

Ons kenmerk : 2019-027928
Uw kenmerk : -
Uw brief van : 25 maart 2019
Bijlagen : -
Beh.ambtenaar : R. van Bijleveld
Telefoonnummer : (020) 31 44 852
E-mailadres : info@diemen.nl

Aan

Raadsfractie Ons Diemen
T.a.v. de heer Advokaat

Onderwerp

Reactie op vragen raadsfractie Ons Diemen

Datum

6 mei 2019

Geachte raadsfractie,

In uw brief van 25 maart 2019 stelt u een aantal vragen naar aanleiding van de informatieve raadsvergadering van 14 maart 2019, inspraakreacties en ingekomen brieven, alsmede uw bevindingen bij de inspreekavond op 28 februari 2019.

Onderstaand geven wij onze reactie op uw schriftelijke vragen.

1. Waarom wordt er geantwoord op de vraag over het indienen van mogelijke zienswijzen door de huidige bewoners van Holland Park: 'Zienswijzen indienen kan, maar wij zijn hier al een jaar mee bezig dus de kans dat je iets beters vindt is niet groot'?

Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit in deze bewoordingen gezegd is. Het afgelopen jaar is er met grote zorgvuldigheid een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan dient als onderlegger van het bestemmingsplan voor Holland Park Zuid wat nu in voorontwerp voor inspraak ligt. Iedereen kan een inspraakreactie geven. Afhankelijk van de inhoud van de reactie wordt onderzocht of het nodig is het plan aan te passen.

2. Waarom mogen bewoners alleen praten over de indeling van de openbare ruimte?

Bewoners kunnen een inspraakreactie geven op het gehele plan voor Holland Park Zuid. Dit is niet beperkt tot de openbare ruimte.

3. Hoe kunnen de bewoners participeren in het bestemmingsplan en criteria aandragen?

Bewoners kunnen een inspraakreactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. De reacties worden verwerkt en indien er aanleiding voor is zal het plan worden aangepast. De aanpassingen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan vervolgens een zienswijze indienen.

4. Hoe kan het dat er al conclusies en uitgangspunten worden geformuleerd zonder dat de huidige bewoners van Holland Park en direct belanghebbenden hierin worden meegenomen?

Voor de ontwikkeling van het gebied is een globaal kader gegeven in eerdere plannen, waaronder het Masterplan Bergwijckpark, aanpassing en verdere uitwerking, augustus 2013 en de uitgangspunten voor de wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan Bergwijckpark 2015. Op basis van deze plannen, en de informatie uit het stedenbouwkundige plan Holland Park Zuid is het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp is de eerste

versie van het bestemmingsplan dat nu aan bewoners en belanghebbenden wordt voorgelegd.

5. Waarom ontbreekt het nog aan een duidelijke procedure voor bewonersparticipatie en hoe verhoudt de werkwijze van de gemeente zich tot de uitspraak van de burgemeester in zijn nieuwjaarsspeech waarin hij oproept tot meer burgerparticipatie?

Tijdens de inloopbijeenkomsten is de procedure voor het indienen van een reactie toegelicht. Conform de inspraaknota wordt er gelegenheid geboden om inspraak in de dienen over het voorontwerpbestemmingsplan. Op grond van de wettelijke procedure wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

6. Hoe worden de bewoners van Holland Park en direct belanghebbenden op de hoogte gehouden en betrokken bij het bestemmingsplan? Voorbeeld: Op maandag wordt de bewonersavond van de donderdag erna gecommuniceerd via de site van de gemeente Diemen.

Bewoners en andere belanghebbenden worden via de gebruikelijke informatievoorziening door publicatie in het DiemerNieuws geïnformeerd en uitgenodigd. Helaas is de uitnodiging voor de 1^e informatieavond op donderdag 28 februari laat verstuurd waardoor wij hebben besloten nog een tweede informatieavond op donderdag 14 maart te organiseren die ruim van te voren is aangekondigd.

7. Luisterend naar de inspreker van het kerkgenootschap en de brief van ARQ is de communicatie niet optimaal; wat betekent deze handelwijze voor de prijs van de grond?

De communicatie over het voorontwerp bestemmingsplan staat los van de grondprijzen. Om te zorgen dat juist de grondprijzen stabiel zouden blijven heeft uw raad eind 2016 het voorkeursrecht gevestigd op o.a. de percelen van het kerkgenootschap en Arq. Hiermee is voorkomen dat de grondprijzen onnodig zouden worden opgedreven waardoor de gemeente haar beoogde woningprogramma niet kan realiseren. Met de huidige plannen wordt een gezonde mix aan sociale, middeldure en vrije sectorwoningen gerealiseerd die vooraf aan het ontwikkelen van de grond bekend is. Ook zullen vanuit de vastgoedontwikkeling(en) bijdragen aan de openbare hoofdstructuur van het plangebied en de gemeentelijke plankosten moeten worden geleverd. Om dit voor elkaar te krijgen heeft de gemeente haar instrumenten zoals het voorkeursrecht, een voorbereidingsbesluit, een bestemmingsplan en eventueel straks het exploitatieplan ingezet.

Afgezien van deze besluiten met effect op de grondprijzen is de gemeente al gedurende langere tijd in gesprek met de genoemde belanghebbenden, Arq en de kerk. Met stichting Arq voert de gemeente al enkele jaren overleg over verplaatsing en hebben wij plannen met elkaar gemaakt voor een andere locatie in Diemen. Dit is uiteindelijk niet tot een resultaat gekomen omdat Arq afzag van deze plannen. Met het kerkgenootschap heeft meerdere malen ambtelijk overleg plaatsgevonden over de plannen van de gemeente waarin zij zijn geïnformeerd.

8. Wat betekenen de hogere grondprijzen voor het beoogde aantal sociale- en midden huur woningen?

Welke hogere grondprijzen? In zijn algemeenheid kan het college melden dat voor de grondprijzen naar de totale ontwikkeling wordt gekeken. Sociale huurwoningen zullen minder rendabel zijn dan vrije sectorwoningen, maar door in een gezonde mix te bouwen betekent dat verschillende categorieën woningen tezamen zorgen voor een financieel haalbaar plan..

9. Kan er een garantie worden gegeven dat het woonprogramma sociale- en midden huur ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd? Zo nee, wat maakt dat er geen garanties gegeven worden?

Ja, de verdeling van de aantallen woningen in onder andere de segmenten sociale huur en middeldure huur worden vastgelegd in het bestemmingsplan, anterieure overeenkomsten en/of het exploitatieplan.

10. Met meer woningen op Holland Park Zuid dalen de gemiddelde kosten per woning. Dat lijkt ons beter voor de woningbouwcorporaties of andere geïnteresseerden. Waarom worden er geen extra 300 sociale woningen extra gerealiseerd?

Met het huidige aantal woningen is zo ongeveer het maximum bereikt voor dit deelgebied. Er is gezocht naar een goede balans in totaal aantal woningen voor het gebied en een evenwichtige onderverdeling in verschillende categorieën. Ruimtelijk gezien zouden meer woningen ten koste gaan van het woongenot omdat er dan nog meer lagen bebouwing wordt gerealiseerd wat effect heeft op de schaduwwerking, op de omvang van de bouwmassa in verhouding tot de openbare ruimte en op de benodigde ruimte voor parkeren.

Daarnaast hebben meer sociale woningen een negatieve uitwerking op de exploitatie waar we toch een behoorlijke bijdrage uit moeten genereren voor de openbare hoofdstructuur. Dit staat nog los van de gemeentelijke plankosten die we (wettelijk) moeten verhalen.

Overigens betwijfelen wij de stelling dat met meer woningen de gemiddelde kosten per woning dalen. Bij een toenemende verdiepingshoogte van gebouwen nemen de kosten juist toe, door een complexere bouwplaatsinrichting, duurdere hulpconstructies en hogere funderingskosten.

11. Waarom wordt er niet van uitgegaan dat na herijking de teveel geplande sociale woningen in Diemen omgezet kunnen worden in midden huur woningen?

Welke teveel geplande woningen? De actie om na realisatie van 500 sociale huurwoningen een herijking van het vereiste percentage sociale huurwoningen bij nieuwbouwontwikkelingen te maken, stond weliswaar omschreven in de conceptieversie van de Woonvisie Diemen 2018-2023, maar is geschrapt voor de definitieve versie van de Woonvisie Diemen 2018-2023. Deze actie is destijds vanuit de conceptversie overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar is na het schrappen voor de definitieve versie van de woonvisie niet meer actueel.

12. Waarom worden op deze locatie niet zo snel mogelijk 1000 sociale woningen gerealiseerd? Dit lijkt ons beter dan het zoeken naar postzegelplekjes van 40 woningen per locatie waarbij zowel groen, buitenrecreatie en ons dorpse gezicht in het geding komt.

Bij het opstellen van de hoeveelheid en de verdeling van de woningcategorieën voor Holland Park Zuid is gezocht naar een evenwichtige opbouw van de wijk. 1000 sociale huurwoningen op deze locatie zorgt voor een onevenwichtig karakter van de wijk. In wijken waar een hoge concentratie en grote hoeveelheid van sociale huurwoningen staan, gaat de leefbaarheid snel achteruit. Dat staat in een rapport dat is geschreven in opdracht van (woning)corporatiekoepel Aedes. Volgens het rapport wordt de tweedeling tussen buurten met veel sociale huurwoningen en andere wijken groter. Huurders in de sociale sector zijn vaker mensen uit de laagste inkomensgroep en kampen vaker met psychische, fysieke en persoonlijke problemen. Daardoor kunnen deze 'kwetsbare huurders' minder goed voor hun wijk zorgen en is er minder sociale cohesie. In deze buurten wordt 15 procent meer overlast en 9 procent meer agressie gemeld dan landelijk gemiddeld is. Het college streeft daarom een gezonde mix en spreiding na van sociale huurwoningen in haar gemeente. Voor Holland Park Zuid is dit percentage vooralsnog op 30% sociale woningen gesteld, waarmee een gezonde mening wordt nagestreefd. Het college adviseert u daarom om af te zien van 1000 sociale woningen op deze plek.

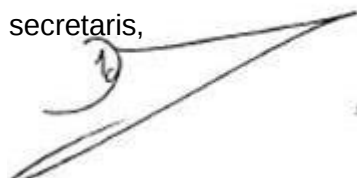
13. Tijdens het werkbezoek door de gemeenteraad aan Holland Park op 14 april 2018 is door dhr. Rob van Bijleveld aangegeven dat er nog geen plannen waren voor Holland Park Zuid. Tijdens de insprekavond voor bewoners op 28 februari 2019 wordt door een ambtenaar aangegeven dat de Gemeente Diemen al ruim een jaar bezig is met de plannen voor dit gebied. Welke informatie is juist en hoe komt het dat er meerdere signalen worden afgegeven?

Snel na het werkbezoek is gestart met de eerste gesprekken over de planontwikkeling van Holland Park Zuid vanwege de termijn voor het vervallen van het voorkeursrecht. Dit is daarmee bijna een jaar geleden. Wellicht is de beleving van een jaar planontwikkeling en de

exacte dag waarop is gestart met de planvorming (een verschil van ca twee maanden)
onjuist weergegeven. In september 2018 zijn aan uw raad de eerste plannen gepresenteerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,



J.D. de Kort

de burgemeester,



E. Boog