



INFORMATIEVE RAAD 12 SEPTEMBER 2019

Notulen van de vergadering

Voorzitter: de heer P.A. Prins

Griffier: de heer H. Nubé

Tevens aanwezig: de heer J.V. Douw (GL), mevrouw R. van Rossum (GL), mevrouw Y. Yildiz-Kaya (GL), de heer H. Berkhout (D66), mevrouw J.A. Pietersen (D66), de heer R. Poelwijk (D66), de heer J.A. Jägers (VVD), de heer E.H. Timmer (VVD), mevrouw B.H.M. Wielage (VVD), de heer F.W. Geerts (PvdA), mevrouw S. Kuilman (PvdA), de heer N.C. Portegijs (PvdA), de heer E.S. den Heijer (OPD), de heer J.G.M. Sikking (LD), de heer L.R. Smits (LD) en de heer W. Advokaat (OD)

Vanuit college aanwezig: wethouder A.J.M. Scholten

1. Opening en mededelingen door de voorzitter, vaststellen agenda

De voorzitter heet iedereen van harte welkom en in het bijzonder mevrouw Pietersen. Na deze vergadering is er nog een vergadering die besloten is. Met de agenda wordt ingestemd.

2. Mededelingen portefeuillehouder Scholten

Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststellen bestemmingsplan Holland Park Zuid

De voorzitter meldt dat er twee sprekers zijn namens Stichting Arq, namelijk de heer Osinga en mevrouw Van Bellum.

Mevrouw Van Bellum stelt dat het noodzakelijk is dat wordt ingesproken omdat Arq in het plan is wegbestemd en de stichting haar belangen wil behartigen voor de patiënten, de medewerkers en BV Nederland als nationaal psychotraumacentrum. De hulp van de gemeente is nodig om op zoek te gaan naar een alternatieve locatie. Die is er echter op dit

moment niet en Arq moet haar maatschappelijke functie toch goed kunnen uitoefenen. De gemeenteraad is nodig om het op zich prachtige plan te kunnen inpassen op een deel van de grond waar de stichting eigenaar van is. Aan de wethouder is twee weken geleden gevraagd wat de belangrijkste reden is waarom het niet ingepast zou kunnen worden. Het antwoord was dat het niet was goedgekeurd door de raad toen de plannen voor de woningbouw werden voorgelegd en daarom het verzoek aan de gemeenteraad om het voorliggende bestemmingsplan te wijzigen zodat Arq ingepast kan worden. De functies zijn heel goed te combineren met woningbouw. Er is een kort memo gestuurd naar de raad en enkele schetsen.

De voorzitter vraagt of de schetsen kunnen worden toegelicht.

Mevrouw Van Bellum legt uit dat de schetsen door een architect zijn gemaakt in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten die in mei zijn vastgesteld. Het gaat om twee opties.

De heer Osinga vult aan dat de schetsen aantonen dat het ook kan en dat het dus niet onmogelijk is om zonder Arq een plan te maken.

PvdA vraagt wat de gevolgen zijn van dit plan voor de verschillende aantallen woningen. Er is ook gekeken naar een alternatieve locatie bij het station. Wat is er verkeerd aan die locatie ten opzichte van de huidige locatie?

De heer Osinga legt uit dat er minder woningen kunnen worden gemaakt op die locatie maar er kunnen nog steeds veel woningen worden gemaakt op de locatie bij station Diemen Zuid. Het was een onderzoek naar een locatie waar destijds geen kaders van de gemeente voor lagen. Gezamenlijk is op zoek gegaan naar een plan waarvoor gaandeweg kaders werden opgesteld. Het ontwerp spitste zich steeds meer toe op de grenzen die in het plan zaten qua bouwhoogte, het fietspad dat er loopt en moest blijven liggen en het aangezicht van de omgeving mocht niet worden aangetast. Daardoor werd steeds duidelijker dat die locatie niet geschikt was. De gemeente vond bovendien dat het bouwvolume te groot was voor die locatie en voor de omwonenden.

PvdA zegt dat het heel lastig is voor de fractie om een afweging te maken als er niet meer informatie over is en de fractie is daarom zeer benieuwd naar de reactie van het college op deze plannen.

D66 vraagt of hiermee de zoektocht naar een andere locatie buiten het gebied of misschien zelfs in een andere provincie is afgesloten en of het standpunt van de stichting is dat er geen andere locatie dan de huidige beschikbaar is.

De heer Osinga meldt dat in de afgelopen periode diverse locaties zijn onderzocht en daar is de gemeente ook steeds deelgenoot van gemaakt. Steeds bleek dat de prijzen voor het vastgoed dermate hoog zijn dat dit niet vanuit de taakbekostiging kan worden betaald. Het is ook niet zo dat er 10 alternatieven beschikbaar zijn binnen de gemeente Diemen.

Mevrouw Van Bellum vult aan dat de stichting allerlei adviseurs heeft die de markt in de gaten houden. Als het bijvoorbeeld een locatie zou zijn in Amsterdam Zuidoost wordt daar

ook naar gekeken. Gemiddeld 1 keer per maand wordt een locatie bezocht maar dan voldoet het niet aan enkele randvoorwaarden die nodig zijn om een nationaal psychotraumacentrum te vestigen. Dan kan worden gedacht aan bereikbaarheid en de omgeving voor een kliniek. Daarnaast is er het aspect van de prijs en op dit moment is er geen alternatief.

VVD vraagt of als het plan wordt uitgevoerd de vestiging in Oegstgeest helemaal kan worden gesloten.

De heer Osinga zegt dat vanaf het begin de intentie is geweest om Oegstgeest mee te nemen omdat het van belang is dat de vestigingen worden geïntegreerd.

VVD vraagt of er nog een substantiële hoeveelheid woningen zou worden gebouwd op het terrein waarvan de stichting de eigenaar is.

Mevrouw Van Bellum geeft aan dat minder dan de helft van het huidige terrein ingenomen zou worden door de nieuw te bouwen vestiging en meer dan de helft zou conform het plan ingevuld worden. Afhankelijk van waar de kliniek wordt gevestigd blijft een bepaald bouwvolume over. Als dat iets meer aan de noordoostzijde wordt gedaan waar meer hoogte mogelijk is volgens de uitgangspunten is er minder oppervlakte nodig. Als het meer naar de zuidzijde wordt gedaan mag lager worden gebouwd en is er iets meer grondoppervlakte nodig.

VVD vraagt of de masterstudie is gedaan onder de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan.

Mevrouw Van Bellum zegt dat het dan gaat om schetsen maar het is natuurlijk de bedoeling dat het past binnen het stedenbouwkundig plan.

De heer Osinga vult aan dat er 350 woningen zijn gepland op het terrein. Als iets meer dan de helft voor eigen activiteiten is bestemd blijven er nog 175 woningen over.

Mevrouw Van Bellum meldt dat in de noordoostzijde optie meer overblijft.

GroenLinks vraagt wat de noodzaak is om de functies van de vestiging in Oegstgeest naar Diemen te verhuizen. De omwonenden in Oegstgeest en wellicht de stichting zelf ook zouden het vertrek betreuren is immers eerder aangegeven.

De heer Osinga meldt dat de kliniek in Oegstgeest vooral was bestemd voor de zware patiënten maar het wordt steeds meer een behandelkliniek en meer afhankelijk van de samenwerking met de ambulante therapeuten. Daarom is het veel beter om het te integreren, ook vanuit kennisuitwisseling. De patiënten komen uit heel Nederland en dan is Oegstgeest een lastiger te bereiken locatie. Voorts betreft het een pand uit begin jaren 70 en het is echt toe aan vervanging. Dat kan niet op die locatie worden neergezet.

Mevrouw Van Bellum vult aan dat er ambulante behandeling wordt gedaan. Dat betekent dat patiënten 1 keer per week in therapie zijn en dat ze tussentijds een week worden opgenomen in de kliniek en daarna weer teruggaan naar de ambulante behandeling.

Vroeger bestond dat niet maar er zijn nu heel veel innovatieve technieken waardoor mensen kortdurend worden opgenomen en dan weer terugkomen. Dan is het heel belangrijk om die functies dicht bij elkaar te hebben en te integreren vanuit het belang van de patiënt.

PvdA hoopt dat het college nog terugkomt op de plannen van Arq. Bij de vrije sector is het nog niet helemaal duidelijk of het koop of huur wordt maar de huizenmarkt is tamelijk overspannen. Zijn er mogelijkheden om als er koopwoningen komen daar een zelfbewoningsplicht te hanteren zodat woningen niet gekocht worden als beleggingsobject door iemand die daar nooit gaat wonen en het pand vervolgens met veel winst doorverkoopt of dat mensen woningen kopen puur om het te verhuren waardoor woningen voor de “normale” koper niet meer toegankelijk zijn?

Leefbaar Diemen constateert dat wordt verwezen naar de doelgroepenverordening van 1 mei 2019 maar die was niet te vinden op de site van Diemen. In het Gemeenteblad werd de verordening wel vermeld en daarin werden huurprijzen heel duidelijk beschreven. Toch is niet duidelijk voor welke doelgroepen hier wordt gebouwd. In Holland Park kopen Russen, Chinezen en andere nationaliteiten woningen terwijl wordt gebouwd om de woningnood in Nederland aan te pakken. Het liefst zou moeten worden gebouwd voor alleen Diemenaren. Makelaars verkopen hun woningen aan beleggers die er niet gaan wonen en het vervolgens gaan verhuren. Bovendien schieten daardoor de prijzen omhoog. De woningmarkt in Diemen stagneert hierdoor. Kan geen voorkeur worden meegegeven aan de huizenverkopers aan wie ze de woningen moeten verkopen? Wellicht is het mogelijk om een premie in te stellen voor een makelaar of om een makelaar met afspraken aan Diemen te committeren.

Ons Diemen vraagt of dan ook huurwoningen worden bedoeld.

Leefbaar Diemen geeft aan dat voor sociale huurwoningen de gemeente nog een beleid kan formuleren maar de gemeente bouwt geen woningen voor Chinezen of Russen die hier niet komen wonen en het pand verhuren.

VVD constateert de nodige ontevredenheid over de participatie. Welke vrijheid was er nog tijdens het overleg met de bewoners om nog wijzigingen aan te brengen in het plan? Kan er wat worden gezegd over hoeveel auto's niet meer kunnen worden geparkeerd bij de realisatie van dynamische parkeerplaatsen? Bovendien kan bij zo'n dynamische parkeerplaat de ruit van een auto sneuvelen door een voetbal. Dit is geen goede oplossing. Klopt het dat de parkeernorm in feite lager is dan 0,85 per woning omdat de parkeerplaatsen niet meer in gebruik zijn vanwege sport of spel dat daar plaatsvindt?

Vanwege overgangsrecht kan Arq een deel van de activiteiten voortzetten. Wat betekent het wanneer de stichting op de huidige locatie zijn activiteiten blijft uitoefenen voor het aantal te realiseren woningen? Als het zo is dat door de plannen van Arq minder dan de beoogde 1500 woningen kunnen worden gerealiseerd mag dit niet leiden tot verdere verdichting binnen Diemen en de bouw van nog meer sociale woningen elders in Diemen. De gemeente is zich immers aan het vertillen aan de ambitie om nog meer sociale huurwoningen in Diemen te realiseren.

Eerst moesten er 500 komen. Dat vond de VVD een heel redelijk aantal. Toen moesten er 1000 komen, vervolgens 1085 en nu staat de teller op 1185. De laatste jaren zijn al

duizenden woningen gebouwd maar afgezien van de campus zijn er nog steeds geen sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor de realisatie van sociale huurwoningen en andere woningen is de gemeente gezien de resterende ruimte in Diemen te laat. Is er geen moment geweest waarop projectontwikkelaar Snippe had kunnen worden gevraagd om ook sociale huurwoningen te realiseren? De gemeente blijft maar bouwen terwijl niet integraal voor heel Diemen wordt bekeken of er nog wel voldoende ruimte overblijft voor sport, spel, recreatie et cetera.

Er worden hoge torens voorzien in het plan maar architect Soeters was mordicus tegen hele hoge torens vanwege de wind. Waarom is dat idee losgelaten en in hoeverre is deze architect nog betrokken bij de huidige planvorming? Ten opzichte van het plan in 2015 zijn geen appartementen geprojecteerd op de Daalwijkdreef hetgeen de groenbeleving van de bewoners van Holland Park had kunnen vergroten. De introductie van een stadsstraat levert de nodige opmerkingen op van omwonenden. Wat zijn de belangrijkste redenen om het plan zo grondig te wijzigen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2015? Kunnen de veranderingen leiden tot planschade voor omwonenden, met name als het gaat om de hogere torens en de verplaatsing ervan? Is de planschade dan voor de gemeente of voor de projectontwikkelaar? In hoeverre kan het nieuwe bestemmingsplan ook leiden tot planschade voor Philadelphia?

Ons Diemen stelt dat de bestemmingen wonen en werken goed samengaan. Het bevordert overdag de levendigheid en de sociale controle in de wijk. De bestemming werk hoeft niet ten koste te gaan van de woningbouwopgave. De plannen van Arq laten zien dat wordt geconformeerd aan de door het college gewenste uitstraling. De ontwikkeling van het gebied wordt afgeremd door de eis 30/20/50. Door deze eisen wordt het De Key onmogelijk gemaakt om zelf te ontwikkelen. Een woningcorporatie mag geen 50% koop of dure appartementen bouwen. Zij mag wel sociale en middeldure woningen bouwen maar dat is door dit bestemmingsplan onmogelijk terwijl de mix van sociale en middeldure woningen de oplossing is voor de problemen op de woningmarkt in Diemen. Die mix is ook goed voor docenten, agenten en verplegend personeel.

Door Diemen vol te bouwen worden toekomstige problemen vooruitgeschoven. Hoe wordt over 15-20 jaar het probleem opgelost dat niet meer kan worden gebouwd voor jongeren die in Diemen willen blijven wonen? Er liggen mogelijkheden in Holland Park om deze problemen op te lossen maar dat vraagt een flexibeler bestemmingsplan met ruimte voor oplossingen voor nu en in de toekomst. Ook financieel gezien is een flexibele opstelling gewenst. Kijk naar Amsterdam waar de woningmarkt stagneert door te hoge grondprijzen in combinatie met de verplichting om sociale en middeldure woningen te behouden gedurende 25 jaar. Om deze redenen is de fractie tegen het bestemmingsplan.

Op pagina 20 staat dat met buurgemeenten afspraken zijn gemaakt over de bouwcapaciteit. Kunnen deze afspraken worden gedeeld met de raad? Op pagina 26 wordt gesproken over behoud van waardevolle groenstructuur. Op pagina 31 staat de uitwerking hiervan en de groenstructuur is dan twee keer zo smal. Hoe waardevol is die dan nog?

In het bestemmingsplan wordt gemist dat wordt gebouwd voor de doelgroep inwoners van Diemen. Is de wijk alleen bestemd voor leden van de Partij van de Arbeid? Wordt het een arbeiderswijk en is de wijk niet geschikt voor onderwijzers, ambtenaren, verzorgers en agenten? Immers, op pagina 37 staat dat de arbeiders voornamelijk in de directe omgeving werken en uit de verkeersbewegingen blijkt dat er dus uitsluitend arbeiders komen te wonen.

D66 vraagt waarom als het exploitatieplan er ligt het toch niet kan worden voorgelegd aan de raad zodat hierover een zienswijze kan worden gegeven. Is het zoeken van de Arq naar een andere locatie nu ten einde of wordt er toch nog gezocht? Dat kan ook in een andere provincie zijn.

GroenLinks is blij dat door het bestemmingsplan de bouw van een flink aantal woningen mogelijk wordt gemaakt waaronder een groot deel sociale woningen. Duurzaamheid en ecologische inpasbaarheid zijn bijzonder belangrijk en daarom is het positief dat er veel ruimte voor groen is gereserveerd en dat de woningen gasloos worden.

GroenLinks is blij met de constructieve bijdrage van Stichting Arq door het presenteren van twee alternatieven maar er zitten nadelen aan. In de studie zuidoostzijde is ervoor gekozen om in het parkblok meer bebouwing langs de gehele zuidzijde te plaatsen maar dat doet een te grote afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van dit parkblok wat juist bedoeld is om het groene karakter daar te krijgen.

Ons Diemen vraagt waarom die vragen niet aan de insprekers zijn gesteld.

GroenLinks constateert dat er woningen naast het water worden gebouwd. Er is ook een studie noordoostzijde gemaakt. Daar is de inpassing beter maar dat vermindert het aantal woningen behoorlijk. Hoe denkt de wethouder over deze alternatieve plannen?

Wethouder Scholten memoreert dat de raad in mei dit jaar een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld. Dat is vertaald in het bestemmingsplan. Het college is voorstander van een zelfbewoningsplicht en wil dat doen op de wijze die de wet toestaat. Het kan niet worden voorgeschreven in bestemmingsplannen maar het kan wel worden voorgeschreven in anterieure overeenkomsten met partijen die te zijner tijd willen ontwikkelen en bouwen. Dat is wel een kwestie van onderhandelen. In eerdere besluitvorming is sociale woningbouw en middeldure huur geregeld. Daar is een doelgroepenverordening voor vastgesteld. Daarmee is dat deel van de huizenbouw in de toewijzing te reguleren.

De vrijesectorwoningen zijn noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het geheel. Het college gaat proberen om de zelfbewoningsplicht in anterieure overeenkomsten te regelen en tegelijkertijd spreekt de regio met de minister om op dat punt in de wet meer mogelijkheden te geven. De wetgever gaat ervan uit dat iedere ingezetene vrije vestiging heeft. Daar mag af en toe een uitzondering op worden gemaakt.

Leefbaar Diemen vraagt of de gemeente Diemen mogelijkheden heeft om bijvoorbeeld doorstroompremies of leningen te geven zodat mensen uit Diemen daar kunnen komen wonen.

Wethouder Scholten geeft aan dat doorstroomleningen of premies voor makelaars niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Dit jaar wordt nog een discussie gevoerd over huisvesting en verordeningen daarvoor en daar kan dan over dit onderwerp worden gesproken. Wellicht kan de fractie van Leefbaar Diemen het idee van premies voor makelaars et cetera wat uitwerken en daarbij kan zo nodig ambtelijke ondersteuning worden gegeven.

Leefbaar Diemen merkt op dat het woord doelgroep zeven keer in het bestemmingsplan staat.

Wethouder Scholten geeft aan dat de doelgroepenverordening kan worden uitgebreid en daarvoor kunnen via het presidium nieuwe voorstellen worden gedaan maar in het bestemmingsplan is hiervoor geen plek. In de loop van het jaar wordt nog gesproken over de huisvestingsverordening en dat is ook een mogelijkheid om een en ander op dat punt te doen. Er zijn een aantal informele bijeenkomsten geweest waar over de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening is gesproken en de mogelijkheden daarvan. Toen is ook gezegd dat die moeten worden vastgesteld omdat ze anders niet in bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen.

Er zijn stukken van Holland Park die tijdens de planvorming bewoond zijn gaan worden. De gesprekken met de bewoners hebben ook geleid tot een aantal aanpassingen in het geheel. Er zijn torens verschoven en er is een wat andere inrichting gemaakt. Natuurlijk hebben wensen als een groot park daar of uitsluitend laagbouw woningen financiële en planologische beperkingen maar er zijn ook beperkingen als gevolg van ambities die de raad heeft uitgesproken op het gebied van sociale en middeldure woningen en aantallen woningen. In de maquette die op tafel staat staan wat torens en dat zijn ook plannen van de heer Soeters. Zijn stedenbouwkundige visie ging met name over oogcontact, zichtbaarheid, beperken van de verkeersruimtes maar hij heeft niet gezegd dat hij tegen componenten van hoogbouw is. Hij is wel tegen alleen maar hoogbouw vanaf 50 of 60 m omdat dit dan een onleefbare wijk wordt. Er is op een adequate wijze vormgegeven aan wonen in een stedelijke omgeving.

De Daalwijkdreef kent zelf een groene zone omdat er een geweldige waterpartij is die om allerlei redenen daar moet blijven. De keuze is niet gemaakt om dat af te sluiten met hoge gebouwen. Deze indeling doet het meeste recht aan de mogelijkheden om groen te creëren. In dit stadium is de gemeente verantwoordelijk voor planschade en op het moment dat er gebouwd wordt zal de gemeente in overleg met partijen proberen om die aansprakelijkheid elders te leggen. De kans van slagen op een planschadeprocedure door mensen van woningen in het stuk van Holland Park dat er tegenover ligt is gering. Bovendien kan een planschadeprocedure alleen door eigenaren worden gevoerd.

In het huidige plan voor Holland Park is de parkeernorm voor bezoekers 0,25. Er zijn echter regelmatig behoorlijk open plekken en daarom moet er gekeken worden in de uitwerking naar het concentreren van het parkeren van bezoekers en dat die ruimte ook alternatief zou kunnen worden gebruikt als daadwerkelijk blijkt dat minder parkeerplekken nodig zijn. Dat zou een geweldige bijdrage zijn aan de mogelijkheden voor groen en om te recreëren. Het is niet aan woningzoekenden uit te leggen dat nu niet wordt gebouwd omdat wordt verwacht dat over een tijdje nog hetzelfde probleem bestaat. Er wordt gebouwd voor de huidige vraag met toekomstbestendige wijken. Niet mag worden verondersteld dat er over 10 jaar sprake is van een overschot aan woningen.

Ons Diemen geeft aan dat het plangebied nu wordt volgebouwd om aan de woningnood in de regio te voldoen maar er wordt niets gedaan aan betaalbare woningen voor de eigen inwoners. Geprobeerd wordt om dat op te lossen door allerlei verdichtingslocaties in te vullen. De gemeente kan ook op een gegeven moment zeggen dat Diemen aardig zijn steentje heeft bijgedragen aan de woningbehoefte in de regio en dat het nu genoeg is.

Wethouder Scholten wijst erop dat door de provincie maar ook door de MRA is vastgesteld dat in de eerstkomende jaren met elkaar een productie van 15.000 woningen per jaar moet worden gedaan om in ieder geval niet meer achterstand op te lopen. In een advies aan de MRA wordt zelfs de suggestie gedaan om 20.000 woningen per jaar te gaan bouwen. Als alle 33 gemeenten in de MRA besluiten om een tandje minder te doen wordt een geweldig probleem gecreëerd. De regio heeft een enorme economische bloei en produceert meer dan 20% van het BNP. Er is geweldig veel werkgelegenheid maar er zijn ook nadelen op het gebied van luchtvervuiling, verkeer en wonen. Het bouwvolume van Diemen zal niet het probleem in de regio oplossen. Dat moet met elkaar worden gedaan en overal is dezelfde discussie.

Dit bestemmingsplan gaat over gronden waar de gemeente geen grondprijs voor vraagt. Er dient wel een mix van mogelijkheden te zijn die het voor de grondeigenaren aantrekkelijk maakt om met dit bestemmingsplan tot uitvoering te komen. De groenstructuur is in het stedenbouwkundige plan vastgesteld. In het plan zijn verkeersbewegingen geregeld waarbij is uitgegaan van een aantal veronderstellingen en in dat kader wordt ook wat gezegd over waar mensen werken en hoe dat bereikbaar is. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddeld autobezit van 0,7 per huishouden.

Het college zou het liefst vermijden dat er een exploitatieplan moet worden opgesteld en ziet graag dat in een anterieure overeenkomst het kostenverhaal van de gemeente kan worden geregeld. Als daar niet wordt uitgekomen en een grondeigenaar gaat een vergunning aanvragen dient de gemeente snel een exploitatieplan op tafel te kunnen leggen. Daar worden dus voorbereidingen voor getroffen. Dat is een bevoegdheid van het college en het is zo geregeld in de Crisis- en Herstelwet omdat op dat moment geweldig tempo gemaakt moet worden.

De Stichting Arq kijkt breder dan alleen naar Diemen voor alternatieve locaties. Er wordt gezegd dat de inbreng past in het stedenbouwkundig plan maar daar zit geen enkele onderbouwing bij. Het past qua architectuur in de verschijning die de gemeente daar zou willen hebben. De ene locatie leidt ertoe dat de toegankelijkheid van het groen aan de Daalwijkdreef vermindert en de andere locatie leidt ertoe dat er stevige hoogbouw moet komen naast een fietspad. Er wordt gezegd dat men 150 parkeerplekken wil en wellicht voor dubbel gebruik maar dat wordt niet verder opgebouwd en uitgewerkt.

Voorts wordt de financiële onderbouwing in het geheel gemist. Bij de NS-locatie heeft de Arq geargumenteed dat ze die locatie niet kon financieren, onder andere omdat de zorgautoriteit aparte opvattingen heeft over hoe gebouwen gewaardeerd moeten worden. Dat mag namelijk niet op basis van kostprijs maar moet op basis van marktwaarde en voor de zorg gebouwde gebouwen hebben een lagere marktwaarde dan de kostprijs. Dan mag worden verondersteld dat het in de twee voorgestelde plannen ook een probleem is.

Bovendien is een discussie bij de stationslocatie geweest drukte in de omgeving, privacy, het beperken van verstoringen voor mensen die daar in behandeling zijn. Dan komt er vervolgens een voorstel om een locatie te kiezen middenin een woonwijk waar al die prikkels wel degelijk aanwezig zijn. Er zou nog moet worden gekeken naar welk effect het heeft op het aantal woningen dat kan worden gebouwd in het plangebied. Dat is niet alleen een volume discussie maar ook een discussie over parkeren, groen, looproutes, recreatieruimte et cetera. Dit gaat dus veel verder dan het onttrekken van 11.000 m² voor woningen. Daar is veel meer voor nodig en het kijken naar alternatieven. Uiteindelijk zat de teller bij de stationslocatie op 12.300 m² met wellicht een optie om nog wat meer te doen. Het gaat nu om een plan van 11.000 m² en de oude locatie heeft wel degelijk mogelijkheden om dat te

faciliteren. Verondersteld mag worden dat de nieuwbouwkosten bij beide locaties hetzelfde zullen zijn. Er zijn dus veel vragen bij de vorige week ontvangen schets waarbij niet blijkt dat het aan de stedenbouwkundige voorwaarden voldoet. Dat het past binnen de architectonische opzet is maar een klein deeltje van de stedenbouwkundige opzet. Alles overziende is het oordeel dus heel negatief. Op dit moment is ruim 3800 m² vergund en de vraag is 11.000 m². De raad moet zich dan afvragen of ze dat op deze manier in een woonwijk wil hebben. Dan wordt wel gezegd dat het ook wonen is maar de raad dient zelf een oordeel te geven in welke mate dat wonen is en de raad wordt met klem ontraden om deze schetsen te omarmen.

De gemeente moet bij de provincie aantonen dat wat gebouwd wordt ook past. De provincie toetst dit ook aan plannen die elders zijn vanuit de angst dat er wellicht te veel woningen komen. Als gemeenten buiten de bebouwde kom willen bouwen moet er veel afstemming met de regio plaatsvinden omdat de intentie is om alles binnen de bebouwde omgeving te doen. Er zal nog worden gekeken of de technische vragen van Ons Diemen nog nadere aanvulling behoeven.

VVD stelt dat wanneer er geen nadere studie wordt gedaan naar de plannen van de Arq het waarschijnlijk is dat de stichting op dezelfde plaats blijft zitten. Het overgangsrecht is langdurig en dan komt de situatie dat er helemaal geen woningen kunnen worden gebouwd. Derhalve is het niet verstandig om het niet nader te bekijken. De mogelijkheden voor Philadelphia zijn beperkter dan in de huidige situatie en wat kan dat betekenen voor een eventuele planschadeclaim?

Wordt goed begrepen dat de norm voor het parkeren van bezoekers lager wordt dan 0,25?

Wat zijn de ervaringen bij flexibel parkeren? Gaan dan sport en spel voor of het parkeren?

Ons Diemen constateert dat de Arq de huidige locatie zou moeten verlaten om op een stukje grond een lager bouwvolume neer te zetten dan nu is gepland. De wethouder suggereert dat dit financiële problemen geeft voor de stichting.

Wethouder Scholten memoreert te hebben gezegd dat bij de planontwikkeling voor de stationslocatie de stichting aangaf dat de toezichthouder van mening is dat die gebouwen niet op basis van de kostprijs in de balans mogen maar op basis van marktwaarde. Omdat het hele specifieke gebouwen zijn voor zorginstellingen zou die marktwaarde altijd lager zijn dan de kostprijs. Als deze argumentatie bij de stationslocatie geldt, geldt dat ook in onderhavige situatie.

Ons Diemen zegt dat waarschijnlijk het verschil zit in het feit dat de huidige locatie op eigen grond zit en dat in de nieuwe situatie grond moet worden aangeschaft. De wethouder kent het verhaal niet van Amsterdam met de hoge grondprijzen.

Wethouder Scholten memoreert te hebben gezegd dat het verhaal van Amsterdam hier niet van toepassing is omdat Amsterdam eigen grond heeft en het in het plangebied gaat om grond die niet in bezit is van de gemeente Diemen.

Ons Diemen zegt dat dit betekent dat de grond moet worden ontwikkeld door ontwikkelaars terwijl De Key op eigen grond staat en dus zelf kan ontwikkelen wanneer de gemeente toestaat dat daar sociale en middeldure woningen worden gebouwd.

Wethouder Scholten geeft aan dat De Key het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige opzet kent. De Key heeft geen behoefte gehad aan de indiening van een zienswijze omdat ze zich prima kan vinden in de opzet en de structuur van een dergelijke wijk. De vraag is dan welke concentratie van type woningen Ons Diemen op één plek wil hebben.

De constatering is dat de 0,25 parkeernorm die in heel Holland Park wordt toegepast leidt tot veel overblijvende parkeerruimte. Als dat langer duurt wil het college de mogelijkheid hebben om het bezoekers parkeren te verlagen en dat anders definitief of tijdelijk in te richten. Dan zal met bewoners in overleg worden gegaan. Vooralsnog wordt deze parkeernorm niet anders dan elders in Holland Park.

In het huidige bestemmingsplan heeft het stuk grond van Philadelphia een maatschappelijke bestemming en daar past in wat die stichting nu doet, namelijk ongeveer 1000 m² voorzieningen ten behoeve van de geloofsgemeenschap. Door dit bestemmingsplan blijft dit mogelijk en zal de waarde van die grond aanzienlijk toenemen. Er is dus geen sprake van planschade.

Het overgangsrecht voor de Arq bestaat maar het is niet oneindig. Daar kan op basis van algemeen belang een einde aan gemaakt worden. Daarvoor is een ingewikkelde procedure en die heet onteigening. Dat is onderhevig aan toetsing door de rechter en door commissies uit Den Haag. De ontwikkeling van dit stuk zal echter nog best wat jaren duren en er bestaat geen voorkeur bij het college waar wordt begonnen met de ontwikkeling van het plangebied. Kinderen gaan spelen op een parkeerterrein waar plaats is voor 60 auto's en er maar 15 staan. Dan gaat er wel wat gebeuren op dat punt en geprobeerd wordt om daar rekening mee te houden. Het wordt geen trainingsveld voor bijvoorbeeld handbal maar er moet wel met elkaar over de uitvoering van de functie-aanpassing gedacht worden. De mogelijkheid daarvoor wordt in het bestemmingsplan neergelegd.

Conclusie:

De voorzitter concludeert dat het voorstel als bespreekstuk naar de raad gaat.

4. Ontwerp bestemmingsplan Sporthal

GroenLinks vindt het een goede zaak dat een groot deel van de huidige verharding verdwijnt en daar groen of een waterdoorlatende bestrating voor in de plaats komt. Bovendien wordt het aantal bomen met ruim 30 vergroot. Ook is de fractie verheugd over het multifunctionele karakter van het complex en de structuur die met name is gericht op fietsers en voetgangers door het centrale autovrije gebied.

D66 zegt dat bij een groeiende gemeente uitstekende voorzieningen horen. Deze sporthal is daar een goed voorbeeld van.

Ons Diemen vindt het jammer dat geen meerderheid kon worden gevonden voor een megahal. Het wordt een flinke investering maar met de huidige lage rente moet dat mogelijk zijn.

VVD vraagt wat met de bedrijfswoning gebeurt. Wie is het bevoegd gezag voor het verlenen van de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming ten behoeve van de stikstofdepositie? In 2017 was de gemeente van oordeel dat deze sporthal de beste optie was, financieel, ruimtelijk en financieel gezien. Is dat nog steeds wel zo nu de sporthal veel

duurder lijkt te worden dan de eerste schattingen aangaven? Het is jammer dat het clubhuis van de handbalvereniging gaat verdwijnen want het staat er nog maar net.

PvdA zegt dat het heel belangrijk is dat er voor de georganiseerde sport locaties komen. Een tijd is gewerkt met een blaashal en er komt nu een prachtig nieuw complex. Dat verdient ook een nieuwe naam en in overleg met de gebruikers dient een passende naam te worden gevonden voor dit nieuwe complex.

Wethouder Scholten geeft aan dat in de raad nog verder zal worden gesproken over de ontwikkelingen en dan kan de PvdA die suggestie nogmaals doen. Wellicht is het een aardige aanleiding om er een prachtige naam voor te verzinnen. Het bevoegd gezag voor de stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming is de gemeente. Dat is pas aan de orde bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Destijds is de keuze gemaakt voor het aanbouwen van een tweede hal en om het om te vormen tot één complex. Dat was de financieel meest verstandige keuze en het college vindt dat het nog steeds de meest verstandige keuze is. Toen was al bekend dat het clubhuis moest verdwijnen.

Een nieuw element is de hoeveelheid investeringen die gedaan gaan worden in de reeds bestaande hal. De technische staat van de bestaande bouw is dermate goed dat het nog heel lang mee kan en daarom is het verstandig om het bestaande gebouw te upgraden. Dat zit vooral in allerlei duurzaamheidsmaatregelen. Natuurlijk nemen de bouwkosten toe maar dat geldt ook voor alle alternatieven. Het gaat wel meer kosten maar dat heeft ook een positieve oorzaak omdat het gebouw goed is onderhouden en het daarom een langer leven beschoren is. De vraag over de bedrijfswoning zal schriftelijk worden beantwoord.

De voorzitter concludeert dat de informatieve raad unaniem positief is.

Vervolgens stelt hij de vraag of iemand het woord wil voeren over het onderwerp dat in de geplande besloten vergadering aan de orde komt en hij concludeert dat dit inderdaad het geval is.

5. Sluiting

De voorzitter sluit het openbare gedeelte van de vergadering om 22.38 uur.