

Onderwerp: Gewijzigd Ruimtelijk Programma van Eisen en financieel kader Harmoniehof 2026-074769
Datum: 08-09-2026
Portefeuillehouder: R. Poelwijk, S. Kuilman
Team: Fysiek – team Projecten
Steller: Kris Schouten

Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van het gewijzigde Ruimtelijk Programma van Eisen en bijbehorende Memorandum van Wijzigingen (bijlage 1 en 2);
2. Het college te mandateren eventuele ondergeschikte wijzigingen te verwerken in het Ruimtelijk Programma van Eisen Harmoniehof, voor zover hier geen programmatische wijzigingen uit voortvloeien;
3. Vaststellen van de gewijzigde grondexploitatie Harmoniehof (bijlage 3: *geheimhouding*) en dit te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken 2026;

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Harmoniehof biedt een belangrijke kans om verdere stappen te zetten in het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen in Diemen. Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtiger woningvoorraad en aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor inwoners van Diemen. Het project geeft uitvoering aan de ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en het Coalitieakkoord 2026-2030.

Op 14 november 2024 is het Ruimtelijk Programma van Eisen (hierna afgekort als: RPvE) voor de Harmoniehof vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij zijn de gewenste ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten vastgelegd die richtinggevend zijn voor de verdere planontwikkeling. Tijdens de behandeling van het RPvE heeft de gemeenteraad tevens een motie aangenomen waarin het college is verzocht te onderzoeken of de grotere woningen aan de Harmonielaan als sociale huurwoningen kunnen worden verhuurd en of eventuele middenhuurwoningen elders binnen het plan kunnen worden gerealiseerd. Deze motie is betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

De afgelopen anderhalf jaar is intensief gewerkt aan de verdere uitwerking van het plan.

Concrete aanleiding

De uitwerking van Harmoniehof tijdens de ontwerpfase heeft geleid tot nieuwe inzichten en het zichtbaar worden van knelpunten die bij het vaststellen van het RPvE en de grondexploitatie nog niet volledig konden worden voorzien. Hieruit blijkt dat een aantal oorspronkelijke uitgangspunten niet langer, of slechts in aangepaste vorm, uitvoerbaar is binnen de beschikbare ruimte en de gestelde eisen ten aanzien van kwaliteit, regelgeving, uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1 en 2: Vaststellen van het gewijzigde Ruimtelijk Programma van Eisen en bijbehorende Memorandum van Wijzigingen (bijlage 1 en 2) en het mandaat:

Op hoofdlijnen blijft het plan ongewijzigd. De doelstelling om circa 100 sociale huurwoningen te realiseren blijft behouden. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van de ontwikkeling in de bestaande woonomgeving van Spoorzicht, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en

aansluiting op de omgeving. De ambitie om een appartementencomplex voor zowel senioren als jongeren te realiseren staat nog steeds centraal.

In de ontwerpfase is gebleken dat een aantal uitgangspunten uit het vastgestelde RPvE niet uitvoerbaar of niet wenselijk zijn. Door de verdieping van onderzoeken, de technische uitwerking, de afstemming met betrokken partijen (waaronder de omwonenden) en de actualisatie van kosten en risico's is gebleken dat aanpassing van het ruimtelijk programma en het financiële kader noodzakelijk is om te komen tot een haalbaar, uitvoerbaar en kwalitatief plan. Daarnaast is de verdere uitwerking aangegrepen om de kwaliteit van het plan te verhogen, onder andere door meer ruimte te bieden aan groen en verblijfskwaliteit. Daarom wordt voorgesteld het RPvE aan te passen.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Wijziging van de stedenbouwkundige opzet: van een oplopende opzet naar een gesloten bouwblok.
- Vervallen van de ondergrondse parkeergarage naar parkeren op maaiveld.
- Toevoeging van een groene zone langs de Harmonielaan.
- Inrichting van een kwalitatieve binnentuin met ruimte voor volwassen bomen.
- Realisatie van een centraal ontmoetingsplein.

De contextanalyse, beeldkwaliteitseisen en een groot deel van de oorspronkelijke duurzaamheids- en milieukaders blijven ongewijzigd (zie bijlage 1 en 2). Tijdens het proces van ontwerpen kunnen er nog enkele ondergeschikte wijzigingen op het RPvE optreden. Bijvoorbeeld wijzigingen in maatvoering binnen vastgestelde bandbreedtes of voortvloeiend uit de technische uitwerking van het ontwerp. De raad wordt gevraagd om het college hiervoor te mandateren voor zover hier geen programmatische wijzigingen (verhouding, aantallen en type segment en bedoelde voorzieningen) uit voortvloeien.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispoint 1 en 2

Het gewijzigde plan voldoet beter aan de geluidsnormen en woonkwaliteitseisen

Uit nadere akoestische onderzoeken is gebleken dat de geluidsbelasting op de woningen aanzienlijk hoger uitvalt dan eerder werd verwacht op basis van het verkennend onderzoek. Ook blijkt sprake van geluidbelasting vanuit meerdere richtingen. Hierdoor was het oorspronkelijke ontwerp niet in overeenstemming te brengen met het landelijke en gemeentelijke geluidsbeleid zonder een grote aantasting van de woonkwaliteit door meerdere dove gevels.

Het nieuwe ontwerp van een gesloten bouwblok creëert een geluidsluwe binnenzijde en zorgt ervoor dat het bouwvolume zelf als geluidwerende structuur functioneert. Hierdoor ontstaat een betere woonkwaliteit voor toekomstige bewoners in lijn met het gemeentelijk geluidsbeleid. De voorgestelde bouwhoogte geldt daarbij als de maximaal verantwoorde bouwhoogte op deze locatie. Een verdere verhoging van het gebouw zou resulteren in een hogere geluidsbelasting op de woningen, waardoor niet meer kan worden voldaan aan de geldende geluidsnormen en de gewenste woonkwaliteit. Het huidige ontwerp biedt daarmee de optimale balans tussen ruimtelijke kwaliteit, woonkwaliteit en akoestische randvoorwaarden.

Het gewijzigde plan is technisch en financieel beter uitvoerbaar

Bij de verdere technische uitwerking is gebleken dat de geplande ondergrondse parkeergarage moeilijk realiseerbaar is en leidt tot aanzienlijk hogere kosten en risico's. Door parkeren op maaiveld naast het appartementencomplex te realiseren, ontstaat een project dat beter uitvoerbaar is. Een geactualiseerd mobiliteitsonderzoek laat zien dat met parkeren op maaiveld kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Daarbij geldt dat jongerenhuisvesting niet in aanmerking komt voor parkeervergunningen of parkeeronthefingen. Dit is onderbouwd in het mobiliteitsonderzoek (zie bijlage A van het RPvE).

Het gewijzigde plan kent een scherpere focus in het woningbouwprogramma

De verdere uitwerking van het plan heeft duidelijk gemaakt dat niet alle oorspronkelijke ambities gelijktijdig realiseerbaar zijn binnen de beschikbare ruimte en financiële randvoorwaarden. Om voldoende woningkwaliteit, een aantrekkelijke openbare ruimte, een passende parkeeroplossing en een uitvoerbaar project te kunnen realiseren, is het woningbouwprogramma beperkt bijgesteld. Het oorspronkelijke uitgangspunt van circa 100 sociale huurwoningen, met een eventuele aanvulling van middenhuurwoningen, blijkt binnen de aangepaste stedenbouwkundige opzet niet volledig haalbaar. Daarom is ervoor gekozen het programma vast te stellen op 98 sociale huurwoningen. De drie grotere woningen binnen het programma worden toegewezen aan gezinnen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie 34: *Sociale gezinswoningen Harmoniehof* en blijven deze woningen

beschikbaar binnen het sociale huursegment. Door uitvoering te geven aan de motie en 3 grotere gezinswoningen te realiseren, is het totale aantal licht bijgesteld naar 98 (ipv 100).

Het gewijzigde plan sluit beter aan op de uitkomsten van participatie

Tijdens het participatieproces bleek sprake van aanzienlijke weerstand tegen de torenopzet. Het aangepaste ontwerp kent een compacter bouwvolume met een terugligging ten aanzien van de Harmonielaan, waardoor de impact op de bestaande omgeving wordt beperkt.

Het gewijzigde plan biedt meer kwaliteit in de openbare ruimte

Door een compacter gebouw ontstaat meer ruimte voor groen en ontmoeting. Langs de Harmonielaan wordt een groene zone aangelegd en in het hart van het plan ontstaat ruimte voor een ontmoetingsplein. Ook kan de binnentuin kwalitatief beter worden ingericht met bomen die rechtstreeks in de volle grond kunnen worden geplant.

Kantttekeningen en/of risico's beslispunt 1 en 2

Parkeren en openbare ruimte

Parkeren op maaveld vereist een zorgvuldige uitwerking om de parkeerdruk in de wijk te beheersen en de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. Hiervoor is een mobiliteitsanalyse (zie bijlage A) uitgevoerd en is het ontwerp geoptimaliseerd zodat wordt voldaan aan de passende parkeernorm, terwijl tegelijkertijd voldoende ruimte behouden blijft voor groen en verblijfskwaliteit. In de vervolgfase wordt de parkeerdruk gemonitord.

Maatregelen ten aanzien van geluid

Gezien de geluidbelasting vanwege het spoor zijn maatregelen noodzakelijk om de ontwikkeling van Harmoniehof mogelijk te maken en een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt daarbij eerst onderzocht of bronmaatregelen aan het spoor kunnen worden getroffen. Voor de realisatie van deze maatregelen is de gemeente afhankelijk van ProRail en een definitief besluit van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Indien bronmaatregelen niet mogelijk blijken, zullen gebouwgebonden maatregelen worden toegepast. Deze benadering sluit aan bij de voorkeursvolgorde uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Beslispunt 3 Vaststellen van de gewijzigde grondexploitatie Harmoniehof (bijlage 3: *geheimhouding*) en verwerking in het eerstvolgend Meerjarenperspectief Grondzaken;

De aanpassingen in het RPvE leiden tot wijzigingen in de financiële uitgangspunten van de grondexploitatie Harmoniehof. Een overzicht van deze wijzigingen, inclusief de financiële gevolgen voor de grondexploitatie, zijn opgenomen in bijlage 3. Met de instemming van de gewijzigde grondexploitatie wordt gelijktijdig een (aangepast) krediet verleend voor de te maken kosten en opbrengsten. Bovenstaande wordt verwerkt in het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2026.

Het financiële kader van de gewijzigde grondexploitatie vloeit voort uit de afspraken die zijn vastgelegd in de Koop- en Realisatieovereenkomst (KRO). Hierover is overeenstemming bereikt met Rochdale; het college heeft hiermee ingestemd onder voorbehoud van vaststelling van voorliggende stukken door de raad. De overeenstemming over de gewijzigde grondexploitatie en de voorgestelde aanpassingen aan het RPvE vormen de basis voor de volgende projectfase.

Maatschappelijke voorzieningen

Het RPvE voorziet in de plint een zorgvoorziening en een buurtkamer. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de zorgvoorziening van Rochdale te huren, zodat zij regie kan houden op de invulling van de ruimte. Hierover en over het beheer en de exploitatie van de buurtkamer wordt de raad op een later moment geïnformeerd. Dit is nog onderwerp van gesprek tussen partijen.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 3

De voorgestelde wijziging van de grondexploitatie vloeit rechtstreeks voort uit de wijzigingen in het RPvE. De inhoudelijke keuzes die in het RPvE zijn gemaakt, hebben financiële gevolgen die zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie. Om die reden vormen beide besluiten één samenhangend geheel.

Kantttekeningen en/of risico's beslispunt 3

Financieel resultaat grondexploitatie

Zoals niet ongebruikelijk bij sociale woningbouwprojecten, laat deze grondexploitatie een beperkt negatief resultaat zien als gevolg van de wijzigingen doorgevoerd in het RPvE. Het te voorziene tekort

op deze grondexploitatie zal worden gedekt uit de Reserve Grondzaken (verliesvoorziening Grondzaken). Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke grondbeleid.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Met Harmoniehof worden 98 sociale huurwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet in het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen en het versterken van een evenwichtige woningvoorraad in Diemen. Het project draagt bij aan een inclusieve woonomgeving door ruimte te bieden aan ouderen, jongeren en een aantal gezinnen die zijn aangewezen op sociale huur. Door in te zetten op voorgangsregelingen (bijvoorbeeld lokale voorrang) kan het project doorstromen op gang brengen. De toevoeging van een groene openbare ruimte, een centrale ontmoetingsplek en een kwalitatieve binnentuin versterkt de leefbaarheid van de buurt.

Financieel

De financiële gevolgen van het gewijzigde plan zijn uitgewerkt in de geactualiseerde grondexploitatie (bijlage 3). De financiële effecten worden verwerkt via de reguliere planning- en controlcyclus. Bij actualisatie van het MPG zal bij een eventueel tekort een voorziening worden getroffen vanuit de Reserve Grondzaken (Verliesvoorziening Grondzaken).

Juridisch

Het gewijzigde RPvE vormt het kader voor de verdere planontwikkeling en de daaropvolgende ruimtelijke procedures. De aanpassingen zijn gebaseerd op actuele onderzoeksgegevens en zorgen ervoor dat het plan beter aansluit bij de geldende wet- en regelgeving op het gebied van onder andere geluid en een goede ruimtelijke ordening. Na vaststelling van het gewijzigde RPvE wordt de planologische procedure verder voorbereid.

Duurzaamheid

Bij de uitwerking van het aangepaste plan blijven de duurzaamheidsambities uit het oorspronkelijke RPvE behouden en wordt er extra ruimte geboden voor een groene inrichting. Het compactere bouwvolume zorgt voor een efficiënter ruimtegebruik en maakt een kwalitatieve groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. De binnentuin biedt meer ruimte voor bomen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast blijft aandacht bestaan voor duurzame mobiliteit en beperking van de milieubelasting.

Communicatie

Na besluitvorming worden omwonenden, belanghebbenden en andere betrokkenen geïnformeerd over de wijzigingen in het plan. Dit gebeurt via de gemeentelijke website, een bewonersbrief en bestaande projectcommunicatiekanalen. Het gewijzigde RPvE en het Memorandum van Wijzigingen worden openbaar beschikbaar gesteld.

Participatie

Gedurende de uitwerking van het plan zijn belanghebbenden betrokken via participatiebijeenkomsten en gesprekken. Uit deze participatie kwam onder andere naar voren dat er weerstand bestond tegen de torenopzet. Deze signalen zijn meegenomen in de verdere planuitwerking en hebben mede geleid tot de voorgestelde wijzigingen. Het aangepaste plan kent een lagere ruimtelijke impact op de omgeving en biedt meer ruimte voor groen en ontmoeting. De wijzigingen zijn met de buurt gedeeld in een vierde buurtgesprek half augustus 2026 (zie participatie hoofdstuk in bijlage 1). De aandachtspunten uit de participatie worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Ook in de volgende projectfasen blijven omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij de uitwerking van het plan.

Uitvoering en vervolg

Na vaststelling van het gewijzigde RPvE en de grondexploitatie worden de volgende stappen gezet:

- Vierde kwartaal 2026: afronding projectontwerp;
- Vierde kwartaal 2026 - eerste kwartaal 2027: uitwerking omgevingsplanprocedure en vergunningstraject;
- 2027: besluitvorming over het omgevingsplan;
- 2027: voorbereiding aanbesteding en uitvoeringsgereed ontwerp;
- 2028: start realisatie;
- 2029/2030: oplevering woningen.

Deze planning is indicatief en afhankelijk van besluitvorming, procedures en marktomstandigheden.

Bijlagen

- Bijlage 1: Gewijzigd RpvE Harmoniehof inclusief bijlagen
- Bijlage 2: Memorandum van Wijzigingen
- Bijlage 3: Grondexploitatie Harmoniehof (*geheimhouding*)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Gewijzigd Ruimtelijk Programma van Eisen en financieel kader Harmoniehof

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college 8 september 2026,

Besluit

1. Vaststellen van het gewijzigde Ruimtelijk Programma van Eisen en bijbehorende Memorandum van Wijzigingen (bijlage 1 en 2);
2. Het college te mandateren eventuele ondergeschikte wijzigingen te verwerken in het Ruimtelijk Programma van Eisen Harmoniehof, voor zover hier geen programmatische wijzigingen uit voortvloeien;
3. Vaststellen van de gewijzigde grondexploitatie Harmoniehof (bijlage 3: *geheimhouding*) en dit te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken 2026;

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 22 oktober 2026,

De voorzitter,

De griffier,