

Geachte leden van de gemeenteraad,

Dank voor de gelegenheid om vragen te stellen over de ontwikkeling van de grond rondom de Rietschuur, nu omgedoopt tot het Rietschuurkwartier. Wij hebben ernstige bezorgdheden over de plannen voor de 18 verplaatsbare 'Flex-woningen', zoals genoemd in de e-mail van dhr. Boers van 22 januari jl.

In de communicatie wordt gesteld dat het bestemmingsplan Sniep (2022) de ontwikkeling van deze woningen mogelijk maakt zonder aanpassing van het bestemmingsplan. Echter, wij constateren dat de geplande flexwoningen in strijd zijn met verschillende onderdelen van dit bestemmingsplan, zoals hieronder beschreven.

Communicatie en inconsistentie

Zoals ook aangegeven in de gemeenteraad van 13 februari jl., is de communicatie over dit project onduidelijk en onvoldoende. Lange tijd werd er gesproken over "het project Rietschuurhof", als een hof voor ouderen, met een mix van sociale huur, middenhuur, vrije sector en koopwoningen, passend bij de stijl van de Rietschuur. Het veldje voor onze woningen heeft altijd onderdeel uitgemaakt van dit project. Nu blijkt echter dat de locatie waar de 'Flex-woningen' worden geplaatst, totaal buiten het plan van de Rietschuurhof valt. Dit vormt een directe breuk met eerdere communicatie en beloftes die zijn gedaan.

Wat ons verder opvalt, is de inconsistentie in de informatie die we hebben ontvangen. Zo moesten we via de Diemerkrant vernemen dat er tijdelijke containerwoningen, de zogenaamde "Flex-woningen", zouden komen, terwijl dit niet werd vermeld in de brief die we ontvingen. Dit lijkt opzettelijk buiten beschouwing te zijn gelaten.

Het bestemmingsplan Rietschuurhof vermeldt expliciet: **"De monumentale Rietschuur en omgeving wordt herontwikkeld tot aantrekkelijk woongebied, waar activiteiten gericht op ontmoeting en verbinding worden gefaciliteerd."** Deze plannen sluiten echter niet aan bij de recente voorstellen, waarin geen ruimte is voor dergelijke ontmoetingsplekken en waarin de woningen allesbehalve aantrekkelijk zijn. Het verbergen van deze woningen met wat groen maakt deze niet passend bij de stijl van de Rietschuur. Dit noemen wij camouflage.

De gemeente zelf geeft aan dat deze woningen niet passend zijn bij de Rietschuurhof. Waarom dan toch dit plan doorzetten? De gemeente heeft de Rietschuurhof gepromoot als 'de Parel van de wijk'. Dit zal niet lukken met de geplande 'Flex-woningen'. De gemeente geeft zelf ook aan dat deze woningen zeker niet passend zijn bij de Rietschuurhof. Waarom dan toch dit plan erdoorheen drukken?

Onjuiste locatie en ontwerp

De tijdelijke woningen passen simpelweg niet bij de uitstraling van de wijk. Het idee was altijd dat de nieuwe bebouwing zou aansluiten bij de stijl van de Rietschuur, maar nu worden er 'Flex-woningen' geplaatst die totaal niet passen bij de sfeer van de wijk.

Sociale huurwoningen zijn op deze locatie mogelijk, maar dan wel passend bij de wijk.

We kunnen niet anders dan concluderen dat deze woningen geen enkele bijdrage leveren aan de uitstraling van de wijk en zelfs afbreuk doen aan het zorgvuldig opgebouwde karakter van de omgeving. En dat gaat niet veranderen met een paar aanpassingen. Jullie zijn bekend met dit gezegde? 'Al draagt een aap een gouden ring, het is en blijft een lelijk ding'? Een paar bomen ervoor (die in de winter kaal worden), of wat groen op de gevel zijn natuurlijk absoluut niet afdoende.

Onze woningen van Villa Lotta zijn geheel in de stijl van de Rietschuur gebouwd (onze dakpannen moeten het rietendak van de Rietschuur voorstellen). We mochten er als bewoners niks aan veranderen, geen schuurtje een centimeter verplaatsen, geen gevel een andere kleur geven, ga zo

maar door. Want het moest en zou aansluiten bij de Rietschuur. En dat geldt dan ineens niet voor de 'Flex-woningen'. De gemeente kan niet ineens met twee maten meten. Wij houden ons aan de afspraken, en verwachten hetzelfde van de gemeente. Een andere kwestie die de legaliteit van de plannen ondermijnt, is de verandering van de architectonische stijl van de woningen ten opzichte van wat oorspronkelijk was aangekondigd. Er is geen verklaring of onderbouwing gegeven voor de afstap van de stijl van de Rietschuur en het niet meer bouwen van de koopwoningen.

Bestemmingsplan: In uw communicatie is gesteld dat de huidige bestemmingsplannen de bouw van de 18 woningen al mogelijk maken zonder aanpassing van het bestemmingsplan. Wij willen echter benadrukken dat het bestemmingsplan Sniep (2022) strikte voorwaarden bevat met betrekking tot de bouw en de uitstraling van de wijk. Dit is in strijd met de geplande plaatsing van de flexwoningen, zoals blijkt uit de volgende punten:

- De beperking op het aantal bewoners per woning (maximaal 2 personen) wordt niet nageleefd, aangezien de geplande woningen appartementen met meerdere kamers voor gezinnen zouden zijn. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en de vastgestelde regels. Er is geen juridische onderbouwing voor deze afwijking.
- Het feit dat de Rietschuur zichtbaar moet blijven vanuit de wijk wordt volledig ondermijnd door de geplande plaatsing van de woningen, die het zicht op de Rietschuur voor de woningen aan de Maalderij volledig blokkeren. Dit is in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten en het bestemmingsplan.

Parkeren en leefbaarheid: Het feit dat de parkeernorm van de gemeente niet wordt nageleefd, is van groot belang. De wetgeving betreffende parkeernormen is niet slechts een administratieve richtlijn, maar een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige normen, die bedoeld zijn om de leefbaarheid te waarborgen. De huidige planning is in strijd met de wettelijke parkeernorm en resulteert in onaanvaardbare parkeerdruk.

Fietsenstalling en bouwtechnische vereisten: In het Programma van Eisen 2022 is duidelijk gesteld dat bij bouw de fietsenstalling in pandig moet worden gerealiseerd. De geplande opzet van de flexwoningen voldoet niet aan deze eis, wat betekent dat de bouw van deze woningen in strijd is met het geldende Bouwbesluit. Ik verzoek u om inzicht in de juridische basis van deze afwijking.

Bouwbesluit en omgevingsvergunning

- **Onvoldoende bewijs dat de woningen voldoen aan het Bouwbesluit:** Volgens de nieuwe Omgevingswet moeten tijdelijke woningen voldoen aan de normen voor permanente woningen als ze langer dan 10 jaar blijven staan. De gemeente heeft nog geen bewijs geleverd dat de flexwoningen voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit. Dit moet expliciet worden aangetoond en onderbouwd.
- **Duurzaamheidseisen:** De gemeente stelt dat de woningen duurzaam zijn, maar er is geen Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-score overlegd en ook geen rapportage over energieprestaties (BENG-norm). Dit is een wettelijke eis en moet worden overlegd.

Vertrouwensbeginsel

Het vertrouwen is gewekt dat de ontwikkeling van dit project zou passen bij de wijk, maar de uitvoering daarvan wijkt nu sterk af. Het vertrouwensbeginsel speelt een cruciale rol in gemeentelijke besluitvorming. Als bewoners van Villa Lotta hadden wij, gebaseerd op eerdere communicatie, redelijkerwijs kunnen vertrouwen op een bepaald resultaat. Het aanpassen van de plannen na aankoop van de woningen heeft niet alleen juridische implicaties, maar kan ook leiden tot een devaluatie van de waarde van onze eigendommen. Dit heeft juridische gevolgen die in de planning en besluitvorming erkend moeten worden. Wij verzoeken de gemeente dan ook om een taxatie van de vastgoedwaarde vóór en na het geplande project.

Conclusie

De huidige planning voor de bouw van de 'Flex-woningen' is niet in lijn met de geldende bestemmingsplannen en bouwtechnische eisen. Daarnaast is de communicatie rondom het project gebrekkig, wat heeft geleid tot een schending van het vertrouwensbeginsel en heeft geleid tot bezorgdheid over de leefbaarheid van de wijk. Wij eisen dan ook dat de gemeente haar plannen herziet en zorg draagt voor een oplossing die de leefbaarheid van zowel huidige als toekomstige bewoners waarborgt.

Onze vragen aan de gemeente:

1. **Normale sociale huurwoningen:** Waarom worden dit modulaire woningen en geen permanente sociale huurwoningen die wel passen bij de wijk?
2. **Waarom deze locatie gekozen?** We willen graag inzichtelijk krijgen waarom dit de beste locatie is voor het plaatsen van de 18 sociale huurwoningen. Wij willen inzicht in de volledige locatie-analyse, inclusief de onderzochte alternatieven en de afwegingen die hierbij zijn gemaakt. Tot nu toe zijn slechts twee andere locaties overwogen, die beiden een 'groen'-bestemming hadden en daardoor bij voorbaat ongeschikt waren. Dit maakt de keuze voor deze locatie geen objectieve afweging, maar een beslissing bij gebrek aan alternatieven. Wij eisen daarom dat de gemeente een bredere locatie-analyse uitvoert, waarin ook locaties met een woonbestemming worden meegenomen. Alleen op basis van een eerlijke vergelijking kan worden vastgesteld wat de meest geschikte plek is voor deze woningen. We willen daarom dat de gemeente andere locaties binnen de gemeente Diemen gaat onderzoeken met ook een bestemmingsplan wonen en dan gaat onderzoeken welke locatie het beste zal zijn voor de 'Flex-woningen'.
3. **Volgordelijkheid:** Waarom is de volgordelijkheid in dit proces omgekeerd, waarbij de focus lijkt te liggen op het bouwen van woningen boven het waarborgen van de leefbaarheid? Hoe past dit binnen de visie van de gemeente om de belangen van de bewoners te beschermen en het vertrouwen in de besluitvorming te behouden?
4. **Bouwvoorschriften:** Kunt u aantonen dat de flexwoningen voldoen aan de bouwvoorschriften, met name met betrekking tot het bouwvlak en de verplichting om hoofdgebouwen van een kap te voorzien?
5. **Tijdelijkheid en toekomstperspectief:** Wat is de exacte maximale verblijfsduur van deze woningen op deze locatie, en hoe verhoudt dit zich tot de duurzaamheidsambities die de gemeente stelt?
6. **Tijdelijkheid en toekomstperspectief:** Hoe garandeert de gemeente dat deze tijdelijke flexwoningen na de geplande periode van 10-15 jaar daadwerkelijk worden verwijderd?
7. **Bouwbesluit en duurzaamheid:** Kunt u aantonen en documenteren dat de geplande flexwoningen voldoen aan alle vereisten van het Bouwbesluit, inclusief de normen die gelden voor tijdelijke woningen met een gebruiksduur van langer dan 10 jaar? Wij verzoeken om volledige transparantie en inzage in de bouwtechnische eigenschappen, de duurzaamheidsprestaties (MPG-score en BENG-norm) en de wijze waarop deze woningen voldoen aan de gestelde eisen voor energiezuinigheid en milieubelasting.
8. **Inspraak in de plannen:** Waarom worden de parkeernormen niet nageleefd, en wat is de gemeente van plan te doen om de parkeersituatie te verbeteren?
9. **De galerij:** Hoe gaat de galerij zich verhouden tot onze kant van de wijk? Het is niet alleen esthetisch een slecht idee maar volgens Artikel 3.8 van het Bouwbesluit mogen gebouwen geen onaanvaardbare overlast veroorzaken. De open galerijen en metalen trappen veroorzaken geluidsoverlast en bieden zicht op de bestaande woningen, wat niet past binnen de uitgangspunten van een aantrekkelijk woongebied. Hoe denkt de gemeente dit te compenseren of op te lossen?
10. **Parkeren:** Er zijn slechts 3 parkeerplaatsen ingetekend voor 18 woningen, wat totaal niet voldoende is. De gemeente hanteert een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woning,

dus er zouden minstens 15 parkeerplaatsen moeten zijn. Waarom wordt er niet aan deze norm gehouden? En waar komt de parkeerdruk terecht, gezien het feit dat er in de buurt al veel te weinig parkeerplaatsen zijn? Volgens het jurisprudentie-arrest Didam (ECLI:NL:RVS:2020:616) moet een gemeente aantonen dat er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat bij een bouwontwikkeling. In de gemeenteraad werd gesuggereerd dat er voldoende plek was bij de sportvelden, maar dat is absoluut niet het geval. Zodra er hockey/voetbal trainingen of wedstrijden zijn, staat het helemaal vol. En dat is veel van de dagen van de week het geval. Tevens is dat ook een eind van de woningen vandaan. Hoe moeten ze gaan laden/lossen? de Nota parkeernormen gemeente Diemen als bijlage toevoegen

11. **Buitenruimte:** De buitenruimte rondom de woningen is te krap. Lees, die is er helemaal niet. Bewoners van sociale huurwoningen hebben recht op voldoende buitenruimte voor recreatie. Waarom is er geen adequate buitenruimte voorzien?
12. **Parkeren op ons hofje van Villa Lotta:** We eisen dat de openbare parkeerplekken in ons hofje toegewezen parkeerplekken voor de bewoners van Villa Lotta worden. Waarbij er ook een bord bij onze inrit wordt geplaatst, waarin duidelijk wordt gemaakt dat de parkeerplaatsen alleen voor bewoners en bezoekers van ons erf bestemd zijn. We hebben deze woningen gekocht met de informatie dat er voldoende parkeerplekken voor onze woningen zouden zijn. Daarnaast stond er uitdrukkelijk vermeld dat het hofje een speelplek moest worden voor de kinderen van de woningen. Wat ook het geval is. Met allemaal auto's die op zoek zullen gaan naar een parkeerplek gaat de veiligheid hier weg om op straat te spelen.
13. **Waardeminderung huis;** We voorzien een waardevermindering van onze woningen. We willen graag een taxatie hebben verricht. Met en zonder deze 'Flex-woningen' tegenover ons. Wat doet dat in waarde verschil?

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Sniep (2022)
[Plantage de Sniep 2022: Toelichting](#)
2. Artikel uit de Diemerkrant betreffende de flexwoningen
[Diemen zet woningen statushouders in Plantage de Sniep - Diemerkrant.nl](#)
3. Vergunningen en Bouwvoorschriften (Bouwbesluit)
4. Nota Parkeernormen Gemeente Diemen
5. Programma van Eisen 2022
6. Fotomateriaal en Plattegronden van het project

Tekening gemeente 8 jaar geleden

