

<u>Onderwerp:</u>	Vrijgave ontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33 (Saan)
Datum:	4 juni 2019
Portefeuillehouder:	A.J.M. Scholten
Afdeling:	Ruimtelijke ontwikkeling
Steller:	Anke Pet

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

Op 20 juni 2017 heeft het college de door Depot Diemen B.V. opgestelde stedenbouwkundige visie "Distributiecentrum Depot Diemen en de oevers van de Diem" vastgesteld met in achtname van diverse voorwaarden. Deze visie is in september 2017 in de informatieve raad besproken.

Hierna werd duidelijk dat het bedrijf Saan graag van de huidige vestigingen aan de Weesperstraat naar de Overdiemerweg 33 (Nuon-terrein ten noorden van de Fortdiemerdamweg) wil verhuizen. In plaats van een nieuw distributiecentrum is nu dus sprake van het vestigen van een logistieke dienstverlener.

Op 4 december 2018 is het voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 ter inzage gelegen en is op 10 januari 2019 informatief in de gemeenteraad besproken.

Er zijn in totaal vier vooroverlegreacties en één inspraakreactie ontvangen. In bijgaande "Nota beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33" staan de samengevatte reacties en de voorgestelde beantwoording. De wijzigingen naar aanleiding van deze beantwoording zijn beperkt en zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 11 juni 2019

Samenvatting

In het ontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33 wordt, net als in het voorontwerp bestemmingsplan, geregeld dat er ter plaatse van het betreffende perceel naast bedrijvigheid ten behoeve van de elektriciteitscentrale ook een bedrijf gevestigd mag worden dat gespecialiseerd is in transport, projectlogistiek, verhuizingen en kraanverhuur, waarbij tevens het bij het bedrijf behorende museum en de bijbehorende kantoorruimte zijn toegestaan.

Nu het terrein niet voor een distributiebedrijf ontwikkeld wordt maar voor het bedrijf Saan, is een andere opzet van het gebouwencomplex nodig. De bebouwing komt nu niet middenin met eromheen vrachtwagens, maar de bebouwing komt aan de buitenzijde met binnenin de voertuigen. Hierdoor is de grondwal, zoals deze in de stedenbouwkundige visie was opgenomen, niet meer nodig om geluid en licht van de vrachtwagens af te schermen. Deze wal heeft in het nieuwe ontwerp geen functie en kan dus vervallen. Wel komt er een groene afscherming door middel van bomen en struiken. Het terrein dat in gebruik genomen wordt voor Saan is kleiner dan het terrein dat aanvankelijk ontwikkeld zou worden voor het distributiecentrum.

Na diverse overleggen tussen de betrokken partijen is een nieuw bouwplan ontwikkeld waar alle partijen mee konden instemmen.

Geluid:

Aangezien het Nuon-terrein een (geluid)gezoneerd industrieterrein is, is getoetst of vestiging van Saan past binnen de zonering.

In afwijking met het eerdere collegevoorstel voor vrijgave van het voorontwerp wordt de inpassing van Saan qua geluid anders vormgegeven. In het geluidmodel bleken meer bronnen opgenomen dan nodig gezien de aantallen en soorten gevestigde bedrijven.

Hierdoor bleek bij nieuwe toetsing Saan ingepast te kunnen worden in de zone. Enig gevolg is dat het bedrijf dat zich zal gaan vestigen in de leegstaande loods tegenover het fort Diemerdam een maatwerkvoorschrift opgelegd zal krijgen waarbij geen geluid in de nachturen toegestaan wordt. Dit past overigens bij de van toepassing zijnde bestemming “winkel in antieke en vintage meubelen”. De eigenaar van de loods is hierover geïnformeerd.

Anterieure overeenkomst:

Om de herontwikkeling van dit perceel mogelijk te maken is naast een planologische procedure ook een anterieure overeenkomst noodzakelijk. In deze overeenkomst worden een aantal belangrijke zaken geregeld in verband met de inrichting van het perceel en directe omgeving en de aansluiting op openbare voorzieningen. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud. Uitgangspunt daarbij is dat de ontwikkelaar geen beheertaken krijgt toebedeeld. Gevolg hiervan is dat de gemeente een stuk weg en groenbeheer overneemt van Nuon. Dit moet nader worden geregeld tussen Nuon en de gemeente. Tevens wordt middels deze overeenkomst het plankostenverhaal geregeld waardoor de voorbereidingskosten voor de gemeente worden vergoed door de ontwikkelaar. Op 5 maart 2019 heeft het college ingestemd met de anterieure overeenkomst en daarna is deze ondertekend door alle partijen. De raad is hierover al eerder geïnformeerd. De zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst is conform de wettelijk voorgeschreven wijze vanaf 24 mei 2019 voor zes weken ter inzage gelegd.

Verplaatsing van het bedrijf Saan van de twee locaties aan de Weesperstraat naar de Overdiemerweg 33 kan voor de woningen in de Plantage de Sniep en op de punt Sniep een positief effect op de vermindering van geluidsoverlast.

Het nieuwe bouwplan is in grote lijnen passend binnen de stedenbouwkundige visie. Ook al worden het maximaal bebouwd oppervlak en gedeeltelijk de maximale bouwhoogte verhoogd (maar ook voor een deel verlaagd), met het betreffende bouwplan is wel voldoende aandacht besteed aan het effect ervan op de omgeving. De nieuw voorgestelde landschappelijke inpassing vormt een passende groene omlijsting. Deze zal niet alleen visueel een positief effect hebben in het vergroenen van het gebied; het assortiment bomen en struiken heeft ook een positief effect op de biodiversiteit (voedsel voor vogels en insecten). De groene strook die eerst bebouwd zou worden, wordt in dit nieuwe plan niet meer bebouwd.

Geconcludeerd kan worden dat dit nieuwe plan stedenbouwkundig en landschappelijk passend is. Het college heeft dan ook besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen en beschikbaar te stellen. Tegen het ontwerp kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Ter inzage in iBabs

Ontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33 - Toelichting en regels

Ontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33 - Verbeelding

Ontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33 - Bijlagenboek

Nota beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33

- EINDE -