de grens van het bouwvlak aangehouden. Voor de volledigheid is op de grens van het bestemmingsplangebied en op 10 meter uit de kant van de verharding gerekend. De ligging van de toetspunten is in bijlage 2 van het onderzoeksrapport van DGMR weergegeven.

### **Invoergegevens: Industrierrein Verrijn Stuart**

Door bureau Peutz is, op de ligging van de toetspunten, de bijdrage vanwege het industrierrein Verrijn Stuart op concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, en PM<sub>2,5</sub> aangeleverd. Deze bijdragen zijn opgeteld bij de bijdragen voor verkeer. Voor NO<sub>2</sub> levert dat een kleine overschatting op van de concentraties omdat geen rekening wordt gehouden met de verminderde beschikbaarheid van O<sub>3</sub> voor de vorming van NO<sub>2</sub> bij hogere concentraties NO<sub>x</sub>.

#### **6.4.5.3 Luchtkwaliteitsonderzoek. Resultaten van het Onderzoek**

De conclusies van het onderzoek, volgens het hiervoor genoemde onderzoeksrapport, zijn de volgende:

#### **Stikstofdioxide NO<sub>2</sub>**

In Figuur 1 van het onderzoeksrapport zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> weergegeven. In bijlage 3 bij het onderzoeksrapport is een Tabel opgenomen met alle rekenresultaten.

In de genoemde Figuur 1 en in de Tabel in bijlage 3 van het onderzoeksrapport is te zien dat de maximale concentratie NO<sub>2</sub> in het gehele gebied 33,61 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Deze concentratie wordt op de grens van het bestemmingsplangebied vlak langs de Gooiseweg berekend. Ter hoogte van de bebouwing is de concentratie lager. Aangezien de grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> bedraagt, wordt in deze *worstcase*-variant, ruim voldaan aan de eisen uit de Wet milieubeheer (Wm).

#### **Fijnstof PM<sub>10</sub>**

In Figuur 2 van het onderzoeksrapport zijn de jaargemiddelde concentraties PM<sub>10</sub> weergegeven. In bijlage 3 van het onderzoeksrapport is een Tabel opgenomen met alle rekenresultaten.

In de genoemde Figuur 2 en in de Tabel in bijlage 3 van het onderzoeksrapport is te zien dat de maximale concentratie PM<sub>10</sub> in het hele gebied 23,95 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Deze concentratie wordt in de knoop van de Gooiseweg berekend. Ter hoogte van de bebouwing is de concentratie lager, op de grens van het bestemmingsplangebied is de maximale concentratie 23,91 µg/m<sup>3</sup>. Aangezien de grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> bedraagt, wordt in deze *worstcase*-variant ruim voldaan aan de eisen uit de Wet milieubeheer.

Naast de jaargemiddelde concentratie gelden voor  $PM_{10}$  ook eisen aan het aantal overschrijdingen van de 24-uurs gemiddelde waarde. Uit de berekening blijkt, dat dit (zonder zeezoutaftrek) maximaal 13 keer per jaar voor komt. Hiermee wordt voldaan aan deze eis uit de Wet milieubeheer (Wm).

***Fijne fractie fijnstof  $PM_{2,5}$***

In Figuur 3 van het onderzoeksrapport zijn de jaargemiddelde concentraties  $PM_{2,5}$  weergegeven. In bijlage 3 van het onderzoeksrapport is een tabel opgenomen met alle rekenresultaten.

In de genoemde Figuur 3 en de Tabel in bijlage 3 van het onderzoeksrapport is te zien dat de maximale concentratie  $PM_{2,5}$  in het gehele gebied  $14,96 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt. Deze concentratie wordt in de knoop van de Gooiseweg berekend. Aangezien de grenswaarde  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt, wordt in deze worstcase-variant, ruim voldaan aan de eisen uit de Wet milieubeheer (Wm).

***6.4.5.4 Luchtkwaliteitsonderzoek. Conclusie***

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt, dat na de volledige realisatie van het plan Bergwijckpark er nog ruim aan alle grenswaarden inzake de luchtkwaliteit wordt voldaan uit de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee voldoet het plan aan de eisen uit de Wet milieubeheer (Wm). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

## 6.4.6 Geurhinder en Milieuzonering

### 6.4.6.1 Milieuzonering algemeen

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### 6.4.6.2 Geurhinder en Milieuzonering industrieterrein Verrijn Stuart

Van belang in dezen is dat er een gezoneerd industrieterrein Verrijn Stuart aanwezig is ten oosten van het plangebied. De 50 dB(A) zone ligt aan de oostzijde gedeeltelijk over het plangebied.

Met betrekking tot andere aspecten dan geluid vanwege het industrieterrein Verrijn Stuart is een onderzoek verricht door adviesbureau Peutz B.V. te Mook. Met name het aspect geurhinder is door Peutz B.V. onderzocht.

Op basis van de richtafstanden-systematiek van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan geconstateerd worden dat de aangehouden afstand tussen het industrieterrein en de woningen als aanvaardbaar kan worden gekwalificeerd.

Aanvullend zijn door Peutz bedrijven die zijn gelegen binnen 3x de richtafstand nader beschouwd op basis van de feitelijke bedrijfsactiviteiten en actuele milieu-informatie, die deze bedrijven bij de gemeente Diemen hebben aangeleverd, in de vorm van een aanvraag omgevingsvergunning of melding Activiteitenbesluit. Uit deze analyse blijkt dat ook vanwege de concrete bedrijfsactiviteiten van de onderzochte bedrijven geen geurhinder bij de woningbouwlocatie wordt verwacht.

De conclusie uit dit onderzoek is dat het aspect geurhinder vanwege het industrieterrein Verrijn Stuart geen belemmeringen oplevert voor de verdere planvorming. Zie hiervoor het onderzoeksrapport van bureau Peutz te Mook, "Woningbouwplan Bergwijckpark te Diemen. Geuraspecten industrieterrein Verrijn Stuart" (rapport Tke/Tke/KS/O 15481-1-NO001 d.d. 28 januari 2015 (zie Bijlage 13 bij deze Toelichting).

### 6.4.6.3 Milieuzonering overige bedrijven

In het plangebied is een telecommunicatiebedrijfsgebouw van de KPN aanwezig aan de Eekholt in het zuidoosten van het plangebied. Dit bedrijf heeft de bestemming "Bedrijf-Telecommunicatie" in het huidige vigerende bestemmingsplan. Overeenkomstig de milieuzonering volgens de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) geldt voor een telecommunicatiebedrijf (SBI-1993 code 642) een minimaal aan te houden afstand van 10 meter tot bijvoorbeeld woningen, maar in dit bestemmingsplan wordt - vanwege zorgvuldigheidsoverwegingen- uitgegaan van een minimale afstand van 30 meter. Met deze minimale afstand van 30 meter dient bij de te ontwikkelen woningen en woongebouwen rekening te worden gehouden. Deze minimaal aan te houden afstand van 30 meter is opgenomen in de wijzigingsregels in artikel 20.2.2., letter v. (dit is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan). Bij de uit te werken wijzigingsplannen dient deze minimale afstand van 30 meter tussen het telecommunicatiebedrijf van KPN en de nieuwe woningen / woongebouwen in acht te worden genomen.

Verder is in het plangebied een benzinestation aanwezig aan de Bergwijckdreef 6. Het benzinestation kent geen LPG-verkoop. Het heeft in het huidige vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder LPG". Het benzinestation is wegbestemd met het onderhavige bestemmingsplan. Zie hiervoor Paragraaf 1.4.3 en Paragraaf 5.8 van deze Toelichting. Mede om die reden behoeft ten behoeve van het benzinestation geen veiligheidscontour op de verbeelding te worden opgenomen. Zolang het benzinestation blijft bestaan, zal met de planontwikkeling voor de nieuwe woongebouwen c.q. woningen met het benzinestation rekening dienen te worden gehouden. Dit kan door met de milieuzonering volgens het VNG boekwerk *Bedrijven en milieuzonering* (2009), met de aan te houden afstand tussen het bedrijf en de geplande woongebouwen c.q. woningen, zijnde minimaal 30 meter, rekening te houden.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*In de wijzigingsregels (artikel 20, lid 20.2.2, letter a, en lid 20.3.2, letter a.) is opgenomen dat bij de opstelling van de wijzigingsplannen moet worden voldaan aan de relevante (milieu-)wetgeving en beleid. Dit geldt ook voor het aspect geurhinder. Ook geldt dit voor de milieuzonering van bedrijven in en buiten het plangebied. Beide aspecten worden (mede) beoordeeld op grond van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze VNG brochure valt ook onder de noemer van "relevante (milieu-)wetgeving en beleid" volgens artikel 20, lid 20.2.2, letter a, en artikel 20, lid 20.3.2, letter a.*

## 6.4.7 Externe veiligheid

### 6.4.7.1 Externe veiligheid beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het beleid voor transportmodaliteiten stond tot voor kort beschreven in de "circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRvgs), en nu in het nieuwe "Besluit externe veiligheid transportroutes", dat voor de genoemde circulaire cRvgs in de plaats is gekomen. Voor buisleidingen is het "Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)" van kracht. Bovendien heeft het college van B&W van Diemen op 4 december 2012 de "Beleidslijn Externe Veiligheid (BEV)" vastgesteld. Deze wordt hieronder besproken.

Per 1 april 2015 is een wijziging van de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" in werking getreden. In deze wet is het Basisnet voor vervoer gevaarlijke stoffen geregeld. Tevens zijn vanaf dat moment het "Besluit externe veiligheid transportroutes", en de "Regeling Basisnet" van kracht. Tevens is de "Regeling bouwbesluit 2012" aangevuld met bouwvoorschriften in veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden. De "circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs)" is met de inwerkingtreding van het "Besluit externe veiligheid transportroutes" vervallen. De genoemde circulaire is nog wel toegepast bij het externe veiligheidsonderzoek door Antea. Het nieuwe "Besluit externe veiligheid transportroutes" leidt niet tot andere conclusies.

### Beleidslijn Externe Veiligheid gemeente Diemen

In de Beleidslijn Externe Veiligheid van de gemeente Diemen staat het *stand still*-beginsel ten aanzien van het groepsrisico centraal. Alleen goed gemotiveerd en goed verantwoord kan van dat beginsel worden afgeweken. Indien een toename kleiner of gelijk is aan 1% (van de normwaarde) dan wordt dit niet gezien als afwijking van het *stand still*-beginsel. In dat geval wordt voldaan aan het *stand still*-beginsel, zodat een uitgebreidere onderbouwing van de noodzaak tot ontwikkelen met stedenbouwkundige en/of financiële argumenten niet vereist is.

### 6.4.7.2 Onderzoek naar externe veiligheid door het adviesbureau Antea Group

Het adviesbureau Antea Group heeft het onderwerp externe veiligheid ten aanzien van dit bestemmingsplan onderzocht. De onderzoeksresultaten zijn verwoord in het rapport "Onderzoek externe veiligheid ontwikkeling Bergwijkpark-Noord te Diemen, vervolg risicoanalyse en verantwoording GR Spoor", d.d. 27-10-2014, projectnummer 268970 (zie Bijlage 3 bij deze Toelichting).

De uitkomsten van de berekeningen zijn uitgevoerd met het programma RBM II. Op basis van deze uitkomsten worden de conclusies getrokken. Uitgebreide rapportages van de berekeningen zijn opgenomen in het hiervoor genoemde rapport.

Risicobronnen ten aanzien van het plangebied kunnen risicovolle inrichtingen, en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water, en/of buisleidingen zijn. Verder kan ook de luchthaven Schiphol een risicobron zijn.

In de gemeente Diemen vindt over het spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan het vervoer van deze gevaarlijke stoffen zijn risico's verbonden.

In een eerder stadium is onderzoek verricht naar de externe veiligheid bij de ontwikkeling van het gebied Bergwijkpark, en hierbij zijn de volgende rapporten opgesteld:

- *Onderzoek externe veiligheid ontwikkeling Bergwijkpark-Noord te Diemen*, adviesbureau Antea Group, maart 2014, projectnummer 266371.
- *Beschouwing externe veiligheidsaspecten - Ontwikkeling Bergwijkpark-Noord te Diemen*, adviesbureau Oranjewoud, januari 2010, projectnummer 186079.
- *QRA Bergwijkpark-Noord Diemen*, adviesbureau Oranjewoud, augustus 2009, projectnummer 186079.

In deze eerdere rapporten werd nog uitgegaan van een globale schets van Bergwijkpark of van slechts een gedeelte daarvan. Het rapport van Antea Group van 27 oktober 2014 gaat uit van de uitwerking voor het gehele gebied Bergwijkpark. Voor de ontwikkeling van het gehele Bergwijkpark is

een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd en in het kader van het onderhavige bestemmingsplan zijn de aspecten van de verantwoordingsplicht beschouwd.

#### **6.4.7.2.1 Onderzoek naar de externe veiligheid i.v.m. Schiphol**

Hoewel het rapport met name ingaat op de risico's, die ontstaan door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn die langs het plangebied loopt, dient ook de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol, ten zuiden / zuidwesten van Amsterdam meegenomen te worden in de beschouwing omtrent externe veiligheid. Dit is in Hoofdstuk 3 van het onderzoeksrapport van adviesbureau Antea Group dan ook uitgewerkt.

Het externe veiligheidsbeleid voor burgerluchthavens is opgenomen in de Wet luchtvaart (Wlv). Er moeten obstakelvrije vlakken en veiligheidszones (RESA: *runway end safety areas*) zonder bebouwing worden aangehouden en er moeten rampenbestrijdingsorganisaties worden opgezet. Voor de luchtvaart is het Plaatsgebonden Risico (PR) leidend.

In het kader van de Wet luchtvaart (Wlv) is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) vastgesteld in 2002, laatstelijk gewijzigd in 2014. Hierin zijn de zogenoemde beperkingengebieden opgenomen. Deze zijn gericht op de beperkingen die ontstaan door geluid en externe veiligheid vanwege het luchtverkeer.

#### **Plaatsgebonden Risico (PR) en Schiphol**

In de Wet luchtvaart (Wlv) is geformuleerd dat het gebied binnen de PR-contour  $10^{-5}$  wordt aangemerkt als veiligheidssloopzone. Binnen dat gebied moeten woningen aan hun bestemming worden onttrokken en geldt er een nieuwbouwverbod. Binnen het gebied binnen de PR-contour  $10^{-6}$  is er het "beperkingengebied nieuwbouw bedrijven". Binnen dat gebied geldt er een nieuwbouwverbod, tenzij er een verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

In het rapport van Antea Group wordt aangetoond dat het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan niet binnen de genoemde PR-contour  $10^{-6}$  ligt en slechts - voor een klein deel (het meest zuid-westelijke deel) - binnen de PR contour  $10^{-7}$ . Het plangebied valt daarom buiten de gebieden waarvoor beperkingen gelden volgens het Luchthavenindelingbesluit 2014 (LIB 2014). Enkel de hoogte van de bebouwing is aan een beperking onderworpen. De gebouwen mogen maximaal 150 meter hoog zijn binnen het plangebied. De maximale bebouwingshoogtes volgens de bestemmingsplanregels zijn 52 meter en liggen derhalve binnen de norm voor de toegestane maximale bouwhoogte. (Zie hiervoor ook onder Paragraaf 6.11 "Overige Belemmeringen").

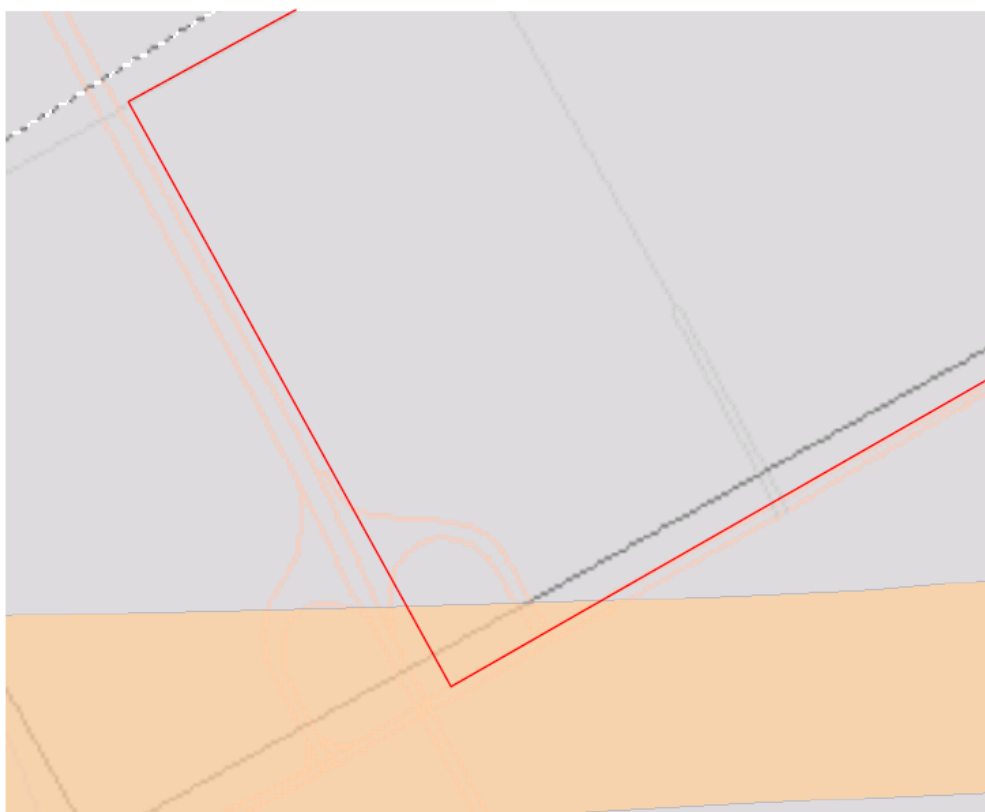
#### **Groepsrisico (GR) en Schiphol**

Uit het onderzoeksrapport blijkt, dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot een verandering van het groepsrisico leidt vanwege Schiphol. Er is verder geen wettelijke noodzaak tot een berekening van het groepsrisico. Het toepassen van de beperkingengebieden geeft al sturing op de situering van gebouwen met hoge bevolkingsdichtheden binnen de risicocontouren van Schiphol en geeft daarmee ook sturing aan de hoogte van het groepsrisico. Door rekening te houden met het aanvullende beleid van de zogenoemde "Pronkbrief" zou daarmee volgens het onderzoeksrapport voldoende aandacht aan het groepsrisico bij Schiphol zijn besteed.

De hierboven genoemde "Pronkbrief" is de brief van 23 november 2001 van de toenmalige minister van VROM Pronk. In deze brief heeft de minister geschreven welke ruimtelijke maatregelen noodzakelijk zijn om het groepsrisico vanwege Schiphol te kunnen beheersen. De brief heeft geen wettelijke status en is niet opgenomen in beleidsnota's of in wettelijke regelingen. Wel wordt in de praktijk met deze brief bij de verantwoording van het Groepsrisico (GR) vanwege Schiphol rekening gehouden.

Voor het Groepsrisico (GR) vanwege het opstijgend of landend vliegverkeer is geen beleid geformuleerd dat wettelijk is geborgd. Binnen de Wet luchtvaart (Wlv) of in de daarop gebaseerde regelgeving is geen verplichting opgenomen voor een berekening van het groepsrisico bij een ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van Schiphol. Conform de genoemde Pronkbrief is de  $10^{-7}$ -contour bepalend voor het groepsrisico en geldt hierbinnen de verantwoordingsplicht. Uit onderstaande Afbeelding 50 (figuur 3.4 uit het rapport van Antea Group) blijkt echter, dat alleen het zuidwestelijke deel van het plangebied voor een klein deel binnen deze contour ligt. Dit gedeelte heeft een verkeers- en groenfunctie en deze functies zullen in de wijzigingsplannen behouden blijven. Hier worden geen verblijfsfuncties mogelijk gemaakt. De herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een verandering van het aantal personen binnen de  $10^{-7}$ -contour. Dit nieuwe gebruik is ook niet in strijd met de "Pronk-brief". Het doorlopen van de verantwoordingsplicht, omdat de PR  $10^{-7}$ -contour over dit gedeelte van het plangebied loopt, heeft volgens het onderzoeksrapport derhalve geen toegevoegde waarde.

Uit het bovenstaande volgt dat de externe risico's vanwege Schiphol geen belemmeringen opleveren voor het plangebied.



**Figuur 3.4:** uitsnede met plangebied en PR 10-7 contour

*Afbeelding 50: Uitsnede met plangebied (rode lijn) en de PR  $10^{-7}$ -contour Schiphol. (Figuur 3.4 uit het onderzoeksrapport, blz. 12)*

#### 6.4.7.2.2 Onderzoek externe veiligheid i.v.m. de spoorlijn Duivendrecht - Diemen

##### Trajectgegevens

Er vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Duivendrecht - Diemen, dit is het traject 30115 volgens bijlage 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een spoortraject met een lengte van ruim 2,7 kilometer gedefinieerd. Het traject is zo gekozen dat de nieuwe ontwikkeling in het midden van het traject geprojecteerd ligt en het traject 1.000 meter aan weerszijden doorloopt conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). In onderstaande tabel staan de gegevens die zijn gebruikt voor de risicoberekeningen in RBM II.

| Traject             | Type spoortraject | Breedte | Frequentie            |
|---------------------|-------------------|---------|-----------------------|
| Duivendrecht-Diemen | Hoge snelheid     | 9 meter | $6.072 \cdot 10^{-8}$ |

Afbeelding 51: Tabel overzicht trajectgegevens (= Tabel 4.1 uit het onderzoeksrapport)

### Vervoerscijfers

Voor de berekeningen zijn de volgende transporthoeveelheden gebruikt, volgens cijfers zoals in bijlage 4 van de cRvgs vermeld, die afkomstig zijn uit het Basisnet Spoor.

| Stofcategorie | Omschrijving                | Transportintensiteiten | Invloedsgebied (meter) |
|---------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| A             | Brandbare gassen            | 1.440                  | 460                    |
| B2            | Toxische gassen             | 910                    | 995                    |
| C3            | Zeer brandbare vloeistoffen | 5.670                  | 35                     |
| D3            | Toxische vloeistoffen       | 1.110                  | 375                    |
| D4            | Zeer toxische vloeistoffen  | 180                    | > 4.000                |

Afbeelding 52: Tabel overzicht trajectgegevens (= Tabel 4.2 uit het onderzoeksrapport)

Omdat het Basisnet een vervoersplafond heeft dat zeker tot 2025 blijft gelden, worden voor de verschillende varianten in 2025 dezelfde vervoerscijfers gehanteerd als voor 2015.

### Bevolking

Voor de berekening van het groepsrisico is er inzicht nodig in de personendichtheden binnen het invloedsgebied van de vervoersas.

### Invloedsgebied

Over het spoortraject worden brandbare vloeistoffen, brandbare gassen, toxische vloeistoffen en toxische gassen vervoerd. Het invloedsgebied varieert van 30 meter tot meer dan 4.000 meter (zie Afbeelding 52 = Tabel 4.2. uit het onderzoeksrapport). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van brandbare gassen, toxische gassen en toxische vloeistoffen die over het spoortraject worden vervoerd.

### Inventarisatie van de personendichtheden

In de Afbeelding 53 (= Tabel 4.3 uit het onderzoeksrapport) zijn de aannames gegeven voor de inventarisatie van de personendichtheden die gebruikt zijn bij de bepaling van het groepsrisico.

**Tabel 4.3:** Aannames personendichtheden

| Functie                   | Standaard dichtheid                  | Aanname dag/nacht            |
|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Wonen                     | 2,4 personen per woning*             | 50% overdag/100 % 's nachts  |
| Kantoren                  | BVO bekend: 1 persoon per 30 m2      | 100% overdag/0% 's nachts    |
|                           | BVO niet bekend: 200 personen per ha |                              |
| Bedrijven                 | BVO bekend: 1 persoon per 100 m2     | 100% overdag/21 % 's nachts  |
|                           | BVO niet bekend: 40 personen per ha  |                              |
| Agrarisch                 | 1 personen per ha                    | 50% overdag/100 % 's nachts  |
| Incidentele woonbebouwing | 5 personen per ha                    | 50% overdag/100 % 's nachts  |
| Rustige woonwijk          | 25 personen per ha                   | 50% overdag/100 % 's nachts  |
| Drukke woonwijk           | 70 personen per ha                   | 50% overdag/100 % 's nachts  |
| Stadsbebouwing            | 120 personen per ha                  | 50% overdag/100 % 's nachts  |
| Recreatie (sportpark)     | 25 personen per ha                   | 100% overdag/100 % 's nachts |

\* de 2,4 personen per woning zijn als worst-case scenario aangehouden; vanwege de kleine woningen vallen de werkelijke dichtheden lager uit.

Afbeelding 53: Tabel aannames personendichtheden. (= Tabel 4.3 uit het onderzoeksrapport)

Overige aannames die in het rapport zijn gehanteerd:

- Voor functies die als Maatschappelijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is de dichtheid van kantoren gehanteerd, indien geen specifieke informatie voor handen was (worstcase-aanname).
- Bij scholen is uitgegaan van het aantal leerlingen, opgehoogd met 10% voor het personeel.
- Bij een kinderdagverblijf is uitgegaan van het maximale aantal kinderen + medewerkers.
- Voor een kerk is een evenementenfunctie gehanteerd met 50 personen, 5 uur per dag, de helft van de dagen van het jaar.
- Voor een horecafunctie is gekozen voor 50 personen, dag en nacht.

## Onderzoeksvarianten

### Referentiesituatie, juridisch

In de referentiesituatie is voor de juridische variant uitgegaan van de bestemmingsplancapaciteit van het plangebied. Hierbij gaat het om kantoren, waarvan de vierkante meters bedrijfsvloeroppervlakte zijn gebruikt, en om de Campus Diemen Zuid, en de Hogeschool Inholland. Tussen de juridische referentievariant 2015 en 2025 is geen verschil qua personendichtheden aanwezig: in de tussenliggende jaren worden geen ontwikkelingen voorzien (buiten de ontwikkeling van het plangebied die niet bij de referentiesituatie hoort) in de directe omgeving van het plangebied en de spoorlijn, 1 kilometer voor en 1 kilometer na het plangebied. De juridische varianten 2015 en 2025 zijn dan ook met hetzelfde model berekend.

### Referentiesituatie, reëel

In de referentiesituatie is voor de reële variant uitgegaan van een 33% bezetting van de kantoren die in het plangebied zijn gelegen. Dit heeft te maken met de leegstand in de kantoren waardoor een groot gedeelte niet wordt gebruikt; dit - lage gebruik - zal ook in 2025 het geval zijn. Het onderscheid tussen de reële variant 2015 en die van 2025 zit in de eerste fase van de planontwikkeling in het noorden van Bergwijckpark.

### Plansituatie

Voor de bevolkingsinvoer van de plansituatie in het plangebied Bergwijckpark is een gedetailleerde beschrijving gemaakt (zie Tabel 4.4 uit het onderzoeksrapport).

### Varianten

Voor de onderzoeksvarianten zijn - samengevat - de volgende uitgangspunten voor de bevolking gehanteerd door Antea Group, volgens onderstaande Afbeelding.

**Tabel 4.5:** Beschrijving varianten

| Varianten                          | Beschrijving                                                                                                              |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juridische referentiesituatie 2015 | Bestemmingsplancapaciteit <sup>1</sup> (zonder planontwikkeling)                                                          |
| Juridische referentiesituatie 2025 | Bestemmingsplancapaciteit <sup>1</sup> (zonder planontwikkeling): gelijk aan variant 'juridische referentiesituatie 2015' |
| Reële referentiesituatie 2015      | Invulling bestemmingsplancapaciteit kantoren met circa 33% + realisatie blok 1                                            |
| Reële referentiesituatie 2025      | Invulling bestemmingsplancapaciteit kantoren met circa 33% + realisatie blok 1, toren 1, en blok 2                        |
| Plansituatie                       | Planontwikkeling (uit tabel 4.4)                                                                                          |

<sup>1</sup>: plus verleende omgevingsvergunningen

Afbeelding 54: Beschrijving varianten. (= Tabel 4.5 uit het onderzoeksrapport, blz.19)

#### 6.4.7.2.3 Resultaten onderzoek externe veiligheid spoorlijn Duivendrecht-Diemen

##### Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ /jaar) geldt als een juridisch harde norm ter voorkoming van de oprichting van kwetsbare objecten binnen deze risicocontour.

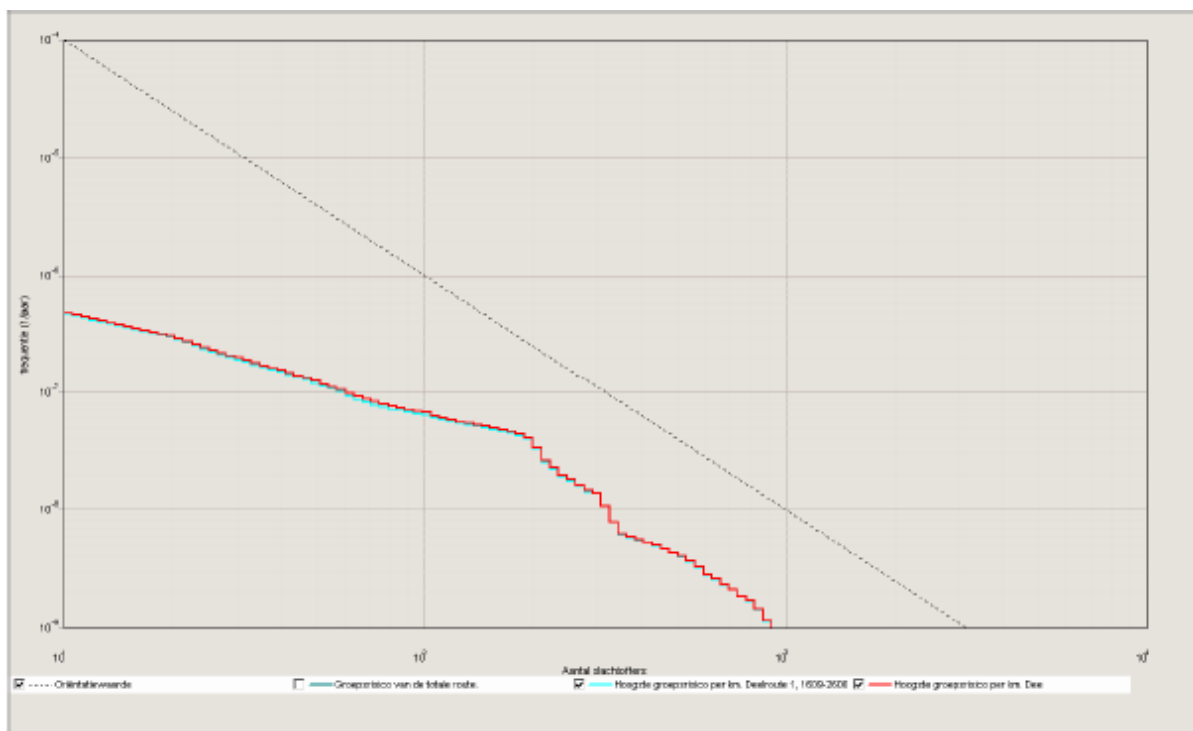
Het plaatsgebonden risico behoeft met de komst van het Basisnet voor de spoorlijnen niet langer berekend te worden, maar is vastgelegd in Tabel 4 van de cRvgs in de zogenaamde veiligheidszone. Deze bedraagt voor het traject langs het plangebied 6 meter. Deze veiligheidszone reikt niet tot over het plangebied en legt daarmee geen beperkingen op aan de ontwikkeling van het plangebied Bergwijpark.

In geen van de varianten heeft het Plaatsgebonden Risico (PR) een beperkende invloed op het plangebied. Het Plaatsgebonden Risico (PR) verschilt niet tussen de varianten.

##### Groepsrisico

In de onderstaande Afbeelding 55 zijn de (juridische) referentiesituatie en de plansituatie in één grafiek zichtbaar gemaakt. In het rood is de plansituatie zichtbaar, en in het blauw is de (juridische) referentiesituatie weergegeven. Dit zijn de twee varianten die in het kader van het bestemmingsplan met elkaar dienen te worden vergeleken. Uit de berekeningen blijkt, dat het groepsrisico op enkele plaatsen in de curve beperkt toeneemt. De verklaring hiervoor is dat door de functieverandering van voornamelijk kantoren naar woningen de personendichtheid in de nacht toeneemt wanneer het meeste vervoer plaatsvindt. Dat de toename beperkt is, komt door de hoge personendichtheden, die in de omgeving aanwezig zijn in de referentiesituatie. Ook vinden veel van de ontwikkelingen plaats op een grote afstand van de spoorlijn waar ze relatief weinig bijdragen aan het groepsrisico.

Het maximale groepsrisico is in de huidige situatie berekend op 0,158 maal (of 15,8% van) de oriëntatiewaarde. Dit maximale groepsrisico neemt in de toekomstige situatie toe tot 0,163 maal (of 16,3% van) de oriëntatiewaarde. Daarmee neemt het maximale groepsrisico met 0,5% van de oriëntatiewaarde toe. In de Beleidslijn Externe Veiligheid van de gemeente Diemen staat het *stand still* beginsel ten aanzien van het groepsrisico centraal. In dit geval wordt voldaan aan het *stand still* beginsel, zodat een uitgebreidere onderbouwing van de noodzaak tot ontwikkelen met stedenbouwkundige en/of financiële argumenten op grond van de beleidsrichtlijn niet vereist is. Wel gelden alle elementen uit de verantwoordingsplicht zoals in de cRvgs zijn geformuleerd.



Afbeelding 55: Het berekende groepsrisico voor de (juridische) referentiesituatie (blauw) en plansituatie (rood). (= Figuur 7.1 uit het onderzoeksrapport, blz. 28)

#### 6.4.7.3 Conclusies onderzoek externe veiligheid spoorlijn Duivendrecht-Diemen

Het onderzoek van Antea Group heeft geleid tot de onderstaande conclusies met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Duivendrecht-Diemen en de externe veiligheid.

##### Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico behoeft met de komst van het Basisnet niet langer berekend te worden, maar is vastgelegd in tabel 4 van de cRvgs in de zogenaamde veiligheidszone. Deze bedraagt voor het traject langs het plangebied maximaal 6 meter. De Plaatsgebonden Risicocontour (PR contour) veiligheidszone reikt niet tot over het plangebied en legt daarmee geen beperkingen op aan de ontwikkelingen.

##### Groepsrisico (GR)

Op basis van de berekeningen met de cijfers uit het Basisnet blijkt, dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde en boven 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt.

Vergelijking van de varianten laat zien dat door de ontwikkeling in Bergwijckpark het groepsrisico (beperkt) toeneemt (zie Afbeelding 55). De verklaring hiervoor is dat de kantoren plaatsmaken voor met name woningbouw waardoor meer personen 's nachts aanwezig zijn. Dit is ook de periode waarin het meeste vervoer plaatsvindt. De toename is echter beperkt, vanwege de relatief hoge bevolkingsdichtheid in het gebied, waardoor het aantal personen relatief gezien beperkt toeneemt.

#### 6.4.7.4 Verantwoordingsplicht

In de cRvgs is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Vanuit de circulaire dient aandacht aan de verantwoording gegeven te worden wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico toeneemt, zoals bij de onderhavige ontwikkeling. Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan het groepsrisico in de betreffende situatie wel of niet te accepteren. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals bronmaatregelen, bestrijdbaarheid, en zelfredzaamheid. Dat is in de hoofdstukken 6 en 7 van het onderzoeksrapport uitgewerkt.

De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk, welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. Deze afweging is kwalitatief van aard en richt zich op aspecten als de mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking. Onderstaande Afbeelding 56 geeft een overzicht van onderdelen die in een verantwoording naar voren komen. In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (Oranjewoud/Save in opdracht van de Ministeries van VROM en Binnenlandse Zaken, december 2007) zijn deze onderdelen nader uitgewerkt en toegelicht.

| Verplichte en onmisbare onderdelen: |                                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| A                                   | Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde                 |
| B                                   | Toename GR t.o.v. nulsituatie                         |
| C                                   | De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking |
| D                                   | De mogelijkheden van hulpverlening                    |
| E                                   | Nut en noodzaak van de ontwikkeling                   |
| F                                   | Het tijdsaspect                                       |

**Figuur 6.1:** Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

*Afbeelding 56: Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.(= Figuur 6.1 uit het onderzoeksrapport, blz. 26)*

#### Restrisico

Ongeacht de inzet van de ontwikkelaar, de gemeente, en de hulpverleningsdiensten, om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig. De procedure van verantwoording dient er voor om alle belangen zorgvuldig af te wegen en om een goed onderbouwd besluit te nemen. Het besluit zal dan luiden dat na het nemen van (extra) maatregelen dit restrisico in dit geval onder deze omstandigheden, en afgezet tegen een breder kader, wel of niet aanvaardbaar is. Dit besluit is aan het bevoegd gezag van de gemeente Diemen (dit is de gemeenteraad bij dit bestemmingsplan).

Aanleiding voor het in gang zetten van een verantwoordingsproces is vaak een ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van een risicobron, waardoor een verhoging van het groepsrisico optreedt. Conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) moet het bevoegd gezag bij ruimtelijke plannen verantwoording over het groepsrisico afleggen bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied. De invulling van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag.

## Afbakeningen

Op basis van de aspecten die in Afbeelding 56 zijn benoemd, is gekeken naar de veiligheidssituatie nadat de ontwikkelingen in Bergwijckpark zijn gerealiseerd. Dit teneinde het restrisico te bepalen en maatregelen aan te wijzen die de situatie in het plangebied veiliger maken.

In het rapport worden bovenstaande aspecten beschouwd op basis van de twee relevante scenario's in het plangebied: ten eerste het toxisch scenario en ten tweede het BLEVE-scenario.



Figuur 6.2: De ligging van het BLEVE-scenario en toxische scenario over het plangebied

**Afbeelding 57:** De ligging van het BLEVE-scenario en toxische scenario over het plangebied. [De rode contour is de Plaatsgebonden Risico-contour van  $10^{-6}$ ; deze bedraagt 6 meter en raakt het plangebied niet. (= Figuur 6.2 uit het onderzoeksrapport, blz. 27)]

In Afbeelding 57 is inzichtelijk gemaakt hoever beide scenario's over het plangebied vallen. Het toxische scenario ligt over het gehele plangebied heen. Het BLEVE-scenario reikt tot ongeveer tweederde van het plangebied, tot het huidige Zilvermeeuwpad. Verder is in deze Afbeelding in rood de Plaatsgebonden Risicocontour (PR) van  $10^{-6}$  aangegeven. Deze PR contour van  $10^{-6}$  van maximaal 6 meter reikt niet over het plangebied.

Het BLEVE-scenario en het Toxische scenario worden hieronder gedefinieerd:

1. BLEVE-scenario: het scenario waarbij een LPG-ketelwagen met brandbaar gas (vaak propaan) tot ontploffing komt en een druk- en hittegolf veroorzaakt. Onderscheid wordt gemaakt tussen een "warme" BLEVE, die kan optreden na circa 20-30 minuten forse hittebelasting van een LPG-ketelwagen, en een "koude" BLEVE die ogenblikkelijk op kan treden na een mechanisch defect van de LPG-ketelwagen. Het invloedsgebied (ook wel 1%-letaliteitsgebied, dus het gebied waarbinnen 1% van de blootgestelde personen overlijdt) van een BLEVE op het spoor bedraagt circa 460 meter.
2. Toxische scenario: Het gevaar van een toxische wolk is dat deze door personen in de omgeving van het incident ingeademd wordt. Afhankelijk van de concentratie kan door blootstelling letaal letsel optreden. Het invloedsgebied kan enkele kilometers bedragen en hangt mede af van de weersgesteldheid op het moment van de calamiteit.

Bij de verantwoordingsplicht worden normaliter bronmaatregelen overwogen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor ligt echter niet binnen de bevoegdheid van de gemeente Diemen, maar is in het Basisnet Spoor door de Rijksoverheid geregeld. Om die reden worden er geen bronmaatregelen overwogen in het onderzoeksrapport.

### **Uitwerking stedenbouwkundige structuur**

Bij de beoordeling van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt onder meer gekeken naar de aanwezigheid van bluswater, de wegenstructuur, en de oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van de risicobron. Voor het noordoostelijke gedeelte van het plangebied, dat de eerste bouwphase vormt, is de stedenbouwkundige structuur wel volledig bekend, maar voor de rest van het plangebied is deze informatie gedeeltelijk aanwezig of afwezig. Dat betekent dat door het adviesbureau Antea Group in het onderzoeksrapport de beoordeling van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid merendeels wordt gedaan in de vorm van adviezen over de werkelijke situatie.

### **Omvang groepsrisico**

In de grafiek van de Afbeelding 55 in "Paragraaf 6.4.7.2.3 Resultaten onderzoek externe veiligheid spoorweg Duivendrecht-Diemen" is de omvang van het groepsrisico in de plansituatie afgezet tegen de juridische referentiesituatie. Zichtbaar is dat de ontwikkelingen leiden tot een beperkte verandering van het groepsrisico, aangezien op meerdere plaatsen de blauwe lijn net onder de rode lijn ligt. In beide situaties ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde en net boven 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat de risico's niet heel hoog zijn en dat de ontwikkelingen slechts leiden tot een beperkte verandering van het groepsrisico. Hierdoor vervalt niet de noodzaak tot het beschouwen van verschillende maatregelen, maar wel kan dit worden meegenomen in de afweging welke maatregelen nodig zijn en hoe ingrijpend deze dienen te zijn.

### **Zelfredzaamheid**

- Functies voor beperkt zelfredzame personen, zoals een kinderdagverblijf, zijn in de plansituatie mogelijk. Bij voorkeur worden deze in zuidelijke gedeelte van het plangebied gerealiseerd.
- Vluchtwegen zijn van de risicobron af gericht en voldoende wegen leiden uit het plangebied.
- De (nood)uitgangen van de gebouwen zijn bij voorkeur van de risicobron af gericht of leiden direct naar de dichtstbijzijnde vluchtweg.
- Regel dat de mechanische ventilatie, indien aanwezig, per gebouw uitgeschakeld kan worden.
- Gezien de beperkte risico's worden bouwkundige maatregelen tegen een BLEVE niet overwogen.

### **Bestrijdbaarheid**

- Vanuit de brandweerkazerne in Diemen kan de zorgnorm voor opkomsttijd behaald worden.
- Het noordoostelijke gedeelte van het plangebied wordt goed bereikbaar voor de hulpdiensten en kan tweezijdig bereikt worden. Dit dient volgens het onderzoeksrapport toegepast te worden voor het gehele plangebied.
- Als in het gehele plangebied de aanwezigheid van open water wordt geborgd, er primaire bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen worden gerealiseerd, naar het voorbeeld van het noordoostelijke gedeelte van het plangebied, dan is de bestrijdbaarheid op orde.

### **Ruimtelijke maatregelen**

- Het schuiven met ruimtelijke elementen binnen het plangebied is, aangezien het een herontwikkeling betreft en het gehele plangebied bij voorkeur wordt benut, niet wenselijk. Hier spelen andere aspecten dan externe veiligheid een rol.
- Functieverandering (volgens de plannen tot transformatie van een kantorengedebied tot een woongebied) wordt niet overwogen, gezien de behoefte die bestaat aan woningen in plaats van aan kantoren.

### **Risicocommunicatie**

- De WAS-dekking in het gebied is voldoende.
- In een later stadium, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen dient gelet te worden op aspecten als obstakelvrije ontvluchting en training van evacuatie.
- Een goede risicocommunicatie naar de burgers toe is van belang.

### **Tijdsaspect**

Aan de kant van de risicobron, het spoor, zijn geen veranderingen te verwachten in de komende tijd, na de invoering van het Basisnet.

## De BLEVE contour is op de verbeelding opgenomen

Bij de verantwoording van het groepsrisico is in het rapport in verband met de BLEVE contour opgemerkt, dat functies voor beperkt kwetsbare personen, zoals een kinderdagverblijf wel mogelijk zijn maar dat deze bij voorkeur in het zuidelijk gedeelte van het plangebied dienen te worden gerealiseerd. In het advies van de Brandweer Amsterdam - Amstelland van 2 oktober 2014 is geschreven met betrekking tot de BLEVE contour (blz. 6) dat "als een kinderdagverblijf of een peuterspeelzaal gewenst is dan is de zuidelijke helft van het plangebied de beste plaats". Dat is de reden dat de BLEVE contour als externe veiligheidscontour als gebiedsaanduiding op de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen, waarbij functies voor beperkt kwetsbare personen zoals kinderdagverblijven en verpleeghuizen en dergelijke, volgens de regels van dit bestemmingsplan, in principe zijn uitgesloten in het noordelijke deel van het plangebied.

### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In de regels van de vigerende bestemmingen is mede in verband met het advies van de Brandweer Amsterdam - Amstelland van 2 oktober 2014 geregeld dat een kinderdagverblijf of een peuterspeelzaal en dergelijke volgens de regels van dit bestemmingsplan, in principe zijn uitgesloten in het noordelijke deel van het plangebied. In de regels van de diverse relevante directe bestemmingen is het volgende opgenomen: "Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' mogen geen functies voor langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d., worden gesitueerd, tenzij uit een nadere motivering, waarvan het advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland deel moet uitmaken, blijkt dat dit verantwoord is."*

### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*De regels in verband met de op de verbeelding opgenomen veiligheidscontour externe veiligheid (BLEVE contour) zijn verwoord in artikel 20, lid 20.2.2, letter u. van de regels. Hierbij is het volgende bepaald dat: "binnen de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' geen functies voor langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, en dergelijke mogen worden gesitueerd, tenzij uit een nadere motivering, waarvan het advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland deel moet uitmaken, blijkt dat dit verantwoord is."*

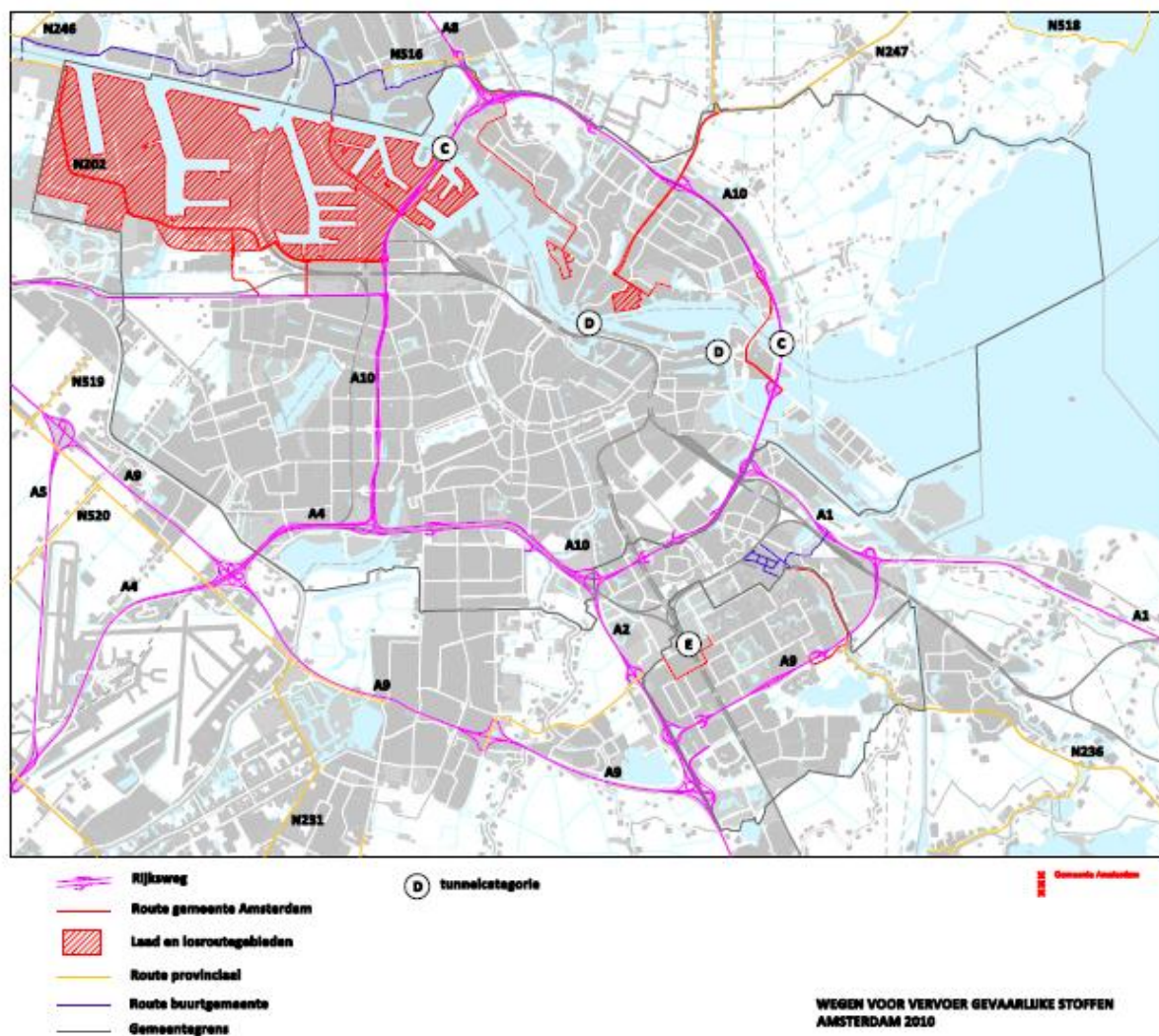
*Bij artikel 20, lid 20.2.2, letter f. voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8, en in artikel 20, lid 20.3.2, letter f. voor het wijzigingsgebied 9, is een relatie gelegd, in verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten, met het onderzoek externe veiligheid van Antea Group d.d. 27-10-2014: geregeld moet worden dat: "de bereikbaarheid voor hulpdiensten moet verzekerd zijn, zoals aangegeven in paragraaf 7.3.1. van het rapport 'Onderzoek externe veiligheid ontwikkeling Bergwijkpark-Noord te Diemen' van Antea Group d.d. 27 oktober 2014.*

*In de wijzigingsregels zijn de volgende regels opgenomen naar aanleiding van het onderzoek naar de externe veiligheid en naar aanleiding van advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland: in artikel 20, lid 20.2.2, letter g voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8; en in artikel 20, lid 20.3.2, letter g. voor het wijzigingsgebied 9, is geregeld: dat "voldaan wordt aan de uitkomsten van het advies externe veiligheid van de Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 2 oktober 2014".*

*Verwezen wordt verder naar de toelichting op de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.*

#### 6.4.7.5 Transport van Gevaarlijke Stoffen over de Weg

De route over de Weesperstraat en de routes over het bedrijventerrein Verrijn Stuart zijn aangewezen als een gemeentelijke transportroute van gevaarlijke stoffen. De Gooiseweg en over de lokale wegen nabij het plangebied zijn niet aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (zie onderstaande Afbeelding 58). Om deze reden is deze modaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan. De beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen het plangebied zijn op ten minste 350 meter gelegen van de aangewezen routes met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat de (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied buiten het invloedsgebied van de transportroutes zijn gelegen en dat hiervoor een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd is.



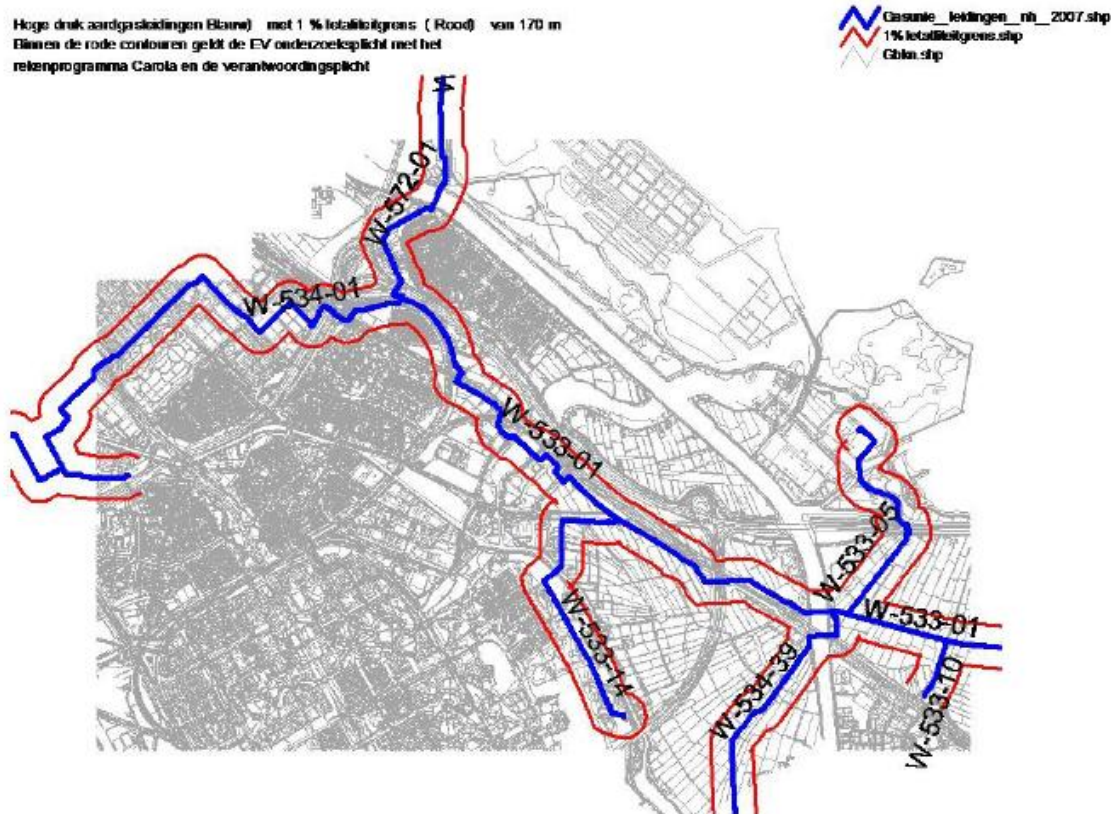
Afbeelding 58: Wegen aangewezen voor vervoer gevaarlijke stoffen door de gemeente Amsterdam en buurgemeenten (Bron: website van de gemeente Amsterdam)

#### 6.4.7.6 Transport van Gevaarlijke Stoffen over het Water

Er is in of in de directe nabijheid van het plangebied geen vaarwater aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Het aspect transport van gevaarlijke stoffen over het water is derhalve niet van belang voor het onderhavige plan.

#### 6.4.7.7 Transport van Gevaarlijke Stoffen met Buisleidingen

Er bevinden zich geen hoge druk gastransportleidingen in het plangebied (zie onderstaande Afbeelding 59). Het aspect transport gevaarlijke stoffen met buisleidingen is derhalve niet van belang voor het onderhavige bestemmingsplan.



Afbeelding 59: Ligging van hogedruk gasleidingen nabij het plangebied

#### 6.4.7.8 Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 2 oktober 2014

Volgens het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland "Advies Externe Veiligheid woningbouwplannen Bergwijckpark Noord in Diemen" van 2 oktober 2014 (zie Bijlage 4 bij deze Toelichting), wordt aan de gemeente Diemen geadviseerd om bij de overwegingen op het gebied van externe veiligheid het volgende te betrekken:

1. De mogelijke gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk door een ongeval met een spoorketelwagen met gevaarlijke stoffen.
2. De (on)mogelijkheden die aanwezige personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of van het spoor af te vluchten.
3. De hulpverlening kan een ongeval niet voorkomen en richt zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied.

En het nemen van maatregelen in de volgende denkrichting te overwegen:

- a. Bij de constructie van gebouwen en het toepassen van materialen rekening houden met de effecten van de ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen.
- b. Installaties en voorzieningen in gebouwen treffen waardoor snel de toevoer van buitenlucht kan worden gestopt.
- c. Vluchtroutes uit het gebied en uit gebouwen van het spoor af realiseren.
- d. Personen in het plangebied voorbereiden op de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- e. Waar mogelijk noodplannen opstellen en oefenen waarin de ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.
- f. Functies voor personen die zichzelf niet goed kunnen redden alleen in de zuidelijke helft van het plangebied bestemmen.

Met het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland is bij de opstelling van het onderhavige

bestemmingsplan rekening gehouden, en wel op de volgende manieren:

1. Bij de verantwoording van het groepsrisico is in het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland van 2 oktober 2014 geschreven (blz. 6) met betrekking tot de BLEVE contour dat "als een kinderdagverblijf of een peuterspeelzaal gewenst is, dan is de zuidelijke helft van het plangebied de beste plaats". Dat is de reden dat de BLEVE contour als externe veiligheidscontour als gebiedsaanduiding op de verbeelding is opgenomen waarbij functies voor beperkt kwetsbare personen zoals kinderdagverblijven en verpleeghuizen en dergelijke zijn uitgesloten in het noordelijke deel van het plangebied. (Zie voor de onderbouwing hiervan Paragraaf 6.4.7, en subparagraaf 6.4.7.4.
2. Het advies van de Brandweer over het "nemen van maatregelen" zoals hierboven onder a. tot en met f. zijn beschreven worden in de wijzigingsregels als voorwaarden opgenomen. Zie kader hieronder en zie Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.

#### **Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*In de regels van de relevante vigerende bestemmingen is mede in verband met het advies van de Brandweer Amsterdam - Amstelland van 2 oktober 2014 geregeld dat een kinderdagverblijf of een peuterspeelzaal en dergelijke volgens de regels van dit bestemmingsplan, in principe zijn uitgesloten in het noordelijke deel van het plangebied. In de regels van de diverse relevante directe bestemmingen van dit bestemmingsplan is het volgende opgenomen: "Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' mogen geen functies voor langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. , worden gesitueerd, tenzij uit een nadere motivering, waarvan het advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland deel moet uitmaken, blijkt dat dit verantwoord is."*

#### **Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*Mede naar aanleiding van het advies van de brandweer Amstelland Amsterdam-Amstelland zijn de regels in verband met de op de verbeelding opgenomen veiligheidscontour externe veiligheid (BLEVE contour) als volgt verwoord in artikel 20, lid 20.2.2, letter u. van de regels. Hierbij is het volgende bepaald: "binnen de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' geen functies voor langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. mogen worden gesitueerd, tenzij uit een nadere motivering, waarvan het advies van de regionale Brandweer Amsterdam-Amstelland deel moet uitmaken, blijkt dat dit verantwoord is."*

*In de wijzigingsregels zijn de volgende regels opgenomen naar aanleiding van het onderzoek naar de externe veiligheid en naar aanleiding van advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland: In artikel 20, lid 20.2.2, letter f. voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8; en in artikel 20, lid 20.3.2 letter f. voor het wijzigingsgebied 9, dat: "de bereikbaarheid voor hulpdiensten verzekerd moet zijn, zoals aangegeven in paragraaf 7.3.1 van het rapport "Onderzoek externe veiligheid ontwikkeling Bergwijckpark-Noord te Diemen" van Antea Group d.d. 27 oktober 2014, en: in artikel 20, lid 20.2.2, letter g. voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8; en in artikel 20, lid 20.3.2, letter g. voor het wijzigingsgebied 9, dat: "voldaan wordt aan de uitkomsten van het advies externe veiligheid van de Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 2 oktober 2014".*

*Verder wordt verwezen naar de Toelichting op de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van deze Toelichting.*

## 6.5 Duurzaamheid - duurzame energieopwekking en energiebesparing

### Beleidskader

#### Gemeentelijk beleid

De gemeente Diemen heeft een eigen milieu- en energiebeleid. De gemeente wil, samen met andere gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden, in 2040 energieneutraal zijn. Om dit doel te bereiken wil de gemeente de energievraag zoveel mogelijk beperken en de resterende energievraag zoveel mogelijk voorzien vanuit lokaal opgewekte duurzame energie. Dit is ook het uitgangspunt bij de herontwikkeling van Bergwijckpark. Daarnaast wil de gemeente dat de manier waarop inwoners en bedrijven in Bergwijckpark in hun warmte, koeling en elektriciteitsvraag kunnen voorzien betaalbaar blijft voor de lange termijn en dat de wijze waarop in de energiebehoefte wordt voorzien toekomstbestendig en flexibel is (zie Paragraaf 3.4.10).

#### Verkenning duurzame energietoepassingen

Voor de toepassing van duurzame energietoepassingen is een afwegingskader opgesteld, dit in opdracht van de gemeente Diemen. Hiermee is een verkenning gemaakt van de duurzame energie mogelijkheden ten aanzien van het plan. In het Afwegingskader Holland Park (duurzaamheid) d.d. 1 december 2014 (zie Bijlage 8 bij deze Toelichting) worden duurzame energietoepassingen met elkaar vergeleken op basis van technische consequenties en de aspecten *people, planet, profit*. In feite zijn twee vormen tegen elkaar afgezet, namelijk Warmte-Koudeopslag (WKO) en stadswarmte (aansluiting op het warmtenet). Daarnaast is de toepassing van zonnepanelen geanalyseerd.

#### Inzet duurzame energie

In het rapport met afwegingskader komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren:

Aansluiting op het warmtenet is vanuit het oogpunt van ruimtelijke en technische inpassing en investeringskosten voor de projectontwikkelaar een interessante mogelijkheid. Vanuit het oogpunt van comfort (koeling), flexibiliteit en duurzaamheid zijn er goede alternatieven die vanuit financieel oogpunt eveneens interessant kunnen zijn.

De benutting van de zon en de implementatie van PV-panelen (zonnepanelen) hebben een enorme potentie voor de verdere verduurzaming bij de herontwikkeling van Bergwijckpark. Om optimaal gebruik te kunnen maken van deze potentie is het de aanbeveling om in het ontwerp van de gebouwen zoveel mogelijk rekening houden met de (toekomstige) toepassing van PV-panelen voor zowel de collectieve voorzieningen als de individuele woningen.

#### Energiebesparing en duurzaam bouwen

Energiebesparing kan worden bewerkstelligd bij de gebouwen en in de openbare ruimte. Het uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling is om het energieverbruik te reduceren, zoals genoemd in het Masterplan Bergwijckpark.

Tot 2020 zullen alle nieuwe woongebouwen in Bergwijckpark een EPC-waarde van maximaal 0,4 kennen. Richting 2020 zal de te hanteren EPC-waarde opnieuw worden bezien. Om een lage EPC-waarde te halen zijn energiebesparende maatregelen en/of duurzame energieopwekking benodigd. Eén van de uitgangspunten bij dit bestemmingsplan, en met name in het plangebied Holland Park, is het bouwen/aanleggen van zonnepanelen op de daken. Hiermee kan een forse energiebesparing worden gerealiseerd, die op kan lopen tot ongeveer 33% van de totale elektriciteitsvraag.

| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b>                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Volgens de regels voor de diverse directe bestemmingen is het mogelijk om zonnepanelen te installeren (te bouwen) en om, onder voorwaarden, kleine windturbines te bouwen.</i>  |
| <i>Het aanleggen van leidingen en installaties ten behoeve van stadsverwarming is zondermeer mogelijk volgens de regels. Ook WKO-installaties zijn volgens de regels mogelijk.</i> |

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting**

*Ook in de wijzigingsregels zijn de mogelijkheden opgenomen om zonnepanelen te installeren/ te bouwen en om onder voorwaarden kleine windturbines te bouwen. (Zie artikel 20.2.3, letter e.1.xviii, en e.15).*

*Ook het aanleggen van leidingen en installaties ten behoeve van stadsverwarming is mogelijk volgens de wijzigingsregels (zie artikel 20.2.3, letter e.1.xvii. Ook WKO-installaties zijn volgens de wijzigingsregels mogelijk (zie artikel 20.2.3, letter e.1.xix).*

## 6.6 Ecologie en Natuurwaarden

### 6.6.1 Kader

#### 6.6.1.1 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

De Ffw beschermt soorten op basis van vijf beschermingsniveaus:

- licht beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet).
- middelmatig beschermde soorten (tabel 2 van de Flora- en faunawet).
- zwaar beschermde soorten (tabel 3 van de Flora- en faunawet).
- vogels.
- vogels, waarvan de nesten het hele jaar zijn beschermd.

Voor ruimtelijke ingrepen, die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied, moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden, die uit een bestemmingsplan voortvloeien, dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen.

#### 6.6.1.2 Gebiedsbescherming

Het voormalige Ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt recent ook het Natuurnetwerk Nederland genoemd. Er wordt daarom ook gesproken van de NNN/EHS.

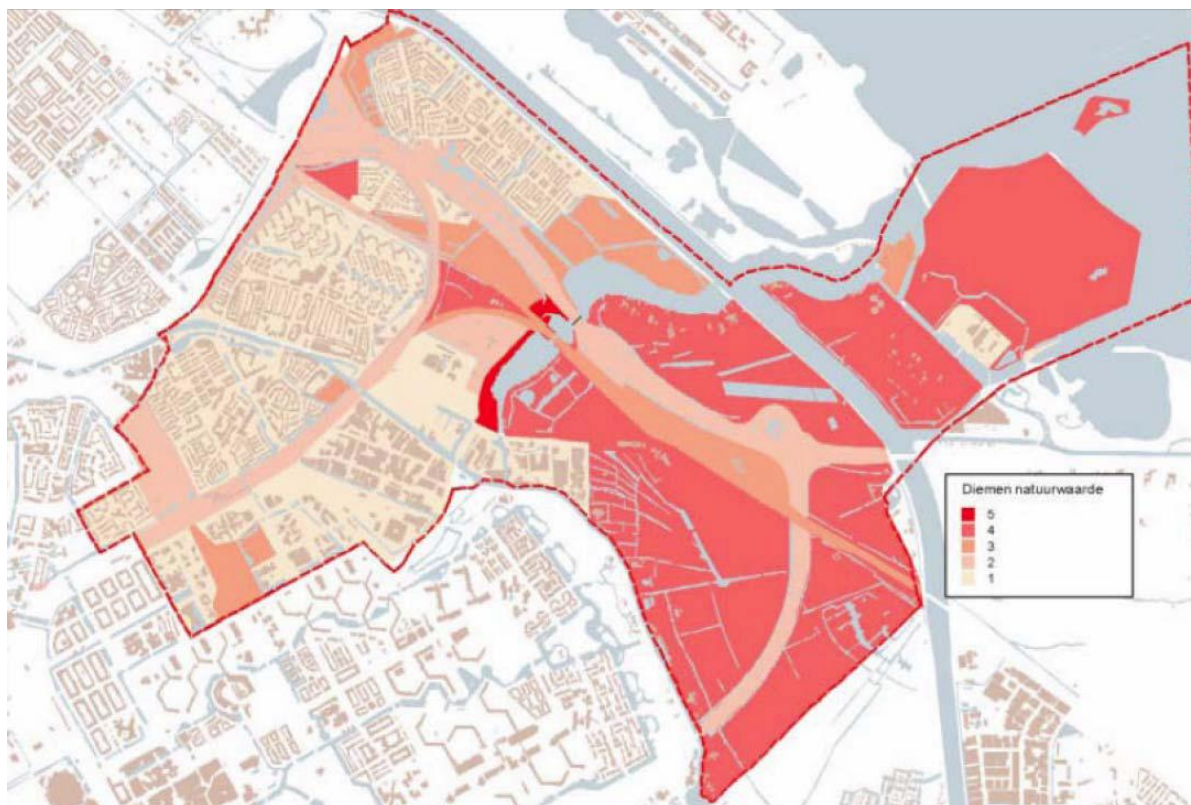
Bescherming van (natuur)gebieden vindt daarnaast ook plaats via de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).
- Beschermde Natuurmonumenten.
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

#### 6.6.1.3 Natuurbeleidsplan Diemen

Het Natuurbeleidsplan Diemen is geschreven vanuit natuuroogpunt en vormt bij ruimtelijke besluitvorming één van de afwegingskaders. Het algemene uitgangspunt van het beleidsplan is om de natuurwaarden waar mogelijk te bevorderen op zo'n manier dat zoveel mogelijk mensen daarvan kunnen genieten.



Afbeelding 60: *Natuurwaardenkaart van de gemeente Diemen (behorende bij het Natuurbeleidsplan Diemen 2009)*

Dat Diemen ook een natuurrijke gemeente is blijkt uit de Natuurwaardenkaart, behorende bij het Natuurbeleidsplan Diemen 2009. Op deze kaart wordt de natuurwaarde van een bepaalde gebiedseenheid uitgedrukt in een cijfer van 1 tot en met 5. Een 1 staat voor lage natuurwaarden. Een 5 staat voor topnatuur op regionale, soms zelfs landelijke schaal.

Uit de Natuurbeleidsplan en de daarbij behorende Natuurwaardenkaart blijkt, dat een groot deel van het plangebied laag scoort (categorie 1), met uitzondering van het park Bergwijkpark, dat in categorie 3 is ondergebracht. De huidige natuurwaarden van het plangebied liggen met name in de randen van het gebied (talud Gooiseweg en spoorwegen) die met een cijfer 2 zijn gekwalificeerd. In 2005 is vastgesteld dat er vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis) in geringe aantallen jagen in het park. De in het Natuurbeleidsplan Diemen genoemde broedvogels in het plangebied zijn algemene stadsparkvogels, zoals winterkoning, heggenmus, merel, roodborst, zanglijster, zwartkop, grote bonte specht, Vlaamse gaai, boomkruiper en mezen.

Op 27 oktober 2011 is het Groenplan Diemen vastgesteld. Het groenplan heeft betrekking op al het groen binnen de bebouwde kom van Diemen en geeft een visie op het openbare groen dat in beheer is bij de gemeente. Daarnaast doet het groenplan uitspraken over de beeldbepalende groengebieden die in beheer zijn bij particulieren.

In het groenplan is het park Bergwijkpark aangemerkt als een bijzonder groengebied binnen de gemeentegrens van Diemen. Het park is omringd door kantoren in een ruime stedelijke structuur. Het park is aangelegd als een natuurlijk ogend park: groepen bosplantsoen worden afgewisseld door grasvelden. Een langgerekte waterpartij met houten bruggen deelt het park in tweeën. Ten noorden van dit water bestaat het park uit grasvelden omzoomd door bosplantsoen. In het zuidelijke deel ligt een grote heuvel met dicht op elkaar, in rijen geplaatste bomen. Het park is het grootste park van Diemen, maar heeft voor de gemeente door haar ligging weinig betekenis. Met het oog op de herontwikkeling van het kantorengedrag Bergwijkpark wordt ook het park zelf heringericht.

### 6.6.2 Flora- en faunaonderzoek

Door het bureau Eelerwoude is een flora- en faunaonderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek staan in het rapport "Flora- en faunaonderzoek Bergwijkpark Diemen" d.d. 19 mei 2015 (zie Bijlage 5 bij deze Toelichting). Dit onderzoek is verricht voor het gehele gebied van Bergwijkpark. De conclusies van dit onderzoek zijn voor het plangebied de volgende:

#### 6.6.2.1 Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000 gebieden. Op ongeveer 4,5 km afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Markermeer en IJmeer". Gezien de afstand tot dit Natura 2000-gebied, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden invloed hebben op aangewezen habitattypen en -soorten. Met de voorgenomen realisatie wordt ook niet verwacht dat de kernopgaven van dit Natura 2000-gebied belemmerd worden in een mogelijke uitbreiding of kwaliteitsverbetering. Er wordt geen externe werking of cumulatie verwacht. Een toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is daarom niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van de NNN/EHS. Het plangebied ligt op ongeveer 1 kilometer van begrensd NNN/EHS-gebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS significant aantasten. Een toetsing aan het EHS-beleid is daarom ook niet noodzakelijk geacht.

#### 6.6.2.2 Soortenbescherming

Op basis van diverse veldbezoeken is geconstateerd dat het gehele plangebied Bergwijkpark potentieel habitat biedt voor een aantal beschermde soorten. Het plangebied Bergwijkpark biedt namelijk een geschikt leefgebied voor een aantal licht beschermde soorten tot zwaarder beschermde soorten.

##### **Tabel 1-soorten**

Uit deze groep zijn diverse diersoorten aanwezig zoals grondgebonden zoogdieren (konijnen) en amfibieën. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk. Wel geldt ook voor deze groep de zorgplicht. Hetzelfde geldt voor de aangetroffen plantensoorten aardakker, brede wespenorchis en dotterbloem.

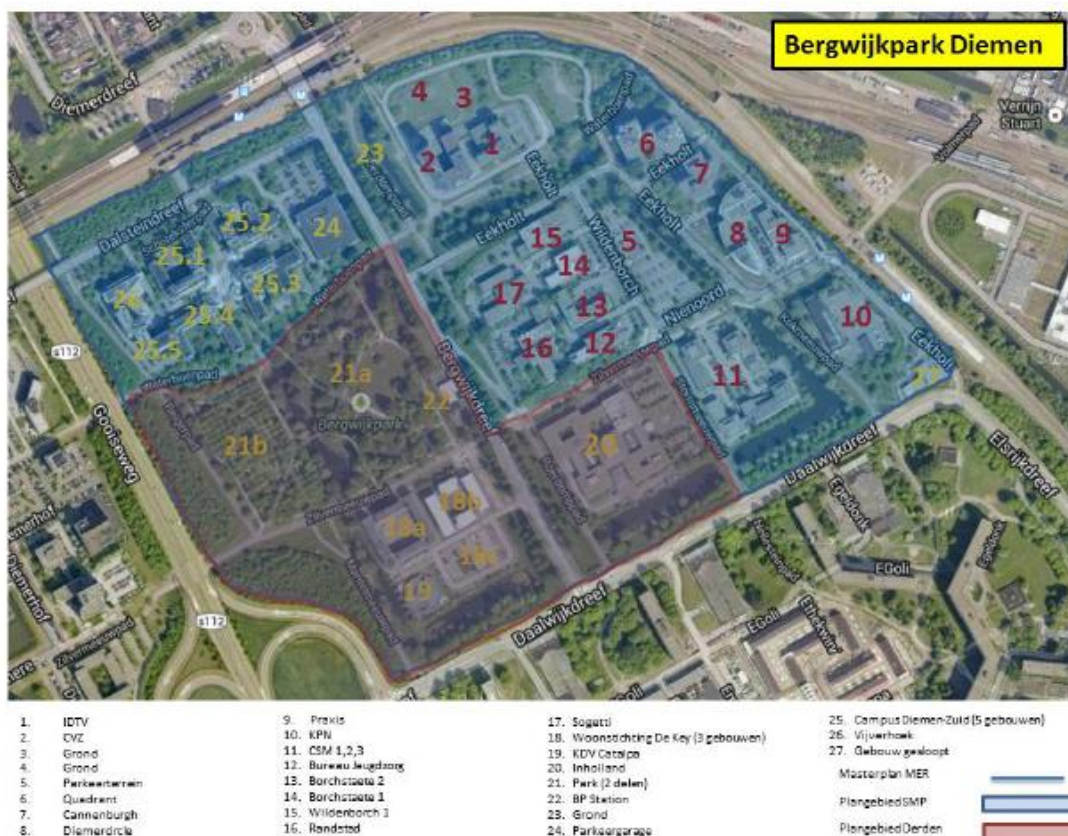
##### **Tabel 2-soorten**

De plant rietorchis behoort tot deze groep, en komt in het plangebied voor. Indien er werkzaamheden ter plaatse van deze soort worden uitgevoerd, dient te worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Indien dit niet mogelijk is, dient er ontheffing te worden aangevraagd. Een aangepaste werkwijze is noodzakelijk en deze zijn in een werkprotocol samengevat.

##### **Tabel 3-soorten**

Tot deze groep behoren de vleermuizen en de ringslang. De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende soort in Bergwijkpark. De functionaliteit van verblijfplaatsen van vleermuizen moet gegarandeerd blijven. Van de gewone dwergvleermuis zijn in vier gebouwen (vermoedelijke) verblijfplaatsen vastgesteld. Dit betreffen de gebouwen 6, 14, 16, en 20 volgens Afbeelding 61 hieronder (figuur 4 van het bovengenoemde onderzoeksrapport). Voor de sloop van drie van deze gebouwen (6, 14 en 16) is door het ministerie d.d. 30 september 2014 (nr. FF/75C/2014/0176.toek.bl), (zie Bijlage 7 bij deze Toelichting) ontheffing verleend en is een aangepaste werkwijze noodzakelijk. De te nemen maatregelen zijn in een ecologisch werkprotocol van 15 oktober 2014 (zie Bijlage 6 bij deze Toelichting) samengevat.

Met betrekking tot de ringslang dient met deze soort rekening te worden gehouden tijdens de werkzaamheden en ook deze soort is in het hiervoor genoemde ecologisch werkprotocol van 15 oktober 2014 te worden opgenomen. Enkele zwervende dieren zijn niet sluiten.



Afbeelding 61: Gebiedsbegrenzing plangebied en de nummering van de gebouwen. Het blauw gearceerde deel betreft het deelgebied oost (excl. gebouwen 24-26, het roodgearceerde deel betreft deelgebied west (Figuur 4 uit het onderzoeksrapport "Flora- en faunaonderzoek Bergwijckpark Diemen" d.d. 19 mei 2015)

## Vogels

Alle vogelsoorten in Nederland zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Werkzaamheden dienen in principe buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) uitgevoerd te worden, tenzij uit inspectie is gebleken dat er geen broedende vogels aanwezig zijn en/of voorafgaand aan het broedseizoen voorzorgsmaatregelen genomen worden ter voorkoming van broedende vogels.

## Overige diersoorten

In Bergwijckpark zijn tevens een aantal algemene zoogdieren, amfibieën en vissen aanwezig. Hiervoor is de zorgplicht van toepassing.

## Zorgplicht en ecologisch werkprotocol

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade aan soorten mag worden gedaan, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan (het nee, tenzij principe). Centraal staat hierbij dat de zorgplicht, die inhoudt dat iedereen "voldoende zorg" in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Tijdens de werkzaamheden dient hierbij rekening te worden gehouden. Dit betekent dat in het kader van de zorgplicht een aantal aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, zowel voor de beschermde soorten als ook voor de onbeschermde soorten. Deze maatregelen zijn in een ecologisch werkprotocol van d.d. 15 oktober 2014 samengevat (zie Bijlage 6 bij deze Toelichting). Op een aantal soorten worden als gevolg van de werkzaamheden geen negatieve gevolgen verwacht, omdat verblijfplaatsen niet ter plaatse van de werkzaamheden worden verwacht, maar kunnen als gevolg van de werkzaamheden wel tijdelijk worden verstoord (ringslang). Tijdens de werkzaamheden dient ook met deze soorten rekening worden gehouden.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

*In de wijzigingsregels is in de regels, artikel 20, lid 20.2.2, letter h. voor de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8, en lid 20.3.2, letter h. voor het wijzigingsgebied 9, een koppeling gelegd tussen de op te stellen wijzigingsplannen en het Flora- en faunaonderzoek van Eelerwoude d.d. 19 mei 2015 en het Ecologisch werkprotocol van 15 oktober 2014, en wel als volgt:*

*"in het wijzigingsplan wordt opgenomen dat bij het verwezenlijken van de bestemming, en de uitvoering van werkzaamheden daartoe, dient te worden voldaan aan de Flora- en faunawet en aan de voorwaarden die zijn neergelegd in het rapport Flora- en faunaonderzoek van Eelerwoude d.d. 19 mei 2015 en in het Ecologisch werkprotocol Bergwijpark Diemen van Eelerwoude d.d. 15 oktober 2014."*

*Verder wordt verwezen naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting.*

### **6.6.3 Natuurwaardenonderzoek**

In het kader van het MER, dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is opgesteld, is er als aanvulling op het Flora- en faunaonderzoek een natuurwaardenonderzoek verricht. Dit natuurwaardenonderzoek is opgenomen in het rapport "Flora- en faunaonderzoek Bergwijpark Diemen" d.d.19-05-2015 (zie Bijlage 5 bij deze Toelichting).

Uit de natuurwaardenkaart van de gemeente Diemen blijkt dat voor Bergwijpark de volgende aspecten van belang zijn:

- het bestaande park - natuurwaarde 3 van 5;
- ecologische/groene strook langs de Gooiseweg - natuurwaarde 3 van 5;
- ecologische/groene strook langs het spoor - natuurwaarde 2 van 5.

Volgens het onderzoeksrapport zal van het plan met betrekking tot de huidige waardevolle groenstructuren de grootste effecten zijn te verwachten op de ecologische/groene strook langs de Gooiseweg en het bestaande park, waarvan een groot deel zal verdwijnen. Langs de Gooiseweg blijft een smalle ecologische/groene strook over. Het park wordt deels gecompenseerd door de aanleg van het nieuwe park, in het centrum van het gebied Bergwijpark.

De ecologische/groene strook langs het spoor blijft gehandhaafd. Met betrekking tot de natuurvriendelijke oevers zal de waterstructuur in Bergwijpark grotendeels gelijk blijven. De natuurvriendelijke oevers blijven deels gehandhaafd of zullen opnieuw worden ingericht.

#### **Het bestaande park (natuurwaarde 3 van 5)**

Het toekomstige centraal gelegen park wordt qua oppervlakte kleiner. Het uitgangspunt hierbij is dat dit oppervlakteverlies deels wordt gecompenseerd door een kwaliteitsverbetering in de omliggende groenstroken, zoals de noord-zuid verbinding (de parkas) en de groenzone langs de Eekholt. Een groot deel van de aanwezige bomen zal echter verdwijnen. Hiermee zal het broedgebied van vogels in eerste instantie grotendeels verdwijnen, doordat het nieuwe park nog niet voldoende volwassen is om dezelfde functie te hebben voor de aanwezige broedvogels. Op de lange termijn zal de waarde van het nieuwe park mogelijk wel een zelfde natuurwaarde kunnen hebben. Dit is echter grotendeels afhankelijk van het beheer en de inrichting.

Effecten van de herinrichting van het park zijn met name van toepassing op de aanwezige broedvogels en kleine zoogdieren. Het gaat hier om een effect van verlies aan leefgebied en verblijfplaatsen doordat bestaande groenstructuren onderdeel uitmaken van het leefgebied van de betreffende soorten.

#### **Ecologische/groene strook langs de Gooiseweg (natuurwaarde 3 van 5)**

Het terrein tussen de Gooiseweg en het toekomstige park zal verder worden ontwikkeld. Een deel van de kruidenrijke bermen in deze groenstrook zullen met de ontwikkeling grotendeels verdwijnen. De aanwezige bosschages en bomen langs de Gooiseweg en de oprit blijven voor een groot deel (circa de helft) gehandhaafd. De natuurwaarde van de ecologische/groene strook langs de Gooiseweg zal

met de voorgestane ontwikkeling kleiner worden. Dit zal met name zijn effect krijgen op de aanwezige broedvogels en kleine zoogdieren. Betreffende groenstructuren maken onderdeel uit van het leefgebied van betreffende aanwezige soorten. Hoewel de oppervlakte verkleint van de betreffende groenstructuren, kan de functie als leefgebied wel behouden blijven en verdwijnt deze niet. De groeiplaatsen van de brede wespenorchis blijven ongewijzigd in de groenstructuur langs het Mantelmeeuwpad.

### **Ecologische/groene strook langs het spoor (natuurwaarde 2 van 5)**

Met betrekking tot de ecologische/groene strook langs het spoor, zal de ecologische verbinding gehandhaafd blijven. Er vinden geen ontwikkelingen plaats in deze strook. Er zijn dan ook geen effecten te verwachten op de ecologische/groene strook langs het spoor.

### **Natuurvriendelijke oevers**

De waterstructuren in Bergwijkpark blijven in grote lijnen gehandhaafd. Het wateroppervlak zal ten behoeve van de regenwaterafvoer in het gebied zelfs worden vergroot. Binnen (de fictieve invulling van) het Masterplan is voorzien in de aanleg van ecologische oevers. Alle watergangen worden grotendeels langs één zijde voorzien van een natuurvriendelijke oever of plasdraszone. In het noordelijke en westelijke deel van het plangebied worden de bestaande ecologische oevers echter vergraven, vanwege de vergroting van de waterelementen. Op een aantal punten leidt dit tot een effect op de aanwezige (beschermde) flora en watervogels. Met betrekking tot vissen en amfibieën kan de verruiming van het oppervlaktewater en de verbetering van de doorstroming leiden tot een betere waterkwaliteit en is het mogelijk dat andere, meer kritische, zeldzame en/of beschermde soorten zich hier kunnen vestigen.

Vanwege het verdwijnen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, dient in het kader van de Flora- en faunawet en de bijbehorende zorgplicht, deze beschermde soorten te worden verplant naar de nieuwe ecologische oevers. Een ecologisch maaibeheer op deze natuurvriendelijke oevers zal ervoor moeten zorgen dat deze soorten zich in het gebied kunnen handhaven.

### **Verbindingen**

In het natuurwaardenonderzoek is verder ingegaan op het belang van de onderlinge verbindingen tussen de gebieden die van belang zijn voor de ecologische kwaliteit. Volgens het Masterplan worden de waterverbindingen versterkt en deze vormen een belangrijke leidraad voor de inrichting van het plangebied. De waterelementen worden aan één zijde grotendeels voorzien van natuurvriendelijke oevers, die eveneens in verbinding met elkaar staan. Het toekomstige park is centraal gelegen en heeft naar het zuiden toe een goede ecologische verbinding met de rest van het gebied. Naar het noorden toe is echter niet voorzien in een landverbinding en wordt het park gescheiden van andere groenelementen door een brede watergang.

Landverbindingen tussen de verschillende terreindelen en groenstroken zijn met name voor konijn en andere kleine zoogdieren van belang. Met betrekking tot onder andere vogels, amfibieën en vlinders vormen waterelementen een minder grote hindernis en voorziet de nieuwe inrichting in voldoende ecologische verbindingen tussen de verschillende groengebieden. Waterelementen zijn tevens belangrijk in het netwerk van vliegroutes en fourageergebieden voor vleermuizen.

Eventueel belangrijke verbindingen voor vleermuizen blijven in het gebied aanwezig, aangezien bomenrijen en waterelementen zowel in noord-zuidverbindingen als oost-west verbindingen in het gebied blijven bestaan of worden gevormd.

### **Fasering en realisatie**

Gezien de omvang van het projectgebied zal niet alles in één keer worden gerealiseerd. In het Masterplan Bergwijkpark is opgenomen dat de werkzaamheden in het plangebied per deelgebieden gefaseerd worden uitgevoerd. De inrichting wordt per deelgebied opgepakt, waarmee niet het hele gebied in één keer of op willekeurige volgorde wordt aangepakt. Met betrekking tot de inrichting van groen blijven daardoor gebieden geschikt als leefgebied voor aanwezige diersoorten tijdens de uitvoering. De nieuwe inrichting vormt daarna weer leefgebied ten opzichte van andere nog in te richten deelgebieden. Verder wordt als uitgangspunt aangehouden dat binnen een deelgebied (fase) of bij aanpassing van de infrastructuur in een vroeg stadium de groene structuren en verbindingen worden gerealiseerd. Door de uitvoering te verspreiden over meerdere jaren in fasen en door het uitgangspunt van de start van de realisatie van groenstructuren, wordt het hele gebied niet in één seizoen ongeschikt over een lange tijd als leefgebied voor de aanwezige dier- en plantensoorten.

Door de werkzaamheden gefaseerd in ruimte en tijd uit te voeren blijft dus leefgebied voorhanden en verbindingen instant gehouden. Om schade te voorkomen is het tevens belangrijk om verwijdering en inrichting van het openbaar groen buiten de gevoelige periodes van (broed)vogels en zoogdieren uit te voeren. Dit houdt in dat de werkzaamheden het beste uitgevoerd kunnen worden buiten de voortplantingsperiode en eventuele periodes van winterslaap.

### Toekomstige natuurwaarden en kwaliteit

In onderstaande beoordelingstabel zijn de algemene natuurwaarden samengevat waarbij per onderdeel is aangegeven of er een verslechtering, verbetering of geen wijziging is te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. Mogelijke inrichtingsmaatregelen om de effecten op de huidige algemene natuurwaarden teniet te doen, te verzachten of te versterken staan in hoofdstuk 8 van het onderzoeksrapport.

| Beoordelingscriteria                           | Toetsingselementen | Score tussenfase | Score eindbeeld |
|------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| Het park                                       | Broedvogels        | =                | -               |
|                                                | Kleine zoogdieren  | =                | -               |
|                                                | Vleermuizen        | =                | -               |
|                                                | Insecten           | =                | -               |
| Ecologische/groene strook langs de Gooiseweg   | Broedvogels        | =                | --              |
|                                                | Kleine zoogdieren  | =                | --              |
|                                                | insecten           | =                | --              |
| Ecologische/groene strook langs het spoor      | Broedvogels        | =                | =               |
|                                                | Kleine zoogdieren  | =                | =               |
|                                                | Vleermuizen        | =                | =               |
| Natuurvriendelijke oevers en oppervlakte water | Amfibieën          | +                | +               |
|                                                | Vissen             | ++               | ++              |
|                                                | Insecten           | =                | =               |
|                                                | Vleermuizen        | +                | +               |
| Overige groenstructuren                        | Broedvogels        | =                | =               |
|                                                | Kleine zoogdieren  | =                | =               |
|                                                | Vleermuizen        | =                | =               |

Afbeelding 62: Beoordelingstabel natuurwaarden (blz. 32 Flora- en faunaonderzoek Eelerwoude d.d.19 mei 2015)

#### Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 in deze Toelichting

In de voorwaarden voor de uitwerking van wijzigingsgebied 9 is in de Regels in artikel 20.3.2, letter e, geregeld, dat: "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak".

In de voorwaarden voor de uitwerking van de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8 is in de Regels in artikel 20.2.2., letter e, ook geregeld, dat: "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."

## **6.7 Water**

### **6.7.1 Beleidskader**

#### ***Europese Kaderrichtlijn Water***

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De ecologische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

#### ***Waterwet***

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater, en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening, en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

#### ***Het Nationaal Waterplan***

Het Nationaal Waterplan uit 2009 geeft het beleid weer voor de planperiode 2009 - 2015, en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van belang wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

#### ***Nationaal Bestuursakkoord Water***

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is om te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om op waterhuishoudkundig gebied relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en in de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - in artikel 3.1.6 Bro - en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

In dit bestuursakkoord komen overheden maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen. Gestuurd wordt op samenwerking tussen gemeenten en waterschappen om een kwalitatief goed waterbeheer te borgen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

### **Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015**

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

### **Waterschap Amstel, Gooi en Vecht**

In het plangebied is Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) de waterbeheerder. De gezamenlijke visie op het waterbeheer van de gemeente Diemen en AGV is neergelegd in het gemeentelijk waterplan 2010-2028 "Diemen zet water op de kaart". Het watersysteem is door AGV beschreven in het watergebiedsplan Bijlmerring. De inventarisatie van de gebieden binnen Diemen zijn in het gemeentelijk waterplan opgenomen (terugbrengen aantal onderbemalingen).

De meest recente versie van de Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is de Keur AGV 2011. De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de water aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen, waarop echter door het waterschap ontheffing kan worden verleend.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, warmte- en koude opslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten hebben taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

### **Venserpolder**

Het plangebied ligt in zijn geheel in de Venserpolder. De Venserpolder wordt begrensd door de Amstel (noordzijde), de Weespertrekvaart (oostzijde), de spoorbaan Utrecht-Schiphol en de Rijksweg A2 en A10 (westzijde). Aan de zuidzijde wordt de polder door de Burgemeester Stramanweg (N522) begrensd. De polder heeft een stedelijke inrichting en bestrijkt een oppervlakte van circa 880 hectare. In de polder komt ongeveer 36 hectare (4%) open water voor. Van het totale gebied is ongeveer 47% verhard.

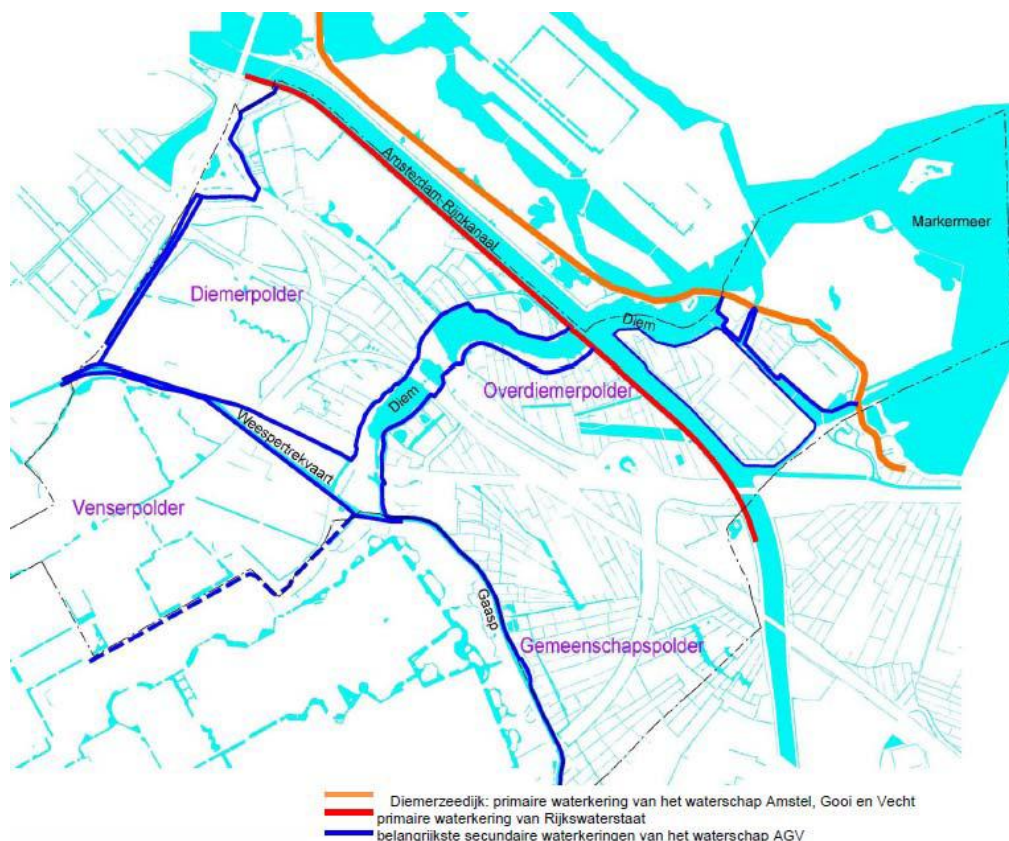
De ondergrond van de Venserpolder bestaat voornamelijk uit veen (waardveengronden, weideveengronden en koopveengronden). Vrijwel de gehele Venserpolder is opgehoogd met zand. De gemiddelde maaiveldhoogte in de polder is door deze ophoging NAP -1,35 m. De gemiddelde maaiveldddaling voor de Venserpolder is 1,0 cm/jaar. De betrouwbaarheid van deze berekening is echter beperkt als gevolg van het ontbreken van historische gegevens voor deze polder.

De Venserpolder is opgesplitst in 4 officiële peilgebieden en 4 peilafwijkingen. In het grootste deel van de polder wordt een jaarpeil van NAP -2,5 m gehandhaafd. Het peilbesluit van de Venserpolder is vastgesteld in 1990 en 1995. De Venserpolder is overwegend infiltratiegebied. De berekende gemiddelde infiltratie voor de Venserpolder bedraagt 0,4 mm/dag. (Royal Haskoning, 2007). Met name in de westelijke hoek komt infiltratie voor. De Duivendrechtse Vaart doorsnijdt de polder voor een groot deel en heeft vanwege het hogere boezempeil ter plaatse een infiltrerende werking. Direct rondom deze vaart komt daarom kwel voor.

Op drie plaatsen kan water worden ingelaten vanuit de boezem de polder in. Het water wordt ingelaten vanuit de Weespertrekvaart. Er is een inlaat aanwezig in het oosten bij de Provincialeweg en bij gemaal Portengen. Ter plaatse van het volkstuintencomplex Amstelglorie kan ook water worden ingelaten. Het water wordt op peil gehouden door het gemaal Portengen met een capaciteit van 2 pompen van 63 m<sup>3</sup> per minuut.

De Venserpolder is deels gescheiden (grondgebied gemeente Diemen) en deels verbeterd gescheiden gerioleerd. De waterkwaliteit van de Venserpolder is op 19 punten tussen 1994 en 2007 gemeten. Deze meetpunten bevinden zich verspreid over de polder. De gemiddelde concentratie chloride van de verschillende meetpunten in de Venserpolder varieert van 80 tot 160 mg/l. Voor de meeste meetpunten ligt de gemiddelde chlorideconcentratie daarmee onder de MTR-waarde (norm van het Maximaal Toelaatbaar Risico) voor chloride van 200 mg/l.

De gemiddelde concentratie P-totaal varieert in de meetpunten tussen 0,15 en 1,25 mg/l. De gemiddelde concentratie P-totaal voor de gehele polder is circa 0,6 mg/l en ligt daarmee boven de MTR-waarde voor P-totaal van 0,15 mg/l. De concentratie N-totaal varieert in de meetpunten van 1,5 tot 6,5 mg/l. In de polder is de gemiddelde concentratie N-totaal circa 3,6 mg/l en ligt daarmee boven de MTR waarde van 2,2 mg/l. De waterkwaliteit in de Venserpolder is hiermee zoet en voedselrijk te noemen.



Afbeelding 63: Overzicht waterkeringen in en nabij het plangebied Waterkeringen

De bovenstaande Afbeelding 63 "Overzicht waterkeringen in en nabij het plangebied" geeft een overzicht van de primaire en secundaire waterkeringen in het gebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, voor het grondgebied van de gemeente Diemen. De Diemerzeedijk vormt een primaire waterkering van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Nabij de Venserpolder vormt de Weespertrekvaart een belangrijke secundaire waterkering. Daarnaast is ook de Daalwijckdreef aan te merken als een secundaire waterkering. Voor deze laatstgenoemde waterkering is op de verbeelding (de bestemmingsplankaart) de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering.

#### Ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft een bestemmingsplan met ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Het plan ziet indirect op toevoeging van verharding, ingrepen nabij waterkeringen, het dempen of graven van water en dit heeft gevolgen voor de waterkwaliteit of voor de grondwaterstanden in de omgeving.

#### Keur

De Keur is een eigen verordening van het Waterschap. De Keur dient ter bescherming van de waterhuishoudkundige infrastructuur, de waterkeringen en de handhaving van het waterpeil en kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden een watervergunning worden verleend. Het bestuur van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft de nu vigerende Keur vastgesteld: de Keur AGV 2011, met daarbij het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels.

## **6.7.2 Onderzoek Hydrologie en Bodemdaling**

Grontmij Nederland heeft het onderzoeksrapport "Onderzoek Hydrologie en Bodemdaling", d.d. 22-05-2015, nummer 336014 opgesteld (zie Bijlage 15 bij deze Toelichting). Hierin wordt de conclusies getrokken die in Paragraaf 6.7.2.1 zijn verwoord, en worden de aanbevelingen gedaan zoals bij Paragraaf 6.7.2.2 beschreven.

### *6.7.2.1 Conclusies onderzoek*

#### **Watersysteem**

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een toename van het wateroppervlak. Het vergroten van het wateroppervlak dient als karaktereigenschap voor het nieuwe te ontwikkelen gebied en heeft daarnaast tot gevolg dat de waterberging toeneemt. Door gebruik te maken van de gangbare eisen voor de kunstwerken, ontstaat een robuust watersysteem.

#### **Waterkwaliteit**

Het watersysteem heeft een matige ecologische kwaliteit. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de aanwezige sliblaag en het ontbreken van geschikte taluds. De sliblaag is relatief dik, mede als gevolg van bladval. De nutriëntenhuishouding is redelijk goed. De verdeling van de nutriënten fracties geeft aan dat de externe belasting beperkt is. Nalevering vanuit de bodem, bladval en incidentele lozingen van afvalwater (bijvoorbeeld calamiteiten of lozingen door particulieren) zijn de voornaamste bronnen voor het verminderen van de waterkwaliteit.

Het stedenbouwkundige plan biedt kansen om de waterkwaliteit te verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers, een robuust watersysteem en het gebruik van gebiedseigen water (door meer waterberging).

Het baggerwerk voor dit gebied staat volgens Waternet voor 2016 op het programma. Hiermee zal de waterkwaliteit verbeteren.

#### **Grondwater**

Het grondwatermeetnet van de gemeente is niet intensief bemeten. Op basis van deze gegevens is het lastig om een referentiesituatie te schetsen. Maar op basis van de beschikbare gegevens zijn er bij de huidige drooglegging van 1,20 à 1,30 m in principe voldoende mogelijkheden aanwezig om ook in de toekomstige situatie aan de ontwateringscriteria te kunnen voldoen. De gevolgen van de klimaatverandering op kwel en infiltratie is lastig in te schatten omdat er weinig onderzoek beschikbaar is over dit onderwerp.

#### **Bodemdaling**

Gezien de dikte van de aanwezige zandophoging is de bodemdaling in Bergwijpark met name het gevolg van na aanleg en/of herinrichting opgetreden restzettingen. Omdat deze ophogingen al ruim 30 jaar geleden hebben plaatsgevonden, mag ook worden geconcludeerd dat er onder gelijkblijvende omstandigheden (geen veranderingen in de belastingsituatie) geen afwijkende restzettingen meer te verwachten zijn. Voorwaarde is wel dat er bij de in 2006 uitgevoerde werkzaamheden geen significante ophogingen hebben plaatsgevonden.

Bodemdaling wordt niet als belemmering geacht voor de voorgenomen ontwikkeling, maar bij de ontwikkeling van het park is het wel een aandachtspunt.

### *6.7.2.2 Aanbevelingen onderzoek*

1. Op sommige locaties is het onderhoud vanaf de kant lastig of niet mogelijk, daarom wordt gestreefd naar varend onderhoud. In de huidige situatie is een relatief dikke sliblaag aanwezig op de bodem. Vanuit de intentie om varend onderhoud mogelijk te maken, dient er in de nieuwe situatie voldoende waterdiepte in de watergangen aanwezig te zijn, een en ander conform de aanbevelingen van Waternet.
2. Baggeren van de waterbodem en minder bomen langs de oever zullen de waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit sterk verbeteren. De aanleg van geleidelijke overgangen tussen oever en water (natuurvriendelijke oevers) zal ook positief werken op de ecologische waterkwaliteit. Het baggerwerk voor dit gebied staat volgens Waternet voor 2016 op het programma. Hiermee zal de waterkwaliteit verbeteren.

3. Aanvullend onderzoek uitvoeren naar de grondwatersituatie in het plangebied. Door middel van het opzetten van een grondwatermeetnet met peilbuizen op de percelen, kan het volgende worden vastgesteld; referentiesituatie grondwater, infiltratie, effecten ontwikkeling, bepalen ontwatering.
4. Indien gewenst, is aanvullend onderzoek benodigd om de effecten te bepalen van de parkeerputten en -kelders op het grondwater. Hiervoor zijn gegevens nodig op het gebied van bodemsamenstelling, grondwaterstanden en afmetingen van de putten en kelders.
5. Indien varend onderhoud de norm wordt in het plangebied, wordt aanbevolen om in een vroeg stadium rekening te houden met de eisen die gesteld worden aan deze vorm van onderhoud. Met name de afmetingen van de watergangen, en van de kunstwerken zijn van belang. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met de laad- en losplaatsen van de maaiboot.
6. Om de effecten van de afvoer van hevige neerslag via de riolering en de straat te bepalen, is aanvullend onderzoek nodig. Voor het onderzoek zijn gegevens van maaiveldhoogtes, afmetingen riolering en kenmerkende buien benodigd.
7. Het verdient aanbeveling om, zo mogelijk in combinatie met de uit te voeren funderingsonderzoeken, aanvullend veldonderzoek te verrichten, bestaande uit sonderingen en boringen. Deze aanvullend te verzamelen onderzoekgegevens kunnen tevens een basis bieden voor een kwantitatieve analyse van de nog te verwachten restzettingen en de zettingen indien er ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen een ophoging moet worden aangebracht danwel veranderingen in het grondwaterregime zijn te verwachten. Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar de in het huidige park te verrichten onderzoeken, aangezien het op basis van de nu beschikbare gegevens niet mogelijk is om een oordeel te geven over de bodemopbouw en zettinggevoeligheid van dit deel van het plangebied.

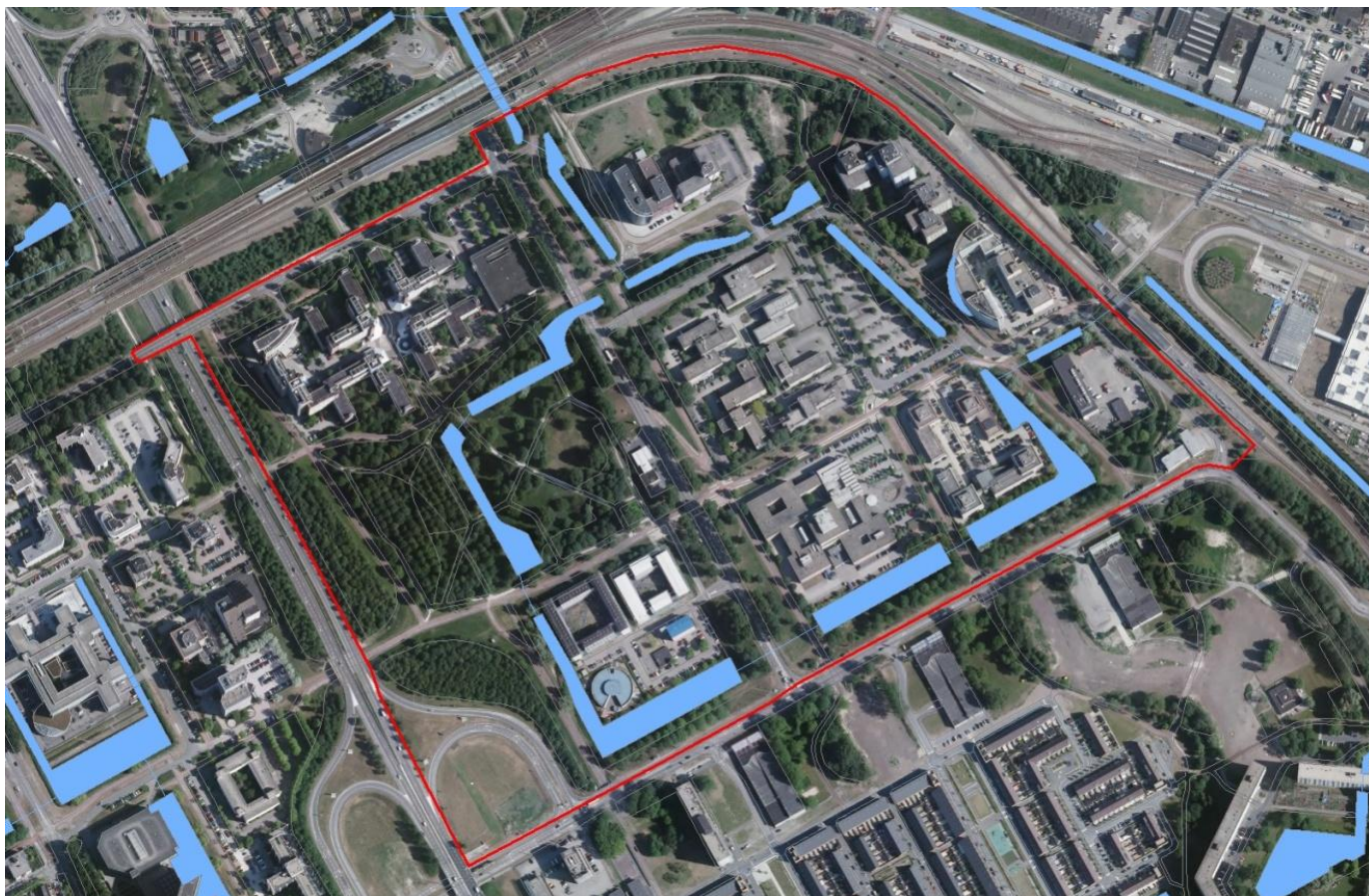
### **6.7.3 Waterparagraaf (volgens rapport Grontmij d.d. 22-05-2015)**

#### **Algemeen**

Deze waterparagraaf is gebaseerd op het rapport van de Grontmij "Waterparagraaf Masterplan Bergwijckpark Diemen (D02)", (kenmerk 336014 d.d. 22 mei 2015), (zie Bijlage 14 bij deze Toelichting).

#### **Aanleiding**

Bergwijkstadspark B.V. en de gemeente Diemen zijn voornemens uitvoering te geven aan het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015". Het gebied wordt (geleidelijk) getransformeerd naar een multifunctioneel woon-werkgebied. Wonen, leisure en werken worden daarbij gemengd, zodat deze functies van elkaars nabijheid kunnen profiteren en er een prettig woon- en leefklimaat kan ontstaan.



Afbeelding 64: Plangebied huidige situatie (Figuur 1 van het rapport van de Grontmij 22 mei 2015)

Deze waterparagraaf gaat over de ontwikkeling van het Bergwijpark. De waterparagraaf is op hoofdlijnen uitgewerkt omdat er nog verschuivingen kunnen optreden in het stedenbouwkundige plan. In Afbeelding 64 staat de huidige situatie weergegeven, inclusief het omliggende wateroppervlak. In Afbeelding 65 staat het plangebied nog eens weergegeven.

In het kader van het "Chw bestemmingsplan Bergwijpark 2015" is er door de Grontmij een hydrologisch onderzoek uitgevoerd, zie het onderzoeksrapport "Onderzoek Hydrologie en Bodemdaling (d.d. 22-05-2015", Bijlage 15 bij deze Toelichting), zoals besproken in Paragraaf 6.7.2 Onderzoek Hydrologie en Bodemdaling van deze Toelichting. De uitgangspunten die in deze waterparagraaf zijn genoemd, vallen binnen het kader dat in het hydrologisch onderzoek wordt geschetst.



Afbeelding 65: Stedebouwkundig plan (Figuur 2 van het rapport van de Grontmij d.d. 22 mei 2015)

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang, door middel van de Watertoets, is sinds 1 november 2003 verankerd in het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" (Bro), en nu in het huidige Besluit ruimtelijke onderbouwing (Bro).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals "water in de stad" en "water als ordenend principe" zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), de Structuurvisie 2010 (Provincie Noord-Holland), het Waterbeheerplan (Hoogheemraadschap AGV), en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

### **Veiligheid / Waterkeringen**

Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan een secundaire kering, ter hoogte van de Daalwijkdreef. De secundaire waterkeringen beschermen achtergelegen land direct of indirect tegen overstroming vanuit hoger gelegen boezem- of tussenboezemwateren. Een indirecte kering vervult deze functie pas nadat een daarvoor of daarachter gelegen directe kering is bezweken. Bijna alle secundaire keringen zijn door de provincies in de Waterverordening Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht aangewezen als regionale keringen. De waterkering valt binnen de categorie secundair direct (kaart waterkeringen in Keur 2011). De kering staat verder aangegeven als "verholen kering". Een "verholen waterkering" is een waterkering, die niet duidelijk herkenbaar is als dijklichaam, maar onderdeel is van een hoger gelegen gebied of zone. Een waterkering die aan één kant verholen is, wordt beschouwd als een waterkerend dijklichaam. De verwachting is, dat het plan niet van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering. Op dit moment is Waternet in overleg met de gemeente over de mogelijkheid om de fietstunnels in de Daalwijkdreef op een praktische manier af te kunnen sluiten.

## Voldoende Water

### Wateroverlast

Voor dit plan is het principe "waterneutraal bouwen" gevolgd. Dit wil zeggen, dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water, door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Hier dient zorgvuldig mee omgegaan te worden, omdat de werkzaamheden in fases worden uitgevoerd. Dit betekent, dat per fase onderzocht moet worden of voldaan wordt aan het uitgangspunt "waterneutraal bouwen". Door de Grontmij wordt geadviseerd om een waterbalans bij te houden voor Bergwijckpark. Deze waterbalans wordt gedeeld met betrokken partijen zoals ontwikkelaars en Waternet. De verantwoordelijkheid voor het bijhouden van de waterbalans ligt bij de gemeente Diemen.

**Tabel 1 – Oppervlakverdeling huidig en toekomstig**

|        | Bestaand |        | Toekomstig |        | Toename<br>verhard | Water-<br>compensatie | Water<br>toename |
|--------|----------|--------|------------|--------|--------------------|-----------------------|------------------|
|        | Verhard  | Water  | Verhard    | Water  |                    |                       |                  |
| TOTAAL | 214.487  | 26.694 | 249.300    | 39.109 | 34.813             | 3.482                 | 12.415           |

Afbeelding 66: Tabel Oppervlakverdeling huidig en toekomstig (Tabel 1 van het rapport Grontmij d.d. 22 mei 2015)

In de Tabel volgens Afbeelding 66 staat een inschatting van de oppervlakken uit het stedenbouwkundig plan. Het verhard oppervlak zal toenemen met 34.813 m<sup>2</sup>. De compensatie-eis voor de toename van het verhard oppervlak van AGV is 10% (3.482 m<sup>2</sup>). De compensatie wordt met name gezocht in de nieuw aan te leggen watergangen in het midden van de ontwikkeling. De toename van het wateroppervlak tussen de huidige situatie en de toekomstige, zoals dat in de tabel volgens Afbeelding 66 is aangegeven, bedraagt 12.415 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in een positieve waterbalans van 8.933 m<sup>2</sup>.

### Goed functionerend watersysteem

Het streefpeil in het plangebied bedraagt NAP -2,5 m. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen. Randvoorwaarden zijn opgeschreven in de notitie "Randvoorwaarden inrichting watergangen Bergwijckpark" (Waternet, 2014).

### Afmetingen watergangen

De waterbreedte varieert van 6 tot 25 meter. Nieuwe watergangen hebben minimaal een breedte van 6 meter. Daarnaast wordt in een aantal watergangen de oever aangepast en verbreed. Met het in acht nemen van de randvoorwaarden van Waternet, wordt de volgende diepte aangehouden voor de aanleg van de watergangen:

- De algemeen geldende aanlegdiepte wordt NAP -3,75 m.
- Rekening houdend met baggeraanwas wordt de aanlegdiepte NAP -4,00 m.
- Indien de waterloop > 10.00 m is, wordt de aanlegdiepte NAP -4,25 m.

### Kunstwerken

Voor duikers geldt dat deze minimaal de diameter 800 mm hebben. De lengte van de duiker is maximaal 15 meter. Eventueel te verlengen tot 30 meter. De duiker heeft minimaal 20 cm lucht.

Indien er varend onderhoud wordt toegepast, dan dienen de bruggen hierop aangepast te worden. Vanuit Waternet gelden er regels ten aanzien van de minimale doorvaarthoogte en de breedte van de bruggen en van (vaar-)duikers. Bij het kopje "Beheer en onderhoud" wordt hier verder op ingegaan.

### Grondwater

Bij een huidige drooglegging van 1,20 à 1,30 m zijn er in principe voldoende mogelijkheden aanwezig om ook in de toekomstige situatie aan de ontwateringcriteria te kunnen voldoen. Onderdelen die een verlagend effect kunnen hebben op de gemiddelde grondwaterstand (vergroten ontwatering) zijn het verlagen van grondlichamen zoals de Bergwijckdreef. Daarnaast heeft de aanleg van meer wateroppervlak een positief effect doordat het oppervlaktewaterpeil gemiddeld lager ligt dan de gemiddelde grondwaterstand in de huidige situatie.

## **Beheer en onderhoud**

Onderhoud vanaf het water gebeurt op plaatsen waar geen onderhoud vanaf de kant mogelijk is. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer de waterloop erg breed is of wanneer de waterloop niet vanaf de kant bereikbaar is voor onderhoudsmaterieel.

- Om onderhoud vanaf het water mogelijk te maken moet het water tenminste 6 meter breed zijn op de waterlijn en een aanlegdiepte hebben van tenminste 1,25 m.
- Zo min mogelijk onderbrekingen (zoals duikers) in de watergangen. Waar wegen de watergangen kruisen, gebruik maken van bruggen met minimale hoogte 1,25 meter t.o.v. streefpeil en minimale breedte vier meter.
- Wanneer onderhoud vanaf het water moet worden uitgevoerd, dan is per waterloop(deel) van maximaal 100 meter, dat wordt begrensd door duikers, een laad- en losplaats aanwezig.
- Vereiste afmetingen van deze laad- en losplaats: minimaal 10 meter langs de waterloop en 7 meter breed.
- De laad- en losplaats is bereikbaar vanaf de openbare weg.
- De laad- en losplaats is geschikt voor materieel met een gewicht van 30 ton (vrachtwagens e.d.).

## **Schoon water**

### ***Goede structuur diversiteit***

De aanleg van geleidelijke overgangen tussen oever en water (natuurvriendelijke oevers) zal positief uitwerken op de ecologische waterkwaliteit. Met de aanleg van meer natuurvriendelijke oevers wordt de overgang tussen land en water "verzacht". Hierdoor wordt verkeer van flora en fauna tussen land en water vergemakkelijkt, en wordt de ecologische waterkwaliteit verbeterd.

### ***Goede oppervlaktewaterkwaliteit***

Uitgaande van een systeem waarbij de baggerdikte beperkt blijft, en de aanvoer van extern water beperkt is, wordt een gunstige situatie verkregen en is het zinvol om het nieuw aan te leggen water "gewoon" te verbinden met het omringende water. Indien het nieuwe water conform de voorstellen wordt aangelegd krijgen de nieuwe watergangen een betere chemische en ecologische kwaliteit dan het bestaande water. Het nieuwe water heeft zodoende een positief effect op het omringende water.

### ***Goed omgaan met afvalwater***

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen en dergelijke) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd. Hemelwater afkomstig van wegen met een relatief lage verkeersintensiteit wordt voorgezuiverd middels een lokale voorziening (helofytenfilter/bezinkvoorziening/wadi -water afvoersysteem door infiltratie-) alvorens het op het oppervlaktewater te lozen. Vervuild regenwater, afkomstig van hoofdwegen/drukke parkeerplaatsen en dergelijke, wordt middels het verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar de RWZI.

## **Vergunningen**

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

### **6.7.4 Wateradvies Waternet d.d. 4 juni 2015**

In het kader van het vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan heeft Waternet een reactie gezonden per e-mailbericht van 4 juni 2015. Deze reactie kan, volgens het Waternet zelf, worden beschouwd als het wateradvies. Waternet vraagt in dit wateradvies aandacht voor een waterboekhouding. Met het gegeven dat de waterboekhouding kan helpen om overzicht te behouden bij de toepassing van de 10% compensatieregel in het bestemmingsplan en tevens een rol kan spelen bij het verkrijgen van watervergunningen, adviseert Waternet om dit instrument te gebruiken.

Verder schrijft Waternet dat het baggerwerk voor 2016 op het programma staat. Hiermee zal de waterkwaliteit verbeteren.

Daarnaast stelt Waternet voor om de consequenties voor het bestaande watersysteem qua aanpassingen, tijdelijk beheer en onderhoud nog eens goed door te spreken en daarbij afspraken te maken over wie waarvoor verantwoordelijk is. In een later stadium kan het vernieuwde watersysteem dan weer bij Waternet in onderhoud komen. Die overdracht kan dan soepel verlopen.

Het wateradvies van het Waternet wordt overgenomen.

**Verwijzing naar de beschrijving van de wijzigingsregels in Paragraaf 7.4 van de Toelichting**

Voor wat betreft de borging van wateraspecten is het volgende in de wijzigingsregels opgenomen in artikel 20, lid 20.3.2, voor het wijzigingsgebied 9, namelijk in artikel 20, lid 20.3.2, letter c, dat "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen." artikel 20, lid 20.3.2, letter d. [dat] binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlak gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013, dat er binnen het bestemmingsplangebied ten minste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen.

en in artikel 20, lid 20.3.2, letter e, dat "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen). Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."

Voor de aanleg van water in de wijzigingsgebieden 1 tot en met 8 is in artikel 20, lid 20.2.2, het volgende geregeld. In artikel 20, lid 20.2.2, letter c: "het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen."

in artikel 20, lid 20.2.2, letter d: dat "binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid van verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlakte gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), dat er binnen het bestemmingsplangebied tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen."

en in artikel 20, lid 20.2.2, letter e: dat "de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak."

Verder wordt verwezen naar Paragraaf 7.4 met een nadere uitleg van de "Algemene regels".

## 6.8 Cultuurhistorie

Er is relatief veel geschreven over de geschiedenis van Diemen. Zie bijvoorbeeld de website van de Historische Kring Diemen en de Beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente Diemen (d.d. 22 oktober 2003). Een belangrijk boek over de geschiedenis van Diemen is *Diemen buyten Amsterdam* (Diemen, 1987)<sup>1</sup>. Een ander belangrijk boek is *Diemen in het land van Amstel* (Amsterdam, 2009)<sup>2</sup>. Deze bronnen zijn gebruikt voor deze paragraaf over de cultuurhistorie van Diemen.

De veengebieden van het Amstelland, waartoe ook Diemen behoort, werden vanaf de elfde eeuw ontgonnen. Langs de oever van de Gaasp en de beide oevers van de Diem zijn evenwijdige ontwateringsloten op korte afstand van elkaar het veen in gegraven. Hierdoor ontstond een strokenverkaveling. Een volgende ontginningsas kwam tot stand langs de Ouddiemerlaan<sup>3</sup>.

Het grondgebied van Diemen werd van oorsprong aan drie zijden door water omgeven. Aan de noordzijde door het IJ, aan de westzijde door het Watergraafsmeer, en aan de oostzijde door het riviertje de Diem (of de Diemen) dat het IJ met het Bijlmermeer verbond. Aan de overzijde van de Diem lag, en ligt, de polder Overdiemen. Overdiemen werd ontgonnen vanaf de dijk langs de Diem. De Diemer- en Venserpolder werden ontgonnen vanaf de (Oud)Diemerlaan en vanaf de weg van Diemen naar Ouderkerk aan de Amstel. Delen van de oorspronkelijke ontginningsassen zijn nog goed herkenbaar, zoals bij delen van de Ouddiemerlaan en de Overdiemerweg.

Langs de oevers van de Diem kunnen ondergronds sporen van bewoning uit de Late Middeleeuwen worden aangetroffen. Op enkele plekken is bijvoorbeeld een huisterp gevonden met overblijfselen van oude funderingen en dergelijke. Meer geconcentreerde bewoning in het gebied vond rond het jaar 1100 plaats op een terp te Oud Diemen op de plek van de voormalige kerk en de huidige begraafplaats "Gedenk te sterven". In de ondergrond zijn resten bewaard gebleven van deze historische kern. Door nader archeologisch en archiefonderzoek is echter duidelijk geworden dat het oudste Diemen gezocht moet worden aan de zuidoostkant van de Diem in Overdiemen en Diemerdam en niet op de plek die nu Oud-Diemen heet<sup>4</sup>.



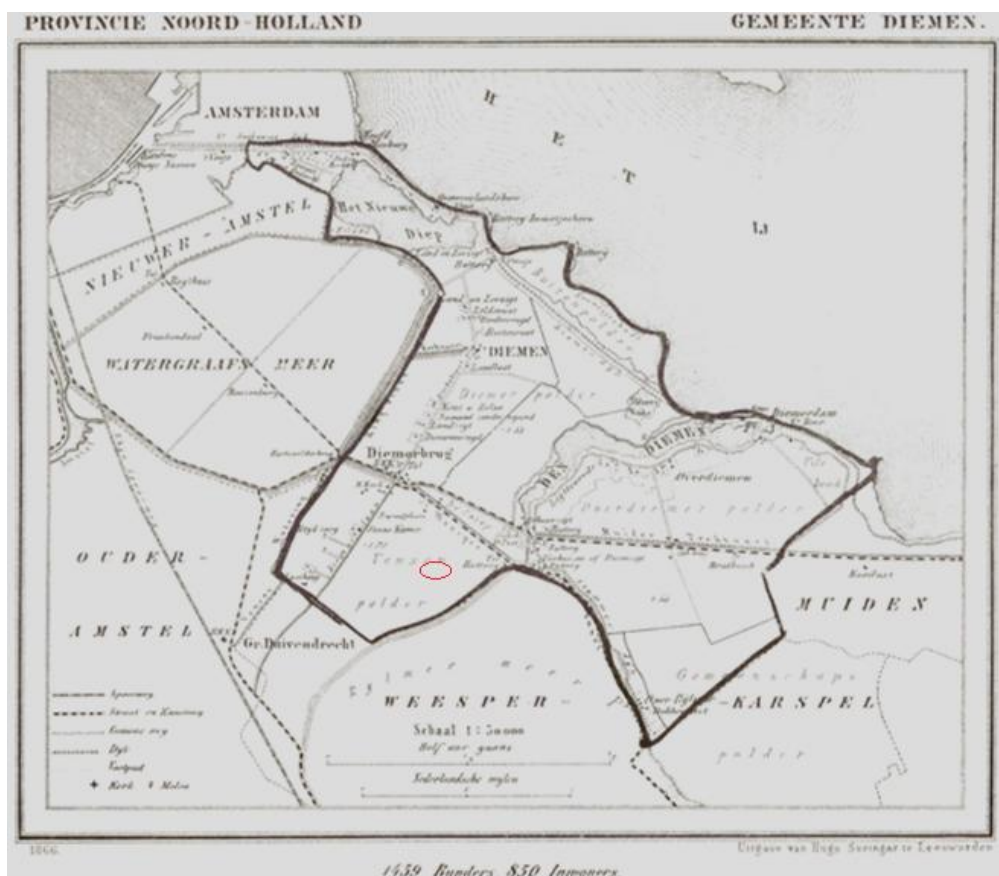
Afbeelding 67: Detail van de “Caerte van Noorthollant” (in 1575 gedrukt naar de kaart van Joost Jansz. Beeldsnijder [in opdracht van Alva getekend], in 1608 gewijzigd uitgegeven door Harman Allertsz. Van Warmenhuysen te Amsterdam).

Op één van de oudste kaarten van Diemen is het gebied te zien waarbinnen zich nu het gebied van Bergwijkpark bevindt, direct ten westen van het Bijlmermeer, toen dit nog een meer was. Zie de Afbeelding hierboven.

Na de uitvinding van de windwatermolen was het mogelijk om plassen en meren droog te leggen en zo werd in 1629 het Diemermeer drooggemalen<sup>5</sup>.

Een doorsnijding van de polder(s) bij Diemen vond in de 17e eeuw plaats toen de Weespertrekvaart en de Muidertrekvaart werden gegraven, deels langs bestaande waterlopen. De Weespertrekvaart werd in circa 1638 gegraven en de Muidertrekvaart werd circa 1640 gegraven<sup>6</sup>. Op de plaats bij de brug over de trekvaart, de Diemerbrug, en nabij de plaats waar deze trekvaart zich splitste, ontstond een economisch knooppunt. Daardoor verplaatste het centrum van Diemen zich in die tijd in zuidelijke richting naar dit knooppunt, toen gelegen bij één van de belangrijkste verkeers- en waterontsluitingen van het gebied, de verbinding van Amsterdam naar de Rijn en naar Duitsland (daarom ook wel de Keulse vaart genoemd). Bij de Diemerbrug werden timmerplaatsen, smederijen, tapperijen, herbergen, en pakhuizen opgericht. Dit ten behoeve van de dienstverlenende functie voor het passerende goederen- en personenvervoer in de trekvaarten<sup>7</sup>.

In de achttiende en de negentiende eeuw onderging het landschap een zeer geleidelijke verandering. De drooggelegde meren werden in cultuur gebracht en de buurtschap Diemerbrug nam de centrumfunctie van Diemen over, dat voortaan Oud-Diemen werd genoemd<sup>8</sup>.



Afbeelding 68: Kaart van de gemeente Diemen afkomstig uit J. Kuyper, *Gemeente Atlas van Nederland* (1866), waarbij de rode contour globaal de ligging van het plangebied aanduidt.

In de jaren '60 van de twintigste eeuw vond de verdere ontwikkeling van Diemen in eerste instantie in noordelijke richting plaats. Later in de jaren '70 en '80 van de twintigste eeuw werd Diemen Zuid, en de kantorenlocatie Bergwijkpark, ter plaatse van de Venserpolder ontwikkeld. In de jaren negentig werd de woonwijk Diemen Noord voltooid. In die periode werd ook de wegeninfrastructuur fors uitgebreid. De ring Amsterdam en de A9 met een aansluiting op de A1 hebben het gebied doorsneden en verder versnipperd. Op de kaart, die hierboven in Afbeelding 68 wordt weergegeven, is de Venserpolder te zien. Het plangebied (volgens de rode contour op de kaart) ligt ten noordwesten van de (in 1626) ingepolderde Bijlmermeer.



*Afbeelding 69: Links een negentiende-eeuwse kaart (1879) met daarop de Venserpolder en de ingepolderde Bijlmermeer, en rechts een luchtfoto van vrijwel hetzelfde gebied circa honderd jaar later. Het plangebied bevindt zich in het centrum van beide afbeeldingen*

Op de bij Afbeelding 69 getoonde negentiende-eeuwse kaart is de Venserpolder te zien en ook de ingepolderde Bijlmermeer. Op dat moment waren, zo blijkt uit de kaart, zowel de Venserpolder als de Bijlmermeer nog agrarisch gebied en vrijwel onbebouwd. Volgens de luchtfoto rechts, van zo'n honderd jaar later, is zowel de Venserpolder en de Bijlmermeer volledig bebouwd.

Het plangebied is gelegen in de Venserpolder aan de oostkant van de vroegere Diemerweg/Diemerlaan (ten zuiden van de Weespertrekvaart), en ten westen van het vroegere Bijlmermeer. Volgens de bestudeerde historische kaarten en boeken, waaronder het eerder genoemde boek *Diemen buyten Amsterdam* was er in dit gebied geen of nauwelijks bebouwing en bewoning aanwezig. Op de historische kaarten zijn geen (vroegere) boerderijen in het gebied te zien – de boerderijen stonden ten westen van de Diemerweg / Diemerlaan. Wel waren er circa 1570 in het gebied enkele watermolens aanwezig. Het gehele gebied is tot circa 1968 in gebruik geweest als weiland. Om deze redenen is het volledige plangebied cultuurhistorisch van minder belang en kan het plangebied volgens het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft dit aspect worden ontwikkeld.

Om inzicht te verkrijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied is ook de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Deze kaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Uit de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie blijkt, dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Bovendien zijn er binnen het plangebied geen Rijks en/of provinciale monumenten gesitueerd.

## 6.9 Archeologie

### 6.9.1 Rijksbeleid

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is middels de Wet op de archeologische monumentenzorg, die met een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg, op 1 september 2007 inwerkinggetreden) in de Nederlandse wetgeving werd geïmplementeerd. De doelstelling van deze wet is om zo veel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, waardoor aantasting van het bodemarchief wordt voorkomen.

Verder wordt met de genoemde aanpassing van de wet bevorderd dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders zelf archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

De genoemde Wet op de archeologische monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet) legt de zorgplicht voor het archeologische erfgoed bij de gemeenten. De wet bepaalt, dat archeologie binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegewogen. De kern van de wetgeving is als volgt:

- het Rijk is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen ingevolge de Monumentenwet 1988 en dus voor de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten.
- de provincie kan archeologische attentiegebieden aanwijzen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan van een gemeente, en de provincie kan verplichtingen opleggen bij ontgrondingen.
- het inbedden van archeologie in ruimtelijke projecten.
- het behouden en beschermen van waardevolle archeologie in de bodem.
- verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoring.
- de bodemverstoorder betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie veel beleidsruimte om belangenafwegingen te maken.

Van belang voor de gemeente Diemen is dat de uitvoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet) bijdraagt aan de kennis van het ontstaan van de gemeente en de wet draagt zo bij aan de kwaliteit van de ruimte en de identiteit van de gemeente.

### 6.9.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Diemen met betrekking tot de archeologie is verwoord in de Beleidsnota Cultuurhistorie (d.d. 22 oktober 2003). Diemen streeft naar het beschermen en versterken van haar cultuurhistorische waarden. De gemeente heeft, via het bestemmingsplan, een juridisch instrument in handen dat bescherming biedt aan ongewenste ontwikkelingen. Cultuurhistorische waarden (monumenten, beeldbepalende wanden/panden en archeologische terreinen) moeten dan ook worden opgenomen in de herziening van bestemmingsplannen. De gemeente raadpleegt bij het opstellen van plannen de archeologische beleidskaart voor Diemen.

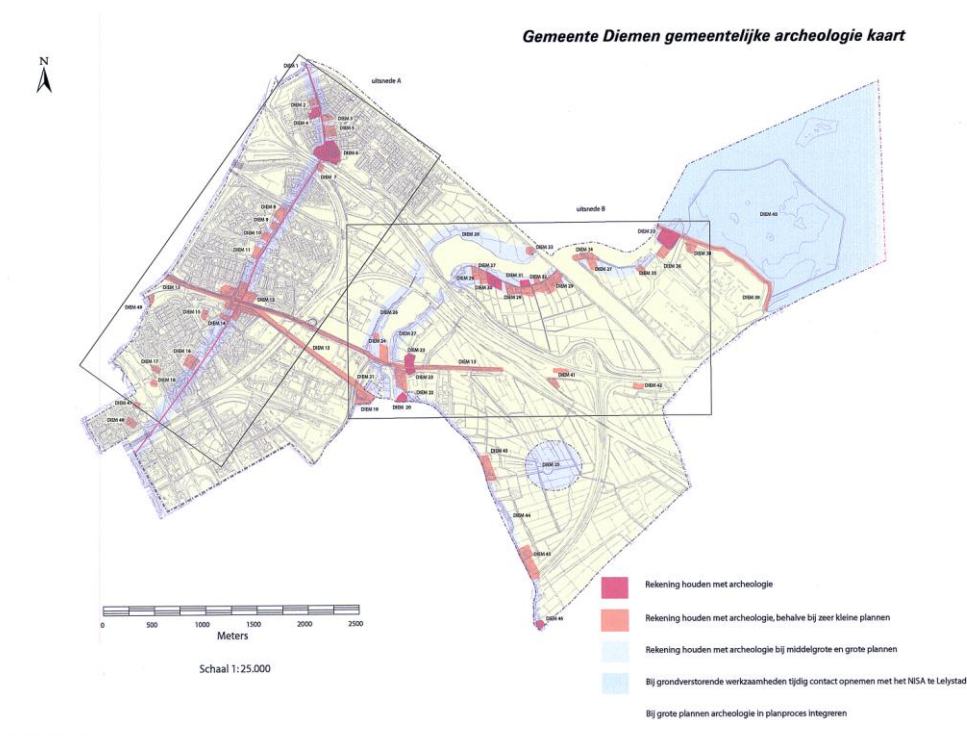
De in de Beleidsnota Cultuurhistorie geformuleerde doelstellingen zijn:

1. De aanwezige cultuurhistorische waarden inventariseren en documenteren.
2. Deze waarden beschermen door beheer en instandhouding te stimuleren en waar nodig te ondersteunen.
3. Behoud door ontwikkeling realiseren door het aangeven van mogelijkheden waardoor op verantwoorde wijze een nieuwe toekomst wordt geboden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.
4. De bewustwording over de cultuurhistorie van Diemen vergroten en de samenwerking versterken met externe partijen die te maken hebben met de cultuurhistorie.

In de beleidsnota worden de gebieden beschreven die archeologisch van belang zijn te Diemen. Het gebied Bergwijpark wordt niet als zodanig beschreven.

### 6.9.3 Archeologie en het plangebied

Mede op basis van de eerder genoemde Beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente Diemen is het aspect archeologie van het plangebied van Bergwijckpark getoetst. Het plangebied ligt in de Venserpolder, ten oosten van de vroegere Diemerweg / Diemerlaan (ten zuiden van de Weespertrekvaart), zijnde de weg van Diemen naar Ouderkerk aan de Amstel, en ten westen van het vroegere Bijlmermeer. Volgens de gemeentelijke Archeologiekkaart (gemeente Diemen) is de archeologische verwachting van dit gebied laag. In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden. Ook heeft het plangebied vanuit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geen waarde toegekend gekregen. Hieruit volgt dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is of dat er andere maatregelen dienen te worden genomen.



Afbeelding 70: Gemeentelijke archeologiekkaart

Op de gemeentelijke archeologiekkaart zijn de volgende gebieden aangegeven:

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

Bij grondroerende werkzaamheden met een (middel)grote oppervlakte (meer dan 500 m<sup>2</sup>) die de waardevolle archeologische bodemlagen zullen raken, dient rekening te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied genoemd onder 5 "bij grote plannen archeologie in planproces integreren". Ter plaatse geldt een lage archeologische verwachting. Gezien de lage archeologische verwachting wordt het niet noodzakelijk geacht een dubbelbestemming op te nemen voor het plangebied. Tevens is het niet noodzakelijk geoordeeld om (nader) archeologisch onderzoek te doen verrichten.

|                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b>                                                                                                                                   |
| <i>Gezien de lage archeologische verwachting is het niet noodzakelijk om (nader )archeologisch onderzoek te doen verrichten. De archeologie levert geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan.</i> |

## 6.10 Overige belemmeringen

### 6.10.1 Bezonningsonderzoek

Ten behoeve van het oostelijke deel van het plangebied, het gebied Holland Park, is een bezonningsonderzoek verricht. Zie hiervoor Bijlage 19 "Bezonningssstudie t.b.v. stedenbouwkundig plan Holland Park" d.d. 09 juli 2014.

Van belang is dat voor bezonning en schaduwwerking geen wettelijke eisen bestaan. Over algemeen worden TNO-normen gehanteerd als beoordelingskader voor bezonning. TNO hanteert twee normen, een lichte norm en een strenge norm.

- De strenge norm: 3 uur zon per dag (niet aansluitend), in de periode van 21 januari tot en met 22 november; in het midden van de vensterbank, binnenkant raam.
- De lichte norm: 2 uur zon per dag (niet aansluitend) in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober; in het midden van de vensterbank, binnenkant raam.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de bezonningsnormen van TNO.

In verband met binnengekomen zienswijzen tegen de aanvragen omgevingsvergunningen voor de woongebouwen Blok 1, Blok 2, en met name Toren 1, zijn de Torens 1 en 2 in bouwhoogte verlaagd. In verband met deze wijziging van de plannen (en van de omgevingsvergunning voor Toren 1) is aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor Bijlage 20 "Bezonningsonderzoek i.v.m. verlaging Toren 1 en Toren 2" d.d. 15 juli 2015. Uit dit bezonningsonderzoek blijkt dat de woningen aan de Knoopkruid, nadat een verlaging van de woongebouwen Toren 1 (met een hoogte van 34 meter) en Toren 2 (met een hoogte van 37 meter) heeft plaatsgevonden - in vergelijking met de eerdere (bouw)plannen voor de woontorens Toren 1 en Toren 2 (met een oorspronkelijke bouwhoogte van 52 meter) - geen schaduw hinder kennen.

Uit de verrichte bezonningsonderzoeken blijkt verder dat de bestaande (studenten)woningen van de Campus Diemen Zuid niet geraakt worden door de schaduwwerking van de geplande nieuwe woongebouwen volgens het stedenbouwkundige plan Holland Park Urban Picturesque (december 2015).

### 6.10.2 Kabels en leidingen

Er kunnen andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Dwars door het plangebied loopt een strook met kabels en leidingen. Deze is gesitueerd ter plaatse van het Kokmeeuwpad, Zilvermeeuwpad, alsmede het Mantelmeeuwpad. De leidingenstrook heeft de dubbelbestemming "Leiding – Leidingenstrook" gekregen. Dat betekent dat de gronden ter plaatse, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd zijn voor transportleidingen.

| <b>Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen</b>                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ten behoeve van de aanwezige leidingenstrook is een dubbelbestemming "Leiding – Leidingenstrook" opgenomen. Zie artikel 16 van de regels. |

### 6.10.3 Spoorwegwet (1875) en Metroreglement

Hoewel er een nieuwe spoorwegwet van kracht is, de Spoorwegwet (inwerkingtreding 23 april 2003), geldt voor de metrospoorlijnen nog steeds het regime van de oude Spoorwegwet uit 1875.

Voor de bebouwing grenzend aan het talud van de metrolijn dient een zone op grond van de Spoorwegwet (1875) in acht worden genomen. Dit, indien de bebouwing valt binnen de afstanden van de invloedssfeer van de Spoorwegwet (1875).

Artikel 36 van de Spoorwegwet (1875) luidt als volgt:

*"lid 1: Binnen den afstand van acht meter van een spoorweg en waar die in gebogen rigting is aangelegd, langs de binnenzijde van den boog, binnen den afstand van twintig meter, wordt geen gebouw, muur, schutting, aarden wal of ander verheven voorwerp opgericht en worden geen boomen of houtgewas geplant of aangelegd.*

*lid 2: Ter plaatse van openbare overwegen buiten bebouwde kommen is het vorig lid, met uitbreiding van den daar genoemden afstand van acht meter, mede van toepassing op het terrein begrensd door vier lijnen, getrokken uit punten aan weerskanten van de spoorweg gelegen op den openbaren weg op een afstand van twintig meter van den spoorweg, naar punten, gelegen op den spoorweg op een afstand van vijfhonderd meter aan weerskanten van den overweg."*

Artikel 37 van de Spoorwegwet (1875) luidt als volgt:

*"Binnen den afstand van zes meter van een spoorweg geschiedt geenerlei uitgraving."*

Volgens artikel 39 van de Spoorwegwet (1875) kan door de Minister van Infrastructuur en Milieu, "waar het zonder nadeel voor de openbare veiligheid en voor den spoorweg kan geschieden", ontheffing worden verleend.

In het "Besluit van 30 oktober 1981, houdende vaststelling van een Algemeen reglement voor de stadsspoorwegen", ook wel het "Metroreglement" genoemd is artikel 15 opgenomen, dat van belang is voor dit bestemmingsplan. Artikel 15 van het Metroreglement luidt als volgt: *"Het is aan anderen dan de directie verboden zonder vergunning, verleend door of namens de Minister, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen of te hebben, dan wel daarmede verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren."* Uit dit artikel 15 van het Metroreglement volgt dus - kort samengevat - dat voor het in, boven of onder de spoorweg te verrichten werkzaamheden een vergunning nodig is van of namens de Minister van Infrastructuur en Milieu.

Uit de bovenstaande wetsartikelen uit de Spoorwegwet (1875) volgt - kort samengevat - dat, indien de bebouwing is gelegen binnen 8 meter vanaf het talud ten opzichte van het rechte spoor of binnen 20 meter vanaf het talud tot het spoor in een boog van de spoorweg, de bebouwing valt onder de genoemde bepalingen van de Spoorwegwet (1875) en dat dan door of namens de Minister van Infrastructuur en Milieu een vergunning dient te worden verleend voor de activiteiten die worden verricht binnen deze afstanden van het spoor. De minister heeft een deel van deze vergunningverlening gemandateerd aan de directeur van het GVB.

De Spoorwegwet 1875 is per 1 december 2015 vervallen. De regelgeving met betrekking tot het metrospoor is nu opgenomen in de Wet lokaal spoor (Staatsblad 528, 2015) en in het Besluit tot aanwijzing van lokale spoorwegen (Staatsblad 529, 2015).

Uit artikel 12, lid 1 e.v. van de Wet lokaal spoor volgt, dat: *"Het is verboden op, in, boven, naast of onder de lokale spoorweg werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren of zaken te plaatsen zonder daartoe verleende vergunning van gedeputeerde staten onderscheidenlijk het dagelijks bestuur. (...)"*.

De genoemde vergunningen zullen voor wat betreft het plan Bergwijkpark, onder omstandigheden, alleen noodzakelijk zijn op de plaatsen waar in de directe nabijheid van het metrospoor wordt gebouwd.

**Conclusies m.b.t. het bestemmingsplan / Verwijzing naar andere Paragrafen**

*Zoals uit deze Paragraaf 6.10.3 blijkt, zijn de vergunningen op grond van de Spoorwegwet (1875) en het Metroreglement (per 1 december 2015 vervangen door de nieuwe Wet lokaal spoor) alleen noodzakelijk op de plaatsen waar in de directe nabijheid van het metrospoor wordt gebouwd. Gezien de aard van deze vergunningverlening en de van toepassing zijnde afstanden (van 8 meter vanaf het talud, en bij een boog 20 meter vanaf het talud) is een nadere borging in de regels van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. De vergunningverlening vindt plaats volgens de genoemde specifieke spoorwegwetgeving.*

#### **6.10.4 Beperkingengebied Schiphol, Luchthavenindelingbesluit (LIB)**

Op grond van artikel 8.4 Wet Luchtvaart (Wlv) is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) vastgesteld en in werking getreden. Artikel 8.5 Wlv bepaalt dat in het LIB het luchthavengebied en het beperkingengebied worden vastgesteld. Daarbij moet worden vastgesteld:

- Als luchthavengebied: het gebied dat bestemd is voor gebruik als luchthaven.
- Als beperkingengebied: het gebied waar in verband met de nabijheid van de luchthaven met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond.

In het Luchthavenindelingbesluit (LIB) wordt verder onder meer geregeld:

- De bestemming en het gebruik van de grond in verband met het externe veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer; hierbij worden in elk geval gebieden aangewezen die niet bestemd of gebruikt worden voor woningen of andere aangewezen gebouwen.
- De bestemming en het gebruik van de grond in verband met de geluidsbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer.
- De maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer; hierbij worden in elk geval gebieden aangewezen die niet bestemd of gebruikt worden voor woningen of andere aangewezen gebouwen.

Het genoemde Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB Schiphol) trad op 20 februari 2003 in werking (Stb 2002, 591 d.d. 26 november 2002). Dit Luchthavenindelingbesluit (LIB) is laatstelijk gewijzigd per 1 juli 2014 (Stb. 193, 2014 d.d. 6 juni 2014) in verband met een wijziging van het luchthavengebied.

Als gevolg van het huidige LIB kunnen er beperkingen gelden voor locaties in het beperkingengebied. Deze beperkingen worden aangeven op een vijftal kaarten, die onderdeel uitmaken van het LIB.

Bijlage 1: weergave van het luchthavengebied.

Bijlage 2: weergave van het beperkingengebied.

Bijlage 3: weergave van beperkingen qua functie van gebouwen, bestaand gebruik uitgezonderd.

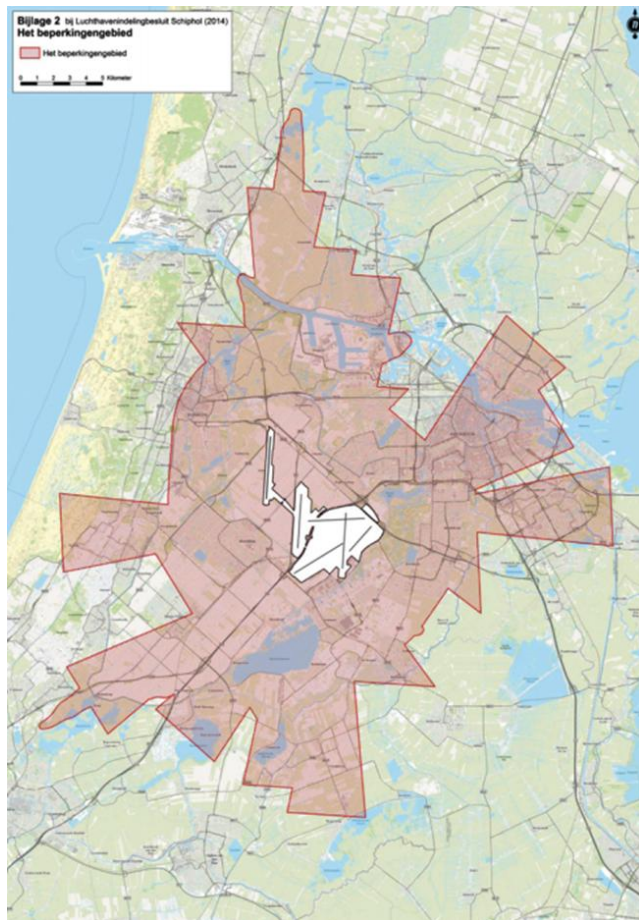
Bijlage 4: weergave van de maatgevende toetshoogtes.

Bijlage 5: weergave van de beperking met betrekking tot het aantrekken van vogels.

Op het plangebied zijn de genoemde bijlagen 2 en 4 van toepassing.

In Paragraaf 2 van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) staan de beperkingen ten aanzien van het gebruik en maatvoering volgens de betreffende bijlagen beschreven.

Afbeelding 71 geeft bijlage 2 bij het Luchthavenindelingbesluit, het beperkingengebied, weer.



Afbeelding 71: Bijlage 2 bij Luchthavenindelingbesluit, Het beperkingengebied

In Afbeelding 72 wordt bijlage 4 bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, zoals gewijzigd per 1 juli 2014, weergegeven. Die kaart geeft de maatgevende toetshoogtes aan. Op de gronden, die zijn aangewezen op deze kaart, zijn geen gebouwen, objecten, bomen of struiken toegestaan die hoger zijn dan in de hieronder aangeven maximale waarden.





Afbeelding 72: Uitsnede bijlage 4 bij Luchthavenindelingbesluit, toetshoogtes

Het plangebied valt in de zone met de aanduiding 150 meter. Hiervoor geldt dat er een maximale hoogte voor gebouwen, objecten, bomen en struiken van 150 meter is aangegeven voor het gehele plangebied. Deze hoogte loopt onder een helling van 2%. De maximale bouwhoogte dient te worden gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). De maximale bouwhoogte voor ontwikkelingen mag als gevolg van het LIB dus maximaal tot 146 meter boven NAP bedragen. Binnen het plangebied wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt die de maximale bouwhoogten van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) overschrijdt, derhalve kent het Luchthavenindelingbesluit (LIB) voor wat betreft dit aspect geen beperkingen voor het plangebied.

#### 6.10.5 Trillingshinder onderzoek

In verband met eventuele trillingshinder is onderzoek verricht. Dit onderzoek is verricht door Fugro Geoservices B.V. Uit het onderzoeksrapport "Hinderbeleving metropassage nieuwbouw Eekholt 4 te Diemen" d.d. 26 mei 2015 (Bijlage 21 bij deze Toelichting) en uit het onderzoeksrapport "Trillingsmetingen metropassage nieuwbouw Eekholt 4 te Diemen" d.d. 17 juni 2015 (Bijlage 22 bij deze Toelichting) volgt dat:

1. omdat de grenswaarden aan de draagconstructie bij locatie 1 (Toren 1) en locatie 3 (Toren 4) niet wordt overschreden, wordt verwacht dat geen risico op schade door de metropassages aanwezig is. Omdat op locatie 2 (nabij Toren 3) de grenswaarde wordt overschreden is hier risico op schade.
2. omdat de streefwaarde A1 op de vloeren overschreden worden, wordt verwacht dat hinderbeleving aannemelijk is. Omdat geen gegevens van herhalingspassages beschikbaar zijn, is geen oordeel ten aanzien van streefwaarde A3 te maken. Qua perceptie worden de trillingen als "matige hinder" omschreven.

Om de optredende trillingsintensiteiten te reduceren zijn volgens het rapport van 17 juni 2015 verscheidene reducerende maatregelen toepasbaar. Deze variëren van maatregelen bij de bron tot bij de nieuwbouw in de grond. Omdat bij de bron (spoorbaanlichaam) geen maatregelen mogelijk zijn, is dit hier geen optie. Maatregelen in het medium (bodem en wegconstructie) met een trillingscherm dan wel maatregelen in de nieuwbouw kunnen een optie zijn, waarbij verwacht wordt dat de maatregel trillingscherm in het medium economisch gezien het aantrekkelijkst is. Geadviseerd is door Fugro Geoservices B.V. in het medium ter hoogte van de draagconstructie / gevel een trillingscherm toe te passen. Gedacht wordt aan een polystyreen scherm (piepschuim PS) van enige afmetingen (dikte en diepte) dat direct naast de fundering wordt aangebracht.

Met het rapport van Fugro Geoservices B.V. "Plaxis analyses trillingscherm metropassage nieuwbouw Eekholt 4 te Diemen" d.d. 23 juli 2015 (Bijlage 23 bij deze Toelichting) wordt een dimensionering van het trillingscherm en van de plaats daarvan gegeven.

## Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan, die wordt gegeven door de regels en de verbeelding tezamen.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Naast deze (enkel-)bestemmingen is er ook een tweetal dubbelbestemmingen gegeven; dit betreft bestemmingen die als het ware over de enkelbestemmingen heen liggen.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen juridische betekenis indien in de regels aan de desbetreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het kunnen aanduidingen zijn die nadere aanwijzingen geven over de toegestane functies, maten of soort bebouwing.

Het merendeel van de bestemmingen op de verbeelding in dit bestemmingsplan geven de bestaande situatie weer en zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Bergwijkpark-Noord". Dit geldt echter niet voor de Campus Diemen Zuid, gelegen aan de Dalsteindreef. Voor de Campus zijn omgevingsvergunningen verleend voor de realisatie van studentenwoningen en bijbehorende voorzieningen in het voormalige kantorencomplex Diemervijver. Deze locatie heeft de bestemming "Gemengd - 4" (GD4) gekregen.

Ook voor het bouwplan voor de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1, gelegen ten noorden van het perceel Eekholt 4, is met de bestemming "Wonen" (W) een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan opgenomen. De bouw hiervan wordt, vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan, middels omgevingsvergunningen en afwijkingsprocedures mogelijk.

Het nieuwe park is bij recht opgenomen, en heeft de bestemming "Groen" gekregen. De omgelegde Bergwijkdreef, die rondom het nieuwe park zal worden aangelegd, heeft de bestemming "Verkeer" gekregen. Het nu nog aanwezige benzinestation is wegbestemd, vanwege de noodzakelijke aanleg van het nieuwe park en het nieuwe tracé van de Bergwijkdreef.

### 7.2 Opzet regels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, ondergebracht in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

#### 7.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Vervolgens is in artikel 2 "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

## **7.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In dit Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de in het plan voorkomende bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. De dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Deze staan, ook in alfabetische volgorde, na de bestemmingsregels. Elk artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot het bouwen / of gebruiksregels. Tot slot zijn eventueel een omgevingsvergunning voor andere werken of werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen - met name in de "Algemene regels" - relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

## **7.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In dit Hoofdstuk 3 Algemene regels zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden, met uitzondering van de algemene aanduidingsregels, voor het gehele plan. Het zijn een antidubbeltelregeling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

In verband met de in dit plan opgenomen algemene aanduidingsregels, die met name van belang zijn voor de op te stellen wijzigingsplannen, wordt in Paragraaf 7.4 nader ingegaan op deze regels.

## **7.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is bepaald dat legaal gerealiseerde bouwwerken, die niet voldoen aan het (nieuwe) bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd. Ook voor strijdig gebruik van gronden en opstallen is een dergelijke regeling opgenomen. Het tweede, tevens het laatste artikel, bevat een slotregel.

## **7.3 Bestemmingen**

### *Artikel 3 Bedrijf – Telecommunicatie*

Het bedrijfsgebouw en bijbehorend perceel van KPN aan de Eekholt heeft een bestemming "Bedrijf – Telecommunicatie" gekregen. De gronden zijn bedoeld voor telecommunicatiedoeleinden. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Het perceel is verder bedoeld voor ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Daarbuiten zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

### *Artikel 4 Gemengd - 1*

Gronden met de bestemming "Gemengd – 1" zijn bestemd voor kantoren, medische voorzieningen, hotels, en er zijn maximaal drie bedrijfswoningen mogelijk. Daarnaast zijn ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen mogen tot een op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en bouwhoogte alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Waar een aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling" is aangegeven mag een fietsenstalling worden gebouwd (ook buiten het bouwvlak).

Buiten het bouwvlak zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van beperkingen in verband met de "veiligheidszone – externe veiligheid".

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

#### *Artikel 5 Gemengd - 2*

Binnen de bestemming "Gemengd - 2" zijn kantoren, medische voorzieningen, hotels en maximaal drie bedrijfswoningen mogelijk. Daarnaast zijn ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen mogen tot een op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en bouwhoogte alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van beperkingen in verband met de "veiligheidszone – externe veiligheid".

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

#### *Artikel 6 Gemengd - 3*

Binnen de bestemming "Gemengd - 3" zijn studentenwoningen, maatschappelijke voorzieningen, een hotel (werkhotel) en detailhandel mogelijk gemaakt. Detailhandel mag uitsluitend bestaan uit ondergeschikte detailhandel en horeca t/m categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten (die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen). De functies volgens de bestemming "Gemengd - 3" zijn in afwijking van het op dat moment geldende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning gerealiseerd.

Het genoemde hotel kan volgens de regels ook als 'werkhotel' worden gebruikt, namelijk voor het (volgens de begripsomschrijving) tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten. De tijdelijkheid van het verblijf van de arbeidsmigranten is gewaarborgd met de bestemming hotel, in gebouwen met een dergelijke bestemming mag geen permanente bewoning plaatsvinden.

De functies zijn niet binnen de gehele bestemming toegestaan, maar daar waar op de verbeelding daartoe een aanduiding is opgenomen. Daarnaast zijn ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen mogen tot een op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en bouwhoogte alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor deze bestemming gelden voor het noordelijke deel van het bestemmingsvlak specifieke gebruiksregels ten aanzien van beperkingen in verband met de "veiligheidszone – externe veiligheid".

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

Voor de geluidsbelasting vanwege geluid van de Gooiseweg is een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB. Deze maximale gevelbelasting moet in eerste instantie worden bereikt met een schermmaatregel. Waar de geluidsbelasting desondanks hoger is dan de vastgestelde hogere grenswaarde van 53 dB moet een dove gevel worden toegepast. Dit is geregeld in de bouwregels in lid 6.2.2. Verder is in de specifieke gebruiksregels hieromtrent een regeling opgenomen in lid 6.4.2.

In artikel 6, lid 6.2.2, letter a, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld, dat gebouwen alleen mogen worden gebouwd indien het bouwplan voldoet aan het Hogere waardebesluit "ten aanzien van het perceel Bergwijckdreef 10 d.d. 6 november 2012".

#### *Artikel 7 Gemengd - 4*

Op de locatie met deze bestemming is de Campus Diemen Zuid gevestigd. Binnen de bestemming "Gemengd - 4" zijn studentenwoningen, met voorzieningen tot een maximum van 4.644 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.), mogelijk. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor de bewoners van de Campus. De voorzieningen mogen bestaan uit:

- detailhandel tot een gezamenlijk maximum van 715 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.), waaronder maximaal 1 supermarkt met een maximum van 520 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.);
- bedrijven t/m milieucategorie 2 volgens de Bedrijvenlijst Gemengd 4, die als bijlage 3 bij de regels is opgenomen, met een maximum van 300 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.) per vestiging;
- horeca tot en met horecacategorie 3 volgens de Staat van Horeca-activiteiten van de gemeente Diemen, die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen, tot een gezamenlijk maximum van 1.270 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.), en met een maximum van 600 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.) per vestiging;
- cultuur & ontspanning tot een gezamenlijk maximum van 645 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.), waaronder maximaal één dansschool met een maximum van 645 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.);
- dienstverlenende bedrijven, met een maximum van 300 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.) per vestiging;
- kantoren, met een maximum van 300 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.) per vestiging;
- maatschappelijke en medische voorzieningen, met een maximum van 300 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.) per vestiging; en:
- sportvoorzieningen, met een maximum van 1.250 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (b.v.o.) per vestiging.

Daarnaast zijn er met specifieke aanduidingen de bouw van vier fietsenstallingen opgenomen. Verder zijn binnen de bestemming ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan.

De maximale bouwhoogte is 25 meter voor het grootste deel van het bouwvlak, voor een deel, het gebouw langs de Gooiseweg, is de maximum bouwhoogte 36 meter. Deze maximum bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven met een aanduiding. Eveneens is het bebouwingspercentage, zoals deze is vastgesteld op 50%, door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Voor de studentenwoningen is een parkeernorm vastgesteld van 0,1 parkeerplaats per woning. Dit is geregeld in artikel 23, lid 23.2.

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van beperkingen in verband met de "veiligheidszone – externe veiligheid" en in verband met de geluidsbelasting vanwege geluid van de Gooiseweg.

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

Voor de geluidsbelasting vanwege geluid van de Gooiseweg is een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB. Deze maximale gevelbelasting moet in eerste instantie worden bereikt met een schermmaatregel. Waar de geluidsbelasting desondanks hoger is dan de vastgestelde hogere grenswaarde van 53 dB moet een dove gevel worden toegepast. Dit is geregeld in de bouwregels in lid 7.2.2. Verder is in de specifieke gebruiksregels hieromtrent een regeling opgenomen in lid 7.4.2.

In artikel 7, lid 7.2.2, letter a, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld, dat gebouwen alleen mogen worden gebouwd indien het bouwplan voldoet aan het Hogere waardebesluit "ten aanzien van het kantorencomplex Diemervijver aan de Dalsteindreef d.d. 6 november 2012".

De parkeerplaatsen ten behoeve van deze bestemming 'Gemengd-4' kunnen worden gerealiseerd in de naastgelegen parkeergarage, die is gebouwd in het gebied met de bestemming 'Verkeer'. Indien deze parkeergarage wordt veranderd of indien de bestemming van deze parkeergarage wordt gewijzigd dienen de parkeervoorzieningen ten behoeve van de onderhavige bestemming 'Gemengd-4' te zijn gegarandeerd dan wel op een alternatieve wijze worden geregeld. Dit is geregeld in Artikel 12 "Verkeer" en in de wijzigingsregels in artikel 20, lid 20.2.2, letter t.

#### *Artikel 8 Gemengd - 5*

De gronden met de bestemming "Gemengd – 5" zijn bestemd voor kantoren, medische voorzieningen, hotels en maximaal twee bedrijfswoningen. Daarnaast is met een specifieke aanduiding de bouw van en fietsenstalling opgenomen. Tot slot zijn binnen de bestemming ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen mogen tot een op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en bouwhoogte alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Van het op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage mag 70% van de gebouwen een afwijkende bouwhoogte hebben. Buiten het bouwvlak zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van beperkingen in verband met de "veiligheidszone – externe veiligheid".

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

#### *Artikel 9 Groen*

Voor het zich binnen het plangebied bevindende groen is een groenbestemming opgenomen. Ook het nieuwe park heeft deze bestemming gekregen. Op grond van de groenbestemming zijn naast groenvoorzieningen en een park, en voet- en fietspaden, ook geluid- en luchtkwaliteitschermen, alsmede parkeervoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kademuren, bruggen, duikers, steigers, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, mogelijk.

#### *Artikel 10 Kantoor*

Binnen het plangebied bevinden zich twee percelen die een kantoorbestemming hebben. Op deze gronden zijn kantoren toegestaan en twee bedrijfswoningen per bouwvlak. Binnen één van de kantoorbestemmingen is ter plaatse van Nienoord 5-11 een aanduiding voor maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen mogen tot een op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en bouwhoogte alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling" mag een fietsenstalling worden gebouwd.

Daarbuiten zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van beperkingen in verband met de "veiligheidszone – externe veiligheid".

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

In lid 10.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd zijn om het

bestemmingsplan te wijzigen binnen de bestemming "Kantoor" door:

- a. het verplaatsen van het gebied met de "functieaanduiding maatschappelijk" (m) binnen het bouwvlak;
- b. het vergroten van het gebied van de bij lid 10.5, letter a. genoemde "functieaanduiding maatschappelijk" (m), dit onder de voorwaarde dat de nut en de noodzaak van deze vergroting kan worden aangetoond;
- c. (volgens lid 10.5, letter c.) kunnen de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden, zoals genoemd bij lid 10.5, letters a. en b. slechts worden uitgeoefend, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de woon- en werksituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. het waterbeheer;
  5. de sociale veiligheid;
  6. de externe veiligheid en de brandveiligheid;
  7. de milieusituatie; en:
  8. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### *Artikel 11 Maatschappelijk*

Voor Hogeschool Inholland is een maatschappelijke bestemming opgenomen. Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de begripsbepalingen is omschreven om welke voorzieningen het gaat. Het betreft functies ten behoeve van sociale, culturele, medische en onderwijskundige doeleinden. Daarnaast zijn ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen mogen tot een op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en bouwhoogte alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. Van het op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage mag 5% van de gebouwen een afwijkende bouwhoogte hebben. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-fietsenstalling" mag een fietsenstalling (ook buiten het bouwvlak) worden gebouwd.

Buiten het bouwvlak zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van beperkingen in verband met de "veiligheidszone – externe veiligheid".

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

#### *Artikel 12 Verkeer*

De wegen en aangrenzende voet- en fietspaden en verblijfsgebieden binnen het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen. De wegen mogen binnen deze bestemming maximaal 3 rijstroken hebben. (Dit is vastgelegd met het oog op de Wet geluidhinder [Wgh] en de op basis daarvan te verwachten akoestische onderzoeken). Binnen de bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen, te weten voor een parkeergarage en voor een parkeerterrein. Daarnaast zijn geluid- en luchtkwaliteitsschermen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, kademuren, bruggen, viaducten, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, mogelijk.

Alleen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" zijn gebouwen toegestaan. Voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd-4' (Campus Diemen Zuid) zijn gerealiseerd in de parkeergarage die overeenkomstig artikel 12, lid 12.1, letter d is gebouwd in het gebied met de onderhavige bestemming 'Verkeer'. Dit is geregeld in de specifieke gebruiksregels van deze bestemming. Daarbij is verder geregeld dat, indien deze parkeergarage wordt veranderd of indien de bestemming van deze parkeergarage wordt gewijzigd, de parkeervoorzieningen ten

behoefte van de bestemming 'Gemengd-4' dienen te zijn gegarandeerd.

#### *Artikel 13 Verkeer - Weg*

De Gooiseweg is bestemd als "Verkeer – Weg". Binnen deze bestemming zijn wegen met doorgaande rijstroken, alsmede parallelrijbanen, opstelstroken, in- en uitvoegstroken, open afritten toegestaan. Het aantal rijstroken is gemaximeerd op 6. (Dit laatste is vastgelegd met het oog op de Wet geluidhinder [Wgh], en voor de op basis daarvan te verrichten akoestische onderzoeken).

Ook bijbehorende voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen zijn mogelijk.

Verder zijn toegestaan de bij de bestemming behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, bruggen en viaducten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, reclameborden, en overige voorzieningen t.b.v. het verkeer.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

#### *Artikel 14 Water*

De waterpartijen die zich binnen het plangebied bevinden hebben een bestemming "Water" gekregen.

Behalve water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen deze bestemmingen ook groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kademuuren, damwanden, bruggen en duikers, en steigers en vlonders, mogelijk.

#### *Artikel 15 Wonen*

In het noordelijk deel van het plangebied zijn woningbouwblokken gesitueerd, waarvoor met omgevingsvergunningen is vooruitgelopen op dit bestemmingsplan. Deze gronden hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 20.2) kunnen meer gronden deze bestemming krijgen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend woningen en woongebouwen, met de daarbij behorende tuin en erf, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, pv-panelen (zonnepanelen), voorzieningen t.b.v. warmte-/koudeopslag, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor de maximale bouwhoogten zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen, waarnaar in de bouwregels wordt verwezen. De maximale bouwhoogte is 21 meter, behalve voor het westelijke deel van Blok 1, waarvoor een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt, en voor Toren 1, waarvoor een maximale bouwhoogte van 34 meter geldt (zie hiervoor verder de verbeelding).

Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels ten aanzien van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, ten aanzien van beperkingen in verband met de 'veiligheidszone – externe veiligheid', en vanwege regels in verband met maatregelen vanwege te hoge geluidsbelastingen.

Voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf zijn er standaardregels van de gemeente van toepassing, waaraan in dat geval moet worden voldaan.

Binnen de "veiligheidszone – externe veiligheid" mogen geen functies voor langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d. worden gesitueerd. Indien uit een nadere motivering, voorzien van een advies van de regionale Brandweer Amsterdam Amstelland, blijkt dat dit wel verantwoord is, kan van dit verbod worden afgeweken.

In artikel 15, lid 15.2.2, letter a, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld, dat gebouwen alleen mogen worden gebouwd indien het bouwplan voldoet aan het Hogere waardebesluit "ten aanzien van de omgevingsvergunningen voor blok 1, blok 2 en toren 1 op het perceel, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie D, nummer 2157 Ged. d.d. 12 mei 2015" en aan de daaruit volgende voorwaarden.

In verband met de overschrijding van de maximale grenswaarden vanwege geluid in verband met piekgeluid ten gevolge van de inrichting lijnwerkplaats GVB in verband met de Wet milieubeheer (en het Activiteitenbesluit) is een regeling opgenomen waarbij bij overschrijding van de maximale grenswaarden in de bouwregels in lid 15.2.2, lid b "geluidwerende maatregelen en dove gevels ten

behoefte van gebouwen" worden voorgeschreven ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - geluidsschermmaatregelen aan gebouw en/of dove gevel". Dit overeenkomstig de geluidsonderzoeken van Peutz d.d. 27 februari 2015 en d.d. 4 maart 2015 volgens de bijlagen 11 en 12 bij de Toelichting.

Tevens zijn in lid 15.4.3. "Geluidsbelasting vanwege het piekgeluid van de inrichting lijnwerkplaats GVB" specifieke gebruiksregels opgenomen in verband met de plicht tot het instandhouden van de gebouwde geluidwerende maatregelen en dove gevels als bedoeld in lid 15.2.2 en het gebruik als woningen.

Met de boven beschreven regeling(en) kunnen maatregelen worden afgedwongen bij overschrijding van de maximale grenswaarden.

#### *Artikel 16 Leiding - Leidingstrook*

Binnen het plangebied ligt een leidingenstrook. De strook loopt onder het Kokmeeuwpad, het Zilvermeeuwpad alsmede onder het Mantelmeeuwpad. Deze leidingenstrook wordt beschermd door de dubbelbestemming "Leiding - Leidingstrook". Deze leidingstrook is primair bestemd voor ondergrondse transportleidingen. Volgens de regels zijn aldaar niet toegestaan leidingen die onder het Besluit externe veiligheid vallen en ook zijn uitgezonderd bovengrondse hoogspanningsverbindingen. De dubbelbestemming waarborgt de belangen van de leidingenstrook.

#### *Artikel 17 Waterstaat - Waterkering*

De primaire en secundaire waterkeringen worden beschermd door de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".

## **7.4 Algemene regels**

#### *Artikel 20 Algemene aanduidingsregels*

##### **20.1 Geluidszone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding "geluidszone - industrie" geldt een zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone mogen volgens artikel 20, lid 20.1.1 geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Hierbij is een mogelijkheid opgenomen om van dit verbod af te wijken. Het bevoegd gezag kan namelijk overeenkomstig artikel 20, lid 20.1.2 afwijken van het bepaalde in artikel 20, lid 20.1.1, indien:

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

## 20.2 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 t/m 8

Op een deel van het plangebied is op de verbeelding een raster en een aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" opgenomen. Deze wijzigingsgebieden - waar de herontwikkeling van het gebied Bergwijpark plaatsvindt - hebben een fasenummer 1 tot en met 8. De bestaande bestemmingen "Bedrijf – Telecommunicatie", "Gemengd" (1 t/m 3, en 5), "Groen", "Kantoor", "Verkeer" en "Water" kunnen hiermee worden gewijzigd in nieuwe bestemmingen "Gemengd", "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen".

Dit artikel 20, lid 20.2 heeft 3 subleden.

In artikel 20, lid 20.2, sub 20.2.1 wordt de wijzigingsbevoegdheid in zijn algemeenheid beschreven.

In artikel 20, lid 20.2, sub 20.2.2 zijn de voorwaarden opgenomen waaronder het bevoegd gezag de wijzigingsbevoegdheid mag toepassen.

In artikel 20, lid 20.2, sub 20.2.3 zijn de regels opgenomen die van toepassing zijn op de gewijzigde bestemmingen.

### 20.2.2. Voorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

De voorwaarden waaronder het bevoegd gezag de wijzigingsbevoegdheid mag toepassen zijn - samengevat - de volgende:

De wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in 20.2 mag uitsluitend worden toegepast onder de voorwaarden, dat:

- a. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van de wettelijke toets aan relevante wetgeving en beleid op het moment van vaststelling van het desbetreffende wijzigingsplan. (Onder de hier bedoelde wetgeving en beleid valt ook de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" [de laatste editie is van 2009]).
- b. het instandhouden van de ecologische verbindingen en zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdgroenstructuur uitgangspunten zijn bij de situering van groenvoorzieningen.
- c. het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen.
- d. binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid van verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlakte gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), dat er binnen het bestemmingsplangebied tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen.
- e. de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen. Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak.
- f. de bereikbaarheid moet voor hulpdiensten verzekerd moet zijn, zoals aangegeven in paragraaf 7.3.1. van het rapport "Onderzoek externe veiligheid ontwikkeling Bergwijpark-Noord te Diemen" van Antea Group d.d. 27 oktober 2014 (volgens Bijlage 3 bij deze Toelichting).
- g. voldaan wordt aan de uitkomsten van het advies externe veiligheid van de Brandweer Amsterdam Amstelland d.d. 2 oktober 2014 (volgens Bijlage 4 bij deze Toelichting).
- h. in het wijzigingsplan wordt opgenomen dat bij het verwezenlijken van de bestemming en de uitvoering van werkzaamheden daartoe, dient te worden voldaan aan de Flora- en faunawet en aan de voorwaarden die zijn neergelegd in het rapport Flora- en faunaonderzoek van Eelerwoude d.d. 19 mei 2015 (volgens Bijlage 5 bij deze Toelichting) en in het Ecologisch werkprotocol Bergwijpark Diemen van Eelerwoude d.d. 15 oktober 2014 (volgens Bijlage 6 bij deze Toelichting).
- i. voldaan wordt aan de uitkomsten van het onderzoek van Peutz d.d. 4 maart 2015 naar de optredende geluidsbelasting vanwege industrieterrein Verrijn Stuart (volgens Bijlage 12 bij deze Toelichting).
- j. bij de vaststelling van de wijzigingsplannen uit een nadere analyse moet blijken welke

maatregelen tot een aanvaardbare geluidsbelasting leiden, zoals geconcludeerd is in de rapportage van het akoestisch onderzoek van DGMR d.d. 19 juni 2015 (volgens Bijlage 10 bij deze Toelichting).

- k. bij de vaststelling van de wijzigingsplannen besluiten worden genomen tot vaststelling van de hogere grenswaarden, als bedoeld in de rapportage van het akoestisch onderzoek van DGMR d.d. 19 juni 2015 (volgens Bijlage 10 bij deze Toelichting).
- l. voldaan wordt aan de uitkomsten van nader onderzoek naar de piekgeluiden van de inrichting, lijnwerkplaats GVB.
- m. in dit lid is een harheidsclausule opgenomen, die als volgt luidt: "indien ten tijde van de vaststelling van een wijzigingsplan een nader onderzoek naar de aspecten genoemd in letters a. t/m l. heeft plaatsgevonden, kan bij de vaststelling worden besloten om voorrang te geven aan de uitkomsten van dat onderzoek boven de hiervoor onder letters a. t/m l. genoemde uitkomsten van onderzoeken, indien dit een actueler beeld geeft van de situatie en dit passend is binnen de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid".
- n. de totaal oppervlaktes van voorzieningen, de totaal oppervlaktes van voorzieningen per wijzigingsgebied, de maximale oppervlaktes per soort voorziening, en de maximale oppervlaktes van voorzieningen per vestiging, mogen niet meer bedragen dan voor het desbetreffende wijzigingsgebied is aangegeven in het onder letter o. van artikel 20, lid 20.2.2, genoemde schema.
- o. de bouwhoogtes en het aantal woningen mogen niet meer bedragen dan voor het desbetreffende wijzigingsgebied is aangegeven in onderstaand schema.

In het schema volgens letter o. van artikel 20, lid 20.2.2 van de wijzigingsregels, zoals hieronder nog eens weergegeven, zijn per wijzigingsgebied het aantal toegestane woningen, de maximale bouwhoogten, de totaal oppervlaktes aan voorzieningen die in het plangebied Bergwijpark zijn toegestaan, de totaal oppervlaktes aan voorzieningen die per wijzigingsgebied zijn toegestaan, de maximale oppervlaktes per soort voorziening, en de maximale oppervlakte aan voorzieningen per vestiging, bepaald. Dit schema dient te worden gehanteerd bij het opstellen en vaststellen van de wijzigingsplannen. De genoemde maxima dienen bij deze uitwerking van de wijzigingsplannen in acht te worden genomen.

Ten aanzien van de voorzieningen is een verdeling gemaakt over de deelgebieden 1 tot en met 8 volgens het in de regels opgenomen schema bij lid 20.2.2, letter o van de wijzigingsregels, zoals hieronder weergegeven. Zoals hiervoor geschreven is per deelgebied (wijzigingsgebied) aangegeven welke soorten voorzieningen zijn toegestaan en welke de maximale oppervlaktes van de voorzieningen per deelgebied (wijzigingsgebied) mogen bedragen (kolom 3). Het is beperkt mogelijk om de voorzieningen her te verdelen. De voorzieningen "dienstverlening", "kantoren", "bedrijven" en "maatschappelijke voorzieningen" kunnen namelijk onderling herverdeeld worden binnen een deelgebied (wijzigingsgebied). Dit herverdelen is echter niet mogelijk tussen de deelgebieden (wijzigingsgebieden). (Zie ook de Paragrafen 4.3.2 en 5.7.1 van deze Toelichting).

| Schema behorende bij lid 20.2.2, letter o.                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |       |       |       |       |       |        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| per<br>wijzigingsgebied:                                  | maxima van de<br>totalen van de<br>voorzieningen<br>van de<br>wijzigingsge-<br>bieden 1 t/m 5<br>en van de<br>wijzigingsge-<br>bieden 6 en 8<br>volgens artikel<br>20, lid 20.2.3,<br>letter e.4: en:<br><br>maxima per<br>soort<br>voorziening<br>volgens artikel<br>20, lid 20.2.3,<br>letter e.1: | wijzigingsgebieden |       |       |       |       |       |        |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1                  | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 8      |
| <b>bouwhoogte</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 25 m               | 25 m  | 25 m  | 25 m  | 25 m  | 25 m  | 47 m   |
| <b>aantal woningen</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 340                | 1.200 | 680   | 530   | 380   | 1.300 | 300 *) |
| <b>m<sup>2</sup> b.v.o.<br/>voorzieningen<br/>totaal:</b> | maximaal totaal<br>b.v.o.<br>wijzigingsge-<br>bieden 1 t/m 5<br>is 9.250 m <sup>2</sup><br>b.v.o. en<br><br>maximaal totaal<br>b.v.o.<br>wijzigingsge-<br>bieden 6 en 8 is<br>5.600 m <sup>2</sup> b.v.o.                                                                                            | 1.400              | 2.500 | 3.000 | 1.200 | 1.300 | 3.100 | 3.000  |
| <b>m<sup>2</sup> b.v.o.<br/>bedrijven:**) )</b>           | maximaal 250<br>m <sup>2</sup> b.v.o. per<br>vestiging                                                                                                                                                                                                                                               | 500                | 500   | 500   | 500   | 500   | 500   | 500    |
| <b>m<sup>2</sup> b.v.o.<br/>detailhandel:</b>             | gezamenlijk tot<br>een oppervlakte<br>van 1.000 m <sup>2</sup><br>b.v.o., en<br>maximaal 150<br>m <sup>2</sup> b.v.o. per<br>vestiging                                                                                                                                                               | 150                | 400   | 450   |       |       |       | 150    |
| <b>m<sup>2</sup> b.v.o.<br/>dienstverlening:**) )</b>     | maximaal 250<br>m <sup>2</sup> b.v.o. per<br>vestiging                                                                                                                                                                                                                                               | 500                | 500   | 500   | 500   | 500   | 500   | 500    |

|                                                            |                                                                                                                       |     |     |     |     |     |     |     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| m <sup>2</sup> b.v.o. horeca-bedrijven:                    | gezaamenlijk tot een oppervlakte van 2.500 m <sup>2</sup> b.v.o., en maximaal 200 m <sup>2</sup> b.v.o. per vestiging | 400 | 600 | 500 | 200 | 200 | 400 | 200 |
| m <sup>2</sup> b.v.o. kantoren:**) )                       | maximaal 250 m <sup>2</sup> per vestiging                                                                             | 750 | 500 | 750 | 750 | 750 | 750 | 500 |
| m <sup>2</sup> b.v.o. maatschappelijke voorzieningen:**) ) | maximaal 750 m <sup>2</sup> per vestiging                                                                             | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 |
| m <sup>2</sup> b.v.o. sportvoorzieningen :                 | maximaal 300 m <sup>2</sup> per vestiging                                                                             | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |

**\*) Een afwijkend woonprogramma (waaronder bijvoorbeeld een studentenhotel) met een vergelijkbare impact op verkeer- en milieuaspecten is mogelijk.**

**\*\*) Deze functies mogen onderling worden herverdeeld binnen het desbetreffende wijzigingsgebied, met handhaving van de maximale gezamenlijke oppervlakte omvang en omvang per vestiging die voor de functies gelden. (Dit herverdelen is niet mogelijk tussen de wijzigingsgebieden).**

In artikel 20, lid 20.2.3, letter e.1 zijn regels opgenomen die na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden. Daar is geregeld welke maximale oppervlakte per vestiging gelden en verder is daarin geregeld welke de maximale oppervlakte per voorzieningen "detailhandel" en "horeca" mag bedragen. Bovendien is in artikel 20, lid 20.2.3, letter e.4 een gezamenlijk maximum oppervlakte voor de voorzieningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 5 vastgesteld, zijnde 9.250 m<sup>2</sup> b.v.o. en voor de wijzigingsgebieden 6 en 8 is vastgesteld het maximum van 5.600 m<sup>2</sup> b.v.o., derhalve is in totaal 14.850 m<sup>2</sup> b.v.o. toegestaan.

In artikel 20, lid 20.2.2, letter p. is een schema opgenomen met daarin de toegelaten hogere gebouwen (hoogteaccenten) en de daarbij behorende maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwvlakken. In het schema bij letter p. is bepaald tot welke bouwhoogte de overschrijding van de maximale bouwhoogte wordt toegestaan, en verder is in dit schema per wijzigingsgebied bepaald, hoeveel hoogteaccenten er binnen een wijzigingsgebied mogen voorkomen en tot welke bouwhoogte.

Daarnaast is in het schema volgens artikel 20, lid 20.2.2, letter p. bepaald wat de maximale oppervlakte, van het bouwvlak, per hoogteaccent mag zijn. Met deze systematiek is geregeld dat de reguliere maximale bouwhoogten (vastgelegd in het schema van artikel 20, lid 2.2.2, letter o.) mag worden overschreden in de vorm van hoogteaccenten indien daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit wordt gehandhaafd, of versterkt en er geen onevenredige schaduw hinder ontstaat voor omliggende woningen. Deze regeling luidt als volgt:

- p. indien daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit wordt gehandhaafd, of versterkt en geen onevenredige schaduw hinder ontstaat voor omliggende woningen, grotere bouwhoogten zijn toegestaan dan de in de hiervoor bij letter o. genoemde maximum bouwhoogten, in de vorm van een maximum aantal hoogteaccenten met een maximale hoogte en oppervlakte (van het bouwvlak) per hoogteaccent, zoals in het onderstaande schema vermeld:

| Schema behorende bij lid 20.2.2, letter p. |                                |                   |                   |                                       |                           |                           |
|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Wijzigings-gebieden                        | Maximaal aantal hoogteaccenten |                   |                   | Maximale oppervlakte per hoogteaccent |                           |                           |
|                                            | maximaal 30m hoog              | maximaal 40m hoog | maximaal 52m hoog | bij hoogte-<br>accent 30m             | bij hoogte-<br>accent 40m | bij hoogte-<br>accent 52m |
| 1                                          | 1                              | 2                 | 0                 | 600 m <sup>2</sup>                    | 600 m <sup>2</sup>        |                           |
| 2                                          | 2                              | 0                 | 1                 | 600 m <sup>2</sup>                    |                           | 1.200 m <sup>2</sup>      |
| 3                                          | 2                              | 0                 | 4                 | 600 m <sup>2</sup>                    |                           | 400 m <sup>2</sup>        |
| 4                                          | 1                              | 0                 | 0                 | 600 m <sup>2</sup>                    |                           |                           |
| 5                                          | 2                              | 0                 | 2                 | 600 m <sup>2</sup>                    |                           | 400 m <sup>2</sup>        |
| 6                                          | 4                              | 4                 | 0                 | 600 m <sup>2</sup>                    | 600 m <sup>2</sup>        |                           |
| 8                                          | 0                              | 0                 | 0                 |                                       |                           |                           |

- q. voor de woningen en voorzieningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8 een parkeernorm geldt van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren op maaiveld en 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners binnen de bouwblokken. Van deze 0,6 wordt 0,3 parkeerplaats per woning direct inpandig binnen de bouwblokken gerealiseerd en de overige 0,3 parkeerplaats per woning inpandig gerealiseerd als buffer, voor indien daartoe de noodzaak bestaat, vanwege de noodzakelijke benodigde inpandige parkeerplaatsen voor bewoners. Het parkeren voor de aanvullende voorzieningen dient binnen de hiervoor genoemde norm van 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren te worden opgelost. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor bezoekers van de woningen en van de aanvullende voorzieningen.
- r. voor studentenwoningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8 een parkeernorm geldt van 0,1 parkeerplaats per woning.
- s. indien binnen het wijzigingsgebied 2 de voorzieningen worden geconcentreerd binnen 1 of 2 bouwblokken, dient in elk geval een passende oplossing te worden gerealiseerd voor het parkeren, voor bevoorrading en voor de bereikbaarheid van hulpdiensten.
- t. de parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming "Gemengd - 4" zijn gerealiseerd in de parkeergarage, die overeenkomstig de bestemming "Verkeer" volgens artikel 12, lid 12.1, letter d is gebouwd in het gebied met deze bestemming "Verkeer". Indien de bestemming van deze parkeergarage wordt gewijzigd met een wijzigingsplan voor het wijzigingsgebied met nr. 8, dienen de parkeervoorzieningen ten behoeve van de genoemde bestemming "Gemengd - 4" te worden gegarandeerd. [Met deze regeling wordt gegarandeerd dat de parkeervoorzieningen voor de bestemming "Gemengd - 4" (Campus Diemen Zuid) kan worden blijven geregeld ook na de eventuele sloop van de parkeergarage binnen de bestemming "Verkeer"].
- u. binnen de aanduiding "veiligheidszone - externe veiligheid" geen functies voor langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven, verpleegfuncties, e.d., mogen worden gesitueerd, tenzij uit een nadere motivering, waarbij het advies van de Brandweer Amsterdam Amstelland deel moet uitmaken, blijkt dat dit verantwoord is.
- v. er bij het vaststellen van wijzigingsplannen voor wijzigingsgebied 3 en wijzigingsgebied 5 ten opzichte van woningen en woongebouwen een afstand in acht moet worden gehouden van 30 meter ten opzichte van de telecommunicatiecentrale van KPN aan de Eekholt 1, tenzij uit nader onderzoek blijkt dat een kleinere afstand ook passend is voor de bedrijfsvoering.
- w. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
1. de woon- en werksituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. het waterbeheer;
  5. de sociale veiligheid;
  6. de externe veiligheid en de brandveiligheid;
  7. de milieusituatie;
  8. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 20.2.3 Bestemmingen en regels na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten de wijzigingsplannen in ieder geval de volgende regels bevatten:

Voor de nieuwe bestemmingen "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen" zullen de overeenkomstige regels voor die bestemmingen van dit bestemmingsplan gelden.

Vervolgens is een aantal criteria opgenomen waaraan de regels van de nieuwe bestemmingen "Gemengd" in de wijzigingsplannen moeten voldoen. Deze criteria waarborgen dat bij het vaststellen van de wijzigingsplannen wordt voldaan aan vooraf vastgestelde kwantitatieve en kwalitatieve aspecten die betrekking hebben op de herontwikkeling van het gebied.

In de wijzigingsplannen kunnen t.z.t. flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen in de regels indien op dat moment toekomstige flexibiliteit gewenst is. In dat geval kan bijvoorbeeld worden overwogen om een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen in de regels van het wijzigingsplan om zodoende een afwegingsmoment in te bouwen.

Van belang is dat in lid 20.2.3, letter e.5, letter e.6, letter e.7, letter e.8, en letter e.9 regelingen zijn opgenomen in verband met de bouw van gebouw-geluidsschermmaatregelen en/of dove gevels. Deze regels kunnen worden gebruikt indien er gebouw-geluidsschermmaatregelen en/of dove gevels moeten worden voorgeschreven vanwege overschrijding van de maximaal mogelijke ontheffingswaarden/grenswaarden. Tevens kunnen hierbij specifieke gebruiksregels worden voorgeschreven.

In lid 20.2.3, letter e.10 is een regeling opgenomen waarin is geregeld dat "indien op grond van de Crisis- en herstelwet (Chw) hogere maximaal mogelijke ontheffingswaarden/grenswaarden zijn vastgesteld dan bij lid 20.2.3., letters e.5, e.6, e.7, e.8, en e.9 genoemd, dat dan deze maximaal mogelijke ontheffingswaarden/grenswaarden (volgens de Crisis- en herstelwet) gelden.

### 20.3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 9

Op een deel van het plangebied is op de verbeelding een raster en een aanduiding "wetgevingszone – wijzigingsgebied 9" opgenomen. Dit wijzigingsgebied maakt ook deel uit van het plandeel waar de herontwikkeling van het gebied Bergwijkpark plaatsvindt. Binnen het wijzigingsgebied 9 kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen "Gemengd - 2", "Gemengd - 5", "Groen", "Kantoor", "Verkeer", en "Water" worden gewijzigd in de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water". Dit wijzigingsgebied biedt daardoor de mogelijkheid om de hoofdstructuur van groen en water in het plangebied te waarborgen in combinatie met de verkeersstructuur.

In artikel 20, lid 20.3.2 zijn diverse voorwaarden opgenomen waaronder het bevoegd gezag de genoemde wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 9 mag toepassen. Deze voorwaarden zijn de volgende:

- a. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van de wettelijke toets aan relevante wetgeving en beleid op het moment van vaststelling van het desbetreffende wijzigingsplan.
- b. het instandhouden van de ecologische verbindingen en zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdgroenstructuur uitgangspunten zijn bij de situering van groenvoorzieningen.
- c. het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoofdwaterstructuur, en het zoveel mogelijk inrichten met natuurvriendelijke oevers, uitgangspunten zijn bij de aanleg van nieuwe waterpartijen.
- d. binnen het bestemmingsplangebied in elk geval de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater gehandhaafd blijft en bij toename van de hoeveelheid van verhard oppervlak minimaal 10% daarvan aan extra wateroppervlakte gerealiseerd moet worden. Hierbij dient de doelstelling van het "Masterplan, aanpassing en verdere uitwerking" (augustus 2013), dat er binnen het bestemmingsplangebied tenminste 10.000 m<sup>2</sup> extra water ten opzichte van de huidige situatie dient te worden aangelegd, in acht te worden genomen.
- e. de hoofdwaterstructuur dient in elk geval te bestaan uit een aaneengesloten watersingel (slechts onderbroken door dammen met duikers ter plaatse van de wegen). Deze watersingel dient aan minimaal één zijde te zijn voorzien van een natuurvriendelijke oever (talud 1:3 of flauwer indien mogelijk). Op plekken waar het profiel te krap is voor een talud van 1:3 kan alternatief gerealiseerd worden: plas-dras oever of indien dit ook niet mogelijk is een onderwaterbak.
- f. de bereikbaarheid voor hulpdiensten verzekerd moet zijn, zoals aangegeven in paragraaf 7.3.1.

van het rapport "Onderzoek externe veiligheid ontwikkeling Bergwijkpark-Noord te Diemen" van Antea Group d.d. 27 oktober 2014 (volgens Bijlage 3 bij deze Toelichting).

- g. voldaan wordt aan de uitkomsten van het advies externe veiligheid van de Brandweer Amsterdam Amstelland d.d. 2 oktober 2014 (volgens Bijlage 4 bij deze Toelichting).
- h. In het wijzigingsplan wordt opgenomen dat bij het verwezenlijken van de bestemming en de uitvoering van werkzaamheden daartoe dient te worden voldaan aan de Flora- en faunawet en aan de voorwaarden die zijn neergelegd in het rapport Flora- en faunaonderzoek van Eelerwoude d.d. 19 mei 2015 (volgens Bijlage 5 bij deze Toelichting) en in het Ecologisch werkprotocol Bergwijkpark Diemen van Eelerwoude d.d. 15-10-2014 (volgens Bijlage 6 bij deze Toelichting).

Bij letter i. is een hardheidsclausule opgenomen, waarmee kan worden afgeweken van de in deze wijzigingsregels genoemde onderzoeksrapporten en hun uitkomsten, indien de noodzaak daartoe uit nader onderzoek blijkt:

- i. in dit lid is een hardheidsclausule opgenomen, die als volgt luidt: "indien ten tijde van de vaststelling van een wijzigingsplan een nader onderzoek naar de aspecten genoemd in letters a. t/m h. heeft plaatsgevonden, kan bij de vaststelling worden besloten om voorrang te geven aan de uitkomsten van dat onderzoek boven de hiervoor bij de letters a. t/m h. genoemde uitkomsten van onderzoeken, indien dit een actueler beeld geeft van de situatie en dit passend is binnen de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid".

In letter j. zijn de parkeernormen geregeld die in acht dienen te worden genomen bij de uitwerking van het wijzigingsplan voor wijzigingsgebied 9.

- j. voor de woningen en de aanvullende voorzieningen binnen de wijzigingsgebieden 1 t/m 8, een parkeernorm geldt van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren op maaiveld en 0,6 parkeerplaats inpandig per woning voor bewoners binnen de bouwblokken. Van deze 0,6 wordt 0,3 parkeerplaats per woning direct inpandig binnen de bouwblokken gerealiseerd en de overige 0,3 parkeerplaats per woning inpandig gerealiseerd als buffer, voor indien daartoe de noodzaak bestaat, vanwege de noodzakelijke benodigde inpandige parkeerplaatsen voor bewoners. Het parkeren op maaiveld kan deels ook binnen wijzigingsgebied 9 worden opgelost. Het parkeren voor de aanvullende voorzieningen dient binnen de hiervoor genoemde norm van 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren te worden opgelost. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor de bezoekers van de woningen en van de aanvullende voorzieningen.

In de voorwaarde van letter k zijn verschillende criteria voor omgevingsfactoren opgenomen, waarmee bij het opstellen van een wijzigingsplan rekening moet worden gehouden, dit lid luidt als volgt, dat:

- k. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
  - 1. de woon- en werksituatie;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. het waterbeheer;
  - 5. de sociale veiligheid;
  - 6. de externe veiligheid en de brandveiligheid;
  - 7. de milieusituatie;
  - 8. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

#### *Artikel 20, lid 20.3.3: Bestemmingen en regels na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid*

Voor de nieuwe bestemmingen "Groen", "Water" en "Verkeer", welke op grond van deze wijzigingsbevoegdheid worden vastgesteld, zullen de overeenkomstige regels voor die bestemmingen van dit bestemmingsplan gelden.

#### *Artikel 21 Algemene afwijkingsregels*

In deze algemene afwijkingsregels zijn een aantal relatief gering ingrijpende afwijkingen, ofwel "kruimelgevallen" genoemd, waarvoor met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, indien aan de voorwaarden daartoe wordt voldaan.

## Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het college van burgemeester en wethouders de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen kunnen wijzigen, ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 23 Overige regels

### 23.1 Werking wettelijke regelingen

In artikel 23, lid 1 is een regeling opgenomen met betrekking de in de regels genoemde wettelijke regelingen. Aangezien wetten en op die wetten gebaseerde AMvB's en Ministeriële regelingen nogal eens wijzigen, verdient het in verband daarmee aanbeveling om in verband daarmee een regeling in bestemmingsplannen op te nemen. Dit is ook in dit bestemmingsplan gebeurd. Deze regel luidt als volgt:

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

In artikel 23, lid 2 zijn de parkeernormen geregeld. Vanwege een wetswijziging (met de zogenoemde Reparatiewet BZK 2014) mogen sinds 29 november 2014 de parkeernormen niet meer in de Bouwverordening van de gemeente worden geregeld. Om die reden dienen de parkeernormen in de bestemmingsplannen te worden opgenomen. Dat is ook in dit bestemmingsplan gebeurd in het hieronder genoemde artikel 23.2 "Parkeernormen", en wel als volgt:

### 23.2 Parkeernormen

*Parkeernormen voor de in het bestemmingsplan bij recht opgenomen bestemmingen:*

- a. ter plaatse van de bestemming "Wonen" (artikel 15) geldt voor de gronden met deze bestemming:
  1. een parkeernorm van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren op maaiveld, en 0,6 parkeerplaats inpandig per woning voor bewoners binnen de bouwblokken. Van deze 0,6 wordt 0,3 parkeerplaats per woning direct inpandig gerealiseerd en de overige 0,3 parkeerplaats per woning inpandig als buffer, voor indien daartoe de noodzaak bestaat, vanwege de noodzakelijke benodigde inpandige parkeerplaatsen voor bewoners. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor de bezoekers van de woningen.
- b. ter plaatse van de bestemming "Gemengd - 3" geldt voor de gronden met deze bestemming voor:
  1. studentenwoningen een parkeernorm van 0,1 per studentenwoning.
  2. detailhandel een parkeernorm van 4 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  3. horeca tot en met categorie 2 (inclusief hotel) een parkeernorm van 6 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  4. maatschappelijke voorzieningen (waaronder kinderopvang) een parkeernorm van 2 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
- c. ter plaatse van de bestemming "Gemengd - 4" (ter plaatse van de Campus Diemen Zuid) geldt voor de gronden met deze bestemming voor:
  1. studentenwoningen een parkeernorm van 0,1 per studentenwoning.
  2. detailhandel een parkeernorm van 4 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  3. sportvoorzieningen een parkeernorm van 3 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  4. cultuur en ontspanning een parkeernorm van 2 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  5. dienstverlenende bedrijven een parkeernorm van 2 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  6. horeca een parkeernorm van 6 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  7. kantoren een parkeernorm van 1,5 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  8. maatschappelijke voorzieningen een parkeernorm van 2 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.
  9. bedrijven tot en met milieucategorie 2 een parkeernorm van 2 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.

- d. voor de overige in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Bedrijf-telecommunicatie' (artikel 3), 'Gemengd-1' (artikel 4), 'Gemengd-2' (artikel 5), 'Gemengd 5' (artikel 8), 'Kantoor' (artikel 10), en 'Maatschappelijk' (artikel 11), gelden de parkeernormen volgens de tabel volgens Bijlage 4 bij de regels die gebaseerd is op de CROW publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012), Hoofdstuk 3 "Kencijfers wonen, werken en voorzieningen".

#### *23.2.2 Parkeernormen voor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebieden*

Voor de op te stellen wijzigingsplannen voor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebieden gelden de parkeernormen zoals in artikel 20, lid 20.2 en lid 20.3 zijn opgenomen.

## **7.5 Bijlagen bij de regels**

In verband met de leesbaarheid van de regels zijn de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 1), de Bedrijvenlijst van de VNG 2009 (bijlage 2), de Bedrijvenlijst Gemengd 4 (bijlage 3). De laatste is specifiek opgenomen voor deze bestemming "Gemengd 4", omdat de toegelaten bedrijven in deze bestemming afwijken van die mogelijkheden op grond van de Bedrijvenlijst van de VNG. In bijlage 4 is een tabel opgenomen voor parkeernormen voor de in de voorgaande Paragraaf 7.4 bij artikel 23.2.1 genoemde bestemmingen. In de regels wordt daarnaar op één of meer plaatsen verwezen.

## **7.6 Verbeelding**

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

## **7.7 Handhaving**

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het "uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden" (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

### **Vertaling naar bestemmingsregeling**

In dit bestemmingsplan is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, wijzigingsregels t.b.v. de wijzigingsgebieden 1 t/m 8 en het wijzigingsgebied 9), en de algemene wijzigingsregel, in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn verder zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

## Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

### 8.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, zie hieronder.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wro wordt aangewezen, een bouwplan voor:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies van tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. De raad kan op basis van artikel 6.12, tweede lid Bro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

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

Dit kostenverhaal kan worden verzekerd via bijvoorbeeld een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte of via een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar over de ontwikkeling.

### 8.2 Bestaande gebruiksmogelijkheden

In het "Chw bestemmingsplan Bergwijckpark 2015" is het merendeel van de bestaande gebruiksmogelijkheden volgens het (voorgaande) bestemmingsplan "Bergwijckpark Noord" als zodanig conserverend in het bestemmingsplan bestemd. Voor nieuwe ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan zijn, voordat het onderhavige bestemmingsplan werd vastgesteld, omgevingsvergunningen verleend op basis van een ruimtelijke onderbouwing. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan positief en bij recht bestemd. Deze vergunde ontwikkelingen moeten wat dit bestemmingsplan betreft beschouwd worden als bestaande gebruiksmogelijkheden. Het betreft de ontwikkeling van de studentenwoningen van campus Diemen Zuid en de woongebouwen Blok 1 en Blok 2, en Toren 1. De voor die ontwikkelingen door de ontwikkelaar te vergoeden exploitatiebijdragen zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomsten zijn dekkend voor de uit de grondexploitatie voortvloeiende en aan de respectievelijke deelplannen toe te rekenen kosten en de betaling daarvan is zeker gesteld. De gemeentelijke kosten worden volledig gedekt door de grondexploitatie. Partijen hebben voorts afspraken gemaakt over locatie eisen en fasering. Er geldt derhalve voor de gemeente geen verplichting om voor genoemde ontwikkelingen een exploitatieplan vast te stellen.

### **8.3 Overige bouwplanontwikkelingen**

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om bestaande bestemmingen, door toepassing van wijzigingsbevoegdheden, te wijzigen in onder meer een gemengde bestemming waarin voornamelijk woningen kunnen worden gerealiseerd of in een bestemming wonen. Het kostenverhaal voor deze locaties komt eerst bij het vaststellen van wijzigingsplannen aan de orde.

Van belang is dat bij recht in het bestemmingsplan is opgenomen de aanleg van het nieuwe park en de omlegging van de weg Bergwijkdreef rondom het nieuwe park. De consequentie hiervan is dat het op dit moment aanwezige en in gebruik zijnde benzinestation aan de huidige Bergwijkdreef is wegbestemd met dit bestemmingsplan. De gemeente Diemen is met de eigenaren van het benzinestation in overleg om het benzinestation te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied Bergwijkpark. Zo nodig zal tot onteigening worden besloten. Voor de kosten die hiermee gemoeid zijn, bestaat dekking, door middel van uitgeefbare gronden die in handen zijn van de gemeente.

Verder zijn voor de nieuwe bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, anterieure overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars in het gebied, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over kostendekkende financiële bijdragen aan alle investeringen in de openbare ruimte en de betaling daarvan is zeker gesteld. In deze afspraken wordt ook rekening gehouden met locatie eisen en de fasering van de planontwikkeling voor dit gebied. De gemeentelijke kosten worden volledig gedekt door de grondexploitatie. Voor die delen waar nog geen anterieure overeenkomsten zijn vastgelegd geldt dat deze voorafgaand aan de vaststelling van de wijzigingsplannen ondertekend moeten zijn, hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het totale, gefaseerd te ontwikkelen, plan gewaarborgd. De afgeleide conclusie is dat het derhalve niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan omdat voor de door te belasten kosten anterieure overeenkomsten zijn, en zullen worden, gesloten. Het bestemmingsplan is vanwege de bovengenoemde redenen economisch uitvoerbaar.

## **Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **9.1 Inspraak en Vooroverleg**

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit is gebeurd in de periode van 24 april tot en met 4 juni 2015.

Tevens heeft het bestemmingsplan 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen, op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is gebeurd in de periode van 24 april tot en met 4 juni 2015.

Voor de beantwoording van de inspraakreacties en van de binnengekomen vooroverlegreacties wordt verwezen naar de "Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Bergwijkpark 2015" (zie Bijlage 24 bij deze Toelichting).

### **9.2 Zienswijzenprocedure en Vaststelling van het Bestemmingsplan**

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Nederlandsche Staatscourant van 20 augustus 2015 geplaatst. Tevens is de kennisgeving in het blad DiemerNieuws van 20 augustus 2015 geplaatst. Het ontwerpbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan hebben met de bijbehorende stukken (onder andere de onderzoeksrapporten) vervolgens 6 weken te inzage gelegen in de periode van 21 augustus 2015 tot en met 1 oktober 2015 in het gemeentehuis te Diemen. Binnen de genoemde termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan in te dienen.

De kennisgeving en het ontwerp-bestemmingsplan zijn tevens op digitale wijze gepubliceerd. Dit is gebeurd op de gemeentelijke website en ook op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bij het ontwerp-bestemmingsplan is tevens het Plan-Milieueffectrapport (PlanMER) en het ontwerp van het Hogere waardenbesluit ter inzage gelegd. Ook ten aanzien van het PlanMER en ten aanzien van het Hogere waardenbesluit konden zienswijzen worden ingediend. Met betrekking tot het PlanMER en het Hogere waardenbesluit zijn evenwel geen zienswijzen ingediend.

Er zijn in de zienswijzenprocedure drie zienswijzen ingediend. Voor de inhoud daarvan en voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de "Reactienota zienswijzen ontwerp CHW bestemmingsplan Bergwijkpark 2015" (zie Bijlage 36 bij deze Toelichting).

Het bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad van Diemen op 21 januari 2016. De gemeenteraad heeft hierbij een amendement aangenomen waarbij is besloten om "de maximale bouwhoogte binnen wijzigingsgebied 8 te verlagen tot 47 meter, door het aanpassen van het schema behorende bij Artikel 20.2.2, letter o, waarbij de combinatie met de te handhaven afwijkingsbevoegdheid van 10%, zoals opgenomen in artikel 21, lid c, blijft bestaan." Het bestemmingsplan is overeenkomstig dit amendement aangepast.



## **Bijlagen**

**Bijlage 1 Beoordeling Ladder voor Duurzame Verstedelijking RIGO d.d. 03-11-2014**

**Bijlage 2 Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng d.d. 03-06-2015**

**Bijlage 3 Onderzoek Externe Veiligheid Antea Group d.d. 27-10-2014**

**Bijlage 4 Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 02-10-2014**

**Bijlage 5 Flora- en faunaonderzoek Eelerwoude d.d. 19-05-2015**

**Bijlage 6 Ecologisch werkprotocol d.d. 15-10-2014**

**Bijlage 7 Ontheffing art 75 FF wet d.d. 30-09-2014**

**Bijlage 8 Afwegingskader Holland Park (duurzaamheid) d.d. 01-12-2014**

**Bijlage 9 Luchtkwaliteitsonderzoek DGMR d.d. 05-12-2014**

**Bijlage 10 Akoestisch onderzoek DGMR d.d. 19-06-2015**

**Bijlage 11 Akoestisch onderzoek: Notitie Peutz toetsing bouwblok blok1blok2toren1 d.d. 27 februari 2015**

**Bijlage 12 Akoestisch onderzoek Peutz Industrieterrein Verrijn Stuart d.d. 04-03-2015**

**Bijlage 13 Geuronderzoek Peutz d.d. 28-01-2015**

**Bijlage 14 Waterparagraaf rapport Grontmij d.d. 22-05-2015**

**Bijlage 15 Onderzoek Hydrologie en Bodemdaling Grontmij d.d. 22-05-2015**

**Bijlage 16 Overzicht Toegestane Voorzieningen Bergwijkpark d.d. 08-04-2015**

**Bijlage 17 Notitie vergelijking Stedebouwkundig Plan met het Masterplan d.d. 02-12-2014**

**Bijlage 18 Memo gemeente Diemen Vergelijking Stedebouwkundig Plan en Masterplan d.d. 15-12-2014**

**Bijlage 19 Bezonningsstudie t.b.v. stedebouwkundig plan Holland Park d.d. 09-07-2014**

**Bijlage 20 Bezonningsonderzoek i.v.m. verlaging Toren 1 en Toren 2 d.d. 15-07-2015**

- Bijlage 21 Rapport Fugro Geoservices B.V. Hinderbeleving metropassage d.d. 26-05-2015**
- Bijlage 22 Rapport Fugro Geoservices B.V. Trillingsmetingen metropassage d.d. 17-06-2015**
- Bijlage 23 Rapport Fugro Geoservices B.V. Plaxis analyses trillingscherm metropassage d.d. 23-07-2015**
- Bijlage 24 Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Bergwijkpark 2015**
- Bijlage 25 Hogere waarden besluit studentenhuisvesting Bergwijkdreef d.d. 06-11-2012**
- Bijlage 26 Geluidsonderzoek Wgh Bergwijkdreef Cauberg-Huygen d.d. 03-07-2012**
- Bijlage 27 Hogere waarden besluit Diemervijver d.d. 06-11-2012**
- Bijlage 28 Akoestisch onderzoek Campus Diemen Zuid LBP SIGHT d.d. 02-07-2012**
- Bijlage 29 Hogere waarden besluit Blok 1 Blok 2 en Toren 1 d.d. 12-05-2015**
- Bijlage 30 Akoestisch rapport Blok 1, 2 en Toren 1 gemeente Diemen d.d. 10-05-2015**
- Bijlage 31 Bodemonderzoek RSM B.V. september 2014**
- Bijlage 32 Bodemonderzoek Tauw B.V. Nienoord d.d. 04-09-2014**
- Bijlage 33 Rapport Regionale behoefteraming voorzieningen Bergwijkpark BSP 13-11-2015**
- Bijlage 34 Hogere waarden besluit reconstructie Bergwijkdreef d.d. 19 januari 2016**
- Bijlage 35 Akoestisch onderzoek reconstructie Bergwijkdreef d.d. 15 januari 2016**
- Bijlage 36 Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bp Bergwijkpark 2015**

## Eindnoten

1. Mulder Jan, Hanna Blok, en Karin van Reenen, Diemen buyten Amstrdam (Diemen 1987).
2. Blok, Hanna, Wiard Krook, Pieter van Reenen, en Ruud Wiggers, Diemen in het land van Amstel (Amsterdam 2009).
3. Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen (2003) blz. 15.
4. Blok, Hanna, Wiard Krook, Pieter van Reenen, en Ruud Wiggers, Diemen in het land van Amstel (Amsterdam 2009) 75.
5. Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen (2003) blz. 15.
6. Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen (2003) 15.
7. Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen (2003) blz. 16.
8. Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen (2003) blz. 16.