

Aanleiding

Op 14 april 2022 is bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) voor het realiseren van een woongebouw met 38 sociale huurwoningen aan de zuidzijde van de wijk Buitenlust van 15 april tot en met 26 mei 2022 ter inzage is gelegd. Gedurende de ter inzage legging zijn er 7 reacties van vooroverlegpartners en 31 schriftelijke inspraakreacties namens omwonenden ontvangen. Er zijn geen mondelinge inspraakreacties in deze periode ontvangen.

In aanvulling op de inspraakperiode hebben de wethouders Hans Prins (portefeuille ruimtelijke ordening) en Marian Everhardt (portefeuille wonen) in juli en september overleg gevoerd met de Werkgroep Buitenlust Groen. In vervolg hierop zijn de bewoners van Buitenlust per brief van 26 september 2022 uitgenodigd om aanvullend een reactie te geven over de situering van het gebouw. Tijdens een participatieavond op 6 oktober 2022, waar wethouders Hans Prins en Marian Everhardt bij aanwezig waren, kon over de voor- en nadelen van de drie opties voor de situering van het gebouw worden gesproken. Tevens kon een reactie per e-mail worden gegeven in de periode van 6 tot en met 10 oktober 2022. De resultaten van de participatiebijeenkomst zijn verwoord in een antwoordbrief aan de bewoners van 25 november 2022 die is toegevoegd als bijlage 2 bij deze reactienota. De ontvangen reacties per email zijn toegevoegd aan de lijst met inspraakreacties.

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is onder andere gewezen op het ontbreken van een waterparagraaf, is geadviseerd om informatie uit te wisselen met de aanvrager en advies van de Veiligheidsregio te delen, en is verzocht om een onderzoek naar trillinghinder uit te voeren.

De ontvangen inspraakreacties komen in hoofdlijn neer op:

- Insprekers zijn tegen nieuwbouw op deze locatie;
- Er is de afgelopen jaren veel ingesproken maar insprekers voelen zich niet gehoord;
- Voorgesteld wordt de nieuwbouw te situeren naar achteren, op locatie C3;
- De nieuwbouw geeft schaduw en aantasting van uitzicht en privacy voor bewoners die er tegenover wonen;
- Er is overlast van hangjongeren en afscherming door de nieuwbouw zorgt voor slechte sociale controle;
- Het is ongewenst dat groen en speelvoorzieningen verdwijnen;
- Er wordt extra verkeersdruk en overlast van bouwverkeer verwacht;
- Er wordt gewezen op de gevolgen voor de verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen in de wijk die nu als goed wordt ervaren.

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022

Overzicht ontvangen reacties

Vooroverlegreacties

bijlagenr	Documentnr.	Email d.d.	Brief d.d.	Naam
A	D2022-04-016744	14-4-2022		Liander
B	D2022-04-018093	14-4-2022		Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
C	D2022-04-020611	19-4-2022		Provincie Noord-Holland
D	D2022-04-020944	20-4-2022		Waternet
E	D2022-05-001930	2-5-2022		Rijkswaterstaat WNN
F	D2022-05-016626		12-5-2022	ProRail
G	D2022-08-035000	27-5-2022		Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland

Inspraakreacties

bijlagenr	Documentnr.	Email d.d.	Brief d.d.	Naam
1	D2022-04-019274	16-4-2022		Werkgroep Buitenlust Groen
2	D2022-05-004509	3-5-2022		Werkgroep Buitenlust Groen
3	D2022-05-015334	11-5-2022		inspraak raadsvergadering 12 mei
4	D2022-05-015000	12-5-2022		inspraak raadsvergadering 12 mei
5	D2022-05-016534	12-5-2022		Inspraak raadsvergadering 12 mei
6	D2022-05-032931	24-5-2022		Bewoner Buitenlust
7	D2022-05-033118	25-5-2022		Bewoners Buitenlust
8	D2022-05-033138	25-5-2022		Van Doleweerd advocaten
9	D2022-05-033271	25-5-2022		Bewoner Buitenlust
10	D2022-05-034587	26-5-2022		Bewoner Buitenlust
11	D2022-05-034597	26-5-2022		Bewoners Buitenlust
12	D2022-10-002000	3-10-2022		Bewoners Buitenlust
13	D2022-10-005057	5-10-2022		Bewoner Buitenlust
14	D2022-10-010562	9-10-2022		Bewoner Buitenlust
15	D2022-10-010560	9-10-2022		Bewoner Buitenlust
16	D2022-10-010654	9-10-2022		Bewoner Buitenlust
17	D2022-10-010569	9-10-2022		Bewoner Buitenlust
18	D2022-10-010572	9-10-2022		Bewoners Buitenlust
19	D2022-10-010653	9-10-2022		Werkgroep Buitenlust Groen
20	D2022-10-013545	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
21	D2022-10-013550	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
22	D2022-10-013540	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
23	D2022-10-013542	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
24	D2022-10-011562	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
25	D2022-10-012846	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
26	D2022-10-012917	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
27	D2022-10-013543	10-10-2022		Bewoners Buitenlust
28	D2022-10-013544	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
29	D2022-10-012851	10-10-2022		Bewoner Buitenlust
30	D2022-10-014373	11-10-2022		Bewoners Buitenlust
31	D2022-10-018526	14-10-2022		Bewoner Buitenlust

Vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland
- Waternet/Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
- Rijkswaterstaat Noord-Holland
- ProRail
- Liander
- Gasunie
- GGD Amsterdam
- Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland

De Provincie Noord-Holland, Waternet, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Rijkswaterstaat Noord-Holland, ProRail, Liander en de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland hebben een reactie gegeven die hieronder is opgenomen. Van de overige instanties (Gasunie en GGD Amsterdam) is geen reactie ontvangen.

A	D2022-04-016744	14-4-2022	Liander
C	D2022-04-020611	19-4-2022	Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland en Liander hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

D	D2022-04-020944	20-4-2022	Waternet
----------	------------------------	------------------	-----------------

Waternet geeft aan dat de waterparagraaf ontbreekt.

Antwoord:

De waterparagraaf is aangevuld in paragraaf 4.3 Water in het ontwerp bestemmingsplan. Het verwijderen van het basketbalveld (circa 553 m²) en toevoegen van het woongebouw (circa 780 m²), de uitbreiding van het parkeerterrein (circa 280 m²) en nutsgebouw (10 m²) geeft per saldo een toename aan verharding van maximaal 517 m². Er wordt geen oppervlaktewater gedempt. De totale omvang van de toename aan verharding blijft onder 1.000 m² zodat compensatie in oppervlaktewater niet nodig is. De voorgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

B	D2022-04-018093	14-4-2022	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
----------	------------------------	------------------	---

De Omgevingsdienst heeft het voorontwerp bestemmingsplan beoordeeld op de aspecten bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering. Geluid wordt bij de volgende fase beoordeeld.

Er is vermoedelijk geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. De locatie wordt voor bodemkwaliteit geschikt geacht voor de gewenste bestemming. Er wordt geadviseerd een tekst ter begeleiding mee te geven aan de aanvrager over het uitvoeren van bodemonderzoek op grond van de bouwactiviteiten waar een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd. Geadviseerd wordt een verantwoording groepsrisico op te stellen en advies te vragen aan de Veiligheidsregio. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering en er is geen nader onderzoek naar nodig. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die hinder op het plangebied geven. Er zijn geen beperkingen vanuit milieuzonering. Het advies is de Toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen met een motivering of een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing is.

Antwoord:

Het tekstadvies over het bodemonderzoek bij aanvraag omgevingsvergunning wordt doorgegeven aan de aanvrager (woningcorporatie Rochdale).

In het onderzoek Externe veiligheid van AVIV van 18 januari 2022 is een verantwoording Groepsrisico opgenomen met als conclusie dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het onderzoek is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio heeft op 27 mei 2022 een advies uitgebracht (bijlage 9) met een beschrijving van de risico's, scenario's en mogelijke maatregelen wat terugkomt in de Toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.8 Externe veiligheid.

In de Toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.16 Milieueffectrapportage een aanvullende tekst over de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.

E D2022-05-001930 2-5-2022 Rijkswaterstaat WNN

Rijkswaterstaat heeft in een telefoongesprek op 2 mei 2022 met de heer Troost aangegeven dat in het kader van de geluidsbelasting vanaf de snelweg A1 op de locatie er mogelijk een andere waarde van toepassing is dan zoals toegepast in de akoestische analyse.

Antwoord:

In een reactie per email op 2 mei 2022 is aangegeven dat het akoestisch onderzoek voor het plan nog moet worden opgesteld. Voor inhoudelijke vragen over het akoestisch onderzoek en de toegepaste normen is verwezen naar de adviseur van RHDHV die de akoestische analyse van 28 juli 2020 heeft opgesteld. Dezelfde adviseur heeft ook het akoestisch onderzoek van 29 januari 2023 opgesteld op basis van de beschikbare gegevens en hierbij is geen andere waarde in het kader van de geluidsbelasting van de snelweg A1 naar voren gekomen.

F D2022-05-016626 12-5-2022 ProRail

ProRail verzoekt rekening te houden met ruimtereserveringen voor spoorwegdoeleinden op de nabij gelegen spoorlijnen. ProRail verzoekt om in het onderzoek naar de geluidsbelasting op de woningen bron- of overdrachtsmaatregelen zoals raildempers of geluidschermen te overwegen om de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen terug te brengen. Deze maatregelen kunnen ook geluidreductie voor omliggende bestaande woningen opleveren. ProRail ontvangt graag het advies van de veiligheidsregio met de beoordeling over de externe veiligheid. Omdat de woningbouwlocatie dicht bij het spoor ligt verzoekt ProRail om trillinghinder te onderzoeken en af te wegen.

Antwoord:

Er bevinden zich geen spoorlijnen binnen het plangebied. Het plangebied ligt op ruim 100 meter afstand van de bestaande spoorlijn Diemen Weesp. Tussen het plangebied en de spoorlijn ligt een begraafplaats. Hier is geen spooruitbreiding voorzien. Het verzoek om rekening te houden met de ruimtereserveringen wordt daarom voor kennisgeving aangenomen. In het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting (bijlage 6) zijn in paragraaf 4.6 de bron- of overdrachtsmaatregelen zoals raildempers of geluidschermen meegenomen in de overwegingen. De Veiligheidsregio heeft op 27 mei 2022 een advies uitgebracht, waarin onder andere over externe veiligheid is geadviseerd. Dit advies wordt toegezonden naar ProRail. ProRail adviseert trillinghinder te onderzoeken en verwijst naar een Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De locatie is gesitueerd op een afstand van 105 meter van de spoorlijn bij station Diemen. In de Handreiking wordt geadviseerd bij een afstand vanaf 100 meter tot en met 250 meter nader onderzoek uit te voeren naar trillinghinder. Er is een nader onderzoek naar trillinghinder uitgevoerd (bijlage 5). In de Toelichting van het bestemmingsplan is dit opgenomen in paragraaf 4.5 Trillingen. De conclusie is dat het aspect trillingen geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw.

G D2022-08-035000 27-5-2022 Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland

De hogedruk aardgastransportleiding W-533-01 is een risicobron. Het plangebied ligt buiten de effectafstand van 70 meter voor verblijf in gebouwen maar binnen de 200 meter afstand met risico voor personen in de buitenlucht. De Veiligheidsregio verzoekt om bij nadere uitwerking van (de bouwwerken in) het plangebied de invulling van bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen af te stemmen met de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio verzoekt om bij uitwerking van de bouwwerken en bouwkundige voorzieningen de brandweer te betrekken voor beoordeling van de brandveiligheid en inzet van hulpdiensten.

Antwoord:

De Veiligheidsregio wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Hierin wordt de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen afgestemd met de Veiligheidsregio.

Inspraakreacties

1 D2022-04-019274 16-4-2022 Werkgroep Buitenlust

2 D2022-05-004509 3-5-2022 Werkgroep Buitenlust

De email van 3 mei is een herinnering van de eerder verzonden email van 16 april 2022.

De werkgroep vraagt hoe de vragen en opmerkingen van de inspraakreacties worden verwerkt. Er wordt gevraagd of er persoonlijke reactie wordt gegeven over hoe en welke overwegingen zijn gemaakt bij de gestelde vragen en opmerkingen.

Antwoord:

De werkgroep is op 4 mei 2022 door de heer Troost per email geïnformeerd met een antwoord over hoe de inhoudelijke beantwoording van de inspraakreacties wordt opgepakt. De antwoordemail is als bijlage 1 bijgevoegd bij deze reactienota.

3 D2022-05-015334 11-5-2022 inspraak raadsvergadering 12 mei

De inspreker is bewoner van Buitenlust en heeft bij de raadsgriffier aangegeven in te willen spreken bij de informatieve raadsvergadering van 12 mei 2022. Het stuk betreft de bevestiging van de inspraakmogelijkheid. Er zijn verder geen stukken toegevoegd.

Antwoord:

De aanmelding worden voor kennisgeving aangenomen.

4 D2022-05-015000 12-5-2022 inspraak raadsvergadering 12 mei

De inspreker is bewoner van Buitenlust en heeft ingesproken bij de informatieve raadsvergadering van 12 mei 2022 en een stuk bij de raadsgriffier ingediend om te delen met de gemeenteraadsleden.

De inspreker geeft aan dat de locatie van de nieuwe woningen niet de beste plek is voor de huidige en de nieuwe bewoners. Er komt een speeltuin aan het water achter een gebouw. Er wordt een hangplek voor jongeren gecreëerd zonder sociale controle en overlast (wietlucht) voor de nieuwe bewoners. De nieuwe bewoners kunnen bij de indiener naar binnen kijken. Dan kan het omgekeerd ook. Er wordt elkaar geen privacy gegund.

De inspreker doet het voorstel het gebouw meer naar achteren te verplaatsen. Dan hebben de huidige bewoners meer privacy en zonlicht, en is er meer sociale controle op de speelplek. De nieuwe bewoners hebben dan geen overlast.

De inspreker geeft aan dat in eerdere stadions door hem en andere bewoners is aangegeven dat de locatie niet de beste plek is maar heeft het gevoel niet gehoord te worden.

Antwoord:

In de voorbereiding tot dit bestemmingsplan is een traject doorlopen met afweging van verschillende locaties en vormen van de nieuwbouw zoals toegelicht in paragraaf 3.2.1 voortraject planvorming. Dit heeft geresulteerd in de keuze voor de locatie zoals die nu voorligt in het bestemmingsplan.

De situering van de nieuwbouw is in het najaar 2022 nogmaals afgewogen. Er is vastgehouden aan de situering gelijk aan in die in dit bestemmingsplan zoals toegelicht in de bewonersbrief van 25 november 2022 die is opgenomen als bijlage 2 bij deze reactienota.

De gevolgen van de schaduwwerking is toegelicht in paragraaf 4.13 Bezonning. De schaduwwerking is nader in beeld gebracht met een aanvullende bezonningsstudie van 12 december 2022 (bijlage 14 van de Toelichting van het bestemmingsplan). De afname van zonlicht voor de huidige bewoners door de nieuwbouw is beperkt van omvang.

In de zomer is er geen schaduwwerking op naburige percelen. In het voor- en najaar is er schaduw aan het einde van de ochtend voor Buitenlust 52, 53 en 54 in de achtertuin en voor nummer 54 op de achtergevel, alsmede de zijgevel van 54 en 55. In de winter is er sprake van schaduwwerking op de achtertuinen en de achtergevels van Buitenlust 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 voor een deel van de ochtend en voor de achtertuinen en achtergevels van Buitenlust 51, 52, 53 en 54 alsmede de zijtuinen en zijgevels van nummers 54 en 55 voor een groot deel van de dag op 21 december, het moment van de laagste zonstand.

Aangezien er geen ramen zijn in de zijgevels van nummers 54 en 55 heeft de schaduw hier geen negatief effect op deze delen van de woningen. De schaduw op de achtergevel van de woning van nummer 54 is in het voor- en najaar beperkt tot schaduw rond 12 uur en rond 16 uur. De schaduwwerking in het voor- en najaar is er beperkt en in de zomer is er in het geheel geen schaduw in de achtertuin van de woningen.

De afname van zonlicht voor de huidige bewoners door de nieuwbouw is beperkt van omvang waarbij er geen schaduw plaatsvindt in de zomer en kortstondige en beperkte schaduw in de achtertuin van 3 woningen in het voor- en najaar. Het verschuiven van de nieuwbouw geeft zodoende maar een beperkt voordeel in afname van de schaduwwerking in de winter.

In de schaduwstudie is een weergave van de schaduw op 21 december opgenomen. Dit is de kortste dag met de langste schaduw. Uit de schaduwstudie blijkt dat in het voor- en najaar zeer beperkt schaduw in de achtertuin en nagenoeg niet op een achtergevel plaatsvindt en in de zomer geen schaduw op naburige percelen. De nieuwbouw geeft schaduwwerking voor enkele omliggende percelen. Aangezien dit zich bijna uitsluitend plaatsvindt in de winter en er verder alleen in het voor- en najaar sprake is van beperkte schaduwwerking, wordt dit als ruimtelijke inpasbaar beoordeeld.

In de reactie wordt voorgesteld om het gebouw naar achteren te verschuiven. Voor een beantwoording op deze suggestie is een korte toelichting van de situering van belang. De gekozen plek van de nieuwbouw sluit goed aan op de bestaande wijk met een pad tussen de woningen die uitkomt bij de entree van de nieuwbouw. Hierdoor is de nieuwbouw een aanvulling op de sociale structuur van de wijk. Vanwege de typische en herkenbare stedenbouwkundige structuur van Buitenlust is het van belang dat de nieuwbouw goed passend is binnen de bestaande opzet zodat er een samenhangend geheel (eenheid tussen oud en nieuw) ontstaat die aansluiting vindt in zowel de ruimtelijke als de sociale structuur van Buitenlust. Op deze wijze behoud Buitenlust haar sterke en herkenbare structuur en kan de nieuwbouw dit zelfs versterken. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is daarom ook dat deze in structuur, vorm, kleur- en materiaalgebruik zo veel mogelijk aansluiting vindt bij het bestaande Buitenlust.

Buitenlust is een hele sterke en herkenbare buurt met een sterke sociale cohesie en een heldere stedenbouwkundige structuur; deze 2 zaken hebben met elkaar te maken want door de hofjes en het parkeren van auto's op een parkeerterrein aan de rand van de wijk is er ruimte voor mensen en kinderen op straat en in de openbare ruimte. Om deze reden is het vooral voor de toekomst belangrijk om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw zich voegt in deze structuur en daarmee ook aan kan haken op de bestaande sociale structuur. Zo zijn, in de toekomst, de nieuwe bewoners ook vanzelfsprekend onderdeel van Buitenlust en zijn niet geïsoleerd van de buurt en de bewoners. In de Toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 een beschrijving van het plan met de daaraan voorafgaande afweging van locaties en bouwvormen beschreven. Er is naar alternatieven gekeken in bouwmassa en locatie met een afweging van de gevolgen voor de omgeving. Bij de afweging tussen de locaties A, B en C, en later op locatie C tussen de locaties C1, C2 en C3 is een afweging gemaakt van de voor- en nadelen en verschillende effecten op de omgeving. Ook is een deelafweging gemaakt van de locaties C1, C2 en C3. Hieruit is de locatie C1 naar voren

gekomen als meest geschikte locatie voor het realiseren van de nieuwbouw. Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het conceptplan en de locatie C1.

De voorgestelde plaatsing van de nieuwbouw volgens situering C3 doet ernstige afbreuk aan de sociale en stedenbouwkundige samenhang van de nieuwbouw met de wijk. Hierdoor raken de bewoners geïsoleerd van de wijk en dit sluit niet aan bij de doelstelling van de gemeente in de Omgevingsvisie om ontmoeten en verbinden te stimuleren. Door het plaatsen van het gebouw in de hoek is er geen logische route van de woningen naar de wijk en staat het gebouw uit het zicht. Hierdoor ontstaat er geen goede ruimtelijke samenhang en sociale cohesie met de wijk.

Tevens zorgt het plaatsen van de nieuwbouw op de voorgestelde plek C3 dat dit ten kostte gaat van het aanwezige groen met de daarin aanwezige natuurwaarden. In de uiterste hoek van Buitenlust ligt het 'groene bosje' (het bosje in de zuidoosthoek aan het water), met midden in het groen een vissteiger die aan de visvijver ligt en uitkijkt op de begraafplaats en de volkstuinen aan de overkant van het water. Dit is het oudste stukje groen van de buurt, en een van de weinige plekken die onaangeroerd is gebleven. Hierdoor, en door de aanwezigheid van oude eiken, is dit stukje groen erg waardevol. De ecologische waarde van 'het groene bosje' gaat met name om algemeen voorkomende soorten (vogels, kleine zoogdieren), de rust vanwege de situering in een uithoek en de waarde van een stabiel systeem dat al lange tijd onaangeroerd en in balans is. Ook de oever langs de gehele sloot is ecologisch van waarde vanwege de verbindende functie die deze heeft voor zowel land- als waterdieren en fungeert als secundaire ecologische route binnen het ecologisch systeem van Diemen. Het situeren van de nieuwbouw op locatie C3 in het 'groene bosje' en de oever betekent dat deze natuurwaarden en de verbindingsroutes verdwijnen. Er kan wel nieuw groen worden aangebracht tussen het gebouw en het parkeerterrein, maar het zal vooral een looproute zijn tussen de woningen en het parkeerterrein waardoor het bestaande niveau van groen kwaliteit en ecologische waarden zoals aanwezig in het 'groene bosje' niet meer zal worden gehaald.

Vanwege de stedenbouwkundige en sociale samenhang van de nieuwbouw, en om de aantasting van het groen en de natuurwaarden te voorkomen is gekozen om vast te houden aan de situering zoals opgenomen in het voorontwerp, en aangeduid als locatie C1.

Het speelveld wordt verplaatst maar kan worden gecombineerd met het bestaande groen in de hoek. Het behoud van de speelvelden in de huidige omvang is niet mogelijk bij het realiseren van de beoogde nieuwbouw en behoud van het groen in de hoek. Voor de inrichting en het terugbrengen van sport- en speelgelegenheid gaat de gemeente met de inwoners van Buitenlust in gesprek in het kader van de inrichting van de openbare ruimte en groot onderhoud van de wijk. Hierbij wordt de omvang en de doelgroep van de speelvoorzieningen meegenomen, en wordt ook aandacht besteed aan het sociaal veilige inrichting van het groen. Bij de herinrichting van de speelvoorzieningen worden ook de andere speelvoorzieningen in de wijk Buitenlust en de speelvoorzieningen en mogelijkheden in de directe omgeving betrokken. Zo wordt de mogelijkheid onderzocht om speelvoorzieningen te realiseren bij de herinrichting van het nabij gelegen Park Spoorzicht. Dit biedt mogelijkheden voor het realiseren van speelvoorzieningen in aanvulling op de aanwezige speelvoorzieningen in de wijken Buitenlust en Spoorzicht. Het realiseren van de spooronderdoorgang met een voetbrug langs het spoor biedt een veilige looproute tussen de wijk Buitenlust en het Park Spoorzicht.

Om de aantasting van de privacy en verandering van het uitzicht te beperken kan bekeken worden of de inrichting van de openbare ruimte met een bomenrij tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw een oplossing biedt. Zo kan deze rij bomen functioneren als een groene afscherming tussen de achterzijden van de bestaande woningen en de voorzijde van de nieuwe woningen. Dit kan een visuele afstand creëren.

Van het deel van de nieuwbouw met een bouwhoogte van 3 lagen kan beperkte inkijk aanwezig zijn ten opzichte van de bestaande woningen van 2 bouwlagen met kap. De nieuwbouw staat echter op een afstand van circa 25 meter, wat een grotere afstand is dan die tussen diverse bouwblokken in Buitenlust die op circa 17 meter afstand ten opzichte van elkaar staan. Het deel met 5 bouwlagen kijkt uit op de zijgevel van de woningen Buitenlust 54 en 55 waarin geen ramen aanwezig zijn zodat hier geen inkijk mogelijk is. Gezien de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw en het beperkte verschil in bouwhoogte is er geen sprake van een onacceptabele inkijk. Er is daarom ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht.

5 D2022-05-016534 12-5-2022 Inspraak raadsvergadering 12 mei

De inspreker is bewoner van Buitenlust en heeft ingesproken bij de informatieve raadsvergadering van 12 mei 2022 en een stuk bij de raadsgriffier ingediend om te delen met de gemeenteraadsleden.

De inspreker voelt zich niet gehoord, niet serieus genomen en letterlijk in zijn gezicht te zijn uitgelachen. De situering van het gebouw wordt door de stedenbouwkundige vanuit stedenbouwkundig oogpunt als optimale plek aangewezen. De overlast van de huidige bewoners in de vorm van aantasting van het woongenot en privacy wordt als collateral damage ingecalculeerd. In het donkerste jaargetijde mag de hele dag het licht aan en de kachel hoger vanwege het ontbreken van zonlicht.

De geplande locatie voor de speelvoorziening is nu al een hangplek voor junkies. Een fors gebouw er voor zetten geeft afscherming en sociale onveiligheid. Als het gebouw opschuift en de speelplek naar voren wordt gehaald is het probleem van sociale veiligheid opgelost.

Waarom moet er een kap op het gebouw? Is dit een extra bouwlaag met extra woningen? Kan de kap er niet af, mede vanwege de bezonning?

De inspreker is voor sociale woningbouw en begrijpt dat de bewoners van Buitenlust hiervoor moeten inleveren. Maar de manier waarop en in welke mate is buiten proportie.

Antwoord:

Zie beantwoording bij reactie 4 voor schaduwwerking.

De wijk Buitenlust bestaat in zijn geheel uit woningen met een kap. Een kap op het gebouw is als uitgangspunt genomen zodat de nieuwbouw een geheel vormt met de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Er is een maximum van 38 woningen opgenomen in het plan en in de kap komen geen extra woningen. Het is wel mogelijk om deze ruimte te gebruiken voor wonen, of bijvoorbeeld voor technische installaties. Dit is een afweging die gemaakt kan worden bij het opstellen van het bouwplan en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het verwijderen van de kap geeft maar een zeer beperkt resultaat in afname van de schaduwwerking. Het verwijderen van de kap doet afbreuk aan de stedenbouwkundige samenhang en heeft daarom niet de voorkeur.

Voor de inrichting en het terugbrengen van sport- en speelgelegenheid gaat de gemeente met de inwoners van Buitenlust in gesprek in het kader van de inrichting van de openbare ruimte en groot onderhoud van de wijk.

Hierbij wordt ook aandacht besteed aan het sociaal veilig inrichten van het groen. De overlast die wordt ervaren van hangjongeren (en/of junkies) is een onderdeel van de openbare orde en veiligheid en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Aan deze overlast zal aandacht worden besteed door de medewerkers van openbare orde en veiligheid binnen de gemeente Diemen.

Bij de herinrichting van het groen wordt ook aandacht besteed aan het sociaal veilig inrichten van het groen. Door het plaatsen van het gebouw nabij de speelplek en het groen kan er sociale controle vanuit de nieuwbouw op deze plekken plaatsvinden. Tevens is door de situering van de nieuwbouw schuin op de weg zicht vanaf de weg op deze locatie. Er is dus geen sprake van dat de speelplek en het groen achter het gebouw wordt geplaatst.

6 D2022-05-032931 24-5-2022 Bewoner Buitenlust

De indiener vraagt of het gebouw niet verder naar achteren kan zodat de huidige en nieuwe bewoners er minder last van hebben. Dan kunnen de twee sportvelden blijven zoals ze nu zijn.

Er zijn nu al hangjongeren achter op het veld. Als de nieuwbouw het nog meer uit het zicht houdt trekt het nog meer jongeren aan die bewoners daar niet willen hebben.

Met de nieuwbouw erbij komt er meer verkeer in de wijk en op de aansluiting van de Ouddiemerlaan. Indiener verwacht overlast van zwaar vrachtverkeer. Als hier schade door wordt veroorzaakt bij wie kan dit worden verhaald?

Antwoord:

Zie het antwoord bij reactie 4 over de situering van de nieuwbouw en invulling van de speelgelegenheid.

Zie het antwoord bij reactie 5 over hangjongeren en sociale veiligheid.

De toename van de verkeersdruk door de nieuwbouw is beperkt en kan zonder problemen op de bestaande wegen worden afgewikkeld. In paragraaf 4.1.1. Verkeer is toegelicht dat vanwege de 38 sociale huurwoningen een toename van het autoverkeer wordt verwacht van 106 tot 137 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Voor de verkeersintensiteit in Diemen wordt gebruik gemaakt van een verkeersmodel met verkeersintensiteiten. Voor 2019 is de verkeersintensiteit voor Buitenlust bepaald op 600 mvt. Voor 2030 is de nieuwbouw in de berekening meegenomen, alsmede de autonome groei van verkeersbewegingen, en wordt een intensiteit van 800 mvt verwacht. De nieuwbouw geeft een toename van het verkeer, maar dit aantal is beperkt en kan zonder problemen op de bestaande wegen in de omgeving veilig worden afgewikkeld. Er worden 20 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Met deze extra parkeerplaatsen en op basis van de gemeten parkeerdruk (laatste onderzoek maart 2022), alsmede de ruimtereservering voor 12 parkeerplaatsen, concluderen wij dat er voldoende ruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de 38 sociale huurwoningen.

De weg grenzend aan de nieuwbouw is onderdeel van het bestemmingsplan en wordt aangepast om de uitbreiding van het parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen mogelijk te maken. De huidige weg is voldoende breed voor vrachtwagens. De weg is een doodlopende weg die eindigt bij de garageboxen. Dit betekent dat bijvoorbeeld de vuilniswagen een deel achteruit moet rijden bij het legen van de rolcontainers die langs de weg staan. Bij de invulling van de openbare ruimte wordt gekeken naar een geschikte locatie van de ondergrondse afvalinzameling.

De aannemer is aansprakelijk voor eventuele schade tijdens het bouwproces. Er is geen verwachting dat bouwverkeer schade zal veroorzaken. De aannemer dient voorafgaande aan de start van de bouw hiervoor een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie) bij de gemeente in te dienen waarin duidelijke afspraken worden vastgelegd over de bouwfase. De bouw start pas wanneer het BLVC-plan door de gemeente is goedgekeurd.

7 D2022-05-033118 25-5-2022 Bewoners Buitenlust

Niet alle onderzoeken zijn afgerond. Het is niet gepast om een onomkeerbaar besluit te nemen zonder volledig inzicht in de gevolgen. Eerst de onderzoeken afronden en dan een afgewogen besluit nemen.

De situering van de nieuwbouw is vooral vanuit stedenbouwkundig oogpunt ingegeven. Andere aspecten zijn niet van belang.

Er wordt voorbij gegaan aan de situatie dat een kleine groep bewoners (Buitenlust 51 tot en met 55) de volledige lading aan negatieve aspecten van de nieuwbouw te verduren krijgen door verlies aan groen, sport- en spelmogelijkheden, verlies aan privacy en extra verkeersdruk. Volgens de bezonningsstudie zijn deze woningen, behalve hoog zomer, volledig verstoken van zonlicht. Dit is onacceptabel.

Er zijn verschillende bijeenkomsten en gesprekken geweest, maar van een inhoudelijke participatie is geen sprake geweest. De opmerkingen van de bewoners worden genegeerd of terzijde geschoven. De overlast van de huidige bewoners in de vorm van aantasting van het woongenot en privacy wordt als collateral damage ingecalculleerd.

De indieners verzoeken nogmaals, in samenspraak met de bewoners van Buitenlust, te laten onderzoeken hoe in Buitenlust de woningvoorraad uitgebreid kan worden zonder het karakter van de wijk aan te tasten en de huidige bewoners onevenredig te belasten met negatieve effecten.

Voor de wijk Buitenlust staat een 'reconstructie' (ophoging van de wegen/onderhoud van nutsvoorzieningen) in de planning, maar deze werkzaamheden zijn uitgesteld vanwege de nieuwbouwplannen. De bouwplannen bepalen de uitvoering van de 'reconstructie'. Zij verwachten dat het voetpad tussen Buitenlust 54 en 55 na de 'reconstructie' de status van autoweg krijgt.

De huidige staat van onderhoud van het openbaar groen (het schoffelen van onkruid tussen dode planten) geeft de indieners geen vertrouwen dat de compensatie voor het verlies aan groen en speelruimte vorm gaat krijgen.

Antwoord:

Zie voor schaduwwerking en privacy de beantwoording bij reactie 4.

Zie over verkeersdruk de beantwoording bij reactie 6.

Het bestemmingsplan doorloopt verschillende fasen ter voorbereiding van het uiteindelijk vaststellen van het plan door de gemeenteraad. De onderzoeken moeten volledig zijn als het bestemmingsplan voor vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. In het voortraject van het voorontwerp zijn onderzoeken opgesteld ter toelichting op het bestemmingsplan. In de periode tussen voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan is op een aantal onderdelen aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de omgeving, en omgekeerd naar de effecten vanuit de omgeving die gevolgen hebben voor dit plan. Er is onder andere aanvullend onderzoek uitgevoerd naar parkeren, ecologie, schaduwwerking, trilling en geluid. In de Nota van Wijzigingen is een compleet overzicht gegeven van de uitgevoerde onderzoeken en de verwerking daarvan in de Toelichting van het bestemmingsplan. Er is ook een nieuw onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd waarin zowel de bouwfase als de gebruiksfase is meegenomen. Dit onderzoek vervangt het eerder uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie.

De resultaten van de onderzoeken geven geen belemmeringen of anderszins aanleiding dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorbereiding voor vaststelling van het bestemmingsplan kan daarom worden voortgezet met ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

In de reactie wordt aangegeven dat de opmerkingen van bewoners terzijde worden geschoven en dat van participatie geen sprake is. Verzocht wordt om in samenspraak met de bewoners van Buitenlust te onderzoeken hoe de woningvoorraad kan worden uitgebreid. Onze wethouders Marian Everhardt en Hans Prins hebben hier invulling aan gegeven door in juli en september 2022 gesprekken te voeren met de werkgroep Buitenlust Groen. Vanuit de gesprekken kwam naar voren om nog eens kritisch te kijken naar de beoogde situering van de nieuwbouw. Aan dit verzoek is gehoor gegeven door het organiseren van een inloopavond op 6 oktober 2022 waarvoor de bewoners van Buitenlust zijn uitgenodigd. Tijdens de inloopavond zijn de wethouders in gesprek gegaan met bewoners en er is de gelegenheid geboden om een reactie per email te geven. Op basis van de gesprekken en de ontvangen reacties is de situering van de nieuwbouw nogmaals afgewogen. Na afweging van de verschillende belangen is besloten vast te houden aan de situering zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit is toegelicht in de bewonersbrief van 25 november 2022 die is verzonden naar de bewoners van Buitenlust en is opgenomen als bijlage 2 bij deze reactienota.

De gekozen locatie van de nieuwbouw sluit het beste aan op de sociale en stedenbouwkundige structuur van de wijk zoals ook toegelicht in de beantwoording bij reactie 4. Zie ook de beantwoording in de brief van 25 november 2022 die is opgenomen als bijlage 2 bij deze reactienota.

In de reactie wordt de aanstaande 'reconstructie' van de inrichting van de openbare ruimte in de wijk met het ophogen van wegen en het opnieuw aanleggen van de nutsvoorzieningen genoemd. Door verzakkingen in de openbare ruimte is het nodige om periodiek de openbare ruimte in de wijk op te hogen en de daarin aanwezige nutsvoorzieningen, zoals riolering, op een nieuwe hoogte aan te leggen. Volgens planning wordt in de tweede helft van 2023 gestart met de voorbereidingen van de 'reconstructie' door inzicht te krijgen in de uit te voeren werkzaamheden en het opstellen van uitgangspunten. Hiervoor worden ook wensen en ideeën bij de bewoners opgehaald. De voorlopige planning geeft aan dat er eind 2025 gestart kan worden met uitvoering van de werkzaamheden. De fasering van het uitvoeren van deze werkzaamheden in de wijk is in dit stadium nog niet bekend. Uiteraard worden de werkzaamheden van de nieuwbouw afgestemd met de werkzaamheden aan de herinrichting van de wijk om te voorkomen dat bouwverkeer over nieuw aangelegde wegen moet rijden. Het onderhoud van de openbare ruimte valt buiten de werking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de inrichting en het gebruik van wegen en openbaar groen mogelijk, maar regelt niet de uitvoering en het onderhoud hiervan.

8 D2022-05-033138 25-5-2022 Van Doleweerd advocaten

Advocaat Van Doleweerd dient een reactie in namens de Vereniging Bewonersvereniging Buitenlust. De vereniging heeft zich vanaf het begin verzet tegen woningbouw in Buitenlust en vindt het niet wenselijk dat de functie 'groen' wordt gewijzigd naar wonen. De noodzaak van woningen wordt ingezien, maar voor dit plan ontbreekt een deugdelijke onderbouwing. Veel van de benodigde gegevens om tot een afgewogen beslissing te komen zijn niet beschikbaar. Hierbij wordt verwezen naar het (nog) niet verwerken van het parkeeronderzoek van maart 2022, het ontbreken van de watertoets, het akoestisch onderzoek en het advies van de Veiligheidsregio. Het ecologisch onderzoek is niet afgerond en het stikstofonderzoek houdt geen rekening met de bouwfase. Het huidige plan is gebaseerd op verwachtingen.

Er is participatie geweest maar onvoldoende mogelijkheid voor inhoudelijke betrokkenheid. Opmerkingen van bewoners worden genegeerd of terzijde geschoven. De vereniging wenst betrokken te worden bij de heroverweging na gereed komen van de onderzoeken. Ook moeten de 'reconstructie' plannen worden betrokken in de planvorming voor uitwerking van de bouwplan.

De verkeersdruk en de parkeerdruk zal toenemen. Dit is onwenselijk.

Het basketbalveld en (groene) voetbalveldje moeten wijken voor de bouw van de woningen. Het plan voorziet niet in een vervanging voor dit gebruik, vermoedelijk omdat er geen ruimte meer is. Het verdwijnen van het groen en de speelruimte in afweging tot de woningbouw is niet gemotiveerd. En het is onduidelijk wat er voor terugkomt nu de plannen voor de 'reconstructie' nog niet bekend zijn.

Antwoord:

Zie beantwoording over de speelvoorzieningen bij de reactie 4

Voor antwoord over verkeersdruk en parkeren zie beantwoording bij reactie 6.

Zie over de 'reconstructie' de beantwoording bij reactie 7.

In de reactie wordt aangegeven dat een deugdelijke onderbouwing en benodigde onderzoeken ontbreken. In de Toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 een beschrijving van het plan met de daaraan voorafgaande afweging van locaties en bouwvormen beschreven. Er is naar alternatieven gekeken in bouwmassa en locatie met een afweging van de gevolgen voor de omgeving. Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het conceptplan en de locatie C1. Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van de voorgestelde nieuwbouw op deze locatie mogelijk. Met dit uitgebreide voortraject is er sprake van een zorgvuldige en deugdelijke motivering voor de situering van de nieuwbouw op deze locatie.

In hoofdstuk 4 van de Toelichting van het bestemmingsplan zijn de onderzoeken beschreven die zijn uitgevoerd, en de onderdelen waarnaar aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd. Het bestemmingsplan doorloopt verschillende fasen ter voorbereiding van het uiteindelijk vaststellen van het plan door de gemeenteraad. Het komt regelmatig voor dat onderzoeken worden aangevuld in de fase van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan. De onderzoeken moeten volledig zijn als het bestemmingsplan voor vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Zie ook beantwoording bij inspraakreactie 7 met een toelichting over de onderzoeken die zijn, of nog worden uitgevoerd. De in de reactie genoemde ontbrekende onderzoeken zijn gereed voor de fase van het ontwerp bestemmingsplan zodat hier geen sprake meer is van verwachtingen maar van onderzoeksresultaten.

Zie de beantwoording bij inspraakreactie 7 over participatie en het betrekken van bewoners en de Werkgroep Buitenlust Groen bij de planvorming. Naar aanleiding van de genoemde gesprekken met de werkgroep Buitenlust Groen en de reacties tijdens en rond de participatiebijeenkomst van 6 oktober 2022 is de situering van de nieuwbouw nogmaals afgewogen en is besloten de situering gelijk te laten aan dit bestemmingsplan, zoals toegelicht in de brief van 25 november 2022. Op deze manier zijn de bewoners, en de Werkgroep Buitenlust Groen, meegenomen in de in de reactie genoemde wens tot heroverweging. De onderzoeken geven als resultaat een nadere motivering met als conclusie dat de voorgestelde nieuwbouw ruimtelijk inpasbaar is.

9 D2022-05-033271 25-5-2022 Bewoner Buitenlust

Er mist een studie naar verandering van de geluidsoverlast. De geluidsbelasting van het rangeerspoor Duivendrecht – Watergraafsmeer is hoger dan de WHO-richtlijn in nachtelijke uren en de nieuwe woningen kunnen als klankmuur gaan werken voor de bestaande woningen. Mogelijk moet het geluidsscherm bij de Rode Kruislaan worden doorgetrokken bij Buitenlust.

Het effect van de woningbouw op de bevolkingssamenstelling is niet onderzocht. Oorspronkelijk is de wijk opgebouwd met 50% sociale huurwoningen en 50% koopwoningen. Door hier 38 sociale huurwoningen aan toe te voegen zal de bevolkingssamenstelling veranderen. De aanbeveling is om 50% sociale huur- en 50% middenhuurwoningen toe te voegen.

De huidige woningen in Buitenlust zijn gebouwd op de eerste zandlaag. De nieuwbouw moet op de tweede zandlaag worden gefundeerd. Er kan schade ontstaan tijdens de bouw, zodat monitoring en een nader grondmechanisch onderzoek gewenst is.

Op de locatie van de nieuwbouw zijn in het verleden vaak bomen omgewaaid. De indiener verwacht een verhoogde kans op stormschade door de hoge nieuwbouw.

De indiener doet de suggestie om voor de hellingshoek van het dak de juiste hoek in verband met de ligging van zonnepanelen te nemen. En het gebouw te verschuiven naar het oosten voor zo min mogelijk schaduwwerking op bestaande woningen.

Antwoord:

Voor de reactie over de situering van de nieuwbouw zie het antwoord bij reactie 4

Om de geluidsbelasting vanuit de omgeving op de nieuwbouw te bepalen is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het geluid van het rangeerspoor Watergraafsmeer, en het spoor Science Park – Weesp is meegenomen in dit akoestisch onderzoek. Het resultaat van dit onderzoek is dat de geluidsbelasting van het rangeerspoor Watergraafsmeer onder de voorkeursgrenswaarden blijft. Er zijn geen maatregelen nodig voor de nieuwbouw als gevolg van het rangeerspoor. Vanwege de situering van de nieuwbouw schuin naar het rangeerspoor en de te verwachten gevelbekleding van hout of steen is het niet aannemelijk dat de nieuwbouw een klankmuur vormt van het geluid van het rangeerspoor.

Het geluid van het spoor Science Park – Weesp overschrijdt met een geluidsbelasting van 64 dB de voorkeursgrenswaarden van 55 dB maar is niet hoger dan de grenswaarden van 68 dB. Voor deze hogere geluidsbelasting worden hogere waarden vastgesteld en maatregelen voorgesteld om de geluidseffecten op de nieuwe woningen te beperken. Dit betreffen maatregelen aan de gevel van de woning, of ter plaatse van het balkon of buitenruimte van de woning. De kosten voor een aanvullend geluidsscherm langs het spoor staat niet in verhouding ten opzichte van de bouwkosten van de nieuwbouw en is geen uitvoerbare compensatiemaatregel. Op het spoor Science Park – Diemen – Weesp zijn reeds raildempers aangebracht om de geluidsbelasting aan de bron omlaag te brengen.

In het coalitieakkoord 2019-2022 is afgesproken om, gezien het woningtekort, een groot aantal sociale huurwoningen te realiseren. De locatie Buitenlust is een van de locaties waar deze nieuwe woningen zijn beoogd. In de Omgevingsvisie 2040 zijn spelregels opgenomen voor het bouwen van nieuwe woningen. Voor inbreidingslocaties, zoals deze locatie Buitenlust, is het doel 100% sociale huur- of middeldure huurwoningen te bouwen. Gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen is voor de locatie Buitenlust gekozen om hier 100% sociale huur te realiseren. Dit in afstemming met Rochdale, de corporatie die de woningen gaat bouwen en verhuren.

In de reactie is aangegeven dat mogelijk schade is te verwachten bij omliggende woningen als gevolg van het aanbrengen van de fundering voor de nieuwbouw. De aannemer is aansprakelijk voor eventuele schade tijdens het bouwproces. In een BLVC plan worden duidelijke afspraken vastgelegd over de bouwfase. Bij de beoordeling van het BLVC plan kan worden bepaald op welke wijze de monitoring plaatsvindt van de afspraken wordt uitgevoerd. Er is in 2018 een grondmechanisch onderzoek uitgevoerd naar de draagkracht van de bodem (Geotechnisch advies d.d. 11 oktober 2018 uitgevoerd door Stantec) zodat hier in is voorzien. Zie ook het antwoord bij reactie 6.

In de reactie is voor de aanwezige bomen in het plangebied een verhoogd risico op stormschade door omwaaien vanwege de hoge nieuwbouw genoemd. Voor de aanwezige bomen in het plangebied is in het voortraject (2018) een inventarisatie uitgevoerd en voor een deel van de bomen rondom de nieuwbouw aangegeven dat deze moeten worden gekapt, en voor een ander deel dat deze onder voorwaarden behouden kunnen blijven. Het kappen of behouden van bomen wordt meegenomen in het plan voor inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw.

De opmerkingen over de zonnepanelen worden voor kennisgeving aangenomen.

10 D2022-05-034587 26-5-2022 Bewoner Buitenlust

Waarom is deze wijk aangewezen voor de bouw van extra woningen. De wijk is goed zoals deze nu is (verhouding % sociale huur en koop). Extra woningen maakt de wijk minder prettig voor de huidige bewoners. Graag de woningen zo ver mogelijk van de huidige woningen bouwen voor zo min mogelijk overlast. Graag woningen met tuintjes in de onderste laag voor een prettiger aanzicht. Voorkom inkijk in de woningen en tuinen van de huidige bewoners. Kan het gebouw recht met de weg worden geplaatst?

Graag een uitleg hoe rekening wordt gehouden met bouwverkeer.

Antwoord:

Voor de reactie over de situering van de nieuwbouw ver weg van de huidige woningen zie het antwoord bij reactie 4.

Voor bouwverkeer zie het antwoord bij reactie 6.

Voor de reactie over aanwijzen van locaties voor extra woningen en de verhouding sociale huur- en koopwoningen wordt verwezen naar het antwoord over de keuze voor het realiseren van sociale huurwoningen in Buitenlust bij reactie 9.

Voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw wordt apart van dit bestemmingsplan een plan opgesteld. De suggestie voor het realiseren van tuintjes op de onderste laag kan hierin worden betrokken.

In verband met inkijk in de woningen en tuinen van huidige bewoners wordt gevraagd om het gebouw recht met de weg te plaatsen. Bij het plaatsen van de nieuwbouw recht met de weg zal de nieuwbouw massiever overkomen en minder aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Om aan te sluiten op de stedenbouwkundige opzet van de wijk is ervoor gekozen om de nieuwbouw parallel met de bestaande woningen te bouwen, dus schuin ten opzichte van de weg. De nieuwbouw is opgedeeld in twee bouwdelen met een hoger en een lager deel. Hierdoor is de nieuwbouw minder massief.

11 D2022-05-034597 26-5-2022 Bewoners Buitenlust

De indiener heeft veel bijeenkomsten bijgewoond en eerder reactie gegeven. De indiener wil graag dat er speelruimte blijft voor kinderen in de wijk om te spelen. De ruimte om te spelen is nodig.

Antwoord:

Het uitgangspunt is dat er oostelijk van de nieuwbouw, in samenhang met het groen, een nieuwe speelplek wordt gemaakt. Over de inrichting van de openbare ruimte, waaronder de speelplek, gaat de gemeente in gesprek met de inwoners van Buitenlust. Hierbij wordt ook gekeken naar de samenhang met herinrichting van de overige speelvoorzieningen in de wijk in het kader van de 'reconstructie' Zie hierover ook de beantwoording bij reactie 7.

12 D2022-10-002000 3-10-2022 Bewoners Buitenlust

De indieners doen niet mee met de participatie en zijn tegen de bedachte nieuwbouw in de wijk. Als een klein deel van de bewoners meedoen met de participatie, en de gehouden enquête, dan is dat niet een vertegenwoordiging van de buurt Buitenlust. De buurt is net als wij tegen de nieuwbouw plannen.

Antwoord:

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

13 D2022-10-005057 5-10-2022 Bewoner Buitenlust

De wijk is niet geschikt voor meer woningen. Er zijn veel gezinnen met kinderen komen wonen en het voetbalveld en basketbalveld is erg in trek, vooral bij de kinderen die wat ouder worden.

Antwoord:

De nieuwbouw is gesitueerd op de locatie van het speelveld en basketbalveld. Bij het realiseren van de nieuwbouw verdwijnen deze speelvelden en wordt een nieuwe speelvoorziening oostelijk van de nieuwbouw gemaakt. Bij het inrichten van de nieuwe speelplek wordt gekeken naar de doelgroep en de samenhang met herinrichting van de overige speelvoorzieningen in de wijk in het kader van de 'reconstructie'. Zie hierover ook de beantwoording bij reactie 7.

14 D2022-10-010562 9-10-2022 Bewoner Buitenlust

De indiener is tegen de nieuwbouw in Buitenlust.

De indiener wil graag een financieel overzicht met de tot nu toe gemaakte kosten, en de kosten die nog gemaakt moeten worden. Hierbij moeten ook de kosten worden meegenomen die de gemeente heeft gestoken in de onderzoeken, alsmede de kosten voor het houden van overleggen en het presenteren en participeren van de plannen. En de kosten van planschade en andere punten die hierbij genoemd kunnen worden.

De indiener vraagt om veiligheid en leefbaarheid prioriteit te geven, de nieuwbouw zo ver mogelijk van de huidige bebouwing te zetten, het verloren groen en de sport- en speelgelegenheden binnen de wijk te compenseren en rekening te houden met het woongeluk voor de komende decennia en niet enkel het getal van 38 sociale huurwoningen.

Antwoord:

Om inzicht te krijgen in de financiële kosten en opbrengsten van het project heeft de gemeenteraad op 16 december 2021 een grondexploitatie vastgesteld. Op basis van de grondexploitatie is een financieel overzicht te geven van de totale kosten die worden verwacht voor dit project. Hieronder een overzicht van de kosten zoals dit per 1-1-2022 de stand van zaken was. Een dergelijk overzicht wordt jaarlijks geactualiseerd en door de gemeenteraad vastgesteld.

Welk deel hiervan kosten zijn die reeds zijn gemaakt, en welk deel nog te maken is, kan niet worden gedeeld. Hier rust geheimhouding op. Dit geldt ook voor de meer gedetailleerde financiële informatie.

KOSTEN	stand per 1-1-2022
verwerving en inbreng	77.076
bouwrijpmaken	248.293
woonrijpmaken	359.222
plankosten	296.728
diverse kosten en/of winstname	3.725
totale kosten	985.044

De eventuele kosten van planschade zijn onderdeel van de koopovereenkomst van de grond en worden neergelegd bij de ontwikkelende partij.

Door de bebouwing zo dicht mogelijk tegen de parkeerplaats aan te plaatsen en te laten aansluiten bij de bestaande woningen in de wijk vormt het een natuurlijk onderdeel van de wijk Buitenlust. Hiermee kan groen in de hoek van de wijk worden gespaard wat de natuurwaarden en het groene karakter van de wijk als geheel kan ondersteunen. Zie hiervoor ook de beantwoording bij reactie 4. Wat betreft de inrichting en het terugbrengen van sport- en speelgelegenheid gaat de gemeente hierover met de inwoners van Buitenlust in gesprek in het kader van de inrichting openbare ruimte en groot onderhoud van de wijk. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan een sociaal veilige inrichting van het groen.

15 D2022-10-010560 9-10-2022 Bewoner Buitenlust

Bewonersparticipatie gaat over ruimte geven aan elkaar om te komen tot een plan , ontwerp of proces met wederzijds respect. In het proces tot nu toe (inclusief participatieavond van 6 oktober) wil de gemeente ten koste van alles de wil doodrukken dat er gebouwd wordt.

Er zijn vragen bij bewoners waar niet naar wordt geluisterd:

Kunnen er zoveel woningen in de wijk worden geplaatst?

Hoe past het verkeer (tijdens en na de bouw) in de wijk?

Hoe gaat de herinrichting in de wijk eruit zien?

Wat is de impact op groen, sport en spelen en parkeren?

Hoe sluit de nieuwbouw aan op de bestaande bebouwing?

De gevolgen voor schaduwwerking van dit bouwplan zijn rampzalig voor de naastgelegen woningen.

De vragen worden genegeerd en er wordt niet tegemoet gekomen wat de meerderheid van de bewoners wenst. De gemeenteraad neemt besluiten op basis van onvolledig en niet afgerond onderzoek.

De wijk Buitenlust verjongt en er komen steeds meer kinderen in Buitenlust. Het bouwplan doet afbreuk aan de wijk door het verdwijnen van groen en sport- en spelvoorzieningen voor de jeugd. Hierdoor nemen kansen voor veilig spelen en genieten van groen in de wijk af. En de kansen die de extra sociale woningen bieden voor de wijk worden niet duidelijk gemaakt door de gemeente.

Indien plannen worden doorgezet hou dan zoveel mogelijk rekening met de direct aangrenzende bewoners door veel ruimte te houden tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw.

Antwoord:

Over uw reactie over de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing zie de beantwoording bij reactie 4.

Voor de gevolgen voor schaduwwerking van dit bouwplan op naastgelegen woningen zie het antwoord bij reactie 5.

Voor het parkeren zie het antwoord bij reactie 8.

Zie het antwoord bij reactie 11 en 14 voor de beantwoording van de opmerkingen over sport en spelen.

In 2019 is een haalbaarheidsonderzoek opgesteld om te bepalen of woningbouw aan de zuidzijde van Buitenlust mogelijk is, en hoe dit er op hoofdlijnen uit kan komen te zien. In het haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat de locatie de mogelijkheid biedt voor de bouw van circa 40 appartementen. Op basis van de omvang van de nieuwbouw en het benodigd aantal parkeerplaatsen is geconcludeerd dat het haalbaar is om het voorgesteld aantal woningen op deze locatie te realiseren.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is de bouw van de 38 sociale huurwoningen het uitgangspunt. Hierbij wil de gemeente in overleg met de bewoners van Buitenlust over hoe het gebouw en de openbare ruimte kunnen worden ingericht. Binnen dit kader is er ruimte gegeven aan bewonersparticipatie op 6 oktober 2022.

De herinrichting van de openbare ruimte en hoe dit eruit gaat zien is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De gemeente gaat in gesprek met inwoners van Buitenlust bij het opstellen van plannen voor deze 'reconstructie' van de openbare ruimte in de wijk. Zie hierover ook de beantwoording bij reactie 7.

16 D2022-10-010654 9-10-2022 Bewoner Buitenlust

De reactie heeft een gelijke strekking met de reactie 15 in het stuk D2022-10-010560 van 9-10-2022.

Antwoord:

Geen aparte beantwoording nodig.

17 D2022-10-010569 9-10-2022 Bewoner Buitenlust

Ondanks de klimaatverandering en verstening van Diemen gaat de gemeente door met het bouwplan en het vernietigen van groen.

Als er per se gebouwd moet worden hou dan rekening met de volgende punten:

Bezoning: waarom een hoge en niet passende kap?

Verkeer: hou de woonerfstructuur intact. Geen extra autoroutes, ook niet tijdens de bouw.

Schade: hoe wordt omgegaan met planschade en met schade tijdens de bouw?

Afvalinzameling: ondergrondse vuilcontainers moeten grenzen aan het parkeerterrein en niet aan de achtertuinen van de omwonenden.

Sociale veiligheid: speelterrein voor de kinderen in het zicht houden en niet achter een gebouw stoppen waar nu al een hangplek is voor junken en drugsdealers.

Waarom is het bed & breakfast opgenomen als er al zoveel gebrek is aan woonruimte?

Antwoord:

Zie beantwoording bij reactie 4 voor schaduwwerking.

Voor de opmerking waarom de kap gewenst is en een antwoord over hangjongeren en sociale veiligheid zie de antwoorden bij reactie 5.

Voor schade tijdens de bouw en bouwverkeer zie de beantwoording over BLVC plan bij reacties 6 en 9.

Voor planschade zie de beantwoording bij reactie 14.

Het bestemmingsplan geeft geen wijziging van de verkeersstructuur in de wijk. Het bestemmingsplan heeft betrekking om het parkeerterrein (uitbreiding parkeerplaatsen) met de aansluitende weg (wegverlegging bij uitbreiden parkeerplaatsen). De vraag over het behouden van de woonerfstructuur kan worden ingebracht als reactie op de plannen voor 'reconstructie' van de wegen en openbare ruimte. Zie hierover ook de beantwoording bij reactie 7.

Bij de invulling van de openbare ruimte wordt gekeken naar een geschikte locatie van de ondergrondse afvalinzameling. Zie ook het antwoord bij reactie 8.

De mogelijkheid voor bed & breakfast is opgenomen in alle bestemmingsplannen van Diemen als onderdeel van een beroep en of bedrijf aan huis. Het betreft een ondergeschikt gebruik van de woning voor deze activiteit. De woningen worden gebouwd als sociale huurwoningen. De verhuurder kan aangeven geen medewerking te verlenen aan het uitvoeren van bed & breakfast in de verhuurde woning.

18 D2022-10-010572 9-10-2022 Bewoners Buitenlust

De voorkeur gaat uit naar plaatsing van het gebouw volgens situering 3 (in de hoek in het bosje).

Antwoord:

Zie het antwoord bij reactie 4 over de situering van de nieuwbouw.

19 D2022-10-010653 9-10-2022 Werkgroep Buitenlust Groen

De werkgroep geeft aan tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen te zijn. De gevraagde ideeën en meningen zijn al meerdere keren door de werkgroep aangegeven. Er wordt verwezen naar bijlage 2 Uitkomsten online raadpleging najaar 2020 en Bijlage 3 Reacties op conceptplan voorjaar 2021,

beiden als bijlage bij agendapunt 3 conceptplan voor sociale woningbouw Buitenlust zoals behandeld in de informatieve raadsvergadering 24 juni 2022.

Antwoord:

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

20 D2022-10-013545 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

De indiener vraagt om de 40 woningen te bouwen op een plek waar wel ruimte is, bijvoorbeeld Natuurpark Spoorzicht. Goed bereikbaar en niemand heeft er last van. De nieuwbouw neemt woongenot weg (afname uitzicht en groenvoorziening).

Bouw het zo westelijk mogelijk, in de buurt van de steiger zodat er misschien nog een speelterreintje overblijft voor kinderen die wat ouder worden.

Antwoord:

Zie het antwoord bij reactie 4 over de situering van de nieuwbouw en afname uitzicht en groenvoorziening.

Zie het antwoord bij reactie 11 en 14 voor beantwoording van de reactie over sport en spelen.

Zie het antwoord bij reactie 26 voor een toelichting over bouwen op een andere plek, waaronder Natuurpark Spoorzicht.

21 D2022-10-013550 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

De indiener is tegen de sociale woningbouw in Buitenlust. Als het bouwen doorgaat gaat de voorkeur uit naar plaatsing van het gebouw zoveel mogelijk volgens situering 3 (in de hoek in het bosje).

Hierbij moet rekening worden gehouden met privacy voor oude en nieuwe bewoners.

Antwoord:

Zie het antwoord bij reactie 4 over de situering van de nieuwbouw.

22 D2022-10-013540 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

De voorkeur gaat uit naar plaatsing van het gebouw zoveel mogelijk volgens situering 3 (in de hoek in het bosje).

Antwoord:

Zie het antwoord bij reactie 4 over de situering van de nieuwbouw.

23 D2022-10-013542 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

Het is belangrijk dat de mogelijkheid van teamsporten in de buurt blijft bestaan.

Antwoord:

Voor de inrichting en het terugbrengen van sport- en speelgelegenheid gaat de gemeente met de inwoners van Buitenlust in gesprek in het kader van de inrichting openbare ruimte en groot onderhoud van de wijk. Hierin kan ook de wens voor teamsporten worden meegenomen.

24 D2022-10-011562 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

De indiener geeft aan dat er van participatie geen sprake kan zijn. Alle bezwaren zijn al vanaf het begin bekend en aan de gemeente gestuurd. Hiermee zijn alle antwoorden op de vragen die zijn gesteld in de bijeenkomst op 6 oktober al eerder gegeven.

Waarom zit er een kap op de blokken?

Welk voordeel hebben de huidige bewoners en hun kinderen bij de nieuwbouw?

Wat is het voordeel voor het groen en voor de spelende kinderen als het groen verdwijnt en de woonblokken op de sport- en speelterreinen wordt neergezet. Sport en spel is van essentieel belang.

Wetenschappelijk is aangetoond dat 1 op 6 kinderen in een gebied zoals Buitenlust met nabijheid van spoor- en snelwegen een ernstige vorm van stikstof gerelateerde vorm van astma oploopt. De nieuwbouw heeft een negatieve invloed op de zonneshijns voor de bestaande woningen en wordt geplaatst op een locatie waar deze invloed het grootst is. Wat is de invloed op parkeren van de nieuwbouw als een parkeernorm van 0,75 auto per woning wordt gezet?

De indiener geeft in een tabel aan dat de verhouding sociale huurwoningen in Buitenlust, aangevuld met buurt Harmonielaan, een wanverhouding is. In Buitenlust is 53% sociale huurwoningen, met Harmonielaan erbij 82% en met de nieuwbouwplannen voor Buitenlust (38 sociale huurwoningen) en Harmonielaan (100 sociale huurwoningen) komt dit op 87%. Bij de nieuwbouwlocatie Plantage de Sniep is 14% sociale huur- en 14% middeldure huurwoningen. Den Haag wil dat iedere gemeenten 30% sociale huurwoningen regelt. De gemeente Diemen kiest ervoor een groot aantal sociale huurwoningen tegenover een laag aantal koopwoningen te realiseren zonder de noodzakelijke diversiteit van koop- en huurwoningen in acht te nemen. Dit doet geen recht aan alle bewoners in het gebied.

De indiener is tegen de bouwplannen in Buitenlust.

Antwoord:

Zie beantwoording bij reactie 4 voor schaduwwerking.

Voor opmerkingen over de kap zie het antwoord bij reactie 5

Zie het antwoord bij reactie 11 en 14 voor beantwoording van de reactie over sport en spelen.

In de reactie is gevraagd welk voordeel de huidige bewoners en hun kinderen hebben bij de nieuwbouw. De doelgroep van de nieuwe huurwoningen is gericht op senioren. Dit biedt bewoners in de wijk de mogelijkheid om vanuit een eengezinswoning door te stromen naar een seniorenwoning in dezelfde wijk. De vrijkomende eengezinswoning kan worden gebruikt door een huishouden met kinderen. Dit kan de sociale structuur in de wijk versterken door behoud en uitbreiding van het onderlinge sociale contact.

In uw reactie merkt u op dat kinderen nabijheid van spoor- en snelwegen een ernstige vorm van stikstof gerelateerde vorm kunnen oplopen. Het bestemmingsplan geeft geen regels over de uitstoot van stikstof door het spoor- of wegverkeer. Er is wel onderzocht of er belemmeringen zijn ten aanzien van luchtkwaliteit. Zie hiervoor het antwoord over luchtkwaliteit bij reactie 31.

De parkeernorm van 0,8 is afkomstig uit het gemeentelijk parkeernormenbeleid (de Nota Parkeernormen) en geeft een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Het toepassen van uw voorgestelde parkeernorm van 0,75 geeft een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen. Dat geeft een verschil van 2 parkeerplaatsen en sluit niet aan bij het parkeerbeleid van de gemeente.

Voor de reactie over de verhouding huur en koop wordt verwezen naar het antwoord over de keuze voor het realiseren van sociale huurwoningen in Buitenlust bij reactie 9. In de reactie is een overzicht opgenomen waarin is aangegeven dat er in Buitenlust 62 koop- en 70 sociale huurwoningen aanwezig zijn. Met het toevoegen van 38 sociale huurwoningen wordt dit 62 koop- en 108 sociale huurwoningen. Hiermee wijzigt het aandeel sociale huurwoningen van 53% naar 63,5%. De toename van sociale huurwoningen door de voorgestelde nieuwbouw wordt als ruimtelijk inpasbaar beoordeeld.

25 D2022-10-012846 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

Er is in Buitenlust al meer dan 50% sociale huurwoningen. Nog meer sociale huurwoningen staat niet in verhouding. Het sportveldje is geen plek om te bouwen. Er blijft te weinige ruimte over voor een leefbare woonwijk. Met nog mee sociale huurwoningen wordt het straks een 'Vogelaarwijk'.

Alle bezwaren zijn de afgelopen 4,5 jaar al vele keren benoemd en geprobeerd duidelijk te maken aan de politieke partijen en het college. Ik voel mij in de maling genoemd door Diemense politiek. Om hun eigen idealen te verwezenlijken ruilen ze hun beloftes met het grootste gemak in.

De wijk Buitenlust is overbelast door de ondertunneling en de renovatie van de huurwoningen. Er is achterstallig onderhoud in de wijk. Overlast van drugsgebruik op de steiger van de driehoek en drugshandel en hangjongeren op de parkeerplaats. Dit geeft mij geen woongenot meer.

Laat de locatie van het bouwplan een natuurlijke speelplek en groene long blijven. Er komen meer gezinnen met kinderen in de wijk. Waar moeten de kinderen straks spelen?
Waar moet het regenwater heen met nog meer beton en bestrating?

De indiener is tegen de bouwplannen in Buitenlust.

Antwoord:

Zie de beantwoording over het aandeel sociale huurwoningen bij de reacties 9 en 24.
Achterstallig onderhoud van de wegen en openbaar groen wordt aangepakt bij reconstructie van de openbare ruimte. Zie hierover ook de beantwoording bij reactie 7.
Zie het antwoord bij reactie 5 over hangjongeren en sociale veiligheid.
Zie het antwoord bij reactie 11 en 14 voor beantwoording van de opmerkingen over het spelen.

In de reactie wordt gevraagd waar het regenwater naar toe moet. Zoals toegelicht in paragraaf 4.3 Water wordt het hemelwater aangesloten op het hemelwaterstelsel, of direct afgevoerd naar het oppervlaktewater.

26 D2022-10-012917 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

De indiener is opgegroeid in Buitenlust en heeft er altijd met veel plezier gespeeld. Waarom bouwen in het groen op een plek waar nu andere kinderen kunnen spelen? Waarom bouwen op deze plek en niet op andere plekken waar wel meer ruimte is dan hier.

Antwoord:

In Diemen zijn nog maar een beperkt aantal locaties geschikt om woningen te kunnen bouwen. Dit is eerder toegelicht in de notitie Zoeklocaties voor sociale huur en bewonersparticipatie 2019-2022 en is ook beschreven in de Omgevingsvisie Diemen 2040. De locaties die beschikbaar zijn worden benut om te voorzien in de woningbouwopgave. Op een aantal locaties is al (deels) uitvoering gegeven aan de woningbouw zoals op de locaties Plantage de Sniep en Holland Park. Met het gereed komen van de spooronderdoorgang wordt ook voor de locatie Harmonielaan een plan opgesteld voor een nadere invulling met woningbouw. Er zijn ook andere locaties onderzocht. In 2018 is het realiseren van woningbouw in Natuurpark Spoorzicht onderzocht. Mede vanwege belemmeringen met de waterhuishouding (te hoog waterpeil) en de hoge natuurwaarden is de conclusie getrokken dat dit geen geschikte locatie is voor het realiseren van woningbouw. De locatie in Buitenlust is een van de beperkte locaties die wel geschikt is voor woningbouw en hiervoor zal worden benut.

27 D2022-10-013543 10-10-2022 Bewoners Buitenlust

De indieners zijn tegen het plan en hebben de redenen al meerdere malen doorgegeven.

Indien het plan toch moet doorgaan kiezen de indieners voor situering locatie 3, de bouw zoveel mogelijk in de hoek tegen het water aan. De keuze van deze plek is vanwege het behoud van uitzicht (niet een gebouw van 5 hoog maar uitzicht vanuit ons huis en tuin op groen) en geen waardevermindering van ons huis. Deze locatie kiezen we ook omdat de bewoners direct rond het bouwplan dan minder inkijk, meer privacy en minder schaduw krijgen.

De gemeente wil in de hoek een jongerenplek creëren. Deze plek aan de waterkant is heel geïsoleerd waardoor sociale controle niet kan plaatsvinden en leidt tot overlast van hangjongeren en onveiligheid voor kinderen die niet kunnen zwemmen.

De gemeente geeft aan dat bij locatie 1 de bewoners meer aansluiten bij de buurt, maar dit kan ook bij locatie 3, met behoud van de eik. De indieners hopen dat de belangen van de bewoners zwaarder wegen dan behoud van de eik.

Antwoord:

Voor de reactie over de situering van de nieuwbouw, de schaduwwerking en de privacy zie het antwoord bij reactie 4

Zie het antwoord bij reactie 5 over hangjongeren en sociale veiligheid.

Bewoners worden betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte, waarin het behoud van bomen wordt meegenomen. Het is niet duidelijk welke eik er wordt bedoeld om te behouden. Zoals beschreven in de eerder opgestelde bomeneffectanalyse (2018) zijn er alleen eiken aanwezig in het groene bosje bij de steiger, aan de rand van het gebied. Bij het situeren van de nieuwbouw volgens het bestemmingsplan, locatie C1, wordt het gebouw niet gesitueerd in dit groene bosje. Bij situering volgens locatie C3 is de nieuwbouw gesitueerd ter plaatse van de aanwezige eiken in het groene bosje en is behoud van deze bomen niet mogelijk.

28 D2022-10-013544 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

De indiener is tegen de bouwplannen in Buitenlust.

De indiener geeft aan dat de gemeente een bijeenkomst zou organiseren met ruimte voor echte inspraak en bewoners konden meedoen aan participatie. Er is geen bijeenkomst maar een inloopavond georganiseerd met de keuze uit 3 locaties. Er was geen gelegenheid voor participatie.

De wijk Buitenlust bestaat uit eengezinswoningen met de helft koopwoningen en de andere helft sociale huurwoningen. Dit is boven het landelijke streefgetal. Waarom een aantal sociale huurwoningen met appartementen toevoegen. Is er door een socioloog gekeken naar de invloed op de leefbaarheid van de wijk? De sociale samenhang is bij eengezinswoningen veel groter dan bij een flatgebouw.

De wijk was altijd een voorbeeld woonwijk met veel groen en speelgelegenheid voor kinderen. Het bouwplan gooit dit overhoop. Groen wordt tot een minimum beperkt en speelgelegenheid wordt naar tweede plan geschoven.

Een flatgebouw in een wijk met laagbouw zorgt dat het flatgebouw de wijk domineert.

Voor energie uit zonneschijn is het van groot belang om daken niet of gedeeltelijk in de schaduw te zetten. De aangrenzende woningen wordt de mogelijkheid ontnomen om volledig van zonne-energie gebruik te maken. Dit is tegenstrijdig met het beleid om bewoners in Diemen te verzoeken onder andere mee te doen aan de inkoop van zonnepanelen. Het puntvormige dak op de nieuwbouw kan beter worden weggelaten want dit geeft alleen maar extra schaduw.

Hoe kan een bouwproject worden gerealiseerd in een wijk met zo weinig ruimte als gekeken wordt hoeveel ruimte de bouw van de tunnel in beslag neemt.

Het gebouwpeil komt 20 centimeter hoger te liggen dan de bestaande woningen. Is dit een eis voor nieuwbouwwijken? Er wordt meer versteend dus minder wateradaptie en wateroverlast bij bestaande woningen. Beter zou zijn om het straatniveau 20 centimeter te laten zakken.

In de onderzoeken is de staat van de funderingen van de bestaande woningen niet meegenomen. De woningen zijn gebouwd in de eerste zandlaag met grondgemaakte palen die hier niet geschikt voor waren. De gemeente moet een deskundig grondmechanisch bureau laten kijken naar de draagkracht van de bestaande palen en rekening houdend met de reeds gedane en toekomst geplande ophogingen. De reeds aanwezige scheuren in het metselwerk van de bestaande woningen wijzen op een overbelasting van de palen.

Antwoord:

Zie de beantwoording over het aandeel sociale huurwoningen bij de reacties 9 en 24.

Zie de beantwoording over de situering ten opzichte van de weg bij reactie 10. Het gebouw is geplaatst schuin ten opzichte van de weg, parallel aan de bestaande woningen, en opgedeeld in twee delen met een verschillende bouwhoogte. De bouwhoogte is met 3 en 5 lagen (met kap) hoger dan de bestaande woningen in de wijk die bestaan uit woningen van 2 lagen met een kap. Door de variatie in bouwhoogte en de verspringing vanaf de weg is er geen sprake van een massief gebouw en is er geen sprake van dominantie ten opzichte van de bestaande woningen in Buitenlust.

Zie de beantwoording bij reactie 4 voor schaduwwerking. De bezonningstudie van 12 december 2022 geeft de schaduwwerking op de aangrenzende woningen, waaronder het dak van deze woningen. In het voor- en najaar en in de zomer is er in het geheel geen schaduw op het dak van deze woningen. In de winter op de kortste dag, 21 december, is er alleen in de ochtend schaduw op de aangrenzende woningen. De nieuwbouw geeft maar zeer beperkt schaduw op het dak van de direct aangrenzende woningen waardoor, indien er sprake van is, de afname in productie van zonnepanelen op deze daken als gevolg van de nieuwbouw ook zeer beperkt zal zijn.

Bij het opstellen van plannen voor nieuwbouwwoningen moet rekening worden gehouden met de gevolgen van een extreme regenbui. Het gebouwpeil is hoger gelegd om te voorkomen dat bij een extreme regenbui er wateroverlast ontstaat in de woningen.

Bij de herinrichting van de wegen en openbare ruimte voor de wijk Buitenlust zal ook de waterhuishouding worden meegenomen in het opstellen van de plannen. Of het verlagen van het straatniveau een oplossing is om wateroverlast in de woningen te voorkomen kan hierin worden meegenomen.

Zie voor de opmerkingen over het bouwproject de beantwoording over BLVC plan als antwoord bij reactie 6. Zie voor de opmerkingen over fundering ook de beantwoording bij reactie 9 waarin ook wordt ingegaan op een eerder uitgevoerd grondmechanisch onderzoek.

29 D2022-10-012851 10-10-2022 Bewoner Buitenlust

De hele participatie was een farce. De actie om de bewoners er opnieuw bij te betrekken is geen participatie. Bij de enquête van de gemeente onder bewoners over waar en hoe hoog er gebouwd kan worden ontbrak de mogelijkheid om te kiezen om niet te bouwen. De meerderheid wilde geen C1 maar de wethouder ramde het erdoor.

De verkiezingen boden nieuwe gezichten, nieuwe kansen.

De bewoners willen geen flat erbij. Een concentratie van sociale woningbouw in een klein gebied. Bouw lager en kleinschaliger passend in de wijk, waardoor sociale controle mogelijk blijft.

Als er gebouwd moet worden luister naar de wensen van bewoners en zorg dat er zo min mogelijk bewoners worden benadeeld. Zet het gebouw zo ver mogelijk achter in de wijk of aan de Ouddiemerlaan.

Werk eerst alle plannen uit voordat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Financiële haalbaarheid, ecologische gevolgen, hitte en waterberging, planschade, bereikbaarheid voor hulpdiensten, waar fietsparkeren, extra auto's en vuilcontainers. Bouw ecologisch verantwoord met herbruikbare grondstoffen.

Antwoord:

Zie het antwoord bij reactie 4 over de situering van de nieuwbouw achter in de wijk.

Zie ook het antwoord bij reactie 7 over het uitwerken van alle plannen en afronden van onderzoeken voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voor planschade zie de beantwoording bij reactie 14.

Zie de beantwoording over de situering ten opzichte van de weg bij reactie 10 en de beantwoording bij reactie 28 over de stedenbouwkundige aansluiting van de nieuwbouw bij de wijk. Door de schuine situering ten opzichte van de weg en de variatie in bouwhoogte en verspringing van het gebouw in 2 blokken wordt aangesloten bij het kleinschalige karakter van de wijk. Door het opzij verschuiven van het hoge blok sluit de entree van het gebouw aan te op het tegenoverliggende pad tussen de woningen, zoals toegelicht in bijlage 1 met de stedenbouwkundige opzet. Hierdoor blijft sociale controle mogelijk, ondanks dat het gebouw hoger is dan de bestaande woningen in de wijk.

In het voortraject is een afweging gemaakt met 3 locaties voor de woningbouw aan de Zuidzijde van Buitenlust. Locatie A nabij de Ouddiemerlaan, locatie B ter hoogte van het parkeerterrein en locatie C ter hoogte van het basketbal/voetbalveld. De locatie A is niet goed inpasbaar in de omgeving. Door de noodzakelijke hoogte van het gebouw raakt de ruimtelijke samenhang met de bestaande bebouwing van Buitenlust verloren. Tevens is er te weinig ruimte op deze locatie om de hoogte van het gebouw te compenseren met open ruimte rond het gebouw. Op deze plek is de entree van de begraafplaats gesitueerd. Het verplaatsen van deze entree is moeilijk inpasbaar in de omgeving. Ook hebben meerdere woningen last van schaduw hinder en hebben enkele woningen beperkingen van uitzicht en privacy.

In de reactie is een aantal thema's benoemd die eerst uitgewerkt moeten worden voordat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. In de Toelichting van het bestemmingsplan is invulling gegeven aan deze thema's. Financiële haalbaarheid en planschade is toegelicht in paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid. De ecologische gevolgen staan beschreven in paragraaf 4.10 Ecologie en stikstofdepositie. Hitte is benoemd in paragraaf 4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptie. Waterberging is toegelicht in paragraaf 4.3 Water. Bereikbaarheid voor hulpdiensten is toegelicht in paragraaf 4.8 Externe veiligheid en wordt verder uitgewerkt in afstemming met de Veiligheidsregio. Het parkeren van auto en fiets is beschreven in paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren. Bij de invulling van de openbare ruimte wordt gekeken naar een geschikte locatie van de ondergrondse afvalinzameling. Zie ook het antwoord bij reactie 8.

30 D2022-10-014373 11-10-2022 Bewoners Buitenlust

De indieners zijn tegen de nieuwbouw in Buitenlust. De wijk is te klein voor zoveel woningen. De inrit van de wijk is niet geschikt voor nog meer verkeer.

Mocht er toch gebouwd worden dan is de keuze locatie 3.

Antwoord:

Voor de reactie over de situering van de nieuwbouw ver weg van de huidige woningen zie het antwoord bij reactie 4.

Voor het antwoord over verkeersdruk en de verkeersbelasting op de inrit van de wijk de beantwoording bij reactie 6. Hiermee wordt toegelicht dat het verkeer als gevolg van de nieuwbouw ruimtelijk inpasbaar is in de wijk.

31 D2022-10-018526 14-10-2022 Bewoner Buitenlust

De wijk Buitenlust ligt ingeklemd tussen snelweg, doorgaande weg en het spoor en heeft een slechte luchtkwaliteit en een hoge waterstand in de kruipruimtes. Met de geplande nieuwbouw zal de luchtkwaliteit nog slechter worden, en de verkeersdrukke en verkeersonveiligheid toenemen. Toegangswegen worden geblokkeerd door het laden, lossen en vuilophalen. Het realiseren van extra woningen is tegenovergesteld aan plannen van de gemeente voor meer vergroening en minder verharding.

De groenstrook en de bomen zijn 'de longen' van Buitenlust een speelplek voor de kinderen. Laat dit 'kostbare' stukje groen vol met dieren met rust.

Antwoord:

In het coalitieakkoord 2019 - 2022 is afgesproken om, gezien het tekort, een groot aantal sociale huurwoningen te realiseren. De locatie Buitenlust is een van de locaties waar deze beoogd zijn. De bouw van woningen gaat ten kosten van groen maar door de woningen op het basketbalveld en voetbalveld te bouwen blijft de impact beperkt. Daarnaast wordt langs het water een natuurvriendelijke oever ingericht om dieren de ruimte te geven en de verbinding langs het water in stand te houden. Waar mogelijk wordt het groen teruggebracht. De wijze waarop zal samen met de bewoners worden vormgegeven.

Vanwege de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse ook beperkt in omvang. Het bouwplan van 38 woningen valt ruim binnen de grens van maximaal 1500 woningen waarvoor onderzoek nodig is naar de effecten op de luchtkwaliteit van een plan zodat geen nader onderzoek nodig is. Op basis van onderzoeksresultaten die beschikbaar zijn (<https://maps.amsterdam.nl/no2/>) is op basis van de meetresultaten van een meetpunt nabij Buitenlust van metingen van de luchtkwaliteit door de GGD Amsterdam op te maken dat in 2021 en 2022 een gemiddelde concentratie van 20 ug/m3 NO2 als resultaat. Dit is ruim onder de gezondheidkundige advieswaarde van 40 ug/m3. Het plan is op dit punt ruimtelijk inpasbaar. Voor opmerkingen over de verkeersdruk zie de beantwoording bij reactie 6.

Overzicht van aanvullingen en aanpassingen van voorontwerp naar ontwerp bestemmingplan of nadere acties in een andere vorm

Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties en reacties van vooroverlegpartners zijn een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd en zijn de resultaten hiervan verwerkt in de Toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft de volgende aanvullende onderzoeken met een aanpassing van de tekst in de toelichting:

- Bezonningsstudie van 12 december 2022 (bijlage 14 van de Toelichting);
- Trillingsonderzoek d.d. 12 december 2022 (bijlage 4 van de Toelichting);
- Waterparagraaf (paragraaf 4.3 Water van de Toelichting)
- Stikstofonderzoek (bijlage 12 van de Toelichting).

Tevens worden een aantal stukken toegezonden als gevolg van reacties van vooroverlegpartners:

- toezenden advies Veiligheidsregio naar ODNZKG en naar ProRail;
- doorgeven tekstadvis bodemonderzoek aan de aanvrager (woningcorporatie Rochdale).

De inspraakreacties en reacties van de vooroverlegpartners hebben niet geleid tot aanpassingen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij Reactienota vooroverleg en inspraak

1. 220504 Antwoordemail procedure inspraak bestemmingsplan
2. 221125 Bewonersbrief Buitenlust positionering

Bijlage 1 220504 Antwoordemail procedure inspraak bestemmingsplan

Ontvangen email op 4 mei 2022 12:06

Gericht aan :

>

Van : <Klaas.Troost@diemen.nl>

Betreft: Procedure inspraak bestemmingsplan Buitenlust 2022 - 2022-038513

Bijlagen: [92756.pdf](#)

[Procedure inspraak bestemmingsplan Buitenlust 2022 - 2022-038513_email.pdf](#)

Geachte

In uw email van 16 april 2022, met een herinnering op 3 mei 2022, vraagt u wat er wordt gedaan met inspraakreacties die worden ontvangen over het voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 en hoe indieners hierover worden geïnformeerd.

De ontvangen inspraakreacties worden verzameld. De inhoud wordt kort weergegeven in een nota van inspraakreactie en van commentaar voorzien. Hierbij wordt aangegeven of de inspraakreacties aanleiding geven tot een aanpassing. De voorgestelde aanpassingen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan (inclusief de inspraakreacties met commentaar en eventuele aanpassingen), voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en dit plan vrij te geven voor ter inzage legging. De indieners van de inspraakreacties worden geïnformeerd over het uiteindelijke commentaar op de inspraakreacties en welke aanpassingen er zijn gemaakt. Tevens worden de indieners geïnformeerd over de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 wordt besproken in de informatieve raadsvergadering op 12 mei 2022. Het is mogelijk om in te spreken bij de behandeling van dit agendapunt. U kunt zich aanmelden voor dit spreekrecht bij de griffier via emailadres raadsgriffier@diemen.nl

Ik hoor het graag als u vragen heeft over deze uitleg of de procedure van het bestemmingsplan. Ik kan u ook nader informeren tijdens de inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 op 10 mei van 18:30 tot 20:30 uur in het gemeentehuis.

Met vriendelijke groeten,

Klaas Troost
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijk Beleid

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Gemeente Diemen

D.J. den Hartoglaan 1
1111 ZB DIEMEN

Postbus 191
1110 AD DIEMEN

www.diemen.nl
doorkiesnummer (020) 31 44 748

Aanvullende gegevens:

Documentnummer D2022-05-005231

E: Klaas.Troost@diemen.nl

Gemeente Diemen 1 1111 ZB Diemen
T: 020-3144888 |

Bijlage 2 221125 Bewonersbrief Buitenlust positionering

«Adresblok»

Onderwerp
Situering nieuwbouw Buitenlust

Datum
25 november 2022

Geachte bewoner van Buitenlust,

In navolging van het coalitieakkoord 'Diemen met elkaar en voor elkaar' zijn onze wethouders Marian Everhardt en Hans Prins de afgelopen drie maanden in gesprek geweest met bewoners van Buitenlust. In die gesprekken kwam van meerdere kanten het verzoek of wij nog eens kritisch wilden kijken naar de beoogde situering van het gebouw. Aan dit verzoek hebben wij gehoor gegeven. Tijdens een extra inloopavond op 6 oktober 2022 zijn de wethouders hierover in gesprek gegaan met bewoners én we hebben tot 5 november 2022 een mogelijkheid geboden om via e-mail suggesties te geven. Naast de situering zijn er ook suggesties over de inrichting van de openbare ruimte opgehaald.

Kort samengevat het besluit van het college

Het college van B en W heeft na zorgvuldige afweging besloten om:

- De situering van de nieuwbouw zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 juli 2021 niet te veranderen. Het blijft situering C1. Wel nemen we bij het ontwerp van de openbare ruimte en in de uitwerking van het bouwplan een aantal wensen mee waarmee we de zorg voor privacy en schaduw kunnen verminderen.
- Conform de motie 147, vastgesteld 6 juli 2021, de bouwhoogte te beperken tot 3 en 5 lagen.



Met deze brief informeren we u over de afwegingen die hebben geleid tot dit besluit.

Privacy en schaduw grootste zorg

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.

We hebben de zorg voor privacy en schaduw 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. Daarbij kunt u denken aan een bomenrij voor de nieuwbouw. We willen samen met u werken aan het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.

Over de kans op verminderde zonuren door schaduwwerking hebben we 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 zon vermindering voor de bestaande woningen beperkt. We hebben 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.

Voor het college is er nog 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.

Bosje behouden

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 vinden ook wij waardevol. Dit was bij de vorige afweging al een belangrijk argument en dat is onveranderd gebleven.

Wat zijn de vervolgstappen?

Wij zullen door middel van een collegevoorstel de gemeenteraad van Diemen informeren over de afweging en uitgangspunten zoals verwoord in deze brief. Ondertussen gaan we door met de voorbereidingen van het **ontwerp bestemmingsplan**. De stappen en de planning zien er als volgt uit:

Stap 1: opstellen reactienota

Voor het einde van dit jaar neemt het college naar verwachting een besluit over het ontwerp bestemmingsplan en de reactienota waarna deze samen ter visie worden gelegd. U wordt hierover geïnformeerd. Mensen die een zienswijze hebben ingediend krijgen de reactienota toegestuurd.

Stap 2: Terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan

U kunt het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken inzien. U heeft in die periode wederom de mogelijkheid om een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Stap 3: Verwerken zienswijzen en voorbereiding besluit door gemeenteraad van Diemen

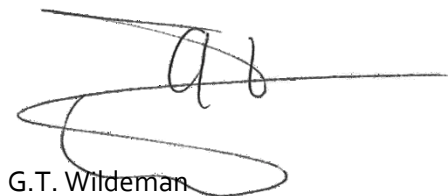
In de loop van 2023 verwerken we de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Ook bereiden we dan de besluitvorming door de gemeenteraad voor. Over de precieze stappen en tijden informeren we u te zijner tijd.

Parallel aan deze stappen zal in 2023 gestart worden met de uitwerking van het gebouw en het ontwerp van de openbare ruimte rondom het gebouw. 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.

Hierover wordt u nader geïnformeerd en ontvangt u de uitnodiging om met ons mee te denken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de gemeentesecretaris,



G.T. Wildeman

de burgemeester,

i/o



E. Boog