

Onderwerp: Herbevestiging locatie C1 woningbouw Buitenlust 2022
Datum: 1 december 2022
Portefeuillehouders: Wethouder Prins en wethouder Everhardt
Team: Ruimtelijk Beleid
Steller: E. Roest

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Diemen heeft een groot tekort aan sociale huurwoningen. Daarom is in het Coalitieakkoord 2018 - 2022 de ambitie vastgesteld om 1085 sociale huurwoningen te bouwen. Buitenlust is aangewezen als een zoeklocatie voor de bouw van maximaal 38 sociale huurwoningen. In 2019 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en in 2020 is een conceptplan opgesteld met modellen voor de nieuwbouw. De modellen zijn voorgelegd aan de omwonenden. Met de inbreng over de modellen is het conceptplan uitgewerkt in een voorkeursmodel voor de locatie en bouwvorm. De voorkeurslocatie is op 6 juli 2021 door de raad vastgesteld. In het voorjaar van 2022 heeft het Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.

In het Coalitieakkoord 2022 – 2026 is opgenomen dat de coalitie in gesprek wil gaan met de bewoners van Buitenlust om te bespreken hoe het gebouw en de openbare ruimte worden ingericht. De wethouders Prins en Everhardt hebben in de buurt gesproken met leden van de werkgroep Buitenlust Groen en op 6 oktober 2022 is een extra inloopavond gehouden om meningen over de positionering te inventariseren. Men mocht hier ook via de email op reageren

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, genomen 29-11-2022 bestuursvoorstel 2022-110049

Samenvatting

Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld met als kader het conceptplan van 6 juli 2021 met voorkeursmodel C1.



Het conceptplan geeft een globale beschrijving van locatie en omvang van het voorgenomen bouwplan. Het voorkeursmodel bestaat uit twee aan elkaar verbonden bouwblokken van gestapelde woningen gesitueerd in het openbaar groen, dichtbij het naastgelegen parkeerterrein. Bij de vaststelling van het conceptplan is met een aangenomen motie de bouwhoogte van het oostelijke bouwblok vastgelegd op 5 bouwlagen en van het westelijke bouwblok op 3 bouwlagen. Het college heeft na de participatieavond op 6 oktober bovenstaande uitgangspunten herbevestigd. Hierbij wordt nadrukkelijk gemeld dat bij de uitwerking van het plan oog is voor de zaken die op de participatieavond aan de orde zijn geweest. Het betreft hier specifiek het waar mogelijk beperken van de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende woningen en het zo veel als mogelijk borgen van de privacy (inkijk).

Bevindingen Participatieavond

De bewoners die een voorkeur hebben uitgesproken voor het verschuiven van het gebouw naar de hoek in het bosje (de C3 variant) geven meestal het argument dat dit de minste overlast veroorzaakt voor de privacy en de verminderde zonuren op de bestaande woningen aan de straatzijde tegenover de nieuwbouw.

Deze zorg voor privacy en schaduw hebben wij opnieuw bekeken en ons afgevraagd of we de zorg kunnen wegnemen of verzachten, anders dan met het schuiven van het gebouw. We denken dat hiervoor een oplossing is te vinden in het ontwerp voor inrichting van de openbare ruimte met zoveel mogelijk behoud van groen. Daarbij kunt u bijvoorbeeld denken aan een bomenrij voor de nieuwbouw. Zodra het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte aan de orde is zullen bewoners hierbij worden betrokken zodat we samen kunnen zoeken naar passende oplossingen voor de privacy.

Over de kans op verminderde zonuren door schaduwwerking is er nogmaals goed gekeken naar de bezonningsstudie van het gebouw. Zoals bekend heeft het gebouw twee geschakelde delen en twee hoogtes. Het hoge deel bestaat uit 5 bouwlagen. Dit gedeelte ligt zo ver mogelijk van de straatzijde af en daardoor is de zon vermindering voor de bestaande woningen aan de straatzijde beperkt. Het lagere deel van 3 bouwlagen ligt het dichtst bij de bestaande woningen aan de straatzijde. Doordat dit gedeelte een stuk lager is blijft zonvermindering voor de bestaande woningen beperkt. Er is ook nog gekeken naar de suggestie om de kap weg te laten. Deze maatregel heeft zeer beperkt resultaat. Daarbij komt dat de kap ook stedenbouwkundig een essentieel onderdeel is van het gebouw in relatie tot de buurt Buitenlust. Wel zullen we bij de uitwerking van het ontwerp de kap zoveel mogelijk beperken in hoogte.

Verder speelt er een ander belangrijk argument, namelijk de sociale functie van het gebouw. In de huidige situering heeft het gebouw en dus ook de toekomstige bewoners een duidelijke relatie met de buurt Buitenlust. De nieuwe bewoners zullen dat ook ervaren en zich welkom voelen. Als we het gebouw helemaal in de hoek situeren, zet je het naast de buurt. Dat is onomkeerbaar en voor langere tijd en daar hebben wij moeite mee. Het is bovendien in tegenspraak met wat we hierover ook in de omgevingsvisie van Diemen hebben afgesproken over ontmoeten en verbinden.

Uit de reacties van bewoners maken we op dat menigeen het jammer zou vinden als het bosje zou verdwijnen. Het behoud van dit oorspronkelijk stukje buurtnatuur is ook waardevol. Dit was bij de vorige afweging al een belangrijk argument en dat is onveranderd gebleven.

Financieel

Het bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk van openbaar groen om er sociale huurwoningen te bouwen. Voor het financieren van de herontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld, waarin de economische uitvoerbaarheid is verzekerd. De grondexploitatie is op 16 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Participatie

In het voortraject is medio 2019 aan omwonenden de mogelijkheid geboden tot participatie over de invulling van de zoeklocatie voor sociale woningbouw in Buitenlust door middel van co-creatie. Voor deze vorm van participatie bleek onvoldoende animo. In 2020 is een conceptplan opgesteld met modellen voor de nieuwbouw. De modellen zijn voor raadpleging voorgelegd aan de omwonenden. Met de inbreng over de modellen is het conceptplan uitgewerkt in een voorkeursmodel. Het voorkeursmodel is in drie varianten opnieuw aan de omwonenden voorgelegd. Van het voorkeursmodel is vervolgens variant C1 als geschikt model op 6 juli 2021 door de raad vastgesteld. De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over deze besluitvorming. Op 5 april 2022 heeft het college een besluit genomen over het voorontwerp bestemmingsplan. Dit plan heeft 6 weken ter

inzage gelegen. Op 6 oktober 2022 heeft opnieuw een participatieavond plaats gevonden conform het coalitieakkoord. De resultaten van deze avond hebben geleid tot een herbevestiging van het besluit voor locatie C1 met een aantal aandachtspunten bij de uitwerking van het ontwerp. De komende jaren blijven we investeren in een goede informatie voorziening voor de inwoners en zorgen we samen met de inwoners voor een gezonde en leefbare omgeving. Hierbij ligt de focus op groen, spelen en bewegen.

Communicatie

In Buitenlust wordt een bewonersbrief huis-aan-huis verspreid. Hierin wordt uitgebreid toegelicht waarom het college het besluit om de woningbouw op locatie C1 te handhaven.

De inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn meegenomen in de volgende fase van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is de eerste stap in het wettelijk voorgeschreven

besluitvormingsproces. Er is de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. De gemeenteraad besluit, met inachtnaam van de zienswijzen, definitief over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna is er nog de mogelijkheid beroep over het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen. De mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen en beroep worden bekendgemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws. De mensen die een zienswijze hebben ingediend krijgen de vastgestelde reactienota toegestuurd zodat inzichtelijk is voor de indiener wat er met de zienswijze is gedaan.

Ter inzage in iBabs

Huis-aan-huis brief bewoners Buitenlust.

- EINDE -