Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Ruimtelijke Randvoorwaarden Hof van Saan**
Datum:	27 mei 2021
Portefeuillehouder:	Dhr. A.J.M. (Lex) Scholten
Afdeling:	Team projecten
Steller:	Mevr. A. el Mhassani

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van de ontwikkeling van het project Hof van Saan;
2. In te stemmen om op basis van de ruimtelijke uitgangspunten het participatieproces, dat voorziet in de (vormvrije) inspraak, aan te gaan en daarmee de stap voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan;
3. om de gemeentelijke coördinatieregelen op grond van paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de wijziging van het bestemmingsplan op grond van de Wro in combinatie met een besluit tot vaststelling Hogere grensaarden op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het realiseren van nieuwbouw binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan Hof van Saan.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het terrein waar zich het bedrijf Koninklijke Saan B.V. bevindt (hierna Saanterrein) ligt tussen de Weesperstraat aan de noordoostkant, begraafplaats Rustoord aan de zuidoostkant, de Schelpenbuurt aan de zuidwestkant en de P.J. Ter Beekstraat aan de noordwestkant. Het bedrijf Koninklijke Saan bv zal naar verwachting eind 2021 verhuizen naar een nieuwe locatie aan de Overdiemerweg in Diemen. De huidige locatie komt daarmee vrij. De eigenaar heeft het verzoek bij de gemeente ingediend om het gebied te transformeren van bedrijf naar woningbouw. Om dat te kunnen realiseren is een wijziging van de huidige bestemming noodzakelijk. Als gemeente achten wij deze locatie kansrijk als woningbouwlocatie en willen dan ook graag meewerken aan een bestemmingsplan wijziging. Een voorwaarde voor deze medewerking is dat het beoogde woningbouwprogramma voor het project een verdeling heeft van 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en 50% vrije sector koop/huur woningen. Dit past binnen het coalitieakkoord Duurzaam samenleven Diemen 2018-2022. Daarnaast moet het ruimtelijk passend zijn in de omgeving en een volwaardig onderdeel gaan uitmaken van Diemen Zuid.

In de intentieovereenkomst is afgesproken het initiatief voor woningbouw op het Saanterrein aan de Weesperstraat 78-82 te onderzoeken op ruimtelijke haalbaarheid. De ruimtelijke randvoorwaarden is daarvan het resultaat en beschrijft de ruimtelijke kaders die de herontwikkeling van het Saanterrein van bedrijventerrein naar woningbouw mogelijk maken. De ruimtelijke randvoorwaarden vormen de basis voor de verdere planvorming en zijn nodig om de volgende stappen (zoals het overeenkomen van een anterieure overeenkomst en de juridisch planologische procedure) in het ontwikkelingsproces mogelijk te maken.

Concrete aanleiding
De ruimtelijke randvoorwaarden beschrijven de ruimtelijke kaders die de herontwikkeling/transformatie van Koninklijke Saan bv van bedrijventerrein naar woningbouw mogelijk maken. De ruimtelijke randvoorwaarden vormen de basis voor de verdere planvorming en zijn nodig om de volgende stappen (de anterieure overeenkomst en de juridisch planologische procedure) in het ontwikkelingsproces mogelijk te maken.

Toelichting

Inhoud van de voordracht
De ruimtelijke randvoorwaarden vormen de basis voor de verdere planvorming van het project Hof van Saan, en worden na vaststelling in de gemeenteraad verder uitgewerkt met de initiatiefnemer. Het uiteindelijke plan wordt aan deze ruimtelijke randvoorwaarden getoetst. Wanneer de kwaliteit niet in het geding is of er sprake is van een verbetering, is het mogelijk om in samenspraak met de initiatiefnemer gemotiveerd af te wijken van de randvoorwaarden.

Het projectgebied is het terrein van Koninklijke Saan bv en ligt tussen de Weesperstraat aan de noordoostkant, begraafplaats Rustoord aan de zuidoostkant, de Schelpenbuurt aan de zuidwestkant en de P.J. ter Beekstraat aan de noordwestkant. Het projectgebied kent duidelijke stedenbouwkundige randen; het ligt met de kop aan de Weespertrekvaart, hier is ook de hoofdentree van het huidige terrein. Aan de westzijde scheidt de P.J. ter Beekstraat het terrein van de Anne Frank buurt. Aan de zuidzijde vormt een singel de grens met de woonbuurt Schelpenhoek en aan de oostzijde de groene begraafplaats Rustoord.

De uitgangspunten uit de ruimtelijke randvoorwaarden zijn omschreven vanuit doelstellingen en zoveel mogelijk geprobeerd te objectiveren. Het doel is om te omschrijven wat we beogen te bereiken met de uitgangspunten zonder de oplossing voor te schrijven.

Argumenten en keuzemogelijkheden
Naar alle waarschijnlijkheid zal op 1 januari 2022 de nieuwe omgevingswet in werking treden. De initiatiefnemer heeft aangegeven de wijziging van het bestemmingsplan nog onder de reguliere wetgeving te willen organiseren. Dat houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan uiterlijk 31 december 2021 ter visie gelegd moet worden. Dat zet de planning enorm onder druk, een optie om wat meer ruimte in de planning te krijgen is om de stap van het voorontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende inspraak anders te organiseren. Het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke verplichting. Omdat de ontwikkeling Hof van Saan, met realisatie van zoveel woningen, impact op de omgeving heeft is het wenselijk om inspraak te houden. Een optie is om inspraak op de ruimtelijke randvoorwaarden te houden in plaats van bij het voorontwerpbestemmingsplan. Na besluit van de gemeenteraad worden dan de ruimtelijke randvoorwaarden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Eventueel binnengekomen inspraakreactie worden beantwoord en verwerkt bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft het verzoek gedaan om een gecoördineerde procedure ter doorlopen van een bestemmingsplanwijziging, besluit hoger waarden Wet geluidshinder en omgevingsvergunning bouwen. Dit gezien de tijdwinst dat behaald kan worden. Door de gecoördineerde besluitvorming is er alleen beroep mogelijk bij de Raad van State tegen het gecoördineerd genomen besluit.

Gevolgen en risico’s

Financieel
De kosten die voortvloeien uit het te realiseren initiatief zijn voor rekening van initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden zijn verhaald middels de gesloten intentieovereenkomst.

Juridisch
Naar alle waarschijnlijkheid zal op 1 januari 2022 de nieuwe omgevingswet in werking treden. De initiatiefnemer heeft aangegeven de wijziging van het bestemmingsplan nog onder de reguliere wetgeving te willen organiseren. Dat houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan uiterlijk 31 december 2021 ter visie gelegd moet worden.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke randvoorwaarden. Er is een heel hoofdstuk opgenomen op het gebied van duurzaamheid dat aansluit op gemeentelijk beleid.

Andere risico's?
n.v.t

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Adviesraden
N.v.t

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie
Deze ontwikkeling heeft impact op de buurt en communicatie is een belangrijk onderdeel. Op de website van de gemeente Diemen worden de ruimtelijke randvoorwaarden gepubliceerd na vaststelling door de gemeenteraad.

Participatie
Na besluit van de gemeenteraad worden de ruimtelijke randvoorwaarden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Omwonenden en belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om een inspraak reactie te geven die verwerkt wordt bij het ontwerp bestemmingsplan.

De initiatiefnemer zal op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden een visualisatie maken van het plan en deze visualisatie wordt aan de omwonenden en belanghebbenden gepresenteerd. De vorm van participatie is afhankelijk van de dan geldende landelijke regels met betrekking tot Covid-19.

Projectmatig
De uitgangspunten uit de ruimtelijke randvoorwaarden zijn integraal door de verschillende afdelingen van de gemeente Diemen opgesteld.

Bijlagen

- Ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van de ontwikkeling van het Hof van Saan te Diemen;

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
Cees Schelling	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: 21-27 **Ruimtelijke Randvoorwaarden Hof van Saan**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op
Het voorstel van het college d.d. 6 april 2021.

Besluit

1. In te stemmen met de ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van de ontwikkeling van het project Hof van Saan;
2. In te stemmen om op basis van de ruimtelijke uitgangspunten het participatieproces, dat voorziet in de (vormvrije) inspraak, aan te gaan en daarmee de stap voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan;
3. Om de gemeentelijke coördinatieregelen op grond van paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de wijziging van het bestemmingsplan op grond van de Wro in combinatie met een besluit tot vaststelling Hogere grensaarden op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het realiseren van nieuwbouw binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan Hof van Saan.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2021.

De voorzitter, De griffier,