

Onderwerp: Conceptplan voor sociale woningbouw in Buitenlust

Datum: 25 mei 2021

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Hielke Regnerus

Gevraagde beslissing

1. Instemmen met het conceptplan voor sociale woningbouw in Buitenlust
2. Instemmen met het voorbereiden en opstarten van de planologische procedure

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Diemen heeft een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Dit maakt het moeilijk voor jongeren om op zichzelf te gaan wonen. Gescheiden huishoudens kunnen geen andere woning vinden. Ouders met kinderen wonen in bij familie in een te klein huis. De wachttijden zijn enorm, zelfs huishoudens met een urgentieverklaring moeten soms meer dan een jaar wachten voordat er een woning beschikbaar komt. Daarom is in het Coalitieakkoord 2018-2022 de ambitie vastgelegd om 1.085 sociale huurwoningen te bouwen. Buitenlust is als één van de zoeklocaties aangewezen. In Buitenlust is er nu een plan voor de bouw van circa 40 sociale huurwoningen.

Begin 2019 heeft het college van b en w een haalbaarheidsonderzoek naar sociale woningbouw in Buitenlust vastgesteld. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat woningbouw op de zoeklocatie technisch gezien mogelijk is.

De gemeente vindt het belangrijk om samen met de bewoners een plan te ontwikkelen voor de woningen en de directe leefomgeving. In de notitie "Duurzaam Samenleven in een Groeiend Diemen" (maart 2019) zijn door het college van b en w de kaders vastgesteld voor het proces om tot een invulling van de zoeklocaties te komen. De ontwerpfase heeft tot doel om met zoveel mogelijk inbreng van bewoners te komen tot een plan. In dat kader is samen met woningcorporatie Rochdale geprobeerd voor Buitenlust een proces van co-creatie met bewoners op te zetten. In het najaar 2019 is echter – ondanks herhaalde pogingen daartoe - gebleken dat co-creatie met bewoners niet haalbaar is: een groot deel van de buurtbewoners is tegen woningbouw in Buitenlust en wenst daarom niet mee te denken over de invulling van een conceptplan. In de ogen van de bewoners zou dat teveel lijken op "goedkeuring" van de plannen.

Op 17 december 2019 heeft het college van b en w daarom besloten om voor Buitenlust een aangepast participatieproces te doorlopen. Daarin is participatie nog altijd het uitgangspunt, maar in plaats van de beoogde co-creatie (om met zoveel mogelijke inbreng van bewoners te komen tot een conceptplan) worden bewoners in dit aangepaste proces geconsulteerd over de plannen die de gemeente met Rochdale voor deze locatie opstelt. Dit houdt in dat Rochdale en de gemeente een conceptplan voor Buitenlust hebben gemaakt en op een tweetal momenten de bewoners naar hun mening hebben gevraagd.

Concrete aanleiding

Het conceptplan gaat uit van 38 sociale huurappartementen. Op basis van het conceptplan wordt uw raad gevraagd om een besluit te nemen om wel of niet sociale woningen te bouwen in Buitenlust. Bij een instemmend besluit van uw raad zal het conceptplan door Rochdale worden uitgewerkt tot een bouwplan en zal een planologische procedure (inclusief alle benodigde onderzoeken) worden voorbereid en opgestart.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Door Rochdale en de gemeente is een conceptplan opgesteld (Bijlage 1). De eerste stap was het maken van een drietal modellen voor de nieuwbouw. Op 8 april 2020 zou daarover een informatiebijeenkomst plaatsvinden, waarin de modellen aan de buurt zouden worden voorgelegd. In verband met de maatregelen tegen het coronavirus kon deze bijeenkomst helaas niet doorgaan en is deze uitgesteld naar september 2020. Omdat de coronamaatregelen toen nog steeds van kracht waren en gezien de nood op de woningmarkt nog meer uitstel niet wenselijk was, is besloten om de buurt online te raadplegen. Er is een website voor Buitenlust opgezet en er is een presentatievideo en vragenlijst gemaakt. Bewoners konden van 28 september t/m 1 november 2020 hun reactie op de modellen geven. In totaal namen 62 mensen hieraan deel. Voor iedereen die niet in de gelegenheid was om online de plannen te bekijken zijn (coronaproof) twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. Dit leverde nog 1 ingevulde vragenlijst op.

De deelnemers aan de raadpleging konden hun voorkeur voor een model aangeven en kregen daarnaast een aantal vragen over groen en over de ligging van de extra parkeerplaatsen en een sport- en speelveld. Ruim 40% van de deelnemers heeft geen voorkeur voor een model aangegeven, omdat zij tegen bouwen in Buitenlust zijn. Van de deelnemers die wel een voorkeur hebben aangegeven, kiest ruim de helft voor model 1. Daarbij dient te worden opgemerkt dat ook veel van deze deelnemers, ondanks de keuze voor een model, alsnog tegen bouwen in Buitenlust zijn. De uitkomsten van de online raadpleging (Bijlage 2, inclusief een bundeling van de reacties) zijn met de buurt gedeeld en zijn meegenomen in de verdere uitwerking tot een conceptplan.

Naar aanleiding van de reacties uit de buurt heeft het onderzoek voor het conceptplan zich toegespitst op de gehele randstrook die gelegen is tussen de wijk Buitenlust en de Joodse begraafplaats (deze strook is daarmee breder dan de locatie in het haalbaarheidsonderzoek). In het conceptplan staat dit nader beschreven. Aan de hand van diverse criteria, zoals mate van herstructurering, groen, privacy en bezonning, heeft vervolgens een toets op geschiktheid van de verschillende locaties plaatsgevonden. Daaruit komt naar voren dat de recreatiestrook aan de oostzijde (locatie C) de beste randvoorwaarden biedt voor de bouw van circa 40 sociale huurwoningen. Vervolgens is ingezoomd op locatie C en is onderzocht waar op deze locatie nieuwbouw het beste kan worden ingepast met zoveel mogelijk behoud van bestaande kwaliteiten en zoveel mogelijk rekening houdend met de belangen van omwonenden. Binnen locatie C is een drietal posities denkbaar waar de nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Op basis van deze verkenning is locatie C1 het meest geschikt bevonden.

Het resultaat is een conceptplan dat bestaat uit twee met elkaar verbonden gebouwen waarvan het hoogste gebouw vijf woonlagen (25 woningen) en het lagere gebouw drie woonlagen (13 woningen) heeft. Op locatie C1 heeft de nieuwbouw de beste relatie en ruimtelijke samenhang met de buurt. Immers, het is belangrijk dat ook in de toekomst dit gebouw onderdeel uitmaakt van de buurt, zowel ruimtelijk als voor wat betreft sociale cohesie. Ook hiervoor is locatie C1 de meest geschikte locatie en het minst 'weggestopt'. Met een herontwerp van het bosje c.q. parkje (oostzijde) kunnen de bestaande groenvoorzieningen grotendeels behouden blijven en de sport- en speelvoorzieningen daarmee gecombineerd worden. De nieuwbouw heeft gevolgen voor de bezonning, inijk en zicht op de bestaande woningen (meer dan locatie C2 en C3), maar is aanvaardbaar en het voldoet nog steeds aan een goede ruimtelijke ordening. De gevolgen kunnen met de grootte van het gebouw en architectuur grotendeels ondervangen worden.

Afgelopen voorjaar zijn de buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om op het conceptplan te reageren. Het conceptplan is huis-aan-huis in Buitenlust verspreid en kon tevens via de website worden bekeken. Daarnaast zijn er vier online informatiebijeenkomsten georganiseerd (waarvan er één kwam te vervallen omdat er geen aanmeldingen waren). Bewoners konden van 3 maart tot 5 april 2021 hun reactie geven. De (52) reacties zijn gebundeld in Bijlage 3 bij dit voorstel. Naar aanleiding van de reacties zijn in het conceptplan nog een aantal zaken verduidelijkt, zoals de beschrijving over

de varianten en het toevoegen van extra bezonningstekeningen. Inhoudelijk hebben er geen wijzigingen meer plaatsgevonden.

Argumenten en keuzemogelijkheden

1.1 Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen in Diemen

Diemen heeft een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Ook al gaat het om een relatief beperkt aantal, maar het bouwen van 38 sociale huurwoningen in Buitenlust draagt bij aan het terugdringen van dat tekort. Bovendien zijn de te bouwen woningen levensloopbestendig. Daardoor zorgt nieuwbouw voor doorstroming. Een nieuwe huurder laat een woning achter. De woning die vrijkomt kan worden ingevuld door starters of een gezin met kinderen. Zo komen er weer nieuwe, jonge mensen en/of kinderen in de wijk en kunnen ouderen doorstromen naar een levensloopbestendige woning.

Op basis van de huisvestingsverordening heeft de gemeente de mogelijkheid om elk jaar 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners uit Diemen. Dat is voor het jaar van oplevering van Buitenlust circa 35 woningen. Samen met Rochdale wordt de toewijzing bij eerste verhuur Buitenlust uitgewerkt. Intentie is hierbij in ieder geval voorrang te geven voor bewoners van Buitenlust.

1.2 Een appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen is ruimtelijk goed inpasbaar

Op 11 juli 2019 is door uw raad een motie aangenomen over sociale huur en bewonersparticipatie in de periode 2019 – 2022, met de bijbehorende notitie “Duurzaam samenleven in een groeiend Diemen”. In de notitie zijn criteria benoemd waarop een conceptplan wordt beoordeeld.

In voorliggend conceptplan wordt rekening gehouden met deze criteria (zie onderstaande tabel). Er is gekeken naar de omvang en hoogte van het gebouw, maar ook naar bijvoorbeeld de inpassing in de bestaande omgeving, veiligheid, verkeer, parkeren, klimaatadaptatie, waterberging, openbare ruimte en speelgelegenheid. Het conceptplan toont aan dat het appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen goed is in te passen in de buurt, met behoud van ruimtelijke kwaliteit in de directe leefomgeving in vorm van groen en spelen.

Notitie “Duurzaam samenleven in een groeiend Diemen”	
Criterium	Voldoet ja/nee
Verschijningsvorm (omvang, hoogte en architectonische kwaliteit)	Ja. - Door de nieuwe woningen in dezelfde richting te plaatsen als de bestaande bebouwing wordt de nieuwbouw onderdeel van Buitenlust. - Door het opknippen van de bouwmassa ontstaat een gebouw dat bestaat uit verschillende onderdelen, waardoor het aansluit bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing in Buitenlust. - Dat wordt nog versterkt door de delen van het gebouw ongelijke hoogten te geven; een hoger deel van 5 lagen verder van de wijk af en een lager deel van 3 lagen waar het gebouw gelegen is tegenover bestaande woningen. - In de architectuur zal gezocht worden naar een zorgvuldige inpassing van het gebouw binnen de karakteristiek van Buitenlust. Daarbij dient te worden gedacht aan zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik en aan een reactie op de karakteristieke kapvorm van de bestaande woningen van Buitenlust.
Voorzieningenniveau in de buurt blijft tenminste gelijk	Ja. De buurt kent geen andere voorzieningen dan die in de openbare ruimte. Door de combinatie van de groenstrook met de sport- en speelvoorzieningen blijven alle functies aanwezig.
In de buurt wordt zorggedragen voor	Ja.

voldoende groen, speelruimte en verblijfskwaliteit	• De asymmetrische plaatsing van het gebouw in de groenstrook zorgt ervoor dat er aan de oostzijde voldoende ruimte overblijft voor groen- en speelvoorzieningen. • Het gebouw wordt opgevat als een gast in de groene strook. Dat wil zeggen dat het landschap doorloopt tot aan de gevel. • De speelgelegenheid wordt verplaatst naar “het bosje”, waar een groene speelplek wordt gemaakt met ruimte voor bewegen en balspel. Daarbij is het uitgangspunt is dat de nieuwe speelplek enerzijds een impuls voor de speelgelegenheden in Buitenlust is en anderzijds recht doet aan de bestaande kwalitatieve waarden van ‘het bosje’.
Sociale en (verkeers)veiligheid moet gewaarborgd zijn	Ja. • Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat er sprake is van een goede relatie met de buurt (het gebouw wordt niet ‘weggestopt’). Dit komt de sociale cohesie en sociale veiligheid ten goede. • Het gebouw wordt ontsloten vanaf een pad dat de bestaande weg met de hoofdentree van het gebouw verbindt. De hoofdentree is open en transparant. • Er zijn geen problemen te verwachten met het verkeer in de wijk, gezien de inschatting van het beperkte autobezit van de nieuwe bewoners en de huidige geringe verkeersbewegingen. Er is op basis van deze lage intensiteiten ook geen verwachting van een negatief milieueffect. • Er zijn geen problemen te verwachten op het gebied van externe veiligheid.
Er is afdoende ruimte voor verkeer, voetgangers, auto's en parkeren	Ja. • Er worden geen problemen verwacht met het verkeer in de wijk, gezien de inschatting van het beperkte autobezit van de nieuwe bewoners en de huidige geringe verkeersbewegingen. • Er is voldoende ruimte om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. De overmaat van het bestaande aantal parkeerplaatsen is meegenomen in de totale berekening voor het parkeerprogramma, zodat er meer ruimte is voor groen. Er is ook rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van parkeerplaatsen op termijn, indien dit noodzakelijk blijkt. • Fietsen kunnen in de nieuwe bebouwing in een inpandige berging geplaatst worden conform de eisen. Indien dit toch noodzakelijk blijkt, is ook een buitenberging gereserveerd om de eventuele extra stallingsbehoefte op termijn te faciliteren.
Groen, klimaatadaptatie en waterberging voldoen aan ambities coalitieakkoord	Ja. • De groene invulling van de ruimte rond de nieuwbouw heeft een gunstig effect tegen hittestress. • Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de effecten van regenbuien voor de wegen en gebouwen minimaal zijn, omdat de bestaande woningen ten opzichte van de wegen een stuk hoger liggen. • Om wateroverlast te voorkomen, moet regenwater van een extreme bui tijdelijk in de openbare buitenruimte worden geborgen.

	• Er wordt rekening mee gehouden dat de nieuwbouw op minimaal dezelfde hoogte als de bestaande woningen worden gebouwd. Dit heeft een gunstige invloed op de mate van klimaatbestendigheid.
--	---

2.1 Op basis van het conceptplan kan een bouwplan worden uitgewerkt en kan de bestemmingsplanprocedure worden voorbereid en opgestart

In het conceptplan is, door middel van schetsen en een volumestudie, ruimtelijk gekeken naar hoe het gebouw vorm zou kunnen krijgen. Dit is (in combinatie met het haalbaarheidsonderzoek uit 2019) ruim voldoende om te kunnen beoordelen of de zoeklocatie in Buitenlust geschikt is om te bebouwen. Op basis van het conceptplan kan een bouwplan worden uitgewerkt en kan de bestemmingsplanprocedure worden voorbereid en opgestart. In dat kader zullen ook de bijbehorende nadere onderzoeken worden uitgevoerd (zoals externe veiligheid, geluid, lucht, water, bodem, natuur, verkeer en archeologie) en waar nodig treffende maatregelen worden genomen.

Gevolgen en risico's

Financieel

Voor dit project is een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld door uw raad. Met de afronding van deze fase om te komen tot een conceptplan is dit krediet uitgegeven. Als het conceptplan wordt vastgesteld, zal voor het project een grondexploitatie worden gemaakt en aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden. De tot dan toe gemaakte voorbereidingskosten (ten laste van het voorbereidingskrediet) en nog te maken kosten zullen worden meegenomen in de grondexploitatie.

Zoals niet ongebruikelijk bij sociale woningbouwprojecten, zal deze grondexploitatie een beperkt negatief resultaat laten zien. Het opbrengend vermogen van grondverkoop ten behoeve van sociale woningbouw is immers zeer beperkt.

Juridisch

Op dit moment werken de gemeente en Rochdale samen op basis van afspraken in een in 2020 gesloten intentieovereenkomst. Als het conceptplan wordt vastgesteld, zullen partijen de vervolgafspraken (o.a. de grondverkoop) vastleggen in een koop-en realisatieovereenkomst.

Duurzaamheid

n.v.t.

Andere risico's

1.1 De buurt is en blijft tegen woningbouw in Buitenlust

Het overgrote deel van de bewoners van Buitenlust is tegen woningbouw in de wijk. Dit blijkt uit de reacties tijdens informatiebijeenkomsten en online raadplegingen, maar bijvoorbeeld ook uit de enquête die de Werkgroep Buitenlust Groen zelf onder buurtbewoners heeft gehouden, waarin 96% van de 136 deelnemers zich heeft uitgesproken tegen de nieuwbouw.

Er is geprobeerd om een zorgvuldig proces te doorlopen (zie Bijlage 4 voor een feitenrelaas over de communicatie- en participatie in dit project), waarbij ook tegemoet is gekomen aan wensen uit de buurt. Bijvoorbeeld door het verlengen van reactietermijnen, door het organiseren van (extra) bijeenkomsten of door het aanpassen van het participatieproces. Dit heeft niet geleid tot een ander standpunt van de buurtbewoners en de verwachting is dat dit bij een vervolg van het project niet zal veranderen. In het ontwerp wordt zo goed mogelijk tegemoetgekomen aan de achterliggende redenen van de bezwaren.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Instemmen met het voorgestelde besluit zal betekenen dat Buitenlust geen zoeklocatie meer is, maar een ontwikkellocatie wordt. Daarvoor zullen de bouwplannen nader worden uitgewerkt en zal een planologische procedure worden voorbereid en opgestart. De bewoners van Buitenlust worden daarover geïnformeerd.

Adviesraden
n.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De buurtbewoners zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de behandeling van het conceptplan in de gemeenteraadsvergadering. Na afloop zullen buurtbewoners schriftelijk worden geïnformeerd over het raadsbesluit en het vervolgproces.

Participatie

Rochdale zal een bouwplan voor de sociale huurwoningen gaan maken. Vervolgens wordt een planologische procedure doorlopen waartegen bewoners een zienswijze kunnen indienen en waartegen in beroep kan worden gegaan (conform de mogelijkheden die de wetgeving biedt). Bij de inrichting van de alternatieve speelvoorziening zal de buurt actief worden betrokken, zodat de wensen en behoeften voor sport en spel daar een goede invulling kunnen krijgen.

Projectmatig

Rochdale zal het conceptplan gaan uitwerken tot een bouwplan. Ook zal de planologische procedure worden voorbereid en opgestart.

Bijlagen

Bijlage 1 – Conceptplan sociale woningbouw Buitenlust

Bijlage 2 – Uitkomsten online raadpleging najaar 2020

Bijlage 3 – Reacties op conceptplan voorjaar 2021

Bijlage 4 – Feitenrelaas communicatie en participatie project Buitenlust

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
T. Kemper

de burgemeester,
E. Boog

**Onderwerp: Conceptplan voor sociale woningbouw in Buitenlust
21-43**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 25 mei 2021;

Besluit

1. In te stemmen met het conceptplan voor sociale woningbouw in Buitenlust
2. In te stemmen met het voorbereiden en opstarten van de planologische procedure

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 6 juli 2021,

De voorzitter,

De griffier,