



INFORMATIEVE RAAD 9 MEI 2019

Notulen van de vergadering

Voorzitter: mevrouw B.H.M. Wielage

Griffier: de heer H. Nubé

Tevens aanwezig: mevrouw N. van Engelen (GL), mevrouw R. van Rossum (GL), mevrouw Y. Yildiz-Kaya (GL), de heer H. Berkhout (D66), de heer K. de Haan (D66), de heer R. Poelwijk (D66), de heer F.B. Simonetti (D66), de heer J.A. Jägers (VVD), mevrouw S. Kuilman (PvdA), de heer N.C. Portegijs (PvdA), de heer E.S. den Heijer (OPD), de heer P.A. Prins (OPD), de heer M. Sanders (LD), de heer L.R. Smits (LD), de heer W. Advokaat (OD) en mevrouw M.P.H. de Graaff-Nijssen (CDA)

Vanuit college aanwezig: wethouder J.D.W. Klaasse en wethouder A.J.M. Scholten

Ambtelijke ondersteuning: de heer R. van Bijleveld

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. Voorbereidingskrediet onderzoek huisvesting van de OBA in De Omval

De heer Berendsen (directeur OBA) constateert dat in de raadsvoordracht bij het kopje Wat merkt de burger van de te nemen beslissing een streepje staat maar de burgers gaan heel veel van dit besluit van de raad merken. De vestiging in Diemen is een van de best lopende vestigingen van de OBA in termen van bezoek en uitleencijfers maar het zou nog een stukje beter kunnen zijn. De OBA wil namelijk veel nieuwe dingen in de bibliotheek doen zoals activiteiten op het gebied van leesbevordering, programma's voor jongeren en ouderen, huiswerkbegeleiding enzovoort maar die passen een beetje moeilijk in het huidige gebouw. Bovendien wordt op één dag na elke avond de deur gesloten terwijl even verderop De Omval

staat die veel langer open is en waar publiek komt dat wellicht ook gebruik wil maken van de bibliotheekfaciliteiten.

Als experiment is een tijdje geleden een tijdschriftkast van de OBA in De Omval gezet en daar worden veel mooie reacties op ontvangen. Net is in De Pijp de modernste vestiging van de OBA geopend, samen met het Ostadetheater, en daar wordt dagelijks gezien wat de meerwaarde is van samen met een theaterorganisatie onder één dak zitten.

VVD merkt op dat er een grote investering nodig is om ruimte te creëren in De Omval voor de vestiging van de bibliotheek. Vanwege technische en andere ontwikkelingen worden bibliotheken tegenwoordig nogal eens gesloten. Kan de garantie worden gegeven dat de OBA de komende jaren nog aanwezig zal zijn in Diemen?

De heer Berendsen legt uit dat de basisoverweging om een bibliotheek in stand te houden altijd met financiering heeft te maken. In de afgelopen periode is er op sommige plekken te weinig in de vernieuwing van de bibliotheek geïnvesteerd en elke keer wanneer een oud concept wordt vervangen door een actueel concept komt er steeds meer ruimte op de vloer voor activiteiten. Er kan bijna zeker worden gegarandeerd dat de bibliotheek over 10 jaar of 15 jaar nog in Diemen is onder het voorbehoud dat de subsidie-afspraken met de gemeente Diemen zo blijven. Daar speelt de samenwerking met De Omval een hele belangrijke rol in. Het beste is namelijk om als vestiging nergens meer alleen te zitten.

Leefbaar Diemen vraagt of er ook ideeën zijn over vestiging op andere locaties in Diemen dan De Omval.

De heer Berendsen kan zich gezien de bevolkingsontwikkeling in Diemen voorstellen dat de OBA op termijn misschien wel toe gaat naar een tweede vestiging. Het motto in Amsterdam is per 30.000 inwoners een vestiging en op 10-15 minuten lopen van scholen waar kinderen zitten. De wethouder van Diemen heeft tegen hem gezegd dat dat hij eerst de bibliotheek op een goede centrale plek in het centrumgebied van Diemen wil hebben. Dan is De Omval de evidente samenwerkingspartner.

Ouderenpartij Diemen vraagt wat er mis was met de bibliotheek in de Cinetol en wat er niet deugt aan het huidige gebouw in Diemen om de bibliotheek daar te kunnen voortzetten.

De heer Berendsen legt uit dat de Cinetol een monumentaal pand is maar het kostte veel geld om het pand te verwarmen en er was geen sprake van enige flexibiliteit want alle boekenkasten waren in betonvloeren vastgezet. Het gebouw was veel te duur om te exploiteren en er waren veel belemmeringen om activiteiten te doen.

In Diemen is ruimte die relatief stevig aan de prijs is en waarin relatief weinig andere activiteiten kunnen worden uitgevoerd dan het neerzetten van een stevige collectie. Er kan niet veel meer dan de klassieke uitleenfunctie. Als er een uitdagender gebouw kan worden gemaakt kunnen op dezelfde vierkante meters met dezelfde financiële kaders de openingstijden worden verruimd en meer bereik en meer activiteiten worden georganiseerd. Het levert een enorme meerwaarde op.

Ouderenpartij Diemen vraagt of er een foto kan worden gepresenteerd van hoe het gebouw De Omval eruit komt te zien met de vierkante meters die de OBA nodig denkt te hebben.

De heer Berendsen zegt dat daar het haalbaarheidsonderzoek over gaat. Er is een eerste ruimtelijke studie gemaakt en die laat zien dat je er de functionaliteit in kan brengen. De grote winst van het ruimtelijk concept is dat het een kleine zaal oplevert die niet door de bibliotheek of De Omval 24 uur per dag zal worden geprogrammeerd en daar zit een enorm effectiviteitsvoordeel in. Daarbovenop kan een enorm meerwaarde worden geboden.

De heer Hateboer (Stichting De Omval) zegt dat De Omval de culturele magneet van Diemen wil zijn. Dat is gedaan door een heel aantrekkelijk aanbod maar ook door contact te leggen met de bibliotheek. De optelsom van bibliotheek en theater De Omval is meer dan samen in een gebouw zitten. De Omval heeft ruimere maar vooral andere openingstijden en door de combinatie daarvan kan het hele gebouw langer open zijn. Via de bibliotheek kunnen ook weer andere bewoners aan hun trekken komen in het theater want De Omval heeft bijvoorbeeld moeite om met name jongeren te bereiken. De filosofie van de bibliotheek is ook gericht op het bedienen van minder kapitaalkrachtige mensen en mensen met achterstanden. Die groepen wil De Omval ook graag een plek in het theater geven. Om het plan goed uit te werken is De Omval ook in gesprek met de andere gebruikers van het gebouw zoals de SWD, de muziekschool en de Diemer Omroepstichting. Ook andere gebruikers krijgen dan meer mogelijkheden om de grote zaal te gebruiken omdat activiteiten kunnen worden verplaatst naar de kleine zaal.

Ouderenpartij Diemen vraagt waar in het gebouw de kleine zaal wordt gesitueerd.

De heer Hateboer zegt dat dit aan de achterzijde van het gebouw zal zijn. Er wordt onderzocht om studio's van de muziekschool onder te brengen in een van de zalen zodat niet 2 of 3 zalen gebruik moeten worden voor de muziekles. De bibliotheek zal ook aan de voorkant van het gebouw zichtbaar zijn.

PvdA gaat akkoord met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet. De fractie ziet het belang van de bibliotheek in de toekomst. Er zijn ook gemeenten die de tekorten op de jeugdzorg dekken door bibliotheken te sluiten. Duidelijk is dat de bibliotheek ook andere activiteiten moet organiseren dan alleen het uitlenen van boeken.

Leefbaar Diemen zou graag zien dat de parochie wordt meegenomen in het onderzoek. Dan valt te denken aan een combinatie met bijvoorbeeld een literair café of een plek waar kunstenaars activiteiten kunnen uitoefenen.

VVD ziet ook de inhoudelijke meerwaarde van de bibliotheek in De Omval waardoor het gebouw nog meer kan toegroeien naar de culturele huiskamer van Diemen die het wil zijn. De vraag is of de financiële bijdrage van de OBA de extra exploitatielasten voor De Omval kan dekken maar dat zal uit onderzoek moeten blijken. Er dient wel zekerheid te zijn dat wanneer de meerjarige subsidie-afspraken met de gemeente niet worden veranderd de OBA dan ook niet vertrekt uit Diemen gezien de grote investering die nodig is. Heeft de komst van de OBA nog gevolgen voor de huisvesting van Studio Diemen?

Ouderenpartij Diemen zou het heel erg mooi vinden als de ontmoetingsfunctie van De Omval versterkt zou kunnen worden door het samengaan met de bibliotheek. In het onderzoek zou ook in beeld moeten worden gebracht hoeveel nieuwe bezoekers naar het gebouw

getrokken zullen worden en wat dat voor gevolgen heeft voor de parkeersituatie aan de achterkant. Als daar uitgebreid gaat worden gaat het ten koste van parkeerplaatsen en op de maandagavond kan altijd worden geconstateerd dat het parkeerterrein aan de zijkant vrijwel volstaat. Daarom dient het college in beeld te brengen wat het voor gevolgen heeft voor het parkeren in dit heel drukke gedeelte van het centrum.

CDA gaat akkoord met het beschikbaar stellen van het gevraagde voorbereidingskrediet. De meerwaarde is heel belangrijk en de bibliotheek zal moeten voortbestaan. Dit geeft nog meer mogelijkheden voor de toekomst.

D66 vindt eveneens dat het een mooie combinatie is voor beide partijen. Zij zijn zelf ook heel erg enthousiast en dat geeft vertrouwen dat het tot succes kan komen.

GroenLinks is ook enthousiast voor het plan. Dit kan een mooie kruisbestuiving worden waaruit allerlei mooie nieuwe initiatieven kunnen voortkomen.

Wethouder Klaasse zegt dat er heel veel synergie-effecten kunnen optreden. Een bibliotheek is tegenwoordig een plek voor ontmoeting. De Omval is ook een plek voor ontmoeting en dit kan elkaar enorm versterken. De investeringskosten lijken enigszins mee te vallen.

Financieel is het een interessante ontwikkeling voor de gemeente omdat er naast een flinke investering ook een constante stroom van € 90.000 voor de huur aan vast zit. Hopelijk is dit een bijdrage aan dat de bibliotheek hier nog 50 jaar kan blijven maar als met een afschrijving van 50 jaar wordt gerekend kan bijna worden gesproken van een dekking. Hopelijk zal het bedrag bij de werkelijke kredietaanvraag niet veel meer zijn dan de 2,5 miljoen maar als het veel meer wordt zal het moeilijker worden om dit te realiseren. Op dit moment betaalt de bibliotheek ook een enorme huur, niet aan de gemeente maar aan een private eigenaar. De pastorie is nu nog in gebruik bij de parochie. Daar zijn nog steeds gesprekken over met de parochie en het bisdom. Het allerbelangrijkste is het behouden van de monumentale waarde van het rijksmonument. Mogelijkerwijs kan dat als het kerkelijke gebouw blijft. Als dat niet zo is moet er gekeken worden naar andere functies maar het ligt niet voor de hand om de bibliotheek daar naartoe te verhuizen want dit gebouw is niet geschikt voor een bibliotheek. Een literair café zou een mooie functie kunnen zijn maar als wordt gegaan voor een combinatie met De Omval is dat ook een hele mooie plek voor dat soort activiteiten. Er kunnen genoeg andere activiteiten in de pastorie plaatsvinden. De meest banale optie is woningen maar het allerbelangrijkste is om de monumentale waarde van het pand te borgen voor de toekomst. Als er een leuke publieke functie in kan is dat een plus maar dat moet wel financieel haalbaar zijn of de gemeenteraad moet met ideeën komen maar dient daar dan ook extra geld voor uit te trekken.

Het is onderdeel van het onderzoek om afspraken te maken over het blijven van de bibliotheek in Diemen. Daarbij kan worden gedacht over een contract voor de eerstkomende 5 jaar of misschien wat langer. Studio Diemen heeft een mooie plek gevonden in de voormalige rookruimte. Als wordt gekeken naar een herinrichting van De Omval kan misschien worden overwogen om die op een andere plek neer te zetten maar dat moet worden meegenomen in het onderzoek. De Omval is met Studio Diemen in gesprek maar als ze heel veel vierkante kilometers wil hebben kan het spaak lopen. Op zich heeft het charme dat ze nu in een glazen huis zit. Als ze naar een andere plek gaat moet er wel sprake zijn van een verbetering.

Het is heel moeilijk te onderzoeken hoeveel extra bezoekers dit gaat aantrekken. De parkeerdruk is een belangrijk onderwerp omdat er een x aantal parkeerplaatsen gaat sneuvelen aan de achterkant. In ieder geval parkeren daar massaal gemeenteambtenaren. Daar moet naar gekeken worden. Op de maandagavond is er een piek maar dat komt vooral omdat het de drukste avond is in theater De Omval want dan repeteren EDOG, Voice Female en de Diemer Harmonie. Een deel van de mensen woont niet in Diemen maar komt zelfs uit Purmerend en Almere. Er zal enige krapte ontstaan in de parkeerbehoefte en er zal goed over moeten worden nagedacht hoe dit moet worden opgelost.

Ouderenpartij Diemen is van mening dat het aantal bezoekers van de huidige vestiging van de OBA kan worden opgeteld bij het huidige aantal bezoekers van De Omval en dan wordt in de buurt gekomen van wat kan worden verwacht, nog afgezien van de extra aantrekkingskracht van het gebouw door de vereniging van functies. Overigens hebben de gemeenteambtenaren helemaal geen mogelijkheid meer om in de buurt van het gemeentehuis te parkeren.

De voorzitter wijst erop dat er veel vergunningen voor parkeren aan ambtenaren worden gegeven.

Wethouder Klaasse zegt dat in ieder geval het parkeren wordt onderzocht. Het zomaar optellen van de bezoekersaantallen is lastig want op maandagavond is de bibliotheek bijvoorbeeld dicht. Derhalve zullen er getallen op verschillende tijdstippen bij elkaar moeten worden opgeteld maar de parkeerlast in dit gebied zal door deskundige ambtenaren in beeld worden gebracht en in hoeverre dat op het terrein is te realiseren.

Ouderenpartij Diemen stelt dat een vergroting van het aantal bezoekers aan het gebouw ook consequenties zal hebben voor bijvoorbeeld het aantal toiletten en andere voorzieningen in het gebouw.

Leefbaar Diemen begrijpt wat de wethouder bedoelt maar dat staat niet in de weg om de optie van de parochie nader te onderzoeken.

4. Mededelingen portefeuillehouder

Wethouder Scholten meldt dat gistermiddag in het gemeentehuis overeenkomsten zijn getekend tussen Bot Bouw, ASR, de Alliantie en DID over de tramlus en achterliggend terrein. Er zijn nu twee afnemers, een bouwer, een ontwikkelaar en een goedgekeurd plan. In de loop van het jaar gaat de eerste paal de grond in voor het stuk M en rond de jaarwisseling voor het deelgebied T.

5. Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid 2019

Mevrouw Van Belle (lid Raad van Bestuur van Stichting Arq) legt uit dat de stichting zich bezighoudt met alles rond schokkende gebeurtenissen en psychotrauma. De stichting is een maatschappelijke organisatie met een landelijke functie. Bij schokkende gebeurtenissen kan worden gedacht aan oorlogsgeweld, seksueel geweld, mishandeling, een ongeluk of een natuurramp. Die kunnen eventueel tot een psychotrauma leiden. Arq is een derdelijns GGZ-

organisatie en dat betekent dat patiënten worden behandeld die onvoldoende baat hebben gehad bij een eerdere behandeling. Stichting Arq is een samenvoeging met Stichting Centrum 45 en komt dus voort uit de behandeling van trauma's opgelopen in de Tweede Wereldoorlog. Daarnaast worden mensen behandeld die gevlucht zijn voor oorlogen in het buitenland, vluchtelingen en asielzoekers maar ook veel veteranen en mensen in een beroepsgroep met een hoog risico zoals politie, brandweer, ambulance en mensen uit het politiek bestuur.

Deze derdelijns behandeling wordt gedaan sinds 1973 in de vestiging in Oegstgeest en sinds 2007 ook in Diemen waar inmiddels ook het hoofdkantoor is gevestigd. Er is ook een kliniek waar 24/7 zorg wordt gegeven behalve in het weekend. Daarnaast is Arq het nationaal psychotraumacentrum en zij is verplicht om veel onderzoek te doen en steunt de overheid.

De heer Osinga (Stichting Arq, belast met het dossier huisvesting) geeft aan dat de stichting sinds 2015 eigenaar van het pand is dat eerst werd gehuurd. Het is gekocht met de bedoeling om ook de vestiging uit Oegstgeest hier te vestigen. Eerst is aan de gemeente gevraagd of die dit wilde faciliteren met een ontheffing van het bestemmingsplan omdat de bestemming Kantoor was en niet Maatschappelijk. Die bestemming is ook gekregen. Vervolgens is een plan gemaakt om het te renoveren maar de gemeente kwam met het verzoek om ook eens na te denken over een andere locatie. Er was een plek bij station Diemen Zuid dat samen met de gemeente is onderzocht maar gaandeweg het traject bleek dat de locatie niet paste, mede omdat de ambitie van Arq aanmerkelijk groeide. Ook de gemeente concludeerde dat het gebouw te groot zou zijn voor die plek en een grote bedreiging voor het woongenot van omwonenden.

Op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is aan de gemeente gevraagd om een bod uit te brengen. Dat heeft 14 maanden geduurd. De stichting zit nu klem in de ambitie om de toekomstige vestiging te realiseren in Diemen of elders terwijl de gemeente er woningbouw wil realiseren. De vraag is waarom de gemeente niet in gesprek wil om Arq elders te vestigen in Diemen. Er is een proces gevolgd bij het voorontwerp bestemmingsplan dat geheel buiten de huidige grondeigenaren om is gegaan en ook omwonenden zijn niet meegenomen. De stichting wil best meewerken onder bepaalde voorwaarden maar spreker verzoekt de gemeente om een proces in te zetten waarbij omwonenden worden meegenomen.

PvdA zegt dat het werk van Stichting Arq zeer relevant is. Uit het kadaster blijkt dat de stichting het complex in 2015 heeft aangeschaft voor 5,3 miljoen euro en dat zij in 2018 een bod heeft gehad. Hoe hoog was dat bod en is dat voldoende?

De heer Osinga geeft aan dat het een bod van ongeveer 7 miljoen is geweest. De taxatie door een beëdigd taxateur was twee keer zo hoog.

Ouderenpartij Diemen wijst erop dat vanavond niet op de agenda staat het voorontwerp bestemmingsplan. Dat is twee maanden geleden geweest en toen heeft Stichting Arq niet ingesproken.

De voorzitter zegt dat de insprekers vanavond hun verhaal mogen doen.

VVD vraagt of de stichting nog in gesprek gaat met de gemeente voor het vinden van een alternatieve locatie buiten Holland Park.

De heer Osinga meldt dat er op dit moment geen gesprekken gaande zijn maar dat de stichting dit wel graag zou willen.

CDA memoreert schriftelijke vragen te hebben gesteld en dat uit het antwoord van het college bleek dat de stichting zelf de stekker zou hebben getrokken uit deze ontwikkeling.

De heer Osinga geeft aan dat de stichting heeft besloten om niet verder te gaan met die locatie maar de reactie van de gemeente was ook dat met het plan dat er lag alle grenzen zouden zijn overtreden.

Ons Diemen vraagt of de stichting weet welke plannen de gemeente met haar heeft.

De heer Osinga leidt uit het plan af dat wonen gewenst is dat dus wordt gevraagd aan de stichting om te verhuizen maar hierover vinden geen gesprekken plaats met de gemeente.

Ons Diemen begrijpt dat het bij de bedragen die worden genoemd gaat om vervangingswaarde om ergens anders nieuwbouw te kunnen plegen en niet met een bepaald winstoogmerk want dat kan Arq als AMBI-stichting zich natuurlijk niet veroorloven.

De heer Osinga zegt dat de Arq een maatschappelijke instelling is en er niet op uit is om winst te halen uit het terrein. Het idee toen het gehele complex werd gekocht was om er de gehele Arq te kunnen huisvesten maar het stedenbouwkundige plan zet daar een dikke streep door ondanks de toezegging van de gemeente in 2015 dat er geen bezwaren werden gezien om Arq daar te huisvesten.

D66 vraagt of als de stichting het gewenste bedrag zou krijgen er wel mogelijkheden zijn om elders een goede plek te vinden.

De heer Osinga zegt dat er concreet is gekeken naar andere panden en dat zelfs het afgelopen jaar een bod is gedaan maar dat was niet succesvol. Het zoekgebied is het zuidelijke deel van Amsterdam en Amsterdam Zuidoost vanwege de centrale ligging want medewerkers en patiënten komen uit het hele land. Vanwege de stijging van de vastgoedprijzen in de afgelopen twee jaar zijn er weinig mogelijkheden terwijl de bekostiging van de stichting daar niet in is meegegaan. In het kader hiervan probeert de gemeente Amsterdam ook het Slotervaartziekenhuis te behouden voor zorginstellingen.

CDA begrijpt uit het antwoord van het college op de schriftelijke vragen dat de stichting nog geen reactie heeft gegeven op het bod op de huidige gronden van Arq in het kader van het voorkeursrecht.

De heer Osinga geeft aan dat dit klopt omdat de stichting nogal onthutst was over de hoogte van het bod. Arq is geen filantropische instelling dat vastgoed kan weggeven.

Ouderenpartij Diemen vraagt in hoeverre Arq wordt bedreigd door het nieuwe bestemmingsplan als de activiteiten worden voortgezet.

De heer Osinga legt uit dat hierdoor het plan om ook Oegstgeest hier te vestigen niet kan doorgaan. Het levert in Diemen veel synergie op om met verschillende instellingen bij elkaar te zitten. Er is een ingrijpende verbouwing nodig want de gebouwen stonden al in 1980. Daarnaast dient er een stuk nieuwbouw te worden gepleegd en dan is de stichting gebonden aan de huidige kaders van de gemeente. Als de stichting hierdoor niet weg kan van de huidige locatie zet zij ook de gemeente klem in haar wens om er woningbouw te creëren.

De heer Davis (Stichting Filadelfia) heeft sinds 2017 aangegeven mee te willen denken in de ontwikkeling van een multifunctioneel gemeenschapscentrum/buurthuiskamer in combinatie met woningbouw. Op 6 maart jongstleden is ambtelijk overleg geweest naar aanleiding van de eerste inloopavond ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan. De locatie is wegbestemd en er is alleen plaats voor woningen. Echter, op 29 oktober 2018 zei wethouder Scholten in een gesprek dat hij de toegevoegde waarde van deze herontwikkeling wel inzag. Wanneer het ontwerp klaar zou liggen, zou dat met de stichting besproken worden. De stichting heeft op de ingelaste inloopavond op 14 maart ingesproken. Toen gaf de wethouder echter aan dat de stichting qua bestemmingsplan irrelevant is.

Vervolgens is dat besproken met verschillende gemeenteraadsleden. Daaruit bleek dat de meeste raadsleden onjuist, onvolledig of totaal niet goed zijn ingelicht. Er dient toch sprake te zijn van participatie en samenwerking vandaag de dag om tot een mooi project te komen. Toch is er van participatie geen sprake en wordt de positie van een grondeigenaar niet gerespecteerd. Zelfs na het indienen van bezwaarschriften en inspraak is er door de gemeente geen contact opgenomen om tot een eventuele oplossing te komen in een gesprek. De noodzaak van participatie is zelfs neergelegd in de Omgevingswet die eraan komt. De recente uitspraak van de Raad van State over het Hembrugterrein haalt bijvoorbeeld een streep door de bouw van duizenden woningen nabij het industriegebied. Filadelfia wil echter heel graag meewerken aan de ontwikkeling van woningen. De bedoeling is een verzamelgebouw op de begane grond waar de kerk in gehuisvest is maar dat tevens een functie heeft als buurthuiskamer waar ouderen en jongeren kunnen worden opgevangen die nu geen ruimte hebben. Dan hoeven ze nog niet eens naar de kerk te gaan. Ze mogen zelfs moslim of hindoestaan zijn. Alle bevolkingsgroepen zijn welkom.

PvdA leest in het plan dat er 6000 m² beschikbaar komt voor voorzieningen waaronder maatschappelijke voorzieningen. Filadelfia heeft op dit moment ongeveer 1000 m² tot haar beschikking en daar kan dus best plek zijn voor het kerkgenootschap en een functie als huiskamer van de buurt.

De heer Davis memoreert dat in 2014 het gebouw is gekocht vanwege het uitplaatsen uit de garage in Amsterdam Zuidoost. Van ambtenaren is gehoord dat het genootschap is wegbestemd maar een wijk dient samen met de bewoners te worden ontwikkeld.

PvdA verwacht dat er best ruimte is in Holland Park Zuid voor Filadelfia omdat er 6000 m² voor voorzieningen is.

De heer Davis zegt dat die 6000 m² niet eerder bekend was terwijl Filadelfia nu een mooi stuk grond heeft waar ze graag wil blijven.

Leefbaar Diemen leest in het antwoord op vragen van het CDA dat de gemeente plannen maakt op basis van ruimtelijk ordening en niet op basis van individuele winstmaximalisatie van een maatschappelijke instelling. Is Filadelfia dat?

De heer Davis geeft aan dat Filadelfia een maatschappelijke instelling is en dat de plek in 2014 is gekocht om daar heel lang te mogen blijven. Er is nooit het plan geweest om te speculeren met de grond maar woningbouw en garages dienen te worden terugverdiend door de verkoop van appartementen zodat de kerk en de huiskamer gedragen kunnen worden.

Ouderenpartij Diemen heeft in de plannen gelezen dat er ruimte is voor maatschappelijke voorzieningen waaronder een kerk. Is Filadelfia een kerkgenootschap dat een kerk en eventueel een buurtfunctie wil realiseren of wil de stichting een projectontwikkelaar zijn? In een eerder gesprek met de fractie heeft de heer Davis namelijk aangegeven dat er een verdienmodel nodig is om dat allemaal te realiseren.

De heer Davis geeft aan dat de Stichting Filadelfia al 26 jaar bestaat. Spreker is projectontwikkelaar en weet daarom waarover hij het heeft. De stichting heeft een onderzoek gedaan om te onderzoeken waar het zou kunnen en wat dit dan betekent. Dat heeft ook geld gekost. De stichting gaat niet speculatief onderhandelen met onroerend goed.

Ouderenpartij Diemen vraagt in hoeverre de stichting zich bedreigd voelt door het stedenbouwkundige plan en het voorontwerp bestemmingsplan want de stichting kan blijven doen wat zij nu doet.

De heer Davis heeft begrepen dat wanneer bijvoorbeeld de wens bestaat om het gebouw uit te breiden dat onmogelijk is.

CDA vraagt of met de stichting is besproken dat de kerk zou kunnen komen in de plint langs het Zilvermeeuwpad en of de stichting dat in overweging zou willen nemen.

De heer Davis zegt dat deze optie nog nooit met de stichting is besproken. Er zijn gesprekken geweest met de gemeente maar die kwamen niet verder dan dat ze werd wegbestemd maar eerder is dat op 29 oktober 2018 van de wethouder niet gehoord terwijl dat toen eigenlijk al bekend was. Filadelfia wil in gesprek blijven met de gemeente en participatie betekent met alle opties op tafel.

CDA vraagt welke ambities de stichting heeft met de uitbreiding van maatschappelijke activiteiten. Gaat Filadelfia voor winstmaximalisatie terwijl er sprake is van een stichting? Wil Filadelfia de kerk behouden?

De heer Davis geeft aan dat de stichting de kerk zeker wil behouden. Daarvoor is het terrein gekocht. De ambitie is dat de kerk op de begane grond gebouwd wordt en dat daar bovenop woningen komen. In het Amstel III-gebied doet de stichting hetzelfde, namelijk een garage in de kelder en op de begane grond een kerk die ook functioneert als buurthuiskamer. Er wordt geen winst gemaakt op de verkoop van de woningen maar wat er nu staat zou gesloopt moeten worden. Dan wil de stichting 2000 m² terugbrengen en dat is een stuk groter dan nu

het geval is. De bouwkosten zullen moeten worden gedekt door een stuk verkoop van de appartementen die erboven gebouwd worden.

PvdA begrijpt dat de stichting geen winst wil maken maar wel winst wil maken om de kerk te kunnen bekostigen. Er zijn appartementen nodig om een kerk van 2000 m² te kunnen bekostigen.

De heer Davis zegt dat dit inderdaad wordt gehaald uit de verkoop van de appartementen want het moet ergens van worden betaald.

Leefbaar Diemen vindt dat het niet zo kan zijn dat de stichting die geen winstoogmerk heeft wordt afgeschilderd als een op winst beluste organisatie.

PvdA begrijpt dat de stichting appartementen nodig heeft om uit de kosten te komen en dat is winst maken.

Ons Diemen geeft aan dat wanneer er iets nieuws moet worden gebouwd dit geld kost.

Ouderenpartij Diemen zegt dat nergens staat dat het kerkgebouw gesloopt moet worden. De stichting kan rustig blijven doorgaan met wat ze aan het doen is in het kerkgebouw.

CDA constateert dat op pagina 19 van de plannen het gebouw nog staat afgebeeld maar dat op alle andere afbeeldingen het kerkgebouw niet meer voorkomt.

Ouderenpartij Diemen zegt dat alles wat wordt vastgesteld door de raad op het gebied van het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan nog papier is zolang de huidige grondeigenaar niet beweegt.

CDA wil daar straks antwoord op hebben van het college.

Ons Diemen vraagt of de heer Davis weet wat de plannen zijn van de gemeente met Filadelfia.

De heer Davis is het niet bekend wat de gemeente wil met Filadelfia. Het enige dat wordt gezien is dat het kerkgebouw is wegbestemd.

D66 vraagt wanneer de heer Davis blij is met wat de gemeente gaat aanbieden. Als de kerk er komt op een andere locatie en de woningen worden door de gemeente gebouwd, is hij dan tevreden?

De heer Davis zegt dat eerst alle cijfers en voor- en nadelen naast elkaar moeten worden gezet. De stichting wil alles onderzoeken en proberen om in samenspraak de gemeente tot een oplossing te komen.

De heer Van Bijleveld (projectmanager Holland Park) meldt dat Holland Park Zuid is bestempeld als een natuurbuurt. Er loopt een watersingel om het gebied. De biodiversiteit en de ecologie in het gebied zijn van hoge waarde. Er is naar gekeken of de waarden in het gebied kunnen worden getrokken door het toevoegen van meer openbare ruimte dan in het

huidige Holland Park wat nogal is verstedelijkt. Voor Holland Park West zijn uitgangspunten met de raad besproken en daar loopt een Europese aanbesteding voor. Dat zou een parkachtige setting moeten krijgen.

Er lopen verschillende routes door het verstedelijkte gebied die verbinding maken tussen Amsterdam, Diemen en Amsterdam. Met stedenbouwkundigen is gekeken hoe de singel die rondom het gebied loopt het gebied echt in kan worden gekregen. Vorig jaar is door de raad voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, samen met West, en daarin zijn bijvoorbeeld groene gevels geïntroduceerd, groene daken of zonnepanelen of een combinatie daarvan.

In het gebied liggen heel veel kabels en leidingen. KPN heeft er een datacentrum. Die beperkingen zijn in kaart gebracht. De kabels en leidingen bakenen de kavels af waardoor in een later stadium per kavel kan worden ontwikkeld.

Er is een team van vakspecialisten samengesteld bestaande uit stedenbouwkundigen, een landschapsarchitect en twee interne stedenbouwers zijn bij het proces betrokken.

Architecten zijn erbij betrokken om te kijken hoe een goede vormgeving van de gebouwen in het gebied kan worden gerealiseerd. Er zijn ecologische zones aangemerkt in Holland Park en faunagoten liggen er in het gebied. Verkeersdeskundigen zijn betrokken bij het parkeren in het gebied. Wat betreft wonen is er gekeken naar een diversiteit van verschillende categorieën, namelijk sociaal, middelduur en vrijesectorwoningen. Daarbij is sociaal onderverdeeld in kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens tot 45 m², tussen 45 en 70 m² voor tweepersoonshuishoudens en 70-100 m² voor gezinnen. Wat betreft de vrije sector moet de helft koop zijn. Dit wordt straks vastgelegd in het bestemmingsplan.

De gemeente heeft veel kosten gemaakt maar ook de ontwikkelaar heeft veel kosten gemaakt aan de hoofdstructuur. Die kosten zullen voor een deel worden verhaald uit de ontwikkelingen in het plan en er zal een exploitatieplan ontwikkeld worden om die kosten te kunnen verhalen. Veel van de openbare ruimte ligt op privégebied. Op het hele plan Holland Park geldt de Crisis- en Herstelwet en dat betekent dat er veel meer kan worden geregeld in het bestemmingsplan en het exploitatieplan dan in normale bestemmingsplannen. Zo kan aan de markt worden gevraagd om met goede plannen te komen voor beheer en inrichting van de openbare ruimte en daarvoor zijn juristen ingeschakeld om dat allemaal goed vast te leggen. Daarnaast krijgt de gemeente straks delen van het gebied terug en die moeten dan aan de gemeentelijke voorwaarden voldoen.

Er is een hele goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Er zijn fietsverbindingen in het gebied maar ook regionale fietsverbindingen en via de Gooiseweg is het gebied voor de auto goed ontsloten richting A10. Daarnaast is er de provinciale weg richting Weesp.

Duurzaamheid, biodiversiteit en circulair bouwen is een belangrijk thema. Het college wil de duurzaamheidsnota van West ook van toepassing verklaren op Zuid maar nog niet bekend is wie als eerste op de stoep staat om het te ontwikkelen en daarom zal de gemeente dan inspelen op de marktontwikkelingen. Het groen wordt het gebied ingetrokken vanuit de Daalwijkdreef. Als de hoge bebouwing met name langs de Daalwijkdreef zou worden gezet wordt het groen absoluut het gebied niet ingetrokken.

Er is een visie op de overgang tussen het stedelijke deel en het natuurlijke gebied. De assen lopen door het gebied heen en het thema is Wonen in het landschap. Er is rekening mee gehouden dat de zon goed het gebied invalt. De openbare ruimte is heel erg belangrijk voor het elkaar ontmoeten. Tevens is dat ook een stuk natuur. De mensen krijgen een ruimtelijk gevoel. Er zijn bijzondere plekken in het gebied gemarkeerd. Langs het Zilvermeeuwpad komt 6000 m² aan voorzieningen zoals maatschappelijk en detailhandel. Wellicht wordt er

ook nog een hele grote voorziening geprojecteerd. Het parkeren vindt met name plaats onder de blokken. Elke woning krijgt een parkeernorm van 0,6 en 0,25 in de openbare ruimte.

In het Sportblok staan onder andere Filadelfia en de containerwoningen van De Key. In dit blok komen sportvoorzieningen. In het kader van het bestemmingsplan vindt geluidsonderzoek plaats. In het Steigerblok zit nu Inholland. De mooie waterpartij zal worden geaccentueerd door middel van een verblijfsgebied op het water. In het Parkblok is op dit moment Stichting Arq gehuisvest. Hier kan bebouwing met een prachtige binnentuin komen in een parkachtige setting. In het Hofblok zit KPN. Dit is de afsluiting richting metrostation Verrijn Stuart. Hier is hoogbouw geaccepteerd. Aan de zuidkant gaat Amsterdam twee woontorens bouwen waarvan één een hoogte krijgt van 60 m.

De heer Soeters wilde een beëindiging van de grachten hebben en dat is gedaan met de woontoren. Vanuit de grote openingen in de blokken komt er een beleving Holland Zuid in zodat de connectie met het groen kan worden gemaakt. De overgang van de openbare ruimte naar de parkeerdekken wordt landschappelijk opgelost. Er is rekening gehouden met de zichtlijnen in het gebied.

Het huidige Zilvermeeuwpad is nu geheel ingericht. De bomen zijn geplant. Dit wordt een stadsstraat die als centrale as door het gebied loopt. Daar kunnen alle voorzieningen komen. Het parkeren voor de bezoekers moet in de openbare ruimte en daarvoor is een parkeernorm van 0,25 vastgesteld. Als de ontwikkelingen blijven doorgaan komen er in de toekomst minder auto's en daarom is nu al gekeken of straks de parkeerstroken kunnen worden omgewisseld voor groen, spelen en sport. Daarom staat dubbel gebruik in het plan. Dit wordt nog een uitdaging met de blauwe zone maar dat is een stukje uitwerking.

In het huidige plan is ongeveer 45% bebouwing en de rest is groen. Er komen bomen in de volle grond te staan door gaten in de parkeerdekken te maken die zodanig zijn dat bomen goed kunnen wortelen. Wat betreft duurzaamheid is belangrijk biodiversiteit. Het plan moet voldoen aan hittestress en klimaatveranderingen, bijvoorbeeld het opvangen van enorme regenbuien. Dat wordt gedaan in het openbaar gebied met de waterpartijen die daar omheen lopen, natuurlijke afwatering, circulair bouwen, energieneutraal en het liefst nog natuur inclusief. Er komt bijvoorbeeld 20% groene gevels op elk gebouw, groene daken et cetera. Het stedenbouwkundige plan is de onderlegger voor het bestemmingsplan. Aan het voorontwerp bestemmingsplan zijn met dit stedenbouwkundig plan al wat aanpassingen aangebracht. Het bestemmingsplan komt later langs. Het exploitatieplan kan op een later moment worden vastgesteld vanwege de Crisis- en Herstelwet. Dat betekent dat met eigenaren van de grond anterieure overeenkomsten worden gesloten. Wanneer dat niet lukt wordt alsnog het exploitatieplan in procedure gebracht. Na het vaststellen van de plannen kan elke eigenaar een eigen ontwikkeltempo hanteren. Uit de bezonningsstudie blijkt dat deelgebied Zuid het huidige Holland Park niet in de schaduw zal zetten.

VVD constateert dat de look en feel van Kopenhagen in het eerste deel van Holland Park wordt verlaten voor dit plan. Is de reden dat het groen in dit gebied moet worden geïntroduceerd? De gebouwen die worden gerealiseerd zijn veel meer blokvormig dat de woningen die zijn gerealiseerd in de eerste fase van Holland Park.

Ouderenpartij Diemen vraagt of de plinten nader kunnen worden toegelicht. Wat voor juridische status kan de gemeente ontleiden aan een exploitatieplan in het kader van het sluiten van anterieure overeenkomsten?

Ons Diemen constateert dat er wordt gesproken over veel meer groen waar de woningen aan ondergeschikt zijn. Dat was ook het concept toen de Bijlmer werd gebouwd maar bekend is hoe dat is afgelopen. Waarom is de visie 180% gedraaid ten opzichte van de huidige plannen? Was daar zo weinig groen en was men daar zo ontevreden over? Er worden nu sportveldjes geprojecteerd maar over 20 jaar vindt natuurlijk een discussie plaats of daar sociale woningen kunnen worden gebouwd. Er is toch afgesproken om verdicht te bouwen? Dit lijkt meer op de bevindingen van het college dan van de bewoners maar dat heeft natuurlijk te maken met het participatietraject waar al eerder over is gesproken. Bij de Daalwijkdreef staan ineens twee legoblokjes en het is jammer dat het groene lint niet wordt doorgetrokken vanuit het park richting Bijlmer.

CDA is verheugd te zien dat er veel aandacht is voor duurzaamheid, groenvoorzieningen, bestrijding van hittestress, recycling, sociale veiligheid en maatschappelijke voorzieningen. Het mag echter niet zo zijn dat bestaande belanghebbenden mogen worden vergeten.

Vanavond zijn woordvoerders van twee zeer respectabele stichtingen gehoord maar zij voelen zich ingeklemd tussen het voorkeursrecht van de gemeente en het bestemmingsplan dat hen over het hoofd dreigt te gaan zien. Er is nog de mogelijkheid om een en ander bij te stellen. Een gang naar de rechter met de bijbehorende publiciteit is niet bevorderlijk voor het aanzien van Diemen. De wethouder dient met hernieuwde inzet de participatie van deze belanghebbenden gestalte te geven.

Het is storend dat de naam van Stichting Filadelfia vele malen verkeerd is geschreven. De vraag bij 2B was of Filadelfia niet ernstig tekort wordt gedaan in de omschrijving van de kavel maar daar heeft het college geen antwoord op. Voorts is jammer dat wordt aangegeven dat destijds niet is gesproken over het terugkeren van de kerkfunctie. Dat is suggestief en wijst niet op een goede communicatie.

D66 constateert dat de kleinste woningen voor sociale huur ongeveer 40 m² groot worden. Is er een enquête geweest zodat de gemeente weet dat er voor alle onderdelen voldoende vraag is? In het stuk staat dat er mogelijk een neerwaartse trend is in de waarde van de grond. Waar komt dat vandaan en in welke omvang?

GroenLinks is verheugd dat met dit plan een flink aantal sociale en middeldure woningen kan worden gerealiseerd, de grote aandacht voor duurzaamheid en de versterking van groen en water. Er staat nu dat de duurzaamheidseisen worden aangepast en dat zou een afzwakking kunnen betekenen. Daarom dienen in ieder geval woorden als 'minstens gelijkwaardig' aan Holland Park West te worden opgenomen in de tekst.

Filadelfia geeft aan het gevoel te hebben buitenspel te zijn gezet. Natuurlijk kan de wethouder niet met alle argumenten meegaan. De gemeente heeft een grote woningbouwambitie en dat moet ook financieel haalbaar zijn. Daarom zijn er soms zwaarwegende argumenten om niet met alle argumenten mee te gaan maar de verschillende partijen hebben elkaar wel nodig om hun wensen te realiseren. Daarom dient de wethouder opnieuw in gesprek te gaan met Arq en Filadelfia om te kijken wat er mogelijk is en GroenLinks hoort graag wat er uit de vervolggesprekken is gekomen.

PvdA vindt het ook een prachtig plan met veel aandacht voor duurzaamheid en leefbaarheid. Deze wijk kan een prachtige aanvulling worden op Holland Park. Er wordt van uitgegaan dat de gesprekken met Filadelfia en Arq doorgaan en dat er tot een oplossing wordt gekomen. Leefbaar Diemen ziet ook graag dat de gemeente met de partijen weer om tafel gaat zitten. Het kan niet zo zijn dat er partijen worden wegbestemd.

VVD is ook gecharmeerd van het heldere stedenbouwkundige plan. Het is noodzakelijk dat de gemeente opnieuw in gesprek gaat met partijen als Arq en Filadelfia. Er wordt geschreven dat er voldoende snelheid kan worden gemaakt om het inklappen van de huizenmarkt voor te zijn. Waar is die verwachting op gebaseerd? Arq, Filadelfia en Inholland zullen toch eerst een plan moeten ontwikkelen waar ze zich willen vestigen of dat ze verder kunnen gaan met de ontwikkeling op de huidige plek.

Ouderenpartij Diemen is met name gecharmeerd door de voorgenomen sociale woningbouw en het groen in het plan. Er wordt beschreven dat er hofjes kunnen worden gecreëerd. Dit geeft de mogelijkheid voor diverse groepen om samen te leven rond een hof zoals bijvoorbeeld een knarrenhof. De gemeente moet in ieder geval in gesprek blijven met belanghebbenden waarvan er vanavond twee zijn gehoord. Als die gesprekken leiden tot onderhandelingen is dat een zaak van het college en niet van de raadsfracties.

Ons Diemen stelt in zijn algemeenheid dat een stedenbouwkundig plan altijd mooi is. Meer water, ruimte en groen staat ook in het plan dat door de raad in 2016 is aangenomen maar er moet wel goed worden gekeken waarom er 180° moet worden gedraaid. Wat is hiervoor de aanleiding? Is het huidige Holland Park zo'n afschuwelijke wijk dat het totaal anders gedaan moet worden?

Ouderenpartij Diemen vraagt welk plan de raad in 2016 heeft vastgesteld en in hoeverre de visie 180° is gedraaid.

Ons Diemen adviseert om op ruimtelijkeplannen.nl te kijken.

Ouderenpartij Diemen protesteert tegen dit soort opmerkingen van een fractie.

Ons Diemen vindt het vreemd dat Ouderenpartij Diemen opmerkingen maakt alsof fracties zouden onderhandelen namens partijen. In het plan kloppen bepaalde dingen cijfermatig niet. Daar wordt later schriftelijk op teruggekomen. Dan gaat het met name om het BVO, de gebruiksoppervlakte en de vormfactor. Er zit zeker ruimte in om daar meer sociale woningen te bouwen als het grond van de gemeente was. Er is een offerte gevraagd bij stedenbouwkundige bureaus en de goedkoopste is genomen want het kan jaren duren voordat dat geld is terugverdiend. Er ligt nu iets van een dubbeltje op de eerste rang.

De voorzitter verzoekt Ons Diemen om dit soort uitspraken te onderbouwen.

Ons Diemen neemt aan dat er een offertetraject is geweest en dat de wethouder kan zeggen of de duurste is genomen. Bestaat het kwaliteitsteam nog en wie zit daarin? Waarom is wonen en werken niet inpasbaar in deze wijk? Dat wordt met name gedacht aan de Arq die werknemers in deze omgeving heeft wonen. Dit is ook internationaal een hoog

aangeschreven organisatie. Er zouden zelfs mensen van het Koninklijk Huis regelmatig langskomen. Waarom kan die maatschappelijke functie niet breder worden ingezet? Dat geldt ook voor de kerk. Zijn er reacties van het GVB, KPN, De Key en Inholland of betrokken architecten? De GVB wil ook graag weten hoe de busroute gaat worden.

Wethouder Scholten zegt dat de look en feel inderdaad anders is dan bij de eerste fase. Je moet je namelijk afvragen of je nog eens ruim 2000 woningen in dezelfde stijl wilt toevoegen en wat er dan voor massief hoogstedelijk bolwerk ontstaat. Het college is heel blij met het plan van Soeters en met de kwaliteit van de uitvoering ervan maar dat heeft een keer een eind. Er is ook nog de campus met 1700 woningen en als dat allemaal heel stevig op elkaar wordt gedrukt ontstaat er een eentonige stenige wijk met 6000 woningen. Op deze wijze wordt de wijk als geheel meer gemêleerd. Dat betekent dat er meer ruimte en meer groen is maar het lijkt echt niet op de Bijlmer want daar was 85% onbebouwd. Bij de Bijlmer was bovendien het probleem dat de ingang van de gebouwen heel diffuus was en dat fietsers, voetgangers en automobilisten er gauw de weg kwijtraakten.

Er is een stedenbouwkundig bureau in de arm genomen dat passend is bij de opgaven en de vragen die er zijn. De opmerking van Ons Diemen dat het een goedkoop plan is kan niet worden geplaatst. In de Bijlmer waren alle plinten blind maar er is hier gekozen om levendigheid te hebben in de plinten. Voor voetgangers en fietsers is het heel belangrijk dat ze ook het gevoel hebben dat ze in een woonwijk zitten en er dus ook sociale controle is. In deze regio is 40% van de huishoudens qua inkomen afhankelijk van sociale woningbouw. Er is ook vraag naar kleine woningen want de hoeveelheid een- en tweepersoonshuishoudens is enorm gegroeid. In de huidige markt is er best vraag naar woningen van 45 m² terwijl in de regio voor projecten van 30 m² al € 1000 wordt gevraagd en het redelijk snel is verhuurd. De corporaties zien dus ook geen risico voor de verhuur van deze woningen.

Waarschijnlijk doelt Ons Diemen op het vigerende bestemmingsplan wat een conserverend plan is met veel bevoegdheden voor het college om ervan af te wijken. Aan het eind van de crisis is een heel flexibel bestemmingsplan gemaakt om de ontwikkelingen in Holland Park op gang te krijgen. De kwaliteit werd bewaakt voornamelijk via kwaliteitsteams. Dat komt nog voor onderhavig plan. De gemeente had allerlei juridische bevoegdheden om elk plan tegen te houden dat niet paste in de opvattingen van de wijk die er moest komen. Dan zijn er partijen nodig die zich in anterieure overeenkomsten vastleggen op de investeringen in de openbare ruimte. De wijzigingsbevoegdheid van het college zijn altijd ruim toegepast waardoor het plan niet zo is uitgevoerd.

Het college is niet voor hele hoge concentraties sociale huur maar voor een mix van sociale woningen, middelduur en vrije sector. Met 30% sociale huur wordt dat gerealiseerd. De gemiddelde grondopbrengst van een sociale huurwoning is rond de 10.000-€ 12.000 waardoor de economie van het plan slechter wordt wanneer er nog meer sociale woningen worden toegevoegd. Er dient een plan te worden gemaakt waarvan grondeigenaren overtuigd zijn dat ze het kunnen realiseren en een beter rendement dan hebben dan met het huidige gebruik door kantoren.

Stichting Arq heeft in 2015 de panden verworven. Daarvoor is een gesprek geweest met de stichting en toen heeft spreker gevraagd of er woningbouw mag worden gepleegd op het gebied dat wordt aangekocht omdat de vier torens niet echt nodig waren. Toen is ook gezegd dat het past in het toenmalige bestemmingsplan en tegelijkertijd is gezegd dat de stichting in zo'n plan de eigen activiteiten zou kunnen handhaven en beperkte uitbreiding.

Later ontstond de ambitie om de vestiging in Oegstgeest naar Diemen te halen. Als die wens eerder naar voren was gebracht was er een ander gesprek geweest met de stichting. Later is met de stichting overleg gevoerd of ze elders in Diemen een en ander zou kunnen doen. Toen zijn er uitgebreide plannen gemaakt bij het stationsgebied maar tijdens de uitwerking van het plan nam de ruimtebehoefte steeds toe en daar zat een grens, ook wat betreft de financiering van het geheel. Vervolgens is het stopgezet. De stichting heeft ook naar andere locaties in Diemen gekeken en altijd is gezegd dat daar in principe medewerking aan kan worden verleend. Voorts is er nog een locatie in Bergwijckpark waarvan de eigenaar bereid is om met de stichting te kijken op welke wijze de activiteiten van de stichting daar ingepast kunnen worden.

De Stichting Arq bezit veel grond in Diemen met de vier gebouwen en dat vertegenwoordigt een waarde maar dat is altijd afhankelijk van wat je met de grond kunt doen. Met het stedenbouwkundige plan en de ambities van woningbouw wordt die waarde bepaald. Die waarde is lager dan wanneer de gemeente zou zeggen van er mogen 400 woningen worden gebouwd. Er zijn een aantal restricties gesteld in de categorisering van de woningen, in de hoeveelheid openbare ruimte, in de parkeernormering en in de duurzaamheidseisen. Op het moment dat het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan zijn vastgesteld kan pas goed worden gesproken over welke waarde het vertegenwoordigt en wat zijn de mogelijkheden van de landeigenaren om plannen te realiseren.

Het is nooit de intentie geweest van de gemeente om er veel vierkante meters aan toe te laten voegen. Er zit een geweldig verschil tussen wat de gemeente denkt dat de waarde van de grond is en dat de stichting denkt op basis van de adviezen die zij heeft gekregen. Voorts heeft de stichting veel meer grond dan ze werkelijk gebruikt. Dat heeft in de huidige markt een enorme waardestijging en er mag van worden uitgegaan dat er voldoende kansen zijn om het te realiseren. Bovendien mag de stichting in het overgangsrecht blijven zitten waar ze nu zit binnen de gestelde grenzen van het vorige bestemmingsplan.

Er is een gesprek geweest met Stichting Filadelfia maar van tevoren is gezegd dat niet gepraat wordt over het bestemmingsplan. In het gesprek is spreker positief geweest over de functie van kerkgenootschappen in de maatschappij. Er is geen enkele toezegging gedaan. Bekeken is wat de doelgroep is en wat de wensen zijn van het kerkgenootschap. In het plan is ruimte voor voorzieningen maar dat is niet op de plek waar de stichting nu zit. Dat moet verder op een keer worden uit onderhandeld. Het bestemmingsplan gaat kaders geven. Stichting De Key, die gronden heeft rondom de gronden van Filadelfia, kan niet veel zonder de medewerking van Filadelfia en andersom. Die twee partijen kunnen uitrekenen wat de potentiële opbrengst van de gronden is en dan is het aan hen er met elkaar uit te komen, ook financieel. De plannen van Filadelfia zijn niet leidend bij het opstellen van het bestemmingsplan. Er is een half miljoen betaald voor het gebouw en de grond. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de waarde in ieder geval hoger en dan ontstaan er financiële mogelijkheden om dat met elkaar uit te onderhandelen. Wellicht gaat de gemeente daar nog een rol in spelen in het kader van de fine tuning van het bestemmingsplan.

De heer Van Bijleveld meldt dat de gemeente delen van de grond in eigendom heeft maar dat het grootste gedeelte bij andere partijen hoort. In het exploitatieplan worden alle opbrengsten en kosten in kaart gebracht en wordt de inbrengwaarde bepaald op basis van taxaties. De plankosten en de kosten van het aanleggen van de hoofdstructuur in de wijk moeten wettelijk worden verhaald in het exploitatieplan. Omdat de Crisis- en Herstelwet wordt toegepast voor dit gebied mag de gemeente veel meer regelen dan in reguliere

bestemmingsplannen. Er hoeft ook niet direct een exploitatieplan te worden opgesteld en dat geeft de mogelijkheid om met partijen anterieure overeenkomsten te sluiten. Als er met een van de partijen niet wordt uitgekomen en die dient een bouwaanvraag in, dan moet de raad alsnog het exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan wordt nu al ontwikkeld als stok achter de deur.

Ongetwijfeld zal er in de toekomst weer een crisis ontstaan en dat is altijd een risico met dit soort plannen waar 1500 woningen worden geprojecteerd. Zoals het er nu uit ziet is de gemeente op tijd klaar met het bestemmingsplan en het is daarna aan de markt om het te ontwikkelen. Met De Key is de afspraak dat zij eind 2021 van de locatie moet zijn en de Hogeschool Inholland heeft naar verluidt een perceel grond in Amsterdam gekocht om daar te gaan bouwen. In het stedenbouwkundig plan zal de tekst op het gebied van duurzaamheid worden aangepast.

VVD heeft niet de indruk dat er snel gebouwd gaat worden en wil daarom graag een toelichting waarom de heer Van Bijleveld toch spreekt over een snelle ontwikkeling.

Ons Diemen begrijpt uit de woorden van de wethouder dat de bebouwing in elkaar gedrukt zou worden en dat het allemaal te massief werd. Echter, het college wil binnen de bebouwde kom wel extra sociale woningen bouwen en daar zit een bepaalde tegenstrijdigheid in. Voor de vormfactor wordt normaliter 0,8 in de grondprijsberekeningen gehanteerd maar hier wordt 0,7 gebruikt. Is het kwaliteitsteam dat de structuur van Holland Park zou bewaken opgeheven? Zo niet, wie zit daar dan in? Waarom mag Arq daar niet blijven zitten? Ze kan daar ook een stukje levendigheid in de wijk brengen. Er moet meer worden gekeken wat eraan gezamenlijke punten zijn en hoe men elkaar kan versterken.

Wethouder Scholten vindt bij het ontwikkelen van projecten 4 à 5 jaar redelijk snel. De gemeente is snel in het bieden van de juridisch-planologische uitgangspunten maar is geen eigenaar van de grond. In Nederland kan niemand worden verplicht om te bouwen. Een eigenaar kan besluiten om de eerste 10 jaar niets te doen. De markt moet het dus waar maken.

De hoeveelheid woningen die hier wordt neergezet is fors maar in de bestaande bebouwde kom is op een heleboel punten relatief heel laag gebouwd. Ons Diemen kan wel een pleidooi houden om de gebouwen hoger te maken maar dat stuit bij voorbaat op veel kritiek van omwonenden en daar zal dus een evenwicht in moeten zijn. Als het aantal woningen per hectare in Buitenlust wordt afgezet tegen wat hier gedaan wordt kan worden gezien dat in onderhavig plan toch sprake is van een steviger bebouwing. Echter, op een aantal punten wordt de lucht ingegaan en daardoor ontstaat er wat ruimte op maaiveldniveau.

Ons Diemen zegt dat de bewonersavond flink uit de hand liep want dat werd een stevige discussie. De bewoners ergeren zich met name aan het feit dat in het vigerende bestemmingsplan geen flatgebouw voor hun neus stond. Daaruit blijkt nog eens dat het participatietraject veel uitvoeriger moet worden ingezet, ook met andere grondeigenaren.

Wethouder Scholten is van mening dat op de inloopavond een stevige discussie met elkaar is gevoerd. De gemeente gaat hun omgeving veranderen en dat geeft altijd discussie. Bovendien is het niet zo dat bestemmingsplannen nooit veranderen. Er zijn allerlei procedures om tot wijziging van het bestemmingsplan te komen. Er is hier sprake van een

megaproject waar veel tegenstrijdige dingen met elkaar in evenwicht moeten worden gebracht. In de raad is een stevig gesprek gevoerd over sociale woningbouw en over middelduur en de raad heeft ook al eerder gezegd dat het een levendige wijk moet worden. Dat gesprek is voor een deel gestart toen die bewoners er nog helemaal niet waren. Hun belangen komen verderop in de procedure nog altijd tot uiting.

Dit is heel anders dan een klein projectje op Buitenlust waar de gemeente in een bestaande situatie iets wil doen. De participatie is goed en passend bij de schaal van het plan. De grondeigenaren voelen zich onvoldoende gehoord maar dat gesprek wordt nog aangegaan. Met het kerkgenootschap is er best uit te komen. Met de Arq ligt dat weer anders maar dat heeft ook met de historie te maken. Natuurlijk zijn de activiteiten van Arq belangrijk voor de economie maar tegelijkertijd heeft de raad vastgesteld dat wonen ook heel erg belangrijk is en dat sociale huur en middelduur ook heel belangrijk is voor het draagvlak van allerlei voorzieningen. Bovendien is er voor de economie ruimte aan de andere kant van de Gooiseweg.

Het kwaliteitsteam bestaat nog maar die is vooral geënt op de eerste fase van Holland Park. De gemeente is nog niet zover om een kwaliteitsteam hiervoor vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader en daarnaast is er nog de welstandscommissie. Het benoemen van een kwaliteitsteam is geen onderdeel van het vaststellen van het stedenbouwkundig plan.

Ons Diemen begrijpt dat er een kwaliteitsteam is maar dat daar niemand in zit.

Wethouder Scholten herhaalt dat er een kwaliteitsteam is maar dat die niet gaat over dit gebied. Voor dit gebied wordt nog bekeken hoe de handhaving van de kwaliteit en het meedenken met ontwikkelaars vorm gaat worden gegeven.

Conclusie:

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

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22.47 uur.