

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Hof van Saan
Datum: 18 april 2023
Portefeuillehouder: J. Prins
Team: Ruimtelijk Beleid
Steller: R. Ayoub
+31 203144673
Rita.Ayoub@diemen.nl

Gevraagde beslissing

1. De zienswijze-/wijzigingsnota voor het bestemmingsplan Hof van Saan vast te stellen;
2. In afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wet ruimtelijke ordening niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan Hof van Saan met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPhofvansaan-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In het kader van het transformeren van het bedrijventerrein Saan naar een woonwijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Concrete aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hof van Saan is in februari 2023 in procedure gebracht. De gemeenteraad is hiervoor via een Informatie van het College geïnformeerd. Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. Inmiddels zijn de ontvangen zienswijzen verwerkt en is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor vaststelling.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De huidige situatie van het plangebied bestaat uit het bedrijf Saan met de verschillende bedrijfsmatige opstallen zoals de werkplaats en opslag. Aan de P.J. Ter Beekstraat ligt een groenstrook met een kleine watergang. Het Saan-terrein ligt direct ten westen van de Weespertrekvaart, de Anne Frankbuurt, de Schelpenbuurt en begraafplaats Rustoord. De kop van het terrein ligt aan de zijde van de Weespertrekvaart, waar tevens de entree ligt. Aan de zuidzijde vormt een singel de grens met de woonbuurt Schelpenhoek, aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de groene begraafplaats Rustoord.

Koninklijke Saan is inmiddels verhuisd van de Weesperstraat naar de Overdiemerweg. In de nieuwe situatie zal het terrein de bestemming 'wonen' krijgen. De ontwikkeling van Hof van Saan gaat uit van de gebiedstransformatie van het huidige Saan-terrein. De huidige bedrijfsmatige opstallen maken plaats voor maximaal 140 woningen waarvan 30% sociale

huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en 50% vrije sector koopwoningen. Het betreffen voornamelijk grondgebonden woningen met een korrelgrootte die aansluit op de omliggende buurten.

Ten behoeve van deze transformatie heeft uw gemeenteraad eerder (27 mei 2021) ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. In deze ruimtelijke randvoorwaarden is het beeld voor de herontwikkeling van het Saan-terrein geschetst waarmee een ruimtelijk passende woonbuurt kan worden gerealiseerd die aansluit op de omliggende buurten.

Procesoverzicht en beoordeling zienswijzen.

Vanaf 20 januari 2023 heeft het bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen hebben op enkele onderdelen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Er zijn ook ambtelijk wijzigingen in het bestemmingsplan verwerkt.

In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen achtereenvolgens samengevat, voorzien van een (gemeentelijke) reactie en is aangegeven of en zo ja, op welke wijze deze reactie of zienswijze in het betreffende bestemmingsplan is verwerkt. Daarnaast is een overzicht gemaakt van de ambtelijke wijzigingen die doorgevoerd zijn.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding worden de bouwvlakken bij de appartementengebouwen iets groter gemaakt zodat de trappenhuizen binnen het bouwvlak vallen;
- De plangrens langs de begraafplaats en de bestemmingslegging aldaar wordt enigszins aangepast aan daadwerkelijke eigendomssituatie en ligging groenstrook;
- Aan de kant van de begraafplaats, tussen de bestemming 'wonen' en de bestemming 'groen' wordt een aanduiding opgenomen voor een erfafscheiding van 2 meter hoog. Dit is conform de vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden;
- In de bouwregels worden de maten van fietsbergingen/trafohuisjes aangepast zodat het realiseren van een schuin dakje mogelijk wordt;
- De aerius berekening is geactualiseerd. De nieuw berekening wordt als bijlage bijgevoegd;
- Een schaduwstudie is uitgevoerd, deze wordt als bijlage bijgevoegd;
- Naar aanleiding van de reactie van Waternet zijn een aantal wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan aangebracht.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Het bestemmingsplan Hof van Saan is gereed om vastgesteld te worden. Daarmee wordt het transformeren van het bedrijventerrein Saan naar een woonwijk Hof van Saan, planologisch mogelijk gemaakt.

Gevolgen en risico's

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd.

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst worden de kosten op de initiatiefnemer verhaald. Het betreft o.a. plankosten voor de gemeente en de realisatie van de nieuwe openbare ruimte en aanpassing daarvan op bestaande openbaar gebied. Het risico op planschade ligt bij de initiatiefnemer.

Juridisch

Het door de raad vastgesteld bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, of, als om een voorlopige voorziening is verzocht, op het moment dat op dat verzoek is beslist en het verzoek is afgewezen.

Duurzaamheid

Het plan kent een groen karakter. De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals deze wettelijk worden voorgeschreven waaronder gasloos bouwen. De uitwerking van het ontwerp van de gebouwen en openbare ruimte wordt continue gekeken naar de mogelijkheden om te verduurzamen.

Andere risico's?

Niet van toepassing.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Indieners van de zienswijzen krijgen een brief met beantwoording van de zienswijze/reactie en worden in de gelegenheid gesteld om beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Adviesraden

Niet van toepassing.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is vanaf de start van deze periode te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzagelegging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en het Gemeenteblad. De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Participatie

Voor de ontwikkeling van het Saan terrein zijn ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld op 27 mei 2021. Deze ruimtelijke randvoorwaarden zijn ter inzage gelegd en daar zijn in totaal 6 inspraakreacties op binnengekomen. De reacties worden in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

In het verlengde van de ruimtelijk randvoorwaarden is het stedenbouwkundig plan opgesteld die de basis is voor het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft via een website, nieuwsbrief en informatieavond bewoners in de gelegenheid gesteld om zich inhoudelijk te laten bijpraten over de stand van zaken.

De initiatiefnemer heeft ook een informatieavond georganiseerd waarin zij een toelichting hebben gegeven op de planontwikkeling en het gesprek hierover met omwonenden hebben gevoerd. Vanuit de gemeente is tijdens deze informatieavond aandacht besteed aan het bestemmingsplanprocedure en zijn vragen daaromtrent beantwoord. Daarnaast heeft initiatiefnemer een website waarop bewoners/belanghebbenden of geïnteresseerden vragen kunnen stellen en zich kunnen aanmelden voor de nieuwsbrief. Op deze manier kan er gedurende het ontwerpproces rekening gehouden worden met de wensen van (toekomstige) bewoners.

Ook is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 20 januari 2023 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen.

Projectmatig

De gemeente faciliteert deze ontwikkeling en heeft hierover afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,

G.T. Wildeman

de burgemeester,

E. Boog

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Hof van Saan

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 18 april 2023 en het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het bestemmingsplan Hof van Saan in het kader van het wettelijkvoorgeschreven overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor een reactie naar een aantal betrokken instanties in toegezonden;
- dat het ontwerpbestemmingsplan Hof van Saan vanaf 20 januari 2023 tot en met 3 maart 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- dat van de ter inzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze openbare kennis is gegeven;
- de ontvangen zienswijzen en overlegreacties zijn samengevat en van reactie voorzien in de bijbehorende Zienswijzennota;
- deze zienswijzen en reacties geen aanleiding hebben gegeven om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen;
- voor het overige aanleiding is de ontwerp bestemmingsplannen op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijbehorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Hof van Saan";

Besluit

1. De zienswijze-/wijzigingsnota voor het bestemmingsplan Hof van Saan vast te stellen;
2. In afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wet ruimtelijke ordening niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan Hof van Saan met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPhofvansaan-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 1 juni 2023,

De voorzitter,

De griffier,