



INFORMATIEVE RAAD 10 JANUARI 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 N. van Engelen (GL), mevrouw H. van 't Riet (GL), mevrouw R. van Rossum (GL), mevrouw Y. Yildiz-Kaya (GL), de heer J. Akkersdijk (D66), de heer H. Berkhout (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), mevrouw R. Herder (OPD), de heer J.G.M. Sikking (LD), de heer L.R. Smits (LD), de heer W. Advokaat (OD) en de heer P.M. de Zeeuw (CDA)

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

1. Opening en mededelingen door de voorzitter, vaststellen agenda

De voorzitter heet iedereen van harte welkom.
Met de agenda wordt ingestemd.

2. Mededelingen portefeuillehouder

Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststelling bestemmingsplan Plantage de Sniep, deelplan de Tramlus

De heer Alles geeft namens bewoners en toekomstige bewoners van de Sniep aan dat de bouw van 9 bouwlagen hoog naast de omliggende bebouwing van 10-15 m hoog als ongewenst wordt ervaren. Hoge gebouwen hebben last van turbulentie waardoor het minder prettig is om er in de buurt te verblijven. Voor een woonwijk als de Sniep is een prettig gevoel op straat goud waard. Spreker verzoekt de raad nogmaals te bekijken of een lagere bouw tot maximaal 7 bouwlagen met eenzelfde bouwvolume mogelijk is of eventueel het hoogteaccent te verplaatsen naar de kant van het spoor. Door het laatste wordt het leefklimaat in

het bouwblok beter, er is meer bezonning in het blok en voor de huizen van fase 10. Daarnaast neemt het gevoel van confrontatie af met het hoge massieve bouwblok. Er ontstaat hierdoor ook meer eenheid en symmetrie met het noordelijke bouwblok waarbij het hoogte-accent aan de spoorlijn ligt.

De bewoners voelen zich in het inspraakproces niet gehoord en hebben het gevoel dat de plannen al vastlagen toen ze ter inzage werden gelegd. Inspraakreacties van bewoners in februari/maart 2018 zijn niet terechtgekomen bij de raadsleden en daarom konden die ook niet eerder in actie komen om de plannen eventueel vroegtijdig te wijzigen. De toekomstige bewoners van fase 10 hebben hun huizen gekocht op basis van suggesties in de verkoopbrochure waarin de hoogte-accents aanzienlijk lager waren en niemand had verwacht dat in een wijk met vaak eenvormige laagbouw zo'n grote schaa sprong wordt gemaakt.

D66 wijst erop dat er diverse zienswijzen zijn ingediend en dat die ook zijn afgehandeld door het college. Er is ook aanvullend onderzoek naar geweest. Gezien de reactie van het college en de aanvullende onderzoeken, voelen de bewoners zich dat nog steeds niet gehoord?

De heer Alles blijft het gevoel houden dat het plan al vaststond voordat in de raad tot een definitief oordeel wordt gekomen.

D66 vraagt welke concrete zaken dan openstaan voor de bewoners waar zij het niet mee eens zijn.

De heer Alles gaat het ook om de parkeernorm. In het voor- en najaar is de bezonning een stuk minder.

CDA vraagt naar een reactie op de weerlegging van de bezwaren door het college.

Mevrouw Haydin zegt dat de argumentatie van het college in de reactie op de zienswijzen in detail vaak niet klopt. Er wordt bijvoorbeeld als argumentatie voor de locatie van de toren genoemd dat de oost-west as op dat punt een knik zou hebben maar de knik is aan de andere kant van de spoorlijn. De manier waarop de argumenten van de bewoners worden weerlegd klopt vaak inhoudelijk niet. Het college zegt bijvoorbeeld ook dat de verplaatsing van de toren naar het spoor niet kan vanwege de bevindingen van de brandweer maar in een andere wijk in Diemen is dat ook zo gedaan en het gebeurt ook in deelplan M.

De toren zou veel meer geluidsoverlast hebben naast het spoor dan op de plek waar hij nu staat maar het onderzoek van Royal Haskoning uit 2017 toont al aan dat de toren op de door het college voorgestelde locatie twee geluidsgevoelige gevels heeft, namelijk de voor- en achterkant. Als die verplaatst wordt naar het spoor houd je slechts één geluidsgevoelige gevel over. Het lijkt erop dat wordt gemeten met verschillende maten. Als bij het spoor wordt gebouwd dienen sowieso geluidswerende maatregelen te worden genomen voor alle verdiepingen. Als daar nog twee verdiepingen bijkomen ontstaat een geluidsluwe gevel. De bewoners snappen vaak de argumentatie in detail niet en hebben daardoor het gevoel niet te worden gehoord. Er wordt niet gekeken naar de voordelen van het alternatief van de bewoners.

Leefbaar Diemen vraagt of het alternatieve plan positieve of financiële gevolgen heeft voor de toekomstige bewoners.

Mevrouw Haydin zegt dat het door de bewoners voorgestelde ontwerp voordelige consequenties heeft voor de bewoners omdat zij minder last krijgen van het door het college voorgestelde bouwblok.

D66 stelt dat dit een vraag is voor het college en niet voor de bewoners omdat die dit niet kunnen beoordelen.

Leefbaar Diemen geeft aan dat straks met de wethouder over de financiële consequenties van het alternatieve plan zal worden gesproken.

PvdA legt uit dat met name aan betaalbare woningen in de regio een groot gebrek is en ook in Diemen. Daarom juicht de fractie toe dat er weer plannen zijn om te bouwen in het sociale segment. In de zienswijzen en ook door insprekers worden veel emoties geuit maar de raad heeft de plicht om tot een weloverwogen besluit te komen in het algemeen belang. Het college is heel serieus ingegaan op de alternatieve plannen van de indieners van de zienswijzen. Een van de voornaamste bezwaren van de bewoners is het hoogte-accent. Er moet met veel verschillende aspecten rekening worden gehouden zoals geluidswerende gevels vanwege het omgevingsgeluid van tram en trein, woningverdeling voor verschillende doelgroepen, gasloos bouwen en dat moet ook nog financieel haalbaar zijn. Omdat deelplan T een van de laatste fases is van de Sniep kan dit ook niet in een volgend deelplan financieel worden gecompenseerd.

Als het hoogte-accent wordt verplaatst en er meer woningen langs het spoor komen dient die gevel geluidswerend te worden gemaakt en dat kost geld. Bovendien neemt de waarde van vrijesectorwoningen langs het spoor af en juist de opbrengst van die woningen is nodig om de woningen in het sociale segment te realiseren. Door de verplaatsing van het hoogte-accent verdwijnt het fragiele financiële evenwicht dat er nu is. Alles overwegende kan de PvdA instemmen met de raadsvoordracht.

Leefbaar Diemen is van mening dat zowel bij dit bouwplan als bij de Arent Krijtsstraat het erop lijkt dat de burgers steeds weer achter het net vissen en te laat zijn om hun bijdrage te leveren. Het college houdt zich aan de procedures en dan hadden de bewoners maar moeten opletten is het credo. Natuurlijk wil de gemeente nieuwe betaalbare woningen maar ook tevreden inwoners. Enige tijd geleden hebben de raadsleden een college gehad over rek in het recht. Is die coulance niet toepasbaar op dit steeds terugkerende probleem? Is de communicatie wel voldoende goed getimed richting burgers? Waarom gaat het college niet in gesprek met de projectontwikkelaar zoals dat ook gebeurd is bij Holland Park?

VVD constateert dat het hoogte-accent aan de Muiderstraatweg het grootste bezwaar is van de indieners van de zienswijzen. Zij bieden een alternatief aan door dit te verlagen van 9 naar 7 bouwlagen en om dit aan de spoorzijde te compenseren met woningen. Het gaat in totaal om 100 woningen waarvan 38 in het sociale segment en de rest in het duurdere segment. Het is belangrijk dat er woningen komen in het sociale segment en nog liever in het middeldure huursegment maar er wordt in dit bestemmingsplan niets meer gelezen over middeldure huur terwijl in het voorlopige bestemmingsplan werd gesproken over 50% sociale

huur en 50% middeldure huur. Betekent dit dat er geen middeldure huur meer komt in dit plan? Voor de VVD zijn dat woningen tot ongeveer € 950.

In de reactienota staat dat met de alternatieve plannen de economische waarde van het complex gaat afnemen omdat er een zeer fragiel financieel evenwicht is. Zeker ook het niet aansluiten op het gas geeft financiële druk op dit project en volgens het college is verplaatsing van het hoogte-accent niet mogelijk zonder de haalbaarheid van dit project aan te tasten. Dat is slecht nieuws omdat in deze regio schreeuwende behoefte is aan sociale en middeldure huurwoningen.

Volgens het college heeft het alternatief dat door bewoners is aangeboden wat betreft de bezonning ook weer voor- en nadelen voor bepaalde woningen maar dat geldt ook voor het plan van het college.

De coalitie heeft afgesproken dat inspraak van bewoners serieus wordt genomen en dat het heel belangrijk is dat bewoners mee kunnen denken over projecten. De raad dient te luisteren naar de bewoners maar dat betekent niet dat altijd wordt gedaan wat bewoners aandragen omdat ook moet worden gekeken naar het algemeen belang. Het voorlopige bestemmingsplan heeft van 19 januari tot 1 maart 2018 ter inzage gelegen. Alleen op 19 januari heeft dit in de krant gestaan maar als mensen het Diemer Nieuws niet kregen was het lastig om te weten dat er een inloopbijeenkomst over werd gehouden. Beter is als omwonenden via een brief in de brievenbus geïnformeerd worden over dergelijke bijeenkomsten maar dat is niet gebeurd. Op 8 februari is het voorlopige bestemmingsplan in de informatieve raad besproken maar de raadsleden wisten toen niet wat er verteld is op de inloopbijeenkomst want daarvan is niets op schrift gekregen. Bewoners hebben al wel eind januari per e-mail gereageerd en de argumenten die nu worden aangedragen waren dus al bij het college bekend. De raad heeft die echter niet gekregen en ook geen schriftelijke reactie op de zienswijzen van het college ontvangen.

Vervolgens horen de bewoners die een zienswijze hebben ingeleverd een aantal maanden niets. In mei hebben ze zich geïnformeerd over hoe het stond met de reactie op hun alternatieve plannen. Toen is een klein groepje mensen uitgenodigd op het gemeentehuis maar zij voelden zich daar niet gehoord want er werd alleen maar verteld waarom het huidige plan zo goed was en er werd niet gekeken of de plannen van de bewoners ook goed waren en of er misschien mogelijkheden waren om het plan aan te passen.

De VVD hoorde pas in november 2018 van deze plannen. Toen zei het college dat het proces al zo ver was gevorderd dat wanneer nu nog iets anders gedaan gaat worden dat financieel en juridisch enorme consequenties zal hebben. Waarom zijn de zienswijzen in februari niet naar de raad gestuurd alsmede de reactie van het college daarop zodat wellicht eerder had kunnen worden ingegrepen en met de bewoners wellicht tot een alternatief plan had kunnen worden gekomen wat minder financiële en juridische consequenties heeft? Vooralsnog kan de fractie niet instemmen met het plan omdat het proces niet deugt. Er is heel veel kennis bij de bewoners en er zit zelfs een stedenbouwkundige tussen die gratis haar kennis aanbiedt maar het college doet er niets mee. De VVD wil bovendien zeker weten dat er middeldure huur komt.

De voorzitter verwelkomt mevrouw Herder in de raad na twee maanden ziekte.

Mevrouw Herder sluit zich aan bij de woorden van de PvdA. De fractie is het er niet mee eens dat de tramlus verplaatst zou worden naar het spoor. In Diemen zijn veel sociale huurwoningen nodig en als dit plan niet doorgaat en het verplaatst wordt naar het spoor komt

er weer een nieuwe procedure en daar is de fractie het niet mee eens. De Ouderenpartij Diemen zal het raadsvoorstel steunen.

CDA heeft ook de indruk dat de communicatie naar de bewoners beter had gekund. Het college heeft wel uitgebreid gereageerd op de zienswijzen van bewoners en komt met steekhoudende argumenten. De hoogbouw is niet buitensporig. Er bestaat een fragiele verhouding in stedenbouwkundige zin en qua financiering en er kan niet ongestraft een onderdeel worden gewijzigd. De fractie is ook beducht voor vertraging en vervolgens uitstel en misschien wel afstel.

Ons Diemen vindt dat moet worden geprobeerd om tot een goede oplossing te komen. Het college is bang voor eventuele financiële problemen maar dit wordt op geen enkele manier onderbouwd. Het bouwvolume blijft hetzelfde maar het gaat er uiteindelijk om wat mooi is en hoe het dorpse karakter kan worden behouden. Dat is allemaal erg subjectief en het is moeilijk om daar als raadslid een oordeel over te geven. In ieder geval zit de fractie niet te wachten op een duidelijk herkenningspunt want dat staat straks al op de Arent Krijtsstraat 1. De argumenten van het college richting bewoners zijn ook niet sterk. Is er niet een oplossing mogelijk door beide ontwerpen verder uit te werken en dan de inwoners laten kiezen wat zij het mooiste vinden?

GroenLinks stelt dat wanneer meerdere varianten onderzocht gaan worden het proces langer gaat duren.

Ons Diemen is van mening dat het college niet zomaar wat moet roepen en argumenten moet onderbouwen. Op korte termijn kunnen twee ontwerpen naast elkaar worden gelegd en dan kunnen de inwoners kiezen wat zij mooier vinden. De financiële onderbouwing zal wat langer duren.

D66 is blij dat met dit project de sociale woningvoorraad wordt vergroot. De zienswijzen die zijn ingediend zijn beoordeeld en er is zelfs aanvullend onderzoek gedaan waardoor argumenten van indieners van zienswijzen als niet significant worden aangemerkt. De bewoners zijn dus wel zeker gehoord. Zou de waanzinnig hoge toren gezien het dorpse karakter van de omgeving wellicht niet wat lager kunnen en wat zouden daarvan de kosten zijn? De fractie is niet voor verplaatsing van het hoogte-accent naar het spoor. Wellicht kan de toren dan iets worden verbreed waardoor het woonoppervlak hetzelfde blijft.

VVD vraagt of D66 het ook belangrijk vindt dat de rest van de woningen wordt ingevuld met middeldure huur.

D66 is van mening dat het proces niet de schoonheidsprijs verdient. Er is immers gezegd dat de gemeente zich openstelt voor het meedenken door bewoners. Het zou goed zijn als gezamenlijk met de bewoners de plannen zouden worden gemaakt en dan kan de raad hiervoor de kaders stellen.

GroenLinks vraagt of dat dan gezamenlijk wordt gedaan ook met de nieuwe bewoners.

D66 vindt dat over de plannen best kan worden gepraat met bewoners die nu bezwaren hebben.

VVD wijst erop dat toen het voorlopige bestemmingsplan ter inzage lag bewoners direct hebben gereageerd maar dat ze geen reactie hebben gekregen en die reactie is ook niet naar de raad gegaan. Er had dus overleg kunnen worden gevoerd door het college met de bewoners die zich direct hadden aangemeld.

GroenLinks begrijpt dat het college pas in juni heeft gereageerd op de zienswijzen van bewoners maar dat soort processen duren vaak veel langer dan mensen verwachten. Om dan met vier reagerenden een plan op te bouwen dat voor 100 andere bewoners gaat worden gebouwd. Dan laat je vier mensen meepraten die daar een specifiek belang hebben en hoe ga je dan de inspraak verzorgen van de mensen die daar uiteindelijk komen te wonen? Dit zou dus geen ideaal proces zijn geworden.

VVD heeft begrepen dat er wel 144 handtekeningen zaten bij de vier zienswijzen die zijn ingediend.

GroenLinks zegt dat het dan niet gaat om 144 mensen die daar komen wonen.

Ons Diemen kent geen mensen die van tevoren zijn benaderd over wat voor woning ze willen behalve dan kopers van een kavel.

GroenLinks zegt dat dit inderdaad niet kan maar daarom mag er geen participatieproces worden gemaakt met alleen mensen die er uiteindelijk niet komen te wonen. Betrek dan de mensen erbij die mogelijk op zoek zijn naar een sociale huurwoning in Diemen.

Ons Diemen vindt dit een kip/ei verhaal.

GroenLinks is in ieder geval blij dat veel inwoners hun zienswijze bij de gemeente hebben ingediend. Het college heeft deze zienswijzen zorgvuldig meegewogen in hun voorstel. Natuurlijk is het vervelend voor de indieners wanneer hun voorstel uiteindelijk niet wordt gehonoreerd maar dat betekent niet dat ze niet gehoord zijn of niet serieus zijn genomen. Het college heeft zeker gekeken naar het alternatief, naar wat zijn de consequenties voor de bezonning en het geluid en in hoeverre het financieel haalbaar is.

VVD wijst erop dat er geen financiële onderbouwing is gezien van het college ten aanzien van de wens van de bewoners om naar 7 bouwlagen te gaan met een compensatie van die woningen op een andere plek.

GroenLinks verwacht dat er dan een plomp blok komt van 7 verdiepingen en de vraag is of de mensen die daar komen te wonen daar blij van worden dan wanneer het een hoogte-accident heeft en een aantal variaties in hoogtes in zo'n blok. In de stukken staat dat het 46 sociale huurwoningen gaan worden. Voor dit blok zijn de sociale huurwoningen de prioriteit en de andere woningen die er komen compenseren dit financieel. Voorts is er een bijdrage aan de energietransitie door gasloos bouwen.

VVD zegt dat er later een zienswijze is ingediend dat die 46 niet klopt en dat dit moet worden bijgesteld naar 38 maar de fractie wil dit graag door het college bevestigd zien.

GroenLinks geeft aan dat de fractie ook alle belangen tegen elkaar heeft afgewogen en dat tot de conclusie is gekomen dat kan worden ingestemd met het voorliggende plan.

Wethouder Scholten meldt dat het gehele blok door één partij wordt ontwikkeld en dat er twee afnemers zijn, namelijk een woningcorporatie en een pensioenfonds. Daarom moet dit in samenhang worden gezien. Uiteindelijk is er gekozen voor 100 sociale huurwoningen en 100 huurwoningen in de vrije sector. Er is ook naar de stedenbouwkundige opzet gekeken want dit is een van de entrees van Diemen die op een aantrekkelijke manier wordt ingericht. Er wordt hier van het laagbouwmilieu de verdichting ingegaan. Aan de andere kant van het spoor komen ook vrij stevige blokken.

Er is wel degelijk een knik want naar het spoor toe neemt de ruimte voor de brede ventweg die er in het begin is af. Er is voor gekozen om de overgang naar het smalle deel in te zetten op dit bouwblok. De knik heeft dus wel degelijk een stedenbouwkundig uitgangspunt.

Vervolgens is de knik uitgewerkt met een stukje van 9 bouwlagen. Over wat mooi is zijn er veel meningen en de welstandscommissie is ervoor om dit soort oordelen te geven.

Bij de uitwerking van het plan zijn een paar belemmeringen zoals het lawaai van het spoor, de keerlus en trillingen en daar dienen een paar stevige maatregelen voor te worden genomen. Er is voor gekozen om de sociale huurwoningen en de vrije sector huurwoningen te mengen. Daarbij is sprake van gescheiden entrees. Dit is een keuze vanuit de praktijk. In IJburg is een aantal jaren geleden geprobeerd om dat anders op te lossen maar dat was niet echt succesvol.

Het tekenen van alternatieven is snel klaar maar om te bekijken wat dat bouwtechnisch en financieel betekent duurt wel wat langer en het kost ook veel geld.

De reacties op bouwplannen worden altijd serieus genomen en die worden vervat in een reactienota. Die krijgen de indieners van de reacties en het wordt ook gepubliceerd maar het kost soms een aantal maanden om die op een adequate manier te behandelen en het heeft her en der geleid tot aanvullend onderzoek.

De reacties die aan het begin van vorig jaar zijn ingediend gingen vooral om de bezonning van onze eigen huizen en achtertuinen wordt minder, het rendement op onze zonnepanelen neemt af en de hoogbouw leidt ertoe dat mensen in onze achtertuin kunnen kijken hoewel dat wel bijna 100 m verderop is. Deze argumentatie is onderzocht en nader onderbouwd en uiteindelijk is geconcludeerd dat ze onvoldoende zwaarwegend zijn om niet door te gaan met dit bestemmingsplan omdat die belangen beperkt getroffen werden.

Het college heeft nooit gezegd dat de brandweer het alternatieve plan van de bewoners niet toestaat. De brandweer is wel van mening dat meer maatregelen moeten worden getroffen wanneer meer appartementen aan het spoor worden gesitueerd. Als aan de aanvullende eisen wordt voldaan kan dit worden gedaan maar die eisen hebben wel stuk voor stuk consequenties.

Als met bewoners samen complexen worden ontworpen zal er gauw spraakverwarring ontstaan en er is ook sprake van financiële belangen van de gemeente en van organisaties die langdurig dat soort complexen moeten exploiteren. Voorts maakt een geweldig verschil in smaak dit soort processen ook altijd lastig. Dit neemt niet weg dat met alle belangen zo goed mogelijk rekening moet worden gehouden en dat wordt al gedaan in het ontwerpproces en ook gaande de rit als er opmerkingen komen. Soms leiden belangen tot veranderingen maar dat hangt af van het gewicht van wat wordt ingebracht. Het gaat erom of in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het college is van mening dat

dit op een adequate manier is gedaan. Natuurlijk kan er getwist worden over de stedenbouwkundige opzet maar dan kom je in de discussie van wat is mooi en dat is een lastige.

D66 verduidelijkt dat samen ontwerpen wellicht niet kan maar de raad kan wel richtlijnen meegegeven zoals bijvoorbeeld dat het dorpse karakter behouden moet blijven en dat er niet plotseling een soort Eiffeltoren naast laagbouw staat maar dat het past in de buurt en nu is het idee dat het er een beetje uitspringt.

Wethouder Scholten wijst erop dat de raad een aantal jaar geleden bij de stedenbouwkundige opzet van de Sniep achter de tramlus een gebouw van 50 m acceptabel vond en daar is al wat aan gedaan. Bovendien is het al een langdurig proces en dit is een locatie waar het ook wat moeite heeft gekost om een ontwikkelaar en eindaannemers te vinden. Aan de andere kant van het spoor op de Punt van de Sniep komt ook een vrij stevig bouwvolume en in het oorspronkelijke plan van de Sniep wat de raad in 2003 heeft vastgesteld zat nog veel meer hoogbouw. Het plan is in de loop van het proces van karakter veranderd in verband met de crisis en de afzetbaarheid van appartementen en laagbouwoningen. Op het hele project heeft de gemeente 41 miljoen afgeboekt oftewel elke woning die er staat is voor € 40.000 gesubsidieerd.

Ons Diemen vraagt of het college dit soort cijfers voortaan beter wil onderbouwen.

Wethouder Scholten legt uit dat 15 jaarrekeningen kunnen worden overhandigd waarin dit langzaam wordt opgebouwd. In de stukken van 2009, 2010 en 2011 is de hele onderbouwing gegeven.

In het complex komen 100 woningen in de vrije sector met een huur rondom de € 1000 heeft de eindbelegger toegezegd. Dit zal ergens tussen de 950 en € 1100 worden afhankelijk van de omvang van het gebouw. Voor de VVD is een sommetje gemaakt voor als al die woningen € 950 huur gaan doen maar met een verlaging van € 100 voor de huurprijs wordt al gekomen op een waardeverlies voor die 100 woningen van 1,8 miljoen op contante waarde op de grondprijs. Dit kan in de hele exploitatie van de Sniep niet meer worden terugverdiend want dit is het laatste project en dit zou ook wel een hele zware last zijn gelet op de totale exploitatie.

VVD herhaalt dat in het voorlopig bestemmingsplan wordt gesproken over 100 woningen waarvan 50% sociale huur en 50% middeldure huur. Dit staat niet meer in het bestemmingsplan dat vanavond voorligt. Is er nu sprake van 50% middeldure huur en wat is dan in de optiek van het college middeldure huur?

Wethouder Scholten verwacht dat dit wordt tussen de 950 en € 1100 maar dat is boven de grens van wat de VVD middeldure huur vindt. Het geheel bestaat uit twee complexen en het is voor te stellen dat in de tramlus het accent iets meer op de vrije sector ligt en op het stuk daarachter iets meer op sociaal maar het geheel geeft een verdeling van fifty/fifty. In de loop van volgende week zal schriftelijk worden meegedeeld hoe deze cijfers per bouwblok precies liggen.

VVD vindt dat het college vanavond had moeten weten wat er precies gebouwd wordt in de tramlus. Zelfs in Amsterdam wordt niet gesproken over middeldure huur als het gaat om € 1100. Wordt er in ieder geval voor gezorgd dat de middeldure huur wordt geborgd in het bestemmingsplan?

Wethouder Scholten zegt dat er op dit punt geen verplichting en instandhoudingstermijn in het bestemmingsplan is opgenomen.

VVD begrijpt dat in de optiek van het college middeldure huur tussen de 950 en € 1100 is. Dit wordt niet geborgd en er wordt begrepen dat het € 1100 is. Zou het kunnen dat er 38 sociale huurwoningen komen en dat er woningen van € 1500 komen en helemaal geen woningen tot € 1100?

Wethouder Scholten zegt dat dit in theorie wellicht een mogelijkheid is. Het pensioenfonds wil echter een normaal huurbeleid voeren en dat is tussen de 950 en € 1100. Het wordt gedaan als een lange termijn belegging en in zijn algemeenheid is dat fonds niet gericht op snel uitpenden.

VVD vraagt of er nu 38 of 44 sociale huurwoningen komen.

Wethouder Scholten herhaalt dat de verdeling fifty/fifty is en dat wordt uitgezocht hoe de precieze verdeling is over de twee complexen.

In het begin van het proces zijn door een aantal bewoners opmerkingen gemaakt en die gingen echt over hun eigen belangen. Daar zaten toen geen honderden handtekeningen bij. De gemeente is gehouden om die belangen serieus af te wegen en te onderzoeken waar nodig. Dat is allemaal gebeurd en er is voldoende gekwantificeerd wat betreft bijvoorbeeld zichtafstand als je vanaf 100 m in een tuin kijkt. Ook is weergegeven wat de rendementsconsequenties zijn voor zonnepanelen. Alles afwegende vindt het college de aangevoerde argumenten onvoldoende van gewicht om het plan aan te passen. Er is ook sprake van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten en die zijn voldoende onderbouwd. In het eindstadium is alsnog ingebracht de voorwaarde om het gasloos neer te zetten. Dit komt neer op een extra investering van 5000-€ 6000 per woning. Hierdoor zijn de marges in het plan wel uitgeperst.

Ons Diemen begrijpt dat de twee plannen naast elkaar leggen veel geld kost maar dat roept de vraag op hoeveel participatie mag kosten. Bij de Arent Krijtsstraat is geleerd dat het participatieproces als mosterd na de maaltijd kwam. Als D66 van het voorstel om een gezamenlijk plan te maken een motie maakt zal dat worden ondersteund. Gasloos werkt kostenverhogend maar dat zijn alle maatregelen die achteraf wettelijk moeten worden genomen en daarvoor is de post onvoorzien. Het is bovendien geen verrassing dat er gasloos moet worden gebouwd.

D66 vraagt wat het zou kosten aan onderzoek en of het technisch haalbaar is om twee bouwlagen van de toren te halen. Voor dit project is het te laat om nog samen plannen te maken maar voor een volgend project zou daar misschien wat meer invulling aan kunnen worden gegeven.

VVD ontvangt graag de reactienota van het college op de zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan. De term mooi doet te kort aan de voorstellen die door de bewoners zijn aangeleverd. Het gaat namelijk om de vraag hoe licht en zichtbare lucht op het gevoel van mensen werkt in bijvoorbeeld de binnentuin. Het gaat om de ervaring van de leefomgeving in relatie tot de omliggende bebouwing. Afgewacht wordt het bericht over de verdeling tussen de sociale en middeldure huurwoningen. Voorts wil de fractie de doorrekening van het compromis zien van 9 naar 7 bouwlagen en de compenserende woningen ergens anders situeren.

Leefbaar Diemen vindt dat het college opnieuw in gesprek dient te gaan met de projectontwikkelaar.

Wethouder Scholten wijst erop dat de financiële doorrekening van 9 naar 7 bouwlagen en breder op bouwtekeningniveau moet plaatsvinden. Het gebouw en daarmee het stedenbouwkundige aanzicht wordt dan anders. De aanleiding hiervoor is de zienswijzen in januari/februari wat betreft de bezonning in de tuin, het rendement van de zonnepanelen en de inijk in de achtertuin. Er is een inhoudelijke afweging op de onderbouwing van die argumentatie geweest. Als het gaat om de leefbaarheid van het complex dat nog gebouwd gaat worden gaat het om twee partijen, namelijk de woningcorporatie en het pensioenfonds. Vanuit hun professionaliteit zullen die voldoende kijken naar leefbaarheid en om de mogelijkheden op leegstand tot het uiterste te beperken. Het is hun vak om woningen neer te zetten en om die langdurig te verhuren en dan mag ervan worden uitgegaan dat het afwegen van belangen daar voldoende is geborgd.

VVD stelt dat er zo'n enorme woningnood in de regio is dat die woningen toch wel verhuurd worden. Op de langere termijn zullen de mensen zich echter afvragen of ze daar nog willen wonen. Het meeste belang wordt gehecht aan de toren op de Muiderstraatweg en de sociale woningen die daar achter zijn gesitueerd mogen wel in de schaduw komen of de binnentuin heeft geen zon meer want er dient voor te worden gezorgd dat de mensen in de dure toren het mooiste uitzicht en de meeste bezonning hebben maar dat is niet eerlijk. Alle mensen in het complex moeten een goed gevoel hebben over hun leefomgeving.

Wethouder Scholten zegt dat het vanuit de markteconomie logisch is dat er een kwalitatief verschil is tussen woningen van € 1100 en van € 700. Het is niet mogelijk om dezelfde woningen te bouwen en daar verschillende prijzen aan te hangen. Het gaat erom of prijs en kwaliteit in voldoende verhouding tot elkaar staan.

VVD merkt op dat veel woningen in Amsterdam bestaan uit blokken met een binnentuin die vier etages hoog zijn zodat de binnentuinen voldoende leefruimte hebben. Dat zijn ook sociale woningen met een goede bezonning.

Wethouder Scholten wijst erop dat slechts een beperkt deel van het blok 9 bouwlagen heeft. De belangen van de toekomstige huurders zijn voldoende geborgd door de partijen die het exploitatierisico nemen. In Holland Park was er sprake van de eerste toren en het ging om de vertraging van de bouw van 2000 overige woningen. Uiteindelijk heeft de projectontwikkelaar afgewogen wat het risico was van vertraging in de procedure en hoeveel

geld dat kost en hoeveel geld het kost om 2 etages weg te laten. Dat kan in die fase van een project maar in onderhavig geval zit de procedure in de staart.

Leefbaar Diemen stelt dat ook gebruik kan worden gemaakt van de expertise van de mensen waarmee wordt samengewerkt.

Wethouder Scholten zegt dat de projectontwikkelaar ook is gedwongen om gasloos te bouwen. De wettelijke voorschriften hiervoor waren nog niet lang bekend. Wat er in de loop van het proces uit kan worden geperst heeft wel zijn eind.

Leefbaar Diemen vraagt waarom het college niet wil praten met de projectontwikkelaar met inachtneming van de zienswijzen van de mensen.

Wethouder Scholten zegt dat daar al wat langer terug over is gesproken maar tegelijk met de verplichting dat er gasloos moet worden gebouwd. Voorts is toen gesproken over de verdeling en de waardecreatie van de woningen. Er was geen aanleiding om alle tekenaars opnieuw aan het werk te zetten maar dat heeft ook te maken met de weging van het belang dat wordt ingebracht door de bewoners in relatie tot het belang van het totale voorstel.

Er komt vast nog wel eens een discussie over wel of niet gezamenlijk ontwerpen. Het is niet verstandig om dat ooit te gaan doen. Het is wel van belang om gezamenlijke uitgangspunten te formuleren. Over uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Sniep wordt al 20 jaar een discussie gevoerd en gaandeweg zijn er permanente veranderingen opgetreden. In die zin is dit een project dat ook een lange historie heeft en ambities van de raad zijn op een aantal punten wel of niet gerealiseerd.

D66 legt uit dat is bedoeld om samen uitgangspunten te bedenken om met elkaar op één lijn te komen. Krijgt de raad een financiële doorrekening van het verlagen van de bouwlagen van 9 naar 7?

Wethouder Scholten geeft aan dat de raad die niet krijgt.

De voorzitter wijst erop dat in het voorliggende besluit wordt gesproken over het Bestemmingsplan Tankstation Provincialeweg Diemen maar dat wordt gecorrigeerd.

Conclusie:

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

4. Voorontwerp bestemmingsplan Overdiemerweg 33 (Saan)

De voorzitter legt uit dat niet aan de orde is de huidige locatie van Saan.

GroenLinks was een beetje verrast door de wijziging omdat oorspronkelijk hier een distributiecentrum was gepland maar het is verder een uitstekend plan. Saan zoekt al een tijdje naar een enkele locatie en de fractie kan zich daarom goed vinden in het voorstel.

Leefbaar Diemen constateert dat Depot Diemen BV in februari 2016 is opgericht en een visie had op wat er gaat gebeuren. Wellicht zijn er afspraken gemaakt over de grond maar daarna is dat gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor andere terreinen in Diemen. In het stuk wordt

gezegd dat er twee onderdelen van Saan vertrekken terwijl ervan wordt uitgegaan dat het er één is. Is er al een visie van het college op wat met de vrijkomende gronden gaat gebeuren? Niet duidelijk is hoe een en ander gaat lopen. Weet het college dingen die de raad niet weet? Wat is de visie van alle partijen in dit traject?

PvdA vindt het een positieve ontwikkeling dat een Diemens bedrijf in Diemen gevestigd blijft.

D66 vindt dat deze verhuizing alleen maar voordelen heeft voor heel Diemen want op de nieuwe plek is er minder geluidsoverlast.

VVD is eveneens van mening dat het een goede zaak is dat Saan een nieuwe bedrijfslocatie krijgt zodat de overlast in de kern van Diemen kan afnemen. Waarom is de beoogde vestiging van het distributiecentrum niet doorgegaan en hoe komt het dat Saan de kans krijgt om zich in het plangebied te vestigen?

GroenLinks zegt dat het antwoord op de laatste vraag al staat in de beantwoording van de technische vragen van de fractie.

VVD vraagt waarom de beoogde bestemmingsplanwijziging de vestiging van grootschalige energiebedrijven binnen het plangebied niet onmogelijk mag maken. Is de ruimte naast Saan nog wel voldoende om een energiebedrijf te vestigen? Klopt het dat Nuon eigenaar blijft van het stuk grond en zijn er wellicht afspraken gemaakt over de termijn waarop Saan mag gebruikmaken van de grond?

Ouderenpartij Diemen juicht ook toe dat Saan op de nieuwe locatie een vestiging krijgt.

Wethouder Scholten zegt dat dit in ieder geval betekent dat de grote vestiging op het bedrijventerrein Verrijn Stuart weggaat. De BV uit 2016 is een redelijk holle BV want die gaat een plan maken. Naarmate het plan verder wordt gerealiseerd wordt de BV gevuld omdat ze vervolgens allerlei verplichtingen aangaat. Alleen is het hier niet zo ver gekomen. Nuon wilde best een deel van het terrein voor het vestigen van een distributiecentrum beschikbaar stellen. Tijdens de rit kwam Saan naar boven en is het plan omgebogen. Het voordeel van deze locatie is dat er makkelijk verkeer kan worden afgewikkeld en dat geldt hetzelfde voor Saan.

De rijksregelgeving bepaalt dat hier grootschalige energieopwekking is. Het ministerie van Economische Zaken vindt het noodzakelijk dat dit in het bestemmingsplan bestendigd wordt. De eigendomssituatie ligt niet voor maar in zijn algemeenheid mag worden verondersteld dat Nuon enige zeggenschap op eigendom op dat geheel houdt.

Het college heeft wel ideeën over wat op het oude terrein moet gebeuren maar die zijn nog niet uitgewerkt en de raad mag hier ook een visie voor formuleren. De grond is onderdeel van Saan Holding en als die bepaalt dat het goed is dat daar bedrijven blijven heeft zij die keus. Als het bedrijf het idee heeft om daar woningen of tennisbanen et cetera te realiseren en daarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, is de gemeente aan zet.

Leefbaar Diemen herhaalt dat in het stuk staat dat Saan vestigingen van het terrein aan de Weesperstraat wil verhuizen. Er is al een plan ingediend om op het tweede terrein kleine

bedrijven neer te zetten. Die plannen zijn ook al gepubliceerd in het Diemer Nieuws. Dit is bovendien al besproken in 2017.

Wethouder Scholten legt uit dat als de grondeigenaar voorstellen doet die passen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein die in behandeling worden genomen. Dat geldt ook voor de hoofdvesting. Als er andere ideeën komen wordt hierover in gesprek gegaan maar voorlopig is dat nog niet aan de orde.

5. Vaststelling voorbereidingsbesluit Bergwijckpark Zuid 2019

Leefbaar Diemen vraagt of de gemeente in het plangebied niet meer hotels wenst.

VVD vraagt wat de reden is waarom het college vreest voor extra overnachtingsmogelijkheden in Diemen.

GroenLinks vraagt waarom voor de tweede keer is gekozen voor een tijdelijke oplossing en niet een definitief bestemmingsplan wordt voorgesteld met het beoogde doel. Wordt er bijvoorbeeld door marktpartijen gewacht op de exacte invulling van het pand van Generali?

Wethouder Scholten memoreert dat enige jaren geleden aan het bestemmingsplan hotelfuncties zijn toegevoegd. Er is nu een gesprek om het geheel in te vullen tot wat het bestemmingsplan toestaat. Het voorbereidingsbesluit geeft de gemeente een extra argument om vervolgens een aantal andere dingen even niet in behandeling te nemen. De ambitie van het college is om de hotelfunctie daar toe te staan tot het maximum van wat in het bestemmingsplan is vastgelegd en om daarna voort te gaan met de visie dat dit deel een kantorenwijk is.

Er is sprake van een eigendomswisseling en er is discussie over de exacte invulling daarvan maar het college wil niet in de positie worden gebracht dat nu allerlei plannen moeten worden beoordeeld. Het college wil het vigerende bestemmingsplan in hoofdlijnen vasthouden maar dit is een beschermingsconstructie om het de gemeente even wat makkelijker te maken om dingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan meteen af te wijzen.

Ons Diemen begrijpt dat het niet specifiek gaat om de hotelfunctie maar om allerlei andere functies die van toepassing waren op dat gebied.

Wethouder Scholten zegt dat de aanleiding de hotelfunctie is en de aankoop door de hotelexploitant van het aanliggende pand. Het college is in gesprek maar niet op basis van een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan. Het college houdt in principe vast aan het vigerende bestemmingsplan maar op de hotelbestemming zit een maximum op het aantal kamers. Er is bijvoorbeeld discussie over wel of niet toevoegen van een conferentieruimte met een horecafunctie et cetera. Intussen wordt uit strategische overwegingen de situatie bevroren. Als tot concrete voorstellen wordt gekomen komt dit langs de raad. Niet is uit te sluiten dat volgend jaar weer een voorbereidingsbesluit moet worden genomen.

Conclusie:

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

6. Nota Grondbeleid

PvdA begrijpt dat alleen bij zwaarwegende argumenten nog erfpacht wordt toegepast. Wat moet de fractie zich daarbij voorstellen? In november is een onderzoeksrapport gekomen van de Rijksuniversiteit Groningen met de titel Landjepik. Veel burgers in gemeenten eigenen zich land toe door bijvoorbeeld een hek aan de andere kant van een slootje te zetten. Dat geeft problemen met verjaring en veel gemeenten hebben daar geld op verloren doordat de zaak was verjaard of omdat langdurige procedures moesten worden gevoerd. Speelt dit ook in Diemen?

Leefbaar Diemen begrijpt dat het helpt voor woningcorporaties wanneer zij op erfpacht kunnen bouwen omdat dan de woningen betaalbaarder worden. Waarom wil het college dan van erfpacht afstappen en waarom wordt deze gelegenheid niet geboden aan woningcorporaties?

VVD is het eens met het voeren van een situationeel grondbeleid. Er is sprake van actualisatie van bestaande erfpachtcontracten over tientallen jaren maar er wordt nergens gesproken over de mogelijkheid van overgang naar eeuwigdurende erfpacht. Het wordt normaal om woningen met een huur van € 1000 als middelduur te kwalificeren. In Holland Park West is de grens voor middeldure huur nog € 710 respectievelijk € 900. Dan is het percentage van 20% middeldure huur wel heel erg weinig terwijl de bovengrens op € 1000 wordt gesteld. Zo wordt de situatie voor mensen die net niet in aanmerking komen voor sociale huur nog ongunstiger dan die al was. Bovendien wordt de bovengrens voor middeldure huurwoningen nog eens jaarlijks geïndexeerd. Voor 2019 betekent dit dat al ver boven de € 1000 wordt uitgekomen. Het lijkt erop dat het college € 1100 ook al een beetje beschouwd als middeldure huur. Met die 20% blijft maar een heel klein stukje van de koek over voor woningen met een huurprijs tussen de 700 en € 900.

CDA constateert dat een van de beleidsuitgangspunten is dat groene inbreidingslocaties die als strategische gronden te boek staan ook kunnen worden ingezet om gebiedsontwikkeling te realiseren. Kunnen deze groene inbreidingslocaties expliciet worden genoemd en gaat het bij gebiedsontwikkeling om woningbouw?

Ons Diemen vraagt waarom er zoeklocaties voor woningbouw worden genoemd in het stuk.

GroenLinks vindt het positief dat het stuk veel herhalingen bevat. Het uitgangspunt van passief grondbeleid is een uitstekend idee, zeker gezien de ervaringen op de Sniep met actief grondbeleid. Goed is dat de mogelijkheid van actief grondbeleid wordt opengehouden daar waar nodig. De lijst van uitgangspunten op pagina 15 wordt onderschreven.

De voorzitter feliciteert de heer Douw met zijn vaderschap.

Wethouder Scholten geeft aan dat wordt afgestapt van erfpacht tenzij er zwaarwegende redenen zijn en dat zou bijvoorbeeld kunnen zijn een financieringsoverweging voor een instelling die iets wil doen op grond van de gemeente omdat bij erfpacht in termijnen wordt

betaald. Uiteindelijk is het wel de vraag of dat goedkoper is. Als bijvoorbeeld een zorginstantie een hartkliniek wil vestigen zou dat wellicht overwogen kunnen worden. Bij erfpacht is het liquiditeitsbeslag in het begin wat minder maar de gemeente rekent bij erfpacht ook rentekosten en waarschijnlijk kost het dan uiteindelijk wat meer. De gemeente heeft incidenteel te maken met landjepik. Vorig jaar is nog een procedure gevoerd die overigens is gewonnen. Voor zover bekend staan alle hekken op de juiste plek. Het is een handhavingprobleem maar het heeft niet de hoogste tijd. Er wordt wel frequent naar gekeken.

In de Erfpachtnota staat dat eeuwigdurende erfpacht een optie is. In de loop van het jaar wordt heel actief aan de slag gegaan met het omzetten van de erfpachtovereenkomsten naar een situatie die de verkoopbaarheid of de financierbaarheid van die complexen beter mogelijk maakt.

De middeldure huursector is in Diemen de afgelopen jaren relatief toegenomen terwijl de sociale huursector is afgenomen. Het kabinet weigert om een grens te stellen aan bestaande huren. Wellicht wil de VVD spreker vergezellen in een gesprek dat hij regelmatig met een deel van het kabinet heeft over dit onderwerp. Overigens neemt de VVD-fractie in de Tweede Kamer een standpunt in die de middeldure huursector nog ernstiger treft.

VVD neemt het aanbod graag aan om bij de minister een balletje op te gooien om de middeldure huur een warm hart toe te dragen.

Wethouder Scholten hoort van de minister dat vooral de VVD de prijsontwikkeling in de vrije sector huur niet wil temperen.

VVD zegt dat dit een extra reden is om daar eens over te praten in Den Haag.

Wethouder Scholten stelt voor dat de VVD-fractie nog vanavond de fractievoorzitter van die partij in de Tweede Kamer googelt, op de VVD-website een aantal uitspraken van deze man naleest en om morgen daarover met hem direct in gesprek te gaan.

Het uitgangspunt is dat wellicht wat kan worden gedaan met groene uitbreidingslocaties. Als de gemeente behoefte heeft om sociale huurwoningen of scholen te bouwen is dat namelijk altijd op een plek waar nu niets staat en die zijn meestal groen.

In het kader van een motie ingediend bij de begroting 2018 en bij de begroting 2017 over sociale woningbouw is uitgebreid gesproken over de mogelijkheid om die aantallen woningen te realiseren en daar werden toen al zoeklocaties genoemd als De Griend, Buitenlust, Venser en nog enkele waar de gemeente gaat kijken of dat mogelijk is. Dan gaat het om beperkingen als financiën, ruimtelijke ordening, flora en fauna et cetera. Als de lichten op groen staan wordt het gesprek met de raad en de buurt aangegaan of daar ook daadwerkelijk iets gedaan gaat worden.

Conclusie:

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

8. Sluiting

De voorzitter sluit het openbare deel van de vergadering om 22.08 uur.