

Aan

Fractie Ons Diemen

Onderwerp

Beantwoording vragen Ons Diemen fractie inzake Buitenlust

Datum

31-1-2019

Geachte heer,

Op 17 december 2018 hebben wij uw brief ontvangen waarin u een aantal vragen heeft gesteld over de bouwplannen voor Buitenlust. In deze brief zullen wij uw vragen beantwoorden.

1. *Waar is de onderbouwing dat er binnen Diemen 1085 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden?*

Bij de behandeling van de begroting 2017 heeft de raad het College verzocht aan te geven op welke wijze een eerder door de Raad uitgesproken ambitie voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen kan worden uitgebreid naar 1.000. Op 15 november 2018 heeft het College hierover een informatie memo aan de Raad gezonden. Deze memo is in de informatieve Raad van 18 januari 2018 besproken.

In deze memo wordt aangegeven dat op de locaties; HollandParkWest, HollandParkZuid, Buitenlust, Harmonielaan, Griend en Sniep ca 1.000 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

In het College programma voor de periode 2018-2022 is de ambitie voor sociale woningbouw gesteld op 1085 op de locaties; HollandParkWest, HollandParkZuid, Buitenlust, Harmonielaan, Griend en de locatie die vrijkomt op de plek van de basisschool de Venser. (zogenoemde zoeklocaties)

Diemen heeft geen uitleglocaties binnen haar eigen grondgebied. De ruimte in Diemen is schaars en Diemen wil de bestaande groengebieden als Diemberbos, de vijfhoek en de weilanddriehoek. Bij die schaarste ontkomt de gemeente er niet aan om op inbreidingslocaties te bouwen. De woningbouwopgave moet dus binnenstedelijk worden opgelost.

De genoemde "zoek locaties" bevatten derhalve alle mogelijke locaties binnen de bestaande bebouwde kom.

In de factsheet Wonen van de MRA (2017) ([link](#)) wordt duidelijk dat er op dit moment 18% (in aantallen 2665) van de woningen in Diemen sociale huurwoningen zijn, terwijl er 40% van de bevolking van Diemen in aanmerking komt voor een dergelijke woning. Om deze mismatch te verkleinen zetten wij in op een flink aantal nieuwe sociale huurwoningen. De inmiddels vastgesteld Woonvisie 2018-2022 geeft een nadere onderbouwing en visie op het gebied van wonen.

Het College verwacht dat 1085 sociale huurwoningen het maximum is dat kan worden gerealiseerd.

Buitenlust, Harmonielaan, Griend en Venser zijn locaties die allen gelegen zijn binnen of nabij bestaande bebouwing. Dat betekent dat er in hoge mate rekening moet worden gehouden met de omwonenden. Een eventuele bouw raakt immers een of meer van hun belangen zoals, groen, speelgelegenheid, verkeer, parkeren, honden-uitlaatplek, uitzicht, etc. Een goede en zorgvuldige betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden is dus noodzakelijk.

2. *Hoe is het onderzoek naar ruimte voor sociale woningbouw in Diemen uitgevoerd en kan dit worden ingezien?*

Diemen kent nog maar een beperkt aantal locaties geschikt voor nieuwbouwwoningen. Deze zijn; Holland Park West, Holland Park Zuid, Buitenlust, Harmonielaan, Griend en de locatie die vrijkomt op de plek van de basisschool Atelier (v.m. Venser) Deze locaties zijn op 18 januari 2018 aan de Raad gepresenteerd, met uitzondering van de locatie Atelier (v.m. Venser)

Bij haar zoektocht naar mogelijke locaties heeft de gemeente vooral gekeken naar locaties waarin de gemeente eigendommen heeft zodat deze direct beschikbaar zijn voor woningbouwontwikkeling. De eigendomssituatie was een belangrijk criterium voor de keuze van de locaties. Een ander belangrijk criterium was dat de locaties op voorhand geen grote milieutechnische belemmeringen hebben. Daarnaast geldt voor Holland Park Zuid, dat daar nog een bestemmingswijziging van kantoor naar woningbouw moet plaats vinden. Diemen heeft geen uitleglocaties binnen haar eigen grondgebied.

Zij zal haar woningbouwopgave hoofdzakelijk binnenstedelijk moeten oplossen. De ruimte in Diemen is schaars en Diemen wil de bestaande groengebieden als Diemberbos, de vijfhoek en de driehoek behouden.

Bij die schaarste ontkomt de gemeente er niet aan om op inbreidingslocaties te bouwen. De genoemde "geschikte locaties" bevatten derhalve alle mogelijke locaties binnen de bestaande bebouwde kom.

De zoeklocaties die in het Coalitieakkoord 2018-2022 zijn vastgelegd komen met uitzondering van het Atelier (v.m. Venser) overeen met de aan de Raad in januari 2018 gepresenteerde notitie.

3. *Op grond van welke criteria is de 'zoeklocatie' in Buitenlust geschikt bevonden voor bebouwing en sociale woningbouw?*

Zoals hierboven is aangegeven zijn voor de aanwijzing van zoeklocatie twee belangrijke criteria gehanteerd de eigendomssituatie en de mate van milieutechnische belemmeringen. Het criterium m.b.t de eigendomssituatie behoeft nadere uitleg. De gemeenteraad wenst betaalbare huurwoningen te realiseren voor jongeren, starters en senioren tot een huurgrens van € 710,--/maand, prijspeil 2018. Door de eigendomssituatie heeft de gemeente de positie en de financiële mogelijkheden om bij de ontwikkeling van de beoogde locatie te sturen op het bereiken van dit woonproduct; een woning in een financieringscategorie waarmee jongeren, starters en senioren geholpen zijn. Of de zoeklocaties ook daadwerkelijk bouwlocaties worden moet nog worden vastgesteld. Hiervoor zijn besluiten van de Gemeenteraad noodzakelijk. Alvorens de Raad hierover besluit zal er participatie proces worden doorlopen. Inbreidings-locaties als Buitenlust, Harmonielaan, Griend en Venser zijn locaties die allen gelegen zijn binnen of nabij bestaande bebouwing. Dat betekent dat er in hoge mate rekening moet worden gehouden met de omwonenden. Een eventuele bouw raakt immers een of meer van hun belangen zoals, groen, speelgelegenheid, verkeer, parkeren, honden-uitlaatplek, uitzicht, etc. Een goede en zorgvuldige betrokkenheid van

omwonenden en belanghebbenden is dus noodzakelijk. De woorden uit het Coalitie akkoord komen met name in dit participatie proces tot uiting.

4. *Kunnen de bewoners participeren in de aanpak van het haalbaarheidsonderzoek en criteria aandragen?*

Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de beoogde woningbouwlocatie worden allereerst verschillende technisch onderzoeken uitgevoerd op het gebied van milieu, flora & fauna, archeologie, natuur etc. Deze onderzoeken moeten voldoen aan wettelijke normen en richtlijnen. Daartoe geeft de gemeente opdracht aan extern gespecialiseerde adviesbureaus. In deze fase wordt ook een eerste verkenning gedaan naar de financiële randvoorwaarden.

De resultaten van deze onderzoeken van deze experts en de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek van de gemeente Diemen zijn uiteraard beschikbaar bij de verdere bespreking en behandeling.

In de volgende fase van verkenning komen zaken als stedenbouw, architectuur, kwaliteit, inpassing, speel- en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, veiligheid etc. aan de orde. In die fase is de inbreng van bewoners essentieel. Hiervoor wordt per locatie een participatieplan opgesteld. Voor dat de participatie fase start zal dit plan met de bewoners worden besproken.

5. *Hoe kan het dat er al conclusies en uitgangspunten worden geformuleerd zonder dat bewoners (direct belanghebbenden) daarin worden meegenomen?*

In antwoord op vraag 4 is aangegeven dat de eerste fase van onderzoek technisch en financieel van aard zijn. In deze fase gelden wettelijke en algemene financiële criteria. De bewoners worden van de uitkomsten hiervan op de hoogte gesteld.

In die fase zijn er nog geen andere uitgangspunten aan de orde.

Indien uit de eerste fase blijkt dat er geen wettelijke of financiële belemmeringen zijn, wordt de tweede fase gestart. In die fase worden bewoners zoals in antwoord 4 wordt aangegeven betrokken.

6. *Waarom ontbreekt het nog aan een duidelijke procedure voor bewonersparticipatie en hoe verhoudt de werkwijze van de gemeente zich tot haar eigen coalitieakkoord?*

Op dit moment wordt een algemeen communicatie- en participatieplan opgesteld voor de zoeklocaties en een specifiek plan voor Buitenlust.

Bij die participatie staat de vraag "hoe woningbouw mogelijk kan worden gemaakt" centraal. Het gaat dan over de zoektocht naar een goede ruimtelijke inpassing. Hierbij komen zaken als; stedenbouw, architectuur, kwaliteit, inpassing, speel- en groenvoorzieningen, uitzicht, schaduw, parkeervoorzieningen, veiligheid etc. aan de orde.

7. *Hoe kan het dat de bewoners van Buitenlust zo laat worden geïnformeerd middels een brief van de gemeente dd. 25-05-2018, terwijl de locatie door de gemeente al geschikt is bevonden?*

Of de locatie in principe geschikt is voor woningbouw moet blijken uit de eerste fase van onderzoek. Tot nu toe is voor alle zoeklocaties niet meer besloten dan dat er een onderzoek wordt gestart naar mogelijke technische, juridische of financiële belemmeringen. De zoeklocaties zijn in januari 2018 in een openbare informatieve Raadsvergadering benoemd. Omdat de betrokkenheid van bewoners pas start na de technische onderzoeken is in eerste instantie gemeend bewoners pas op de hoogte te stellen op het moment dat deze

onderzoeken zijn afgerond en uit die onderzoeken blijkt dat woningbouw wellicht mogelijk is. Bij de vaststelling van het coalitieakkoord is besloten bewoners op de hoogte te stellen op het moment dat de technische onderzoeken starten.

8. *Door de gemeente is per brief aan de bewoners aangegeven dat het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit omgeving (geluid, flora en fauna), regelgeving en financiële haalbaarheid. Hoe wordt de kwaliteit van de leefomgeving meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek?*

De kwaliteit van de leefomgeving worden in de onderzoeken van de eerste fase niet meegenomen. In de tweede fase worden alle aspecten, waaronder de kwaliteit van de leefomgeving wel meegenomen. Op welke wijze dat wordt ingevuld is onderdeel van het overleg met de bewoners en andere betrokkenen.

9. *Hoe worden de bewoners van aangrenzende percelen op de hoogte gehouden en betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek en nieuwe plannen?*

Naast de bewoners van Buitenlust is ook het bestuur van de begraafplaats reeds op de hoogte gebracht. Zodra het haalbaarheidsonderzoek is afgerond gaan we met alle betrokken bewoners (waaronder de bewoners van de aangrenzende percelen) en andere stakeholders (waaronder het bestuur van de begraafplaats) uit Diemen én de beoogde woningcorporatie in gesprek over de uitkomsten van dit onderzoek. Alle bewoners kunnen meedoen in de participatie fase.

10. *Is het bestuur van de Israëlitische begraafplaats op de hoogte gesteld van de plannen of dan wel betrokken bij de plannen?*

Antwoord: Zie hierboven.

11. *Hoe denkt de Joodse gemeenschap over bebouwing zo dicht op hun begraafplaats en hoe is dit in het vigerende bestemmingsplan bepaald?*

In het Besluit op de lijkbezorging staat alleen dat de afstand van een graf tot de erfafscheiding van de begraafplaats minimaal een meter moet zijn (art.6). Er is geen afstandsvereiste ten opzichte van omliggende bebouwing. Genoemde afstand kan in het kader van de toepassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door gemeenten in een bestemmingsplan worden bepaald. Hoe de erfafscheiding eruit ziet, is een zaak van de eigenaar van de begraafplaats. Gemeenten kunnen daarvoor wel regels opstellen. In principe heeft het bestuur geen bezwaar mits de groene afscherming behouden blijft. Op welke wijze dat wordt gerealiseerd is in de tweede fase aan de orde.

Vragen over het groen en het speelveld

12. *Wordt er ook een flora- en faunaonderzoek gedaan (naar beschermde diersoorten of plantensoorten, er zullen hele oude bomen verwijderd worden)?*

Voor Buitenlust is in samenhang met het park Spoorzicht een natuurtoets uitgevoerd door Royal Haskoning om de aanwezigheid van beschermde diersoorten en de effecten van de beoogde ontwikkeling op deze beschermde diersoorten in beeld te brengen. In april 2018 is een bomeneffectanalyse uitgevoerd door het onderzoeksbureau Groenadvies Amsterdam, waaruit blijkt dat een aantal oude populieren niet kunnen worden gehandhaafd. De analyse

toont voor het gehele gebied ten zuiden van de wijk Buitenlust aan welke bomen gekapt moeten worden vanwege de leeftijd c.q. conditie en welke bij voorkeur gehandhaafd dienen te worden. De bomenrij langs de Joods begraafplaats is onderdeel van een groene structuur die al in Spoorzicht is ingezet en een belangrijke aanliegroute vormt voor de vleermuizen. Bij het ontwerp van de woningbouw moet hiermee rekening worden gehouden.

13. *Hoe kan het dat noodzakelijke (groen- en sport) voorzieningen die de kwaliteit van woonwijken waarborgen zomaar opgeofferd kunnen worden ten behoeve van woningbouw?*

Bij binnenstedelijk bouwen wordt per definitie de omvang van de openbare ruimte beperkt. In de tweede fase van onderzoek zal met de bewoners worden gekeken hoe dit op een passende manier kan worden gerealiseerd. Hierbij zijn uitdrukkelijk groen- speel- en sportvoorzieningen aan de orde. Wij delen de noodzaak dat die in voldoende mate aanwezig moeten blijven.

Vragen over veiligheidsaspecten

14. *De jeugd moet dan naar een andere wijk om gebruik te maken van een voetbalveld of basketbalveld. De wijk is omsloten door een spooroverweg en een drukke doorgaande weg. Hoe worden de veiligheidsaspecten van de wijk meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek en hoe zijn deze meegewogen bij de afweging om een zoeklocatie in Buitenlust aan te wijzen?*

in de plannen voor de spooronderdoorgang is een loopbrug voor voetgangers voorzien die aansluit op Buitenlust. Deze loopbrug zorgt voor een veilige oversteek van voetgangers. Ook de ongelijkvloerse oplossing van de Ouddiemerlaan draagt bij aan een veilige oversteekmogelijkheid voor voetgangers. In het kader van het op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal nog aandacht worden besteed aan een goede aansluiting van Buitenlust op de Ouddiemerlaan.

15. *Zijn nooddiensten als brandweer en politie betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek in verband met veiligheid en het aanwezig zijn van beperkte toe- en uitgang van de wijk?*

In de Verkeerscommissie waarin de nooddiensten participeren is zowel de eindoplossing als de tijdelijke situatie van de spooronderdoorgang besproken. Belangrijk aandachtspunt is de bereikbaarheid van de Harmonielaan en Buitenlust voor de uitwerking van het inrichtingsplan t.b.v. de nooddiensten. In de participatie fase zal dit ook verder aan de orde komen.

Vraag naar aanleiding van de bezorgdheid over verzakking en schade

16. *Zwaar heiwerk zal gezien de bodem vereist zijn, wat het risico op verzakking van en schade aan bestaande woningen vergroot. Dat is zeer aannemelijk doordat woningen op de eerste zandlaag zijn geheid en Buitenlust gebouwd is van losse delen prefabbeton. Hoe groot is de kans op verzakking en onderwaterlopen van de bestaande woningen?*

In de eerste fase wordt een grondmechanisch onderzoek uitgevoerd om te weten met welke maatregelen op gebied van voorbelasting rekening moet worden gehouden bij een woningbouwontwikkeling. Met de bouwer zullen afspraken worden gemaakt over een bouwwijze die geen schade aanricht aan de omliggende percelen. Daarnaast zal in het ontwerp rekening worden gehouden met klimaatadaptatie en water beheer.

17. *Wat zijn de waarden van vervuiling in het grondwater bij de beoogde locatie door de aangrenzende Joodse begraafplaats?*

Op dit moment zijn er geen redenen om aan te nemen dat er bodemvervuiling is.

Vragen over parkeren en verkeer

18. *Het parkeerprobleem is eindelijk opgelost. Als er meer woningen bij komen dan geeft dat weer parkeeroverlast. Wordt dat ook meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek van de gemeente?*

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er voldoende ruimte moet zijn om de extra parkeerbehoefte te accommoderen. Op welke wijze dat wordt gerealiseerd is onderdeel van de onderzoeken en gesprekken in de tweede fase.

19. *Hoe komen de bewoners van Buitenlust straks nog goed in en uit deze wijk, mede in verband met de op termijn aan te leggen tunnel onder het spoor?*

In de Verkeerscommissie waarin de nooddiensten participeren is zowel de eindoplossing als de tijdelijke situatie van de spooronderdoorgang besproken. In de eindsituatie is de Ouddiemerlaan alweer op de huidige (maaiveld)hoogte ter hoogte van de huidige aansluiting van de wijk Buitenlust op de Ouddiemerlaan. Deze aansluiting zal dus – na de realisatie van de tunnel – weer hetzelfde zijn als nu.

De sociale omgeving

20. *In Buitenlust komen steeds meer jonge gezinnen met kinderen te wonen. In Diemen is grote behoefte aan buitensportvoorzieningen. Wordt daar rekening mee gehouden?*

Ja in de tweede fase komt dat aan de orde.

21. *Buitenlust heeft al een behoorlijk aandeel in jongerenhuisvesting door friendscontracten en begeleid wonen, hoe wordt dit meegenomen in haalbaarheidsonderzoek?*

Het klopt dat er in Buitenlust al jongeren wonen. Op basis van deze cijfers blijkt dat ca. 13,8 procent van de bewoners van Buitenlust tot de leeftijdsgroep van 15 tot 25 jaar behoort. Daaronder vallen ook de jongeren die met friendsconcepten en begeleid wonen in deze wijk wonen. De programmering van een eventuele nieuwbouw wordt in de tweede fase vastgesteld. De locatie is zowel aantrekkelijk voor jongeren als voor ouderen die hun eengezinswoning in de buurt willen verlaten.

22. *Hoe kan het dat er nu in de wijk Buitenlust met in totaal 129 woningen 40 nieuwe sociale woningen bijgebouwd moeten worden, terwijl oorspronkelijk ongeveer de helft van Buitenlust uit sociale woningbouw bestond (en voor een deel nog bestaat) en de laatste jaren door de woningbouwcorporatie Rochdale hier juist sociale woningen zijn onttrokken?*

De reden dat de gemeente Diemen hier woningen wil bouwen, is dat dit een van de plekken in Diemen is, die ruimte biedt aan sociale woningbouw. Dit gaan we ook op andere beschikbare locaties in Diemen doen. Het gaat ons echt om een bijdrage te leveren aan de 1085 sociale huurwoningen die we willen bijbouwen binnen onze gemeentegrenzen. Rochdale heeft in de afgelopen periode inderdaad woningen in Buitenlust verkocht. Dit is onder meer ingegeven door de wens om het eigen-woning-bezit op deze plek te stimuleren,

de behoefte aan doorstroming en portefeuille-afwegingen van de corporatie zelf alsmede tot meer differentiatie naar koop en huur. De meeste sociale huurwoningen die in Buitenlust de afgelopen periode verkocht zijn, zijn ook meer geschikt voor gezinnen dan voor jongeren of ouderen. De nieuwbouw zal zich daar waarschijnlijk meer op gaan richten.

23. *In hoeverre wordt er rekening gehouden met het streven naar zoveel mogelijk diversiteit in huishoudens binnen de gemeente en diverse wijken van Diemen en Buitenlust in het bijzonder?*

In de Woonvisie is verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus in wijken een belangrijk uitgangspunt.

Op plekken waar ruimte is voor nieuwbouw benutten we die ruimte om differentiatie aan te brengen in de wijk en de aangrenzende buurt. Hiermee streven we naar het spreiden van Huishoudens, als het gaat om inkomens maar ook om leeftijd en gezinssamenstelling, over de gemeente en de verschillende wijken. We handelen vanuit de gedachte dat een verscheidenheid aan mensen en woonmilieus aan de basis van onze sterke wijken staan. Het wat hogere segment dat met Plantage de Sniep is bediend is een goede aanvulling gebleken op Diemen Centrum. Zo ook de variëteit aan huur- en koopappartementen in Holland Park in aanvulling op de overwegend grondgebonden woningen in Diemen Zuid. Met de opgaven die benoemd zijn in deze woonvisie, zoals het toevoegen van sociale huur, in combinatie met de schaarste aan ruimte, neemt het belang van spreiding verder toe.

24. *In de directe omgeving van Buitenlust ligt al erg veel sociale woningbouw (Harmonielaan, Kinderenplein, Rode Kruislaan, Martin Luther Kinglaan, Tureluurweg, Karekiet), wat is de gewenste verhouding?*

De Martin Luther Kinglaan kent geen sociale woningbouw. Voor wat betreft de verhoudingen verwijzen we u naar de beantwoording van vraag 22. In het algemeen geldt in stedenbouw dat de verhoudingen op een schaal van ca 5.000 woningen wordt bekeken. Belangrijk criterium is dat de verhouding dienend moet zijn voor een grote variëteit aan voorzieningen. In Diemen geldt dat de huidige verhoudingen in alle plekken zodanig zijn dat de voorgenomen toevoegingen de variëteit aan voorzieningen niet verstoort.

Stedenbouwkundig

25. *Wat zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten?*

Het haalbaarheidsonderzoek geeft een eerste richting aan de ruimtelijke kaders en stedenbouwkundige uitgangspunten voor Buitenlust waarbinnen nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de begrenzing van het plangebied, het ruimtelijk planologisch beleid, de milieutechnische mogelijkheden, het woningbouwprogramma gedifferentieerd naar doelgroepen, woninggrootte en financieringscategorie etc. De verdere stedenbouwkundige uitwerking (en dus de uitgangspunten op dit vlak volgen na dit haalbaarheidsonderzoek, waar in ieder geval het uitgangspunt moet zijn dat de beoogde nieuwbouw qua schaal en oriëntatie moet passen binnen de opzet en structuur van de wijk.

26. *Hoe past hoogbouw in Buitenlust direct naast andere woningen, terwijl de rest van de wijk uitsluitend laagbouw met grondgebonden woningen is?*

De wijk Buitenlust bestaat voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen in 3 bouwlagen (2 lagen en een kap). Voor meer differentiatie in de wijk wordt voorgesteld om appartementen toe te voegen in 4 á 5 bouwlagen. Om bij de opzet van de wijk aan te sluiten wordt eraan gedacht om de bovenste bouwlaag in een kapvorm uit te voeren. In de beoogde stedenbouwkundige opzet is er geen sprake van hoogbouw, zoals gedefinieerd in het

Bouwbesluit. De stedenbouwkundige opzet wordt nog nader uitgewerkt door de beoogde woningcorporatie in overleg met de zittende bewoners.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris, de burgemeester,



J.D. de Kort



E. Boog