

Onderwerp: **Ontwerp bestemmingsplan Hof van Saan**

Datum: 10 januari 2023

Portefeuillehouder: J. Prins

Team: Ruimtelijk Beleid

Steller: R. Ayoub

+31 203144673

Rita.Ayoub@diemen.nl

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

In het kader van het transformeren van het bedrijventerrein Saan naar een woonwijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is nu gereed om in procedure te worden gebracht.

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 Weesperterkvaart, de Anne Frankbuurt, de Schelpenbuurt en begraafplaats Rustoord. De kop van het terrein ligt aan de zijde van de Weesperterkvaart, 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 Ouddiemerlaan. Het voornemen is om op de locatie aan de Weesperstraat een woonwijk te realiseren: 'Hof van Saan'. Uw raad heeft hierover al eerder de ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld. Na vaststelling van de Ruimtelijke randvoorwaarden in de raad op 27 mei 2021 hebben deze ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot inspraakreacties. Deze zijn samengevat, beantwoord en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat hiermee gelegenheid is geboden voor omwonenden formeel te reageren is gekozen om de stap met het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan.

Afgelopen jaar is er overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige uitwerking – het stedenbouwkundig plan – en is op basis daarvan een anterieure overeenkomst opgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 140 woningen waarvan 30% sociale huur en 20% middenhuur. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de woningen en de openbare ruimte. Deze laatste wordt op kosten van initiatiefnemer door de gemeente gerealiseerd. Het beheer en eigendom van de toekomstige openbare ruimte komt bij de gemeente te liggen.

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 woningen. Ten behoeve van deze transformatie heeft uw gemeenteraad 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. Ten opzichte van de ruimtelijke randvoorwaarden en voorliggende bestemmingsplan zijn er een aantal wijzigingen. De woningen aan de Weesperstraat hebben een hoogte van 2,5 bouwlaag. In de ruimtelijke randvoorwaarden is 3 bouwlagen met een kap opgenomen. Daarnaast is de urban villa op de hoek van de Weesperstraat en de Ter Beekstraat een kwartslag gedraaid. Ten slotte is de parkeernorm geactualiseerd op basis van het huidige gemeentelijke beleid. Dit betreft een andere norm dan ten tijde van het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden van kracht was.

Hof van Saan wordt een woonbuurt met maximaal 140 woningen. Het betreffen voornamelijk grondgebonden woningen met een korrelgrootte die aansluit op de omliggende buurten.

In overeenstemming met de gemeentelijke doelgroepen bestaat het woningbouwprogramma binnen het plangebied uit 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en 50% vrije sector koopwoningen. De gewenste doelgroepen zijn: senioren, gezinnen, alleenstaande doorstromers (waaronder de actieve senioren) en starters in de koop- en huursector. Dit draagt bij aan de woningdifferentiatie in de bestaande buurt waardoor er én een levensloopbestendige buurt ontstaat én er een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan de doorstroming.

Met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan wordt gestart met de formele ruimtelijke procedure. Tegelijkertijd met de terinzagelegging wordt het ontwerpbestemmingsplan aan uw raad voorgelegd ter consultatie.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 10 januari 2023,

Aandachtspunten zijn de volgende beslispunten uit het college waarvoor een leeswijzer is toegevoegd voor punt 1 en 2, zie hieronder:

1. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Hof van Saan' (427 pagina's);
2. Instemmen met het ontwerp Besluit hogere waarde wegverkeerslawaaï (Bijlage 9 van het bestemmingsplan, 6 pagina's);
3. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarde wegverkeerslawaaï voor de duur van zes weken ter inzage te leggen.

Leeswijzer

Pagina 7 – 60	Toelichting
Pagina 392 – 397	Bijlage 9 Conceptbesluit hogere grenswaarden (Wet Geluidhinder)
Pagina 398 – 403	Bijlage 10 Nota beantwoording reacties Ruimtelijke Randvoorwaarden
Pagina 404 – 425	Regels
Pagina 426 – 427	Verbeelding

Samenvatting

Voor het realiseren van een woonbuurt met maximaal 140 woningen op het voormalige bedrijventerrein Saan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Koninklijke Saan is verhuist van de Weesperstraat naar de Ouddiemerlaan. De familie Saan heeft het initiatief genomen om op de locatie aan de Weesperstraat een woonwijk te realiseren: 'Hof van Saan'. In het kader van de herontwikkeling van het terrein heeft de gemeenteraad op 27 mei 2021 ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld. De ambitie is om van de toekomstige woonbuurt Hof van Saan een aantrekkelijke, leefbare, sociaal-veilige buurt te maken die op een goede manier ruimtelijk is ingepast in de bestaande omgeving.

De projectlocatie ligt in het gebied waar bestemmingsplan 'Zuid 2021' van kracht is. De voorgenomen ontwikkeling valt in de bestemming 'Bedrijf'. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk op grond van de ter plaatse geldende bestemmingsplan en dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is gereed om in procedure te brengen.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het plan is gedurende deze periode te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws, elektronische gemeentebled en in de Staatscourant. De overlegpartners worden over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 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 zijn 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 (<https://hofvansaan.nl/>) 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.

Ter inzage in iBabs

Ontwerp bestemmingsplan 'Hof van Saan' bestaande uit:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting
- Bijlage bij de regels
- Bijlage bij de toelichting.

- EINDE -