

Onderwerp: Vaststellen gebiedsvisie Duran Diemen-Zuid (2026-043706)
Datum: 8-9-2026
Portefeuillehouder: Rick Poelwijk en Sofie Kuilman
Team: Projecten
Steller: Kevin Boers

Gevraagde beslissing:

1. De gebiedsvisie Duran Diemen Zuid vast te stellen.
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet voor gebiedsontwikkeling Duran vast te stellen van €500.000,-

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het huidige zwem- en sportcentrum Duran is verouderd. Binnen tien jaar moeten we het vervangen. We willen dat inwoners van Diemen kunnen blijven zwemmen. Daarom bouwen we eerst een nieuw duurzaam zwem- en sportcentrum, voordat we het oude slopen. Op de plek van het oude Duran komt dan ruimte voor bijvoorbeeld woningen, maatschappelijke voorzieningen, sport, onderwijs, meer groen en plekken om elkaar te ontmoeten. Op 24-10-2024 besloot de gemeenteraad om met deze gebiedsontwikkeling aan de slag te gaan en een voorbereidingskrediet toe te kennen.

Concrete aanleiding

In 2025 startten we met het project gebiedsontwikkeling Duran.

Hierbij zijn we uitgegaan van:

- Nieuwbouw van een integraal zwem- en sportcentrum;
- Het huidige zwembad blijft behouden tot het nieuwe zwem- en sportcentrum is gebouwd;
- Op de plek van het huidige zwem- en sportcentrum komt na de sloop ruimte voor andere functies.
- Participatie is een integraal onderdeel van dit project, hiervoor heeft de raad op 18 september 2025 een participatieplan vastgesteld;

We bouwen de ontwikkeling zorgvuldig op.

Eerst zijn we aan de slag gegaan met **de gebiedsvisie**. Het product waarin we op hoofdlijnen vastleggen hoe het gebied er uiteindelijk uit komt te zien en wat we belangrijk vinden. Ook bepaalt deze visie waar de nieuwe en oude functies in het gebied landen.

De gebiedsvisie is tot stand gekomen op basis van onderzoeken, de ambities van gemeente Diemen en uitgebreide participatie met belanghebbenden en belangstellenden (zie paragraaf Participatie in dit voorstel).

De gebiedsvisie is in januari aan de gemeenteraad gepresenteerd. Vervolgens is het ter inzage gelegd en zijn de opmerkingen verwerkt (zie reactienota). Nu wordt de visie ter besluitvorming voorgelegd.

Tegelijkertijd werkten we ook aan het **technisch en ruimtelijk Programma van Eisen voor het nieuwe zwem- en sportcentrum**, inclusief kostenraming. Dit product legt alle (technische) kenmerken van het nieuwe gebouw vast. We leggen dit samen met de kredietaanvraag naar verwachting eind 2026 of begin 2027 voor aan de gemeenteraad.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1

Voorgesteld wordt om de gebiedsvisie Duran Diemen-Zuid (bijlage 1) vast te stellen.

Het nieuwe Duran wordt het hart van Diemen-Zuid. Het wordt een plek waar mensen elkaar ontmoeten, sporten en bewegen. Een plek waar mensen fijn wonen of verblijven en allerlei voorzieningen vinden. In de gebiedsvisie leggen we uit hoe het nieuwe gebied vorm krijgt.

De gebiedsvisie omvat de volgende belangrijkste uitgangspunten:

- ➔ Het Duran-gebied groeit uit tot een groen, publiek en herkenbaar hart van de wijk Diemen-Zuid;
- ➔ De sporthal plaatsen we boven op het zwembad om ruimte te besparen. Door de slimme stapeling van functies is er meer ruimte voor woningen, voorzieningen en openbare ruimte;
- ➔ We kiezen voor sport, wonen en kleinschalige voorzieningen, er komt geen middelbare school op deze plek;
- ➔ Sport, wonen en kleinschalige voorzieningen versterken elkaar, waarbij ontmoeting centraal staat;
- ➔ We zetten in op gezonde mobiliteit in een groene omgeving, waarbij mensen bewegen en elkaar ontmoeten. Autogebruik en benodigde parkeerplaatsen zijn daaraan ondergeschikt;
- ➔ De (ecologische) groene structuur en de routes voor lopen en fietsen versterken we. We brengen extra groen de wijk in, met een goede balans tussen ontmoeten, bewegen en rust. Veiligheid en ogen op straat houden we hierbij in het oog. Het gebied wordt een belangrijke schakel in het loop- en fietsnetwerk van Diemen;
- ➔ Nieuwe gebouwen sluiten aan bij de hoogte van de omliggende buurten: hoger richting Beukenhorst, kleinschaliger richting Anne Frankwijk en Schelpenhoek;
- ➔ We versterken de verbinding met de school de Ark en winkelcentrum 't Kruidenhof;
- ➔ Er komt laagdrempelige horeca. We voegen een terras toe op een zonnige plek;
- ➔ Duran krijgt een eigen karakter dat past bij de menselijke maat van de wijk. Alle gevels zijn gericht op de omgeving;
- ➔ Er komt een beeldbepalend element, die een entree vormt van het gebied aan de kant van de rotonde;
- ➔ De openbare ruimte wordt een fijne en toegankelijke plek met veel groen, ruimte voor spelen en ontmoeting. Globaal delen we het gebied op in twee zones:
 - Een functionele noordzijde met verkeer, parkeren en logistiek;
 - Een publieke zuidzijde met entrees, levendigheid en verblijfskwaliteit.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

De belangrijkste keuzemogelijkheden uit de gebiedsvisie zijn de volgende:

- ➔ We kiezen er bewust voor om wonen, voorzieningen en groen toe te voegen aan deze wijk, vanwege de grote maatschappelijke behoefte. We gebruiken de schaarse ruimte dus niet voor bijvoorbeeld een buitenbad.
- ➔ Het nieuwe zwem- en sportcentrum wordt aan de zuidwestzijde van het plangebied geplaatst, nabij het groen. Dit heeft te maken met het feit dat het huidige zwembad open moet blijven tot het nieuwe bad af is. Aan de noordoostzijde past dit niet. In bijlage 1 van de gebiedsvisie is dit toegelicht.
- ➔ Geen middelbare school in Duran. In bijlage 2 van de gebiedsvisie is de middelbare school op deze locatie onderzocht. We adviseren om geen middelbare school te bouwen in Duran, om o.a. de volgende redenen (meer informatie in bijlage 2 van de gebiedsvisie):
 - Het combineren van vier grote publieksaantrekkende voorzieningen (basisschool de Ark, sporthal, zwembad en een middelbare school) in dit gebied leggen een te zware belasting op de omgeving. De wijk en infrastructuur zijn niet ingericht om dit te faciliteren.
 - De nabijheid van woningen in combinatie met de geringe buitenruimte maakt de inpassing van een middelbare school extra complex. De schaal en intensiteit van het gebruik passen niet binnen deze bestaande woonomgeving en kunnen leiden tot een onevenredige belasting van Diemen-Zuid.
- ➔ De hoogte van gebouwen sluit aan bij de bebouwing in de wijk. Dit betekent niet dat alles dezelfde hoogte is, maar dat Duran niet uit de toon valt.
- ➔ De sauna komt niet terug in dit gebied. De bestaande sauna betreft een particuliere commerciële wellnessvoorziening. Die functie past niet bij de doelen die de gemeente Diemen heeft voor deze locatie.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1

Een gebiedsvisie is een plan op hoofdlijnen. Over een aantal zaken nemen we dan ook nog geen beslissing in deze gebiedsvisie. Dit pakken we op in het vervolgproduct: het **ruimtelijk programma van eisen**. Hierin wordt o.a. het volgende verder uitgewerkt:

- De precieze inrichting en opzet van de nieuwe woningen en andere voorzieningen. Hieruit volgen ook de daadwerkelijke hoogtes van de nieuwe gebouwen.
- De beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling.
- Het aantal parkeerplaatsen en hoe deze worden ingepast.
- Het ontwerp van de openbare ruimte met aandacht voor meer groen, ontmoeting en beweging.
- De verdeling van het aantal (betaalbare) woningen en voor welke doelgroep. Als er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd dan de Omgevingsvisie voorschrijft, onderzoeken we de inzet van de Realisatiestimulans (zie raadsbesluit 29-1-2026).

Beslispunt 2 Een aanvullend voorbereidingskrediet voor gebiedsontwikkeling Duran vast te stellen

Na vaststelling van de gebiedsvisie gaan we verder met de rest van de gebiedsontwikkeling. We werken toe naar **een ruimtelijk programma van eisen** met **een grondexploitatie (GREX)**.

Om tot dit product te komen wordt er een aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd van €500.000,-. Dit krediet wordt onderdeel van de nog vast te stellen grondexploitatie. De dekking bestaat dan uit de grondverkoop.

Mocht de grondexploitatie niet doorgaan dan komt dit bedrag ten laste van de reserve grondzaken. Bij de paragraaf Financieel wordt dit verder toegelicht.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 2

Het voorbereidingskrediet is nodig voor deze werkzaamheden.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 2

Dit zijn specifiek werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling. De werkzaamheden voor het nieuwe zwem- en sportcentrum worden separaat aangevraagd. Verdere toelichting bij de paragraaf Financieel.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

De gebiedsvisie valt binnen de kaders van de Omgevingsvisie en het coalitieakkoord "Samen verder" 2026-2030. Met de gebiedsvisie geven we duidelijk richting aan hoe het Duran gebied zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Het effect van deze ontwikkeling is een nieuw duurzaam zwem- en sportcentrum en ruimte voor woningbouw en andere voorzieningen. We geven hier invulling aan de grote maatschappelijke behoefte aan voorzieningen en woningbouw.

Financieel

De financiën van deze ontwikkeling zijn in twee onderdelen verdeeld:

1. Het nieuwe zwem- en sportcentrum, met een investeringskrediet.
2. De gebiedsontwikkeling, met een grondexploitatie.

Deze verdeling is al bij het raadsbesluit van 24-10-2024 zo vastgelegd.

Nieuw zwem- en sportcentrum

Het budget voor de bouw van een nieuw zwem- en sportcentrum wordt in een aparte kredietaanvraag voorgelegd aan uw raad. Dit investeringskrediet wordt naar verwachting rond de jaarwisseling aan uw raad voorgelegd.

Gebiedsontwikkeling met grondexploitatie

Er wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd van €500.000,-. Het krediet wordt ingezet voor interne plankosten, het opstellen van het ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE), het beeldkwaliteitsplan, participatie, aanvullende onderzoeken en het opstellen van de grondexploitatie. Daarnaast kan hiermee gestart worden met het voorbereiden van de ontwikkelstrategie. Dit krediet wordt onderdeel van de nog vast te stellen grondexploitatie. Wanneer de plannen onverhoopt niet doorgaan dan wordt het voorbereidingskrediet ten laste van de reserve grondzaken gebracht.

Hieronder is het totaaloverzicht van het voorbereidingskrediet in beeld gebracht.

FCL 682034 — Voorbereidingskrediet Duran

Overzicht verstrekte kredieten

Budget haalbaarheidsstudie 1e kwartaalbrief 2024	€ 80.000,00
Krediet voorbereiding gebiedsontwikkeling Duran raadsbesluit d.d. 24-10-24	€ 230.000,00
Aanvullend voorbereidingskrediet 4e kwartaalbrief 2025	€ 175.000,00
Aanvullend voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling Duran (RPvE en grondexploitatie)	€ 500.000,00
Totaal verstrekte voorbereidingskredieten na dit raadsbesluit	€ 985.000,00

Het aanvullend voorbereidingskrediet van € 500.000 heeft betrekking op de werkzaamheden in de periode van medio 2026 tot en met eind 2027.

Juridisch

Als gevolg van de gebiedsvisie verdwijnt de sauna. Deze staat op gemeenteground met erfpacht die in 2029 afloopt. Dit contract wordt niet verlengd.

De gebiedsvisie staat niet open voor bezwaar- en beroepsmogelijkheid.

Duurzaamheid

In de gebiedsvisie besteden we veel aandacht aan duurzaamheid. Zo zetten we onder andere in op:

- Vergroening;
- Klimaatbewust ontwerpen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Maatregelen tegen hittestress;
- Circulaire sloop van het huidige sportcentrum.

Het nieuwe zwem- en sportcentrum wordt een duurzaam gebouw. De ambities worden in het technisch programma van eisen en de kredietaanvraag verder toegelicht.

Communicatie

De vastgestelde gebiedsvisie wordt online gezet en de reactienota delen we met de betrokkenen. We delen de vaststelling met lokale pers en vakpers via een persbericht.

Participatie

De gebiedsvisie is opgesteld op basis van een groot participatietraject. We hebben de participatie uitgevoerd volgens het participatieplan dat op 18 september 2025 is vastgesteld door de raad.

In totaal zijn ruim 1000 inwoners, gebruikers, maatschappelijke organisaties, sportverenigingen, onderwijsinstellingen en adviesraden via verschillende participatievormen betrokken. Daarbij is gebruikgemaakt van een mix aan middelen en kanalen, zodat er altijd een passende manier van meedenken voorhanden was. We maakten gebruik van het gemeentepanel, straatgesprekken, online enquêtes, inloopbijeenkomsten, werkateliers, locatiebezoeken, gesprekken met vaste gebruikers en overleggen met belangenorganisaties. Ook gingen we actief naar groepen toe die minder snel naar ons kwamen, zoals de ouderen van Berkenstede, inwoners van Beukenhorst en leerlingen van De Ark.

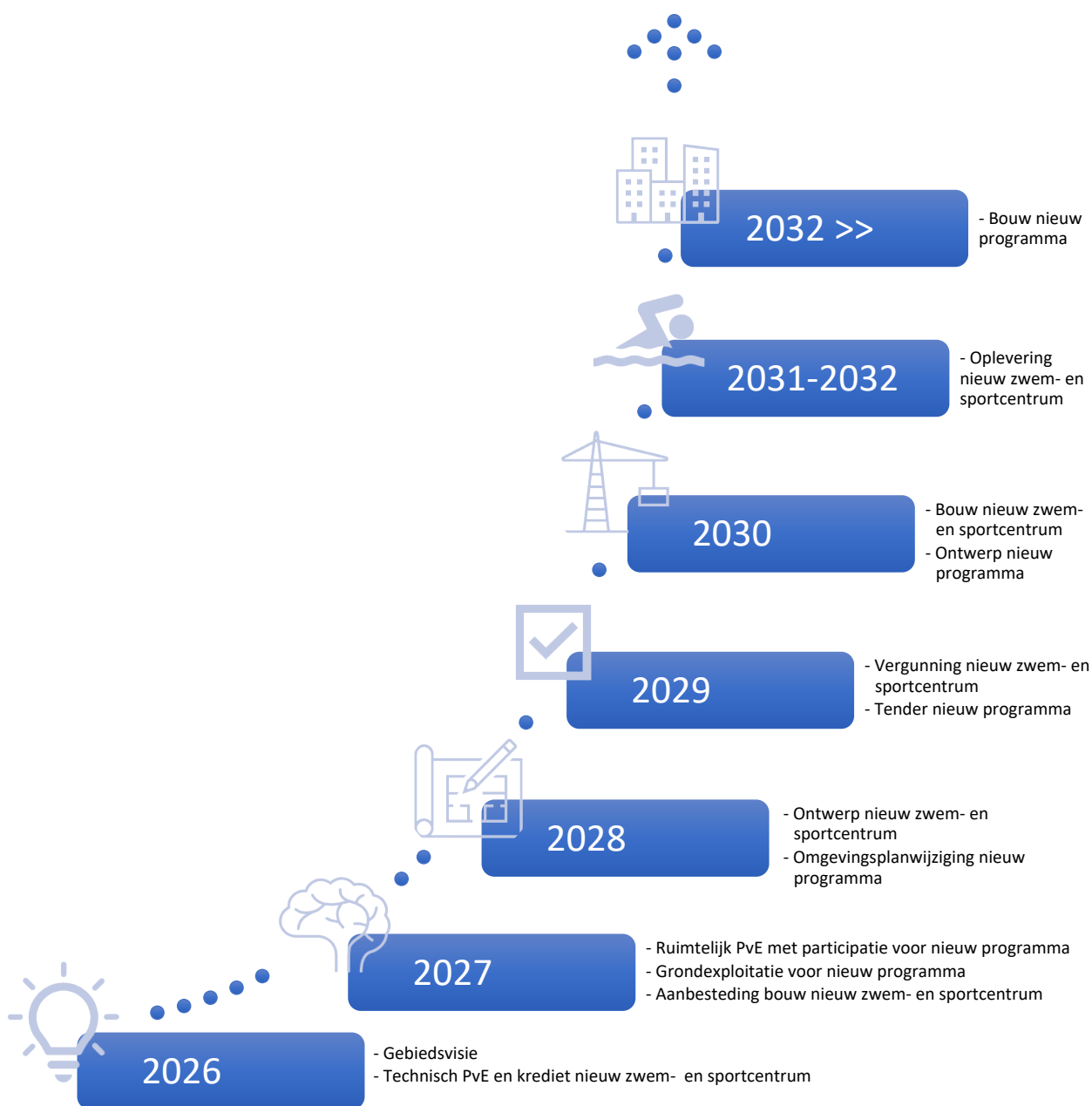
In de gebiedsvisie staat de opbrengst van de participatie beschreven. Over het algemeen werd de participatie door de vele geïnteresseerden als zeer positief ervaren. Voor het vervolgetraject richting het Ruimtelijk Programma van Eisen wordt een nieuw participatieplan gemaakt.

Reactienota

De gebiedsvisie heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een reactie geven. De reacties zijn gebundeld en van een antwoord voorzien. De reacties waren over het algemeen positief over de richting van de visie. Alleen op de mogelijke komst van een middelbare school op deze locatie werd negatief gereageerd. Parkeren en bereikbaarheid werden als zorg aangestipt. Over de komst van woningen, voorzieningen en meer groen was men veelal positief. De reacties en suggesties hebben tot een aantal aanscherpingen in de visie geleid. In bijlage 2 is de reactienota te vinden.

Uitvoering en vervolg

Op hoofdlijnen is de planning van het totale project, inclusief de bouw van het nieuwe zwem- en sportcentrum, als volgt:



Bijlagen

- Bijlage 1: Gebiedsvisie
 - o Bijlage 1: Inpassingsstudie nieuw zwem- en sportcentrum
 - o Bijlage 2: Ruimtelijke quick scan invulling locatie huidig zwem- en sportcentrum
- Bijlage 2: Reactienota gebiedsvisie

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Vaststellen gebiedsvisie Duran Diemen-Zuid

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 8-9-2026

Besluit

1. De gebiedsvisie Duran Diemen-Zuid vast te stellen.
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet voor gebiedsontwikkeling Duran vast te stellen van €500.000,-

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 22-10-2026,

De voorzitter,

De griffier,