

VOORBLAD

Bestemmingsplan Hof van Saan

Zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen

Status: vastgesteld, gemeenteraad

Datum: 1 juni 2023

IDN code: NL.IMRO.0384.BPhofvansaan-VG01

Zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen bestemmingsplan Hof van Saan

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Hof van Saan (NL.IMRO.0384.BPhofvansaan-OW01) heeft vanaf 20 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. Al deze zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor geboden termijn. Daarnaast heeft een reactie van Waternet aanleiding gegeven voor een aantal wijzigingen in de toelichting van het plan.

In deze zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen, zijn alle ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijzen meegewogen. Daar waar hiertoe aanleiding bestaat wordt het bestemmingsplan aangepast. De wijze waarop het bestemmingsplan wordt aangepast is bij de beantwoording van de zienswijze aangegeven.

Leeswijzer

Onder 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Onder 2 worden de verschillende wijzigingen beschreven.

Inhoudsopgave

Inleiding

Leeswijze

1. Zienswijzen samengevat en beantwoord
2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

1. Zienswijzen Samengevat en beantwoord

Zienswijze nummer	Onderdeel	Samenvatting	Reactie	Te wijziging in bestemmingsplan
1	a.	Er moeten drie toegangswegen voor auto's en ander verkeer naar het Hof van Saan komen, zoals bij de Anne Frankwijk. Overigens heeft de Anne Frankwijk er drie voor alle verkeer, maar is de Prins Hendrikkade al lange tijd afgesloten voor autoverkeer. De toegankelijkheid van Hof van Saan wordt door meerdere toegangswegen vergroot, de doorstroom en de veiligheid neemt daardoor zichtbaar toe. Waarom is er gekozen voor één toegangsrouten voor auto's op de P.J. ter Beekstraat?	Er komen ook voor Hof van Saan drie toegangswegen, één voor al het verkeer, één voor voetgangers (met eventueel een fiets aan de hand) en één specifiek voor hulpdiensten. Hierdoor is de wijk straks goed ontsloten. We kiezen er niet voor om meerdere auto-ontsluitingen te realiseren, dit is qua hoeveelheid autoverkeer niet nodig en we willen het gebruik van fiets/voet aantrekkelijker maken dan het gebruik van de auto.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	b.	Welke maatregelen worden getroffen op de P.J. ter Beekstraat en de Weesperstraat om de 30km per uur te handhaven? De argumenten van de Gemeente dat er een 30 km zone is, garandeert niets. Er wordt nu vaak al veel te hard gereden zeker op de P.J. ter Beekstraat ondanks de twee verkeersdrempels.	Aan de PJ ter Beekstraat en de Weesperstraat worden geen aparte maatregelen genomen vanuit het project Hof van Saan. De PJ ter Beekstraat is momenteel 30 km/u, de Weesperstraat 50km/u. Er zijn geen plannen om aanpassingen aan deze wegen te doen anders dan het maken van veilige aansluitingen. Maatregelen in relatie tot bestaande 30 km zones vallen ook buiten de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan Hof van Saan.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	c.	De toename van het verkeer zal binnen de CROW normen zijn, daar heb ik geen	Wij gaan ervan uit dat omliggende wijken en buurten geen overlast gaan ervaren na	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

		opmerkingen over. Mijn zorg is echter wat u als Gemeente gaat doen als blijkt dat wij als bewoners van de Anne Frankwijk wél overlast krijgen van het verkeer? Daarover heb ik nu de volgende vragen: Hoe gaat u handhaven?	realisatie van Hof van Saan. Dit is ook aan de hand van de verwachte verkeersintensiteiten en capaciteit van wegen onderbouwd. Mocht er onverhoopt toch overlast ontstaan, dan staan wij er altijd voor open om daarover met u in gesprek te gaan. Uiteraard monitoren wij de situatie ook, als er bijvoorbeeld sprake is van een forse toename van de parkeerdruk of de hoeveelheid verkeer, dan zullen we onderzoeken of aanvullende maatregelen nodig zijn.	
	d.	Welke maatregelen neemt u op de P.J. ter Beekstraat om het gedrag van weggebruikers te beïnvloeden?	Zie reactie op zienswijze 1 onderdeel b.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	e.	Blijven er twee fietspaden? Zo ja: hoe breed zijn ze nu en hoe breed worden de nieuwe fietspaden?	Wij gaan geen aanpassingen doen aan de bestaande fietsstructuur. Alle fietspaden blijven behouden en blijven even breed.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	f.	Blijft het trottoir aan de kant van de huidige huizen (met even huisnummers) op de P.J. ter Beekstraat zo breed als het nu is, zodat voetgangers daar veilig kunnen lopen? Kunnen kinderen daar (blijven) spelen?	Er wijzigt niets aan het trottoir aan de zijde van de huidige huizen langs de PJ ter Beekstraat.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze nummer	Onderdeel	Samenvatting	Reactie	Te wijziging in bestemmingsplan
2	a.	In het bestemmingsplan wordt een vergelijking gemaakt met de oude bedrijfssituatie. Volgens de berekeningen neemt het aantal verkeersbewegingen toe van 460 naar 700. Deze stijging wordt als niet ingrijpend beschouwd ten opzichte van de overige verkeersbewegingen. Een aantal punten die meespelen kan ik niet terugvinden in de	In het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op zowel de bestaande als nieuwe situatie, daarbij is ook de verkeersoriëntatie (de richting waarin voertuigen rijden) betrokken. Op basis daarvan zijn de conclusies ten aanzien van verkeersafwikkeling getrokken.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

		verschillende onderzoeken en rapporten. De Saan-voertuigen reden in en uit tijdens bouwwerktijden. Tevens was de werkingang aan de zijde van de Weespertrekvaart en gebruikten de zware voertuigen grotendeels de route weg van bewoond gebied.		
	b.	De enige geplande ontsluiting van het Hof van Saan ligt tussen de twee ontsluitingsroutes van de Anne Frankwijk aan de P.J. ter Beekstraat. Tevens liggen hier ook twee wegversmallende drempels waar het grootste gedeelte van de gebruikers, licht en zwaar verkeer, te hard overheen rijden (30-km zone wordt niet gerespecteerd). Mijn verzoek/voorkeur zou zijn dat de ontsluiting op dezelfde plek blijft als de huidige ontsluiting van de Saan aan de Weespertrekvaart of dat zowel de huidige als de geplande ontsluitingen worden gebruikt (twee ipv één).	Wij kiezen ervoor om de ontsluiting van Hof van Saan op de P.J. ter Beekstraat te situeren. Deze aansluiting is veiliger vanwege de aanwezigheid van een 30km/u zone in deze straat. Ook zorgt het ervoor dat Hof van Saan beter aansluit op de bestaande buurten in Diemen Zuid. De P.J. ter Beekstraat is goed in staat om de beperkte toename van het verkeer ten gevolge van Hof van Saan op te vangen.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	c.	Tevens zal de indeling van de P.J. ter Beekstraat goed bekeken moeten worden. Met de ontsluiting van het Hof van Saan worden meerdere parkeerplaatsen opgeofferd die regelmatig in gebruik zijn. In de plannen wordt niet duidelijk of alle parkeerplaatsen of een deel ervan verdwijnt en wat er als vervanging komt.	Er vervallen inderdaad enkele parkeerplaatsen langs de P.J. ter Beekstraat, aan de zijde van het huidige bedrijf. Deze plaatsen worden niet direct gecompenseerd. Wij gaan ervan uit dat er voldoende parkeerplaatsen in de buurt beschikbaar blijven en er geen overlast ontstaat. Zo nodig bestaat er de mogelijkheid om binnen het plangebied van Hof van Saan parkeerplaatsen toe te voegen wanneer de parkeerdruk ten gevolge van de nieuwbouw daarom vraagt	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

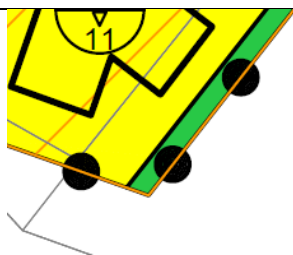
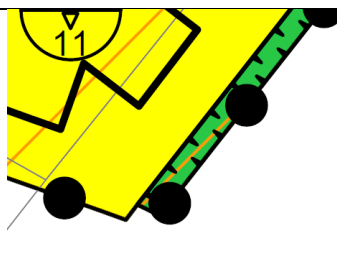
Zienswijze nummer	Onderdeel	Samenvatting	Reactie	Te wijziging in bestemmingsplan
3	a.	please, keep more green space with the existing high and beautiful trees at the back of it, in front of a small canal and the connection of Boven Rijkerslot and Venusschelp streets. Would suggest the newbuilds are not put directly at the waterside there but have a green aley/space in-between. Basically as it is now. Please, see the screenshot marked: Vertaling: De vraag is of de bomenstrook die in de huidige situatie langs de sloot staat gehandhaafd blijft. De wens is om dit stukje groen te behouden. 	De bomenstrook die in de huidige situatie langs de sloot staat, blijft zoals die nu is. Wel zal er gedund en gesnoeid worden zodat deze strook in de toekomst ook onderhouden kan worden. Het appartementengebouw in de zuidhoek staat direct aan het water ter ruimtelijke markering uit de richting Bovenrijkersloot. Er is hier niet gekozen voor een groene rand omheen om bovenstaande reden. Wel komt rond het gebouw een oever met onderwaterbeschoeiing waarbinnen oeverplanten zoals lisdodde en lis kunnen groeien. Op deze wijze is er een groen beeld en ook draagt dit type oever bij aan de natuurwaarden van de sloot.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	b.	Additionally, question on the plants and trees for the other green areas of this new district - what is planned there? Vertaling:	Dit zal duidelijk worden in het Definitief Ontwerp van de inrichting van het plangebied waar ook een beplantingsplan onderdeel van zal uitmaken.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

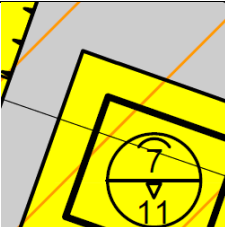
		De vraag is wat voor groen/beplanting gepland is in de groene gebieden van het plangebied?.		
	c.	I can see that the apartment buildings are located in such spots that they will (partly) prevent the sunlight coming into the private houses that are not very tall. How can you prevent that? I believe, every resident should have 'accessibility' to enough of natural light. Vertaling: De vraag is of de appartementen gebouwen negatieve invloed hebben op de lichtinval in de lagere woningen en hoe de gemeente dat kan voorkomen.	Er is een schaduwstudie uitgevoerd waarin een vergelijking is gemaakt tussen de bestaande en nieuwe situatie. Uit deze studie is gebleken dat er een toename is van schaduw ten opzichte van de bestaande situatie. Echter, deze toename is beperkt en niet onevenredig.	De schaduwstudie d.d. maart 2023 wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
	d.	Will there also be enough bicycle parking slots and not only for the residents? Vertaling: De vraag is of er voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Niet alleen voor de bewoners.	Er zijn fietsparkeernormen toegepast voor zowel de bewoners als bezoekers.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	e.	How well-defined or even isolated the private housing will be from the cemetery? Vertaling: De vraag is: op welke manier zullen de woningen gescheiden worden van de begraafplaats.	In de eerder door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden is het volgende aangegeven: "Tussen begraafplaats en achtertuinen komt een bouwkundige, blijvende, eenduidige en duurzame erfscheiding van tenminste 2 meter hoog. Deze erfscheiding wordt eeuwig in stand gehouden. Aan de begraafplaatszijde is een groenzone van 2m breed opgenomen waarin nieuwe bomen worden geplant ; deze moeten zorgen voor privacy voor zowel begraafplaats als woningen ter hoogte van de 1e en 2e verdieping". In het ontwerpbestemmingsplan was deze voorwaarde niet geborgd. In de vast te stellen bestemmingsplan wordt dit alsnog gedaan.	Naar aanleiding van de eerder vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden wordt het plan op dit onderdeel gewijzigd. Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor een erfafscheiding tussen de woningen en het stukje groen dat aan de begraafplaats grenst. Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

	f.	As the number of residents growing in the centre of Diemen, will Hof van Saan include any nonresidential areas - for cafes or commerce, hobby or sports places? This becomes quite needed as we don't have enough of those to cater for al the residents. Vertaling: De vraag is: aangezien het aantal inwoners in Diemen groeit, wordt er ook rekening gehouden met de behoefte aan plekken voor bijvoorbeeld sport, hobby en/of horeca.	Het bestemmingsplan regelt de mogelijkheid om een beperkt aantal woningen te realiseren. De toevoeging van inwoners door dit project is niet bepalend voor de aanpassing in voorzieningenniveau in de gemeente Diemen. Bovendien is dit grotendeels een marktprincipe (vraag/aanbod) waar de gemeente niet zomaar in kan in treden.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	g.	Also, would be nice to have more access to that small area bordering the water at the back - to have a small pier or deck in there, unless that area is protected for the natural habitat. Vertaling: De vraag is: is het mogelijk om toegang te krijgen tot het gebied bij het water bijvoorbeeld door het realiseren van een stijger/brug.	Er komt een voetgangersbruggetje over de sloot om zo een verbinding te maken tussen Hof van Saan en Kruidenhof. Op deze brug is er meer zicht op het water. Een dek of iets dergelijks is op deze plek niet gewenst ivm de privacy van de tuinen van de nieuwe bewoners.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	h.	Along with the above, there should be more areas nearby for dogs. Vertaling: Er moeten meer plaatsen gecreëerd worden voor het uittlaten van honden.	In het bestemmingsplan Hof van Saan wordt een woonwijk mogelijk gemaakt. Het aanwijzen van honden uitlaatplaatsen wordt niet in bestemmingsplannen geregeld.	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Ambtshalve wijzigingen

Onderwerp	Uitleg	Ontwerp bestemmingsplan	Te wijzigen in definitief besluit
Toelichting: Water	Naar aanleiding van de reactie van Waternet zijn een aantal wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan aangebracht.	Verwijzing naar Nationaal Waterplan 2016-2021 en Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2016-2021	Verouderde beleidskaders vervangen door Nationaal Water Programma 2022-2027 en Waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027. Daarnaast zijn enkele tekstuele correcties aangebracht.
Toelichting en bijlagen: Aeries berekening	De AERIUS berekeningen zijn geactualiseerd. De nieuwe calculator d.d.26 januari 2023 is gebruikt. De conclusie is inhoudelijk niet veranderd.	Bijlage 8 'Memo stikstof' inclusief berekeningen	Bijlage 8 'Memo stikstof' inclusief berekeningen is geactualiseerd op basis van de meest recente AERIUS calculator.
Verbeelding	De plangrens langs begraafplaats en bestemmingslegging aldaar enigszins aangepast aan daadwerkelijke eigendomssituatie en ligging groenstrook.		

Regels	De fietsbergingen/trafohuisjes krijgen een goot- nokhoogte zodat er een schuin dakje op kan. (goot 3 en nok 4 meter)	Artikel 4.2.1 sub b: gebouwde fietsenstallingen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter;	Artikel 4.2.1 sub b: gebouwde fietsenstallingen zijn toegestaan tot een goothoogte van 3 meter en tot een nokhoogte van 4 meter.
Verbeelding	Trappenhuis van appartementengebouwen in het middengebied valt buiten het bouwvlak. De verbeelding wordt zo aangepast dat de trappenhuizen binnen het bouwvlak valt.		
Verbeelding	Naar aanleiding van een optimalisatie in het ontwerp openbare ruimte wordt een voorheen afgeronde hoek haaks gemaakt.		
Regels/verbeelding	Erfafscheiding tussen wonen en groen aan de kant van de begraafplaats aanduiden, waarbij erfafscheiding in bestemming 'Wonen' valt en		De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4' is opgenomen aan de zijde van de begraafplaats. Binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' is in de

	aansluitend 2 meter groene strook. Voorwaardelijke verplichting opnemen voor het realiseren (en instandlaten) van de erfafscheiding.		bouwregels de 'voorwaardelijke verplichting – terreinafscheiding' opgenomen. Lid d onder artikel 3.2.1 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' een terreinafscheiding van ten hoogste 2 meter.
Regel	Herstel van een foutieve verwijzing in artikel 7 geluidzone - industrie	Artikel 7.1.2: Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, indien..	Artikel 7.1.2 wordt: Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1, indien..