

Bouwplannen Buitenlust, beantwoording vragen bewonersgroep Buitenlust

In rood onze reactie namens de bewoners van Buitenlust.

Proces

1. Waar is de onderbouwing dat er binnen Diemen 1085 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden? Waarom het aantal van 1085?

Antwoord:

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 woningen. Op 15 november 2018 heeft het College hierover een 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 Holland Park West, Holland Park Zuid, Buitenlust, Harmonielaan, Griend en Sniep ca 1.000 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

In de factsheet Wonen van de MRA (2017) 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.

In het College programma voor de periode 2018-2022 is de ambitie voor sociale woningbouw uiteindelijk gesteld op 1.085 woningen op de locaties: Holland Park West, Holland Park Zuid, Buitenlust, Harmonielaan, Griend en de locatie die vrijkomt op de plek van de basisschool het Atelier (voorheen de Venser). Dit zijn de zogenoemde zoeklocaties. Het College verwacht dat 1.085 sociale huurwoningen het maximum is dat kan worden gerealiseerd. Diemen heeft namelijk geen uitleglocaties binnen haar eigen grondgebied. De ruimte in Diemen is schaars en Diemen wil de bestaande groengebieden als Diemberbos, de Diemer Vijfhoek en Spoorzicht groen houden. Holland Park en Plantage de Sniep zijn de laatste grote woningbouwlocaties. Dat betekent dat we nu – om te kunnen bijdragen aan de behoefte aan sociale woningbouw - creatief moeten omgaan met de schaarse binnenstedelijke locaties en het optimaal benutten van de bestaande ruimtes. De genoemde “zoek locaties” bevatten derhalve alle mogelijke locaties binnen de bestaande bebouwde kom.

Reactie:

1. Hoe kan het zijn dat de ambitie voor het aantal te bouwen sociale woningen in 2 jaar tijd gaat van 500 naar 1000 en naar 1085? Uit de beantwoording wordt niet duidelijk hoe dit aantal precies is bepaald behalve dat dit in het collegeakkoord is opgenomen en vastgesteld door de raad. Maar wat is de onderbouwing daarvan. Dit wordt ook niet duidelijk uit de Woonvisie van de gemeente Diemen. Er wordt daarbij verwezen naar een memo van 15 november 2018 die in de raad is besproken en waarin ook de locaties om deze woningen te realiseren worden benoemd. Deze memo kennen wij niet en ook wordt niet duidelijk waarom deze locaties worden aangewezen. Ook lijkt daarmee de conclusie voorbarig dat er 1.000 sociale woningen kunnen worden gerealiseerd op deze locaties, terwijl het haalbaarheidsonderzoek nog moet plaatsvinden, zie ook 3^e alinea waarin over zoeklocaties wordt gesproken.
2. De factsheet Wonen van de MRA, noch het hier gegeven antwoord geven antwoord op de gestelde vraag: waarom kiest de gemeente voor 1085 sociale huurwoningen en waarom zou Diemen 40% (wat antwoord suggereert) sociale huurwoningen moeten hebben? De behoefte aan sociale huurwoningen

zal in een groter gebied aanwezig zijn (regio is één woningmarkt). In de Woonvisie wordt gesproken over regionale samenwerking (MRA). Hoe zijn de aantallen sociale woningen met andere gemeenten dan afgestemd? En bouwt Diemen dan niet relatief veel meer dan omliggende (kleine) gemeenten?

3. Waaruit blijkt dat de genoemde zoek-locaties (waaronder Buitenlust) de enige mogelijkheid zijn voor sociale woningbouw in Diemen. Hoe ziet deze inventarisatie er uit en wat zijn de criteria geweest op basis waarvan de locaties zijn geselecteerd? Kortom op basis waarvan is dan de verwachting dat er 1085 woningen kunnen worden gerealiseerd als dit nog niet eens is onderzocht? Tot op heden is geen enkele informatie vrijgegeven die deze aannames ondersteunt, ondanks meerdere verzoeken daarom.
4. Er wordt gesuggereerd dat er alleen op eigen grond van de gemeente kan worden gebouwd, maar waarop is deze keuze gebaseerd? Is er ook gekeken naar binnenstedelijke bouwlocaties die geen gemeentegrond zijn en waaruit blijkt dat dit niet ook mogelijk is? Is dit onderzocht en is er overleg met andere eigenaren of ontwikkelaars geweest om een % sociale woningbouw mee te nemen in plannen?
5. Wanneer is Diemen uitontwikkeld voor wat betreft nieuwe woonwijken of voor verdere intensivering van het binnenstedelijke gebied? Is het maximale laadvermogen van de gemeente onderzocht?
6. Nogmaals het verzoek om de bewoners van informatie te voorzien en van alle onderzoeken die hierop betrekking hebben.

2. Hoe kan het dat er tot nog toe nauwelijks sociale woningbouw in de Sniep, Holland Park en bij het winkelcentrum (oude postkantoor) heeft plaatsgevonden, terwijl op deze locaties de afgelopen jaren bij elkaar duizenden woningen zijn en worden gebouwd?

Antwoord:

In het algemeen is het bouwen van sociale huurwoningen geen rendabele activiteit. Om een sociale huurwoning bereikbaar te maken voor de doelgroep mag de huur van deze woning niet hoger zijn dan de sociale huurgrens. In 2019 ligt deze grens op € 720,42 /maand. De huuropbrengst bepaalt de investeringsruimte voor de bouw van sociale huurwoningen. Dit betekent dat elke nieuwe sociale huurwoning met een tekort wordt gebouwd, de zgn. “onrendabele top”. Bij de bouw van sociale huurwoningen leggen corporaties en gemeenten geld toe. De financiële opgave om sociale huurwoningen te bouwen is dus niet eenvoudig, zeker op die plekken waar de gemeente geen grond in eigendom heeft (zoals bij de locatie het oude Postkantoor en Holland Park). Corporaties en de gemeenten hebben de plicht om voor de burger met een kleine portemonnee te bouwen. Echter ten tijde van de financiële crisis hadden corporaties en gemeenten onvoldoende financiële armslag om sociale huurwoningen te bouwen. De gemeente was blij dat zij de realisatie van de woningbouwlocaties Plantage de Sniep en Holland Park die tijdens van de economische crisis zijn ontwikkeld, veilig kon stellen in samenwerking met de marktpartijen. Het grotere inwonertal dat met deze nieuwbouw is en wordt gerealiseerd leidt tot hogere inkomsten van de Gemeente. Dat geld zetten we in voor voorzieningen, maar ook om de achterstand op het gebied van sociale huurwoningen in te halen.

Reactie

1. Sociale woningbouw is voor commerciële ontwikkelaars inderdaad in het algemeen geen rendabele activiteit. Daarom zijn er woningcorporaties in het leven geroepen om wel sociale woningen te kunnen bouwen en verhuren. Zo gaf de gemeente eerder al aan dat ze in gesprek is met Rochdale (de woningcorporatie in Buitenlust) voor het bouwen van extra woningen in Buitenlust. Waaruit blijkt dat het niet anders kan dan op gemeentegrond? En als het alleen op gemeentegrond kan dan zijn er nog veel meer locaties in Diemen die daarbij in beschouwing zouden moeten worden genomen. Als de gemeente ambitie toont om meer sociale woningen te realiseren, waarom wordt dan niet de consequentie getrokken dat dit de gemeente ook geld kost? Is dit afgewogen tegen het aantal van 1.085 woningen en waaruit blijkt dat de gemeente de plicht heeft dit aantal te bouwen terwijl dat de afgelopen 20 jaar niet het geval was?

2. Tijdens de bewonersbijeenkomst heeft Wethouder Scholten aangegeven dat de kosten van de grond van de bouwlocatie “oude postkantoor” in het centrum van Diemen te hoog waren (1,6 mln). Is er een onderbouwing van deze beslissing, en waaruit blijkt dat er hier geen hoogbouw kon plaatsvinden waarvan een % sociale woningbouw, terwijl deze locatie in hartje centrum zeer geschikt lijkt voor gestapelde bouw? Kortom is er door de gemeente gekeken naar andere mogelijkheden dan op eigen grond te bouwen? Zo nee, waarom wordt er niet gekeken naar andere creatieve mogelijkheden?
3. Waarom is er bijvoorbeeld geen % eis gesteld aan de projectontwikkelaars bij de bouw van grote projecten als Sniep en Holland Park waardoor de verdichtingsopgave niet op bestaande wijken hoeft te worden afgewenteld? Waarom zijn de hogere inkomsten van de Gemeente door het hogere aantal inwoners op termijn niet eerder ingecalculeerd bij de keuze van de hoeveelheid sociale woningbouw bij nieuwe bouwprojecten?

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

Antwoord:

Zoals onder 1 ook aangegeven kent Diemen nog maar een beperkt aantal locaties die mogelijk geschikt zijn voor nieuwbouwwoningen. Dit zijn : Holland Park West, Holland Park Zuid, Buitenlust, Harmonielaan, Griend en de locatie die vrijkomt op de plek van de basisschool Atelier. Deze locaties zijn op 18 januari 2018 aan de Raad gepresenteerd, met uitzondering van de locatie het Atelier.

Bij de zoektocht naar mogelijke locaties heeft de gemeente vooral gekeken naar locaties waarin zij eigendom heeft en die daardoor direct beschikbaar zijn voor woningbouwontwikkeling. De eigendomssituatie was een belangrijk criterium voor de keuze van de locaties, omdat het verwerven van gronden een zeer kostbaar en tijdrovend proces is. Omdat de gemeenteraad het belangrijk vindt om betaalbare huurwoningen te bouwen voor jongeren, starters en senioren tot een huurgrens van € 720/maand prijspeil 2019 is het in eigendom hebben van grond een belangrijke voorwaarde. Alleen zo heeft de gemeente de positie en de financiële mogelijkheden om te sturen op het bereiken van dit woonproduct: een woning met een lage maandhuur waarmee jongeren, starters en senioren geholpen zijn. Een ander belangrijk criterium is, dat de locaties op voorhand geen grote milieutechnische belemmeringen hebben. Omdat de ontwikkeling vanuit de regelgeving onmogelijk is dan wel zeer kostbare maatregelen moeten worden genomen, waardoor de ontwikkeling in financiële zin niet langer haalbaar is.

Reactie

1. Uit uw beantwoording blijkt niet waarom alleen de genoemde locaties mogelijk zijn. Daarover hebben wij nog geen onderzoeksrapportages kunnen inzien, ondanks meerdere verzoeken daartoe. Graag ontvangen wij het achterliggende onderzoek naar mogelijke bouwlocaties welke aan de raad gepresenteerd zijn op 18 januari en de zoeklocaties moeten onderbouwen.
2. Waar is de vastgesteld dat de gemeente alleen kijkt naar locaties waarvan zij eigenaar is en waa is vastgesteld welke locaties milieutechnische belemmeringen hebben en welke niet, waaruit blijkt dat?

4. Op grond van welke criteria is de ‘zoeklocatie’ in Buitenlust geschikt bevonden voor bebouwing en sociale woningbouw en hoe heeft deze afweging plaatsgevonden binnen het bestuur en de raad?

Antwoord:

zoals hierboven is aangegeven zijn voor de aanwijzing van zoeklocatie twee belangrijke criteria gehanteerd de eigendomsituatie en de mate van milieutechnische belemmeringen. Of de zoeklocaties ook daadwerkelijk bouwlocaties worden moet nog worden vastgesteld. Hiervoor is nader onderzoek nodig en zijn besluiten van de Gemeenteraad noodzakelijk. Alvorens de Raad hierover besluit zal er participatie proces worden doorlopen.

Buitenlust, Harmonielaan, Griend en Het Atelier zijn locaties die alle 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 achten wij daarom noodzakelijk.

Reactie

1. Kan het onderzoek naar de eigendomssituatie en de milieutechnische belemmeringen worden ingezien door de bewoners op basis waarvan een afweging heeft plaatsgevonden dat alleen de genoemde locaties mogelijk zijn?
2. Waarom beslist de raad hier pas over na het participatieproces? Is het niet gewenst dit eerder te laten plaatsvinden om onrust bij de bewoners te voorkomen indien de bouw niet doorgaat en om kosten te voorkomen? Is het niet logisch dat alvorens er een participatieproces wordt gestart er eerst alle informatie wordt overlegd op basis waarvan eerst de vraag beantwoord kan worden of er gebouwd kan worden en of het haalbaar is?
3. In hoeverre biedt het participatieproces ruimte om ook uit te komen op niet bouwen?

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

Antwoord:

Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de beoogde woningbouwlocatie worden allereerst verschillende technische 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 externe, gespecialiseerde adviesbureaus. In deze fase wordt ook een eerste verkenning gedaan naar de financiële randvoorwaarden.

De resultaten van deze onderzoeken 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 participatiefase start zal dit plan met de bewoners worden besproken.

Reactie

1. Er wordt aangegeven dat er enerzijds nog technische onderzoeken moeten worden uitgevoerd naar de mogelijke zoeklocatie en anderzijds dat allerlei zaken die van invloed zijn op het bepalen of de zoeklocatie geschikt en haalbaar is pas veel later aan bod komen. Hoe is dit te rijmen met een integrale afweging over of de zoeklocatie geschikt is voordat het participatieproces wordt gestart?
2. Wanneer kunnen de betreffende onderzoeken worden ingezien, wanneer is sprake van een integrale afweging en wat betekent dit voor het participatieproces?

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

Antwoord:

In antwoord op vragen 4 en 5 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 participatie fase gestart. In die fase worden bewoners zoals in antwoorden 4 en 5 wordt aangegeven betrokken.

Reactie

1. Graag ontvangen we niet alleen de uitkomsten, maar ook de onderbouwing/rapportage. Ondanks eerdere verzoeken (waaronder via WOB) is nog geen enkele informatie door de gemeente beschikbaar gesteld.
2. Hoe kan het dat de wettelijke en financiële haalbaarheid van de zoeklocaties wordt onderzocht zonder daarin alle elementen mee te nemen (zie ook reactie op punt 5)? Ook als gevolg van bijvoorbeeld stedenbouwkundige inpassing van woningen kunnen kosten naar boven komen die van belang zijn voor het bepalen of het financiële plaatje haalbaar is voor de gemeente.

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

Antwoord

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, schaduwwerking, parkeervoorzieningen, veiligheid etc. aan de orde.

Reactie

1. In het participatieplan zien we graag opgenomen worden om eerst te kijken waarom en of er gebouwd kan en dient te worden op onze sportveldjes in de wijk, voordat we overgaan naar het hoe.
2. Als hierboven genoemde zaken nog niet bekeken zijn, hoe kan het dan zijn dat de financiële haalbaarheid al besloten is? Waar is de onderbouwing voor deze voorbarige conclusie?

8. 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?

Antwoord:

Of de locatie 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 actief te betrekken 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.

Reactie

1. In uw eerder brieven aan de bewoners van Buitenlust en in uw beantwoording met deze brief spreekt u uzelf tegen. Eerst geeft u aan dat de eerste fase van het onderzoek al is afgerond (aldus uw bijgesloten brief) om vervolgens te concluderen dat er nog allerlei technische onderzoeken lopen of nog uitgevoerd moeten worden. Bovendien geeft u aan dat naast de technische onderzoeken er in een later stadium ook nog op andere gronden naar de zoeklocatie moet worden gekeken, zoals bijvoorbeeld schaduwwerking, stedenbouw architectuur, inpasbaarheid, etc.
2. Verwarrend om te spreken over het betrekken van de bewoners na de technische onderzoeken en in dezelfde alinea dat bewoners bij de start van de onderzoeken op de hoogte dienen te worden gesteld. Hoe moeten we dit rijmen met elkaar en waar staan we nu precies in het proces? Dit wordt niet duidelijk uit deze hele beantwoording van onze vragen.

9. Hoe wordt de kwaliteit van de leefomgeving meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek?

Antwoord:

De kwaliteit van de leefomgeving wordt in de onderzoeken van de eerste fase niet meegenomen. In de participatiefase worden aspecten als de kwaliteit van de leefomgeving en het ontwerp van de woningen wel meegenomen. Op welke wijze dat wordt ingevuld is onderdeel van het overleg met de bewoners en andere betrokkenen.

Reactie,

1. Wordt hiermee de impact op de kwaliteit van de leefomgeving van minder groot belang geacht dan de technische en financiële aspecten in het beoordelen van of de zoeklocatie geschikt is om te bebouwen? Daarmee lijkt een wel erg smalle benadering gekozen om een afweging te maken. Het kan toch niet zo zijn dat er besloten wordt om te bouwen en vervolgens blijkt dat dit een ernstige inbreuk is op de kwaliteit van de leefomgeving? Wij zien het aspect van kwaliteit van leefomgeving graag op de eerste plaats staan in de afweging. Graag zien we hoe dit aspect wordt meegenomen en onderzocht in het haalbaarheidsonderzoek voordat de conclusie wordt getrokken of er gebouwd kan worden.

10. Wat zijn de (bezwaar)procedures en juridische mogelijkheden bij het wijzigen van het bestemmingsplan en hoe lang duren deze (www.bestemmingsplanbezwaar.nl). Antwoord:

Zoals u zelf aangeeft, kunt u op www.bestemmingsplanbezwaar.nl lezen dat er diverse wettelijke momenten zijn om in te spreken op het bestemmingsplan en een zienswijze in te dienen. De procedure ziet er globaal als volgt uit:

Voorontwerpbestemmingsplan

De gemeente stelt - afhankelijk van de locatie - een voorontwerp bestemmingsplan op. Dit voorontwerp wordt ter visie gelegd en hierop kan een zogenoemde inspraakreactie worden gegeven. Dit wordt aangekondigd in het Diemer Nieuws.

Ontwerpbestemmingsplan

De gemeente stelt een ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerp kan 6 weken worden ingezien.

Bijvoorbeeld op het gemeentehuis via ruimtelijkeplannen.nl.

In deze periode kunt u uw 'zienswijze' kenbaar maken aan de gemeenteraad.

Vaststelling bestemmingsplan

Na de periode van 6 weken moet de gemeenteraad binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen. Daarna heeft zij 2 weken de tijd om het besluit bekend te maken.

De termijn voor bekendmaking kan in bepaalde gevallen langer zijn, namelijk 6 of 7 weken.

Dat is het geval als provincies en Rijksoverheid een reactieve aanwijzing geven op onderdelen van een bestemmingsplan. Bijvoorbeeld omdat die onderdelen niet overeenstemmen met provinciale of landelijke belangen. Met een reactieve aanwijzing treden die onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking.

Reactie

1. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Waarom wordt dit niet direct aan de bewoners voorgelegd als onderdeel van het participatieproces?
2. Dit geldt voor de gehele bestemmingsplanprocedure. Is het mogelijk om de betrokkenen hier te zijner tijd actief over te informeren?

11. Wat zijn de procedures bij de Raad van State bij wijziging van het bestemmingsplan en hoe lang duren deze?

Antwoord:

Bent u het niet eens met het besluit van de gemeenteraad? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente geeft in de bekendmaking van het vaststellingsbesluit aan in welke periode u beroep kunt instellen. De periode bedraagt altijd 6 weken. Om beroep in te stellen moet u uw zienswijze kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure. Heeft u dat niet gedaan? Dan kunt u alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

1. Graag ontvangen wij hiervan persoonlijk bericht indien dit zo ver zou zijn.

Groen & Sport

12. Wordt er ook een flora- en fauna onderzoek gedaan (naar beschermde diersoorten of plantensoorten)? Antwoord:

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 aanvliegroute vormt voor de vleermuizen. Bij het ontwerp van de woningbouw wordt hiermee rekening gehouden.

Reactie

1. Graag zien wij de natuurtoets van Royal Haskoning en de bomeneffectanalyse in, waaruit eea moet blijken.
2. Wat betekenen deze uitkomsten voor de grootte van de zoeklocatie in Buitenlust en in hoeverre is bekeken of er überhaupt een ontwerp mogelijk is waarbij rekening kan worden gehouden met vleermuizen?

13. Wat komt er voor groen voor terug? (er zullen hele oude bomen verwijderd worden) Antwoord:

Wat voor groen er terug komt is een van de bespreekpunten in de participatiefase. Overigens is in de bomeneffectanalyse sowieso rekening gehouden met een herplantplicht.

Zie reactie onder punt 12.

14. Hoe kan het dat noodzakelijke (groen- en sport) voorzieningen die de kwaliteit van woonwijken waarborgen zomaar opgeofferd kunnen worden t.b.v. woningbouw?

Antwoord:

Bij binnenstedelijk bouwen wordt per definitie de omvang van de openbare ruimte beperkt. In de participatie fase zal met de bewoners worden gekeken hoe dit op een passende manier kan worden gecompenseerd.

Hierbij zijn uitdrukkelijk groen- speel- en sportvoorzieningen aan de orde. Wij delen de noodzaak dat die in voldoende mate aanwezig moeten blijven.

Reactie,

1. Dit is een merkwaardig antwoord. De zoeklocatie in Buitenlust waar de woningen zouden moeten komen betreft nu juist speel- en sportvoorzieningen die bij het bouwen van woningen juist zouden moeten verdwijnen. Dat zou dan vervolgens weer moeten worden gecompenseerd, maar waar dan? Als wordt gesteld dat de gemeente voldoende groen-, speel-, en sportvoorzieningen noodzakelijk vindt, waarom is dit dan een geschikte zoeklocatie?
2. Indien er onvoldoende ruimte overblijft in de wijk, is bouwen geen oplossing. Waarom wordt dit pas meegenomen in de volgende fase? We hebben het hier niet alleen over sport maar ook over benodigde ruimte in de wijk.
3. Binnenstedelijk bouwen binnen Buitenlust is moeilijk te rijmen met voldoende groen-, speel- en sportvoorzieningen.

Veiligheid

15. 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?

Antwoord:

In de plannen voor de spooronderdoorgang is een loopbrug voor voetgangers voorzien die aansluit op de wijk Buitenlust. Deze loopbrug zorgt voor een veilige oversteek van voetgangers in oostwestelijke richting. Naast deze loopbrug zorgt ook de onderdoorgang voor een veilige noord-zuid verbinding voor auto's, fietsers en voetgangers. In het op te stellen inrichtingsplan voor de stationsomgeving zal veel aandacht zijn voor sociale veiligheid en de bereikbaarheid van Buitenlust voor de nood- en hulpdiensten.

Reactie

1. Met deze vraag hebben we het over Buitenlust, niet over de spooronderdoorgang. Het gaat er om dat door achter in de wijk meer woningen te bouwen, in een wijk met maar 1 in- en uitgang dit de veiligheid niet ten goede komt (meer drukte over 1 weg binnen wijk).
2. De jeugd die nu zelfstandig speelt in de wijk is jong en van hen mag men niet verwachten dat zij de wijk mogen verlaten zonder toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de veilige stationsomgeving, maar om de veiligheidssituatie in de wijk Buitenlust zelf.
3. Wat is het maximaal aantal bewoners/ouderen/jongeren die in een wijk, omsloten door spoorwegen en rijkswegen met slechts 1 in- en uitgang voor gemotoriseerd verkeer, veilig kunnen wonen?

16. Worden nooddiensten als brandweer en politie betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek i.v.m. veiligheid en het aanwezig zijn van beperkte toe- en uitgang van de wijk?

Antwoord:

In de Verkeerscommissie waarin de nood- en hulpdiensten 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 nood- en hulpdiensten. In de participatie fase zal dit ook verder aan de orde komen.

Reactie

1. Heeft de verkeerscommissie rekening gehouden met de bouwplannen in Buitenlust (en Harmonielaan) en de drukker wordende in- en uitgang van de wijk?

Technische gevolgen

17. Wordt er onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid/stabiliteit van de bodem, aangezien de heipalen van de huidige woningen op de 1e zandlaag staan, en wordt dit meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek?

Antwoord:

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.

Reactie

1. Aangezien de 1^e fase op dit moment al is afgerond, willen wij graag het onderzoek zien, waaruit is gebleken is dat er 5 bouwlagen incl. kap mogelijk is, zoals genoemd in vraag 26.

Verkeer & Parkeren

18. Wat zal er worden gedaan met betrekking tot het parkeren indien er meer woningen bij komen (het parkeerprobleem is eindelijk opgelost) en wordt ook dit meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek van de gemeente?

Antwoord:

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 participatiefase.

Reactie:

1. Dit is een onderdeel van de technische en financiële haalbaarheid en hoort te vallen onder fase 1, het haalbaarheidsonderzoek.

19. Hoe komen we de wijk straks nog goed in en uit, mede i.v.m. de aanleg van de tunnel onder het spoor op termijn?

Antwoord:

In de Verkeerscommissie waarin de nood- en hulpdiensten participeren is zowel de eindoplossing als de tijdelijke situatie van de spooronderdoorgang besproken. Belangrijk aandachtspunten voor de uitwerking van het inrichtingsplan zijn de bereikbaarheid van de Harmonielaan en Buitenlust en de vluchtroutes.

Reactie

1. Zie vraag 16; Hierbij is geen rekening gehouden met de bouwplannen in Buitenlust (en Harmonielaan), het hogere aantal bewoners en de drukker wordende in- en uitgang van de wijk. Deze plannen waren destijds nog niet bekend.

Sociale cohesie

20. In Buitenlust komen steeds meer jonge gezinnen met kinderen te wonen. In Diemen is grote behoefte aan sportvoorzieningen. Hoe kan het dat daar geen rekening mee wordt gehouden en de gemeente juist nu sport- en speelvoorzieningen wil laten verdwijnen?

Antwoord

In de participatie fase komt dat aan de orde. De gemeente deelt uw standpunt dat er in elke wijk voldoende sport- en speelgelegenheden moeten zijn.

Reactie;

1. Zie ook vraag 14, Binnenstedelijk bouwen binnen Buitenlust is moeilijk te rijmen met voldoende groen-, speel- en sportvoorzieningen. Waar gaan de sport- en recreatievoorzieningen voor de wat minder kleinere kinderen heen?

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

Antwoord

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 een volgende fase vastgesteld. De locatie is zowel aantrekkelijk voor jongeren als voor ouderen die hun eengezinswoning in de buurt willen verlaten.

Reactie

1. Er wordt gesuggereerd dat ouderen en jongeren die hun eengezinswoning in de buurt willen verlaten in aanmerking kunnen komen voor een woning in hun buurt? Hoe is dit te organiseren, sociale woningbouw is toch regionaal georganiseerd en gaat via wachtlijsten waarbij niet zomaar voorrang kan worden gegeven aan bewoners in de buurt?

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?

Antwoord:

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 1.085 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 waarschijnlijk meer op deze jongeren en ouderen op gaan richten.

Reactie

1. Er wordt gesproken over verkoop van woningen door Rochdale in Buitenlust. Dit is onjuist. Er is geen enkele woning verkocht door Rochdale. Met onttrokken woningen (ca 8) wordt hier bedoeld niet meer vallend onder de sociale huurgrens.

2. Zie ook reactie op punt 23.

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 directe omgeving van Buitenlust ligt al erg veel sociale woningbouw (Harmonielaan, Kinderenplein, Rode Kruislaan, Martin Luther Kinglaan, Tureluurweg, Karekiet), wat is de gewenste verhouding? (zie ook <https://maps.amsterdam.nl/afwc/>).

Antwoord:

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 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.

Reactie

1. Hoezo een verwijzing naar vraag 22, hier staat niets over de gewenste verhoudingen van diversiteit. Dit geeft dus geen antwoord op de vraag.
2. In de recent vastgestelde Woonvisie van Diemen staat onder het uitgangspunt 'Verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus' het volgende: "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 we benoemen in deze woonvisie, zoals het toevoegen van sociale huur, in combinatie met de schaarste aan ruimte, neemt het belang van spreiding verder toe." Waaruit blijkt dat het bouwen van sociale woningen in Buitenlust bijdraagt aan deze pijler van de Woonvisie?
3. Waar komt de schaal van 5000 woningen vandaag? Heeft deze te maken met de diversiteit van de samenstelling van de bevolking of met de voorzieningen?

Impact aanwonenden

24. Is er gekeken naar de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk.

Antwoord: 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.

Reactie

1. Het uitgangspunt dat de nieuwbouw qua schaal en oriëntatie moet passen in de wijk wordt wel heel moeilijk in Buitenlust met alleen maar grondgebonden woningen.

2. Onduidelijk is waar de verschillende fasen van het haalbaarheidsonderzoek uit bestaan. Welk deel is al gedaan en welk deel nog niet.

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

Antwoord: 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 in de participatiefase nader uitgewerkt door de beoogde woningcorporatie in overleg met de zittende bewoners.

Reactie

1. De wijk bestaat alleen maar uit grondgebonden eengezinswoningen.
2. 5 bouwlagen is wel 2x zo hoog als de omringende woningen.
3. We zien de stedenbouwkundige kwaliteit graag als uitgangspunt of er wel gebouwd kan worden en niet als een toets achteraf.

26. Hoe worden de bewoners van belendende percelen op de hoogte gehouden en betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek en nieuwe plannen?

Antwoord

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.

Reactie

1. We hebben begrepen uit de bijgesloten brief dat het concept participatieplan bijna gereed is. Wanneer worden de bewoners geïnformeerd?

27. Is het bestuur van de Israelitische begraafplaats op de hoogte gesteld van de plannen of dan wel betrokken bij de plannen?

Antwoord: Zie hierboven.

28. Hoe denkt de joodse gemeente over bebouwing zo dicht op hun begraafplaats en hoe is dit in het vigerende bestemmingsplan bepaald?

Antwoord:

In het Besluit op de lijkbezorging staat 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. Het bestuur van de begraafplaats heeft aangegeven geen bezwaar te hebben, mits de groene afscherming behouden blijft. Op welke wijze dat wordt gerealiseerd is in de tweede fase aan de orde.

Diemen 30 januari 2019