Gemeente Diemen

Zaaknummer : 2021-111684
E-mailadres : info@diemen.nl

Aan: Werkgroep Buitenlust Groen

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen grondexploitatie Buitenlust

Datum
8 december 2021

Geachte leden van de werkgroep Buitenlust Groen,

Op 1 december 2021 heeft u het college van B en W en de gemeenteraad van Diemen schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de stukken over de grondexploitatie voor de sociale woningbouw van Buitenlust per 16-12-2021. De gemeenteraad van Diemen bespreekt dit onderwerp in de informatieve gemeenteraadsvergadering van 9 december 2021. In deze brief geven we antwoord op uw vragen. Deze antwoorden worden ook met de gemeenteraadsleden gedeeld.

Onderstaand beantwoorden we uw vragen. We herhalen eerst uw vraag en daaronder vindt u in cursieve tekst het antwoord.

1. In de agenda van de informatieve raadsvergadering van 9 december, wordt gesproken over een geheime bijlage, die ter inzage ligt bij de Griffier. Uit 211014 Grondexploitatie Buitenlust openbaar.pdf per 16-12-2021 Sociale woningbouw Buitenlust pagina 4, blijkt dat "De belangrijkste risico's en kansen worden in de geheime bijlage van deze grondexploitatie genoemd."

   In het kader van de Wet Openbaar Bestuur (WOB) vragen wij u ons deze bijlage toe te sturen.

   Antwoord college: Op dit document is geheimhouding opgelegd op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en geldt voor de geheime bijlage bij de grondexploitatie. Dit document is niet opvraagbaar in het kader van de WOB.

2. Wij zien dat de Wethouder aan de gemeenteraad vraagt 16 december 2021 in te stemmen met de grondexploitatie Sociale Woningbouw Buitenlust. Bij instemming van de raad, zal de grond in Buitenlust medio 2022 verkocht worden aan Rochdale (blz 5).

   Wij maken bezwaar tegen het feit dat de grond in Buitenlust verkocht wordt door de gemeente aan de woningbouwcoöperatie ten behoeve van woningbouw, terwijl de betreffende grond geen bouw bestemming heeft. De bestemmingsplanwijziging moet nog plaatsvinden en het bouwplan moet nog worden opgesteld.

Antwoord college: het is aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de grondexploitatie. Het besluit staat niet open voor bezwaar en beroep. Dat geldt wel voor het bestemmingsplan dat gemaakt gaat worden. Over deze procedure is de buurt afgelopen zomer geïnformeerd. Zodra er meer duidelijkheid is over de exacte planning van de bestemmingsplanprocedure wordt de buurt geïnformeerd.
Wat betreft uw opmerking dat de grond wordt verkocht terwijl de grond nog geen bouwbestemming heeft, willen we u laten weten dat verkoop van de grond aan Rochdale zal plaatsvinden onder een aantal (ontbindende) voorwaarden in de koopovereenkomst. Zo zal er sprake moeten zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke vergunning, omdat er anders niet gebouwd mag worden. Ook moeten er geen technische belemmeringen op de locatie zijn, waardoor bouwen niet mogelijk is. De juridische overdracht van de grond aan Rochdale (bij de notaris) vindt pas plaats zodra deze voorwaarden zijn ingevuld.

3. De grondexploitatie geeft aan dat er nog veel onzekere variabelen zijn (blz 3). Niet alle kosten kunnen al in kaart gebracht worden.
    a. Deze grondexploitatie is gemaakt op basis van het vastgestelde conceptplan (blz 5). Dit is een conceptrapport dat misleidend en onvolledig is. Moet er niet gewacht worden op het definitieve rapport?

        Antwoord college: voor het opstellen van een grondexploitatie is geen bouwplan nodig en volstaat het conceptplan. Alle grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Nieuwe inzichten kunnen ook in de loop van de tijd worden verwerkt.

    b. Vele onderzoeken moeten nog gedaan worden, zie bijlage 191127 Openstaande technische onderzoeken. Dit kan resulteren in extra kosten. Hoe wordt omgegaan met de bijkomende kosten voor onderzoek? Zijn de plankosten (tabel 3) afdoende?

        Antwoord college: in de grondexploitatie is budget opgenomen voor plankosten. Hiertoe horen ook de voorbereidende onderzoeken.

    c. Enkele onzekere variabelen worden genoemd (blz 6) en een aantal staan in de geheime bijlage (zie WOB verzoek onder punt 1). Is de lijst met variabelen compleet?

        Antwoord college: in projecten is altijd sprake van variabelen. De belangrijkste variabelen worden benoemd.

    d. Hoe is de planschade meegenomen in de grondexploitatie? Welke kosten worden verwacht?

        Antwoord college: hier doen wij geen uitspraken over. Dit maakt onderdeel uit van de geheime bijlage (zie ook antwoord op vraag 1)

    e. Gaat het college leges vragen voor de behandeling van de verzoeken om planschadevergoeding?

        Antwoord college: in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) artikel 6.4) is bepaald dat het college van B en W een 'recht' heft op de aanvrager van planschade. Dit bedrag is nu gesteld op € 300,-. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, krijgt de aanvrager dit bedrag terug.

4. De grond staat gepland verkocht te worden aan Rochdale in een dusdanig vroeg stadium, waarbij de toekomst van de grond nog niet vastgesteld is.

Hoe draagt de gemeente er zorg voor dat, in de periode van verkoop van de grond tot en met de goedkeuring van het bestemmingplan en bouwplan (inclusief indien van toepassing de uitspraak van de Raad van State), de grond geschikt blijft voor de bewoners van Buitenlust en onderhouden wordt als sportveldjes, bosjes en ontmoetingsplaats?

Antwoord college: zie antwoord op vraag 2. De juridische overdracht van de grond zal pas plaatsvinden nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke vergunning is en de grond bouwrijp is gemaakt. Tot die tijd verzorgt de gemeente het beheer en onderhoud.

5. Tabel 2 Ruimtegebruik (blz 8) geeft m^2 en % Stand per 1-10-2021.
    1. Betreft dit de huidige ruimte-indeling (stand 1-10-2021) of de geplande toekomstige ruimte-indeling?

        Antwoord college: de geplande toekomstige ruimte-indeling.

    2. Zoveel groen om te spelen lijkt niet te passen als het bouwen van de appartementen doorgaat. In het geval dat dit de toekomstige ruimte betreft, ontvangen wij graag een toelichting met betrekking tot:
        - de hoeveelheid groen/spelen 3.319 m^2 – 45,1% en
        - een toelichting betrekking de kop "Handhaven". Wat wordt hiermee bedoeld?

        Antwoord college: bij de toekomstige indeling van het plangebied is (op basis van de nu bekende uitgangspunten van het vastgestelde conceptplan) ruimte voor ca. 3319 m2 groen gecombineerd met spelen. Zie blz. 7 Figuur 5, waar de indeling van het plangebied volgens het conceptplan nogmaals wordt weergegeven. Waar het spelen precies komt en in welke vorm wordt in een later stadium (met participatie omwonenden) bepaald.

        De begrenzing van het volledige plangebied wordt weergegeven d.m.v. de rode lijn in Figuur 6 op blz. 8.

        Met "Handhaven" wordt bedoeld, dat een deel van het parkeerterrein, wat binnen de grenzen van het plangebied valt, gehandhaafd blijft. Dat wil zeggen: dit deel wordt niet heringericht.

6. Op blz 9 wordt gesproken over de ruimtereservering van 2 woningen voor een inpandige fietsenstalling en installaties.
    1. Graag ontvangen wij de berekening van de verwachte benodigde ruimte voor de stalling van de fietsen en scooters, inpandig of aanvullend op maaiveld.
    2. Wordt erbij het inplannen van de ruimte rekening gehouden met het tegenwoordig vele gebruik van elektrische fietsen?
    3. Wordt er rekening gehouden met de brandveiligheid en luchtverversing van de stalling in verband met de stalling van elektrische fietsen, scooters, brommers, e.d.?

    Antwoord college: deze zaken worden in het kader van het bouwplan gedetailleerd uitgewerkt, waarbij aan alle geldende normen en eisen wordt voldaan.

7. Rochdale krijgt de verplichting de sociale woningen 25 jaar in het sociale segment te houden. Uitzondering hierop is mogelijk, maar dan wordt de grondprijs aangepast (blz 9).

Wat kan de gemeente doen als Rochdale de woningen wil verkopen/verhuren in de vrije sector? Kan de gemeente de eerste 25 jaar hier iets aan doen? En daarna?

Antwoord college: over deze zaken maken gemeente Diemen en Woningstichting Rochdale afspraken via een koop- en realisatieovereenkomst. Ook over de consequenties, als een van de partijen zich niet aan de afspraken houdt. Rochdale krijgt de verplichting om de woningen minimaal 25 jaar in het sociale segment te houden. Daarna is dat voor Rochdale geen verplichting meer vanuit de koopovereenkomst.

Echter omdat Rochdale een woningcorporatie is, heeft zij zich ook te houden aan landelijke regelgeving onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties en de prestatieafspraken die gemeente Diemen en alle in Diemen actieve woningcorporaties maken. Rochdale kan hierdoor niet zomaar na 25 jaar de sociale huurwoningen verkopen.

8. In de Raadsvoordracht Grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust (2021-093642) wordt genoemd dat "Ten aanzien van bijvoorbeeld beeldkwaliteit en duurzaamheid wordt uitgegaan van een voor sociale woningbouw passend ambitieniveau." (Blz 2). En "Bij het conceptplan is nadrukkelijk gekeken naar zaken als duurzaamheid en klimaatadaptatie, passend bij sociale woningbouw. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan." (blz 2).

a) Wat wordt bedoeld met "voor sociale woningbouw passend ambitieniveau." en "passend bij sociale woningbouw"?

Antwoord college: we bedoelen dat het de ambitie is om een zo mooi en duurzaam mogelijk gebouw te maken, binnen de financiële mogelijkheden die er bij sociale woningbouw zijn. De financiële mogelijkheden zijn bij sociale woningbouw beperkter dan bij woningbouw in de vrije sector.

b) De nieuwbouw komt te staan in een wijk met sociale woningbouw én andere gezinswoningen. Het gebouw komt te staan tegenover de koopwoningen. Hoe wordt er rekening gehouden met de inpassing in de omgeving?

Antwoord college: in het conceptplan is nadrukkelijk omschreven dat de nieuwbouw zo goed mogelijk moet aansluiten bij de bestaande bebouwing. In het bouwplan wordt dit verder uitgewerkt.

9. In de Raadsvoordracht Grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust (2021-093642) wordt onder het kopje "Andere risico's" (blz 2) dat vanwege bezwaren van bewoners kunnen leiden tot vertraging en financiële consequenties.

Het is mogelijk dat door de Raad van State bezwaren van de bewoners, of andere partijen, gegrond worden verklaard en het bestemmingsplan niet gewijzigd mag worden. Deze optie wordt niet vermeld. Wordt er rekening mee gehouden dat de mogelijkheid bestaat dat de nieuwbouwplannen op dit stukje grond niet door gaan?

Antwoord college: als er een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan wordt doorlopen, kan een uitkomst zijn dat de Raad van State een beroep gegrond verklaard. Als hier sprake van is wordt bekeken wat de consequenties voor de plannen zijn.

10. Nergens in de stukken lees ik over de kosten voor de compensatie in de wijk door het verlies van groen en sport en bos en aanleg hiervan op andere plekken. Hoe wordt de wijk ingericht? Hoe wordt dit meegenomen in de grondexploitatie?

Antwoord college: in de grondexploitatie is rekening gehouden met kosten voor de herinrichting van het groen en het maken van een nieuwe speelvoorziening. Ook zijn er kosten geraamd om het bestaande groen binnen het plangebied een kwaliteitsimpuls te geven.

Daarnaast zal de hele wijk Buitenlust, dus exclusief het plangebied nieuwbouw, over een aantal jaar in aanmerking komen voor grootschalig onderhoud. Dit betekent dat de openbare ruimte van de hele wijk vernieuwd zal worden. Dat biedt kansen om de bestaande plantsoenen, parkeerplaatsen en speelplekken een kwaliteitsimpuls te geven. Bewoners zullen worden gevraagd om mee te denken.

Tot zover de beantwoording van uw vragen. Zoals beloofd informeren we u en de bewoners van Buitenlust weer zodra er meer bekend is over de bestemmingsplanprocedure.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen,
namens deze,



Lex Scholten
Wethouder