

Reactie van de wethouder op brief insprekers Maalderij

Allereerst hartelijk dank voor de reactie op de ontwikkeling van het Rietschuurkwartier. Ook hebben we op locatie een fijn gesprek gehad over deze ontwikkeling en uw vragen.

De vragen en zorgen in de brief en het gesprek gaan over een specifiek onderdeel van de ontwikkeling van het Rietschuurkwartier, namelijk het plaatsen van 18 sociale huurwoningen aan de Maalderij. Dit betreffen de zgn. flexwoningen, die reeds in bezit zijn van de gemeente en nu aan de Bergwijkdreef staan. De raad wordt 27 februari 2025 gevraagd in te stemmen met de locatie Maalderij voor deze woningen.

Voor de verdere achtergrond en aanleiding wordt verwezen naar de raadsvoordracht. Samengevat: in het raadsbesluit van 29 februari 2024, om 30 nieuwe flexwoningen aan te schaffen, is ook besloten om onderzoek te doen naar een nieuwe locatie voor het blok van 18 flexwoningen. Het college van B&W heeft een locatie gevonden aan de Maalderij en legt deze beslissing aan de gemeenteraad voor.

Ook is er wat onduidelijkheid over de verschillende onderdelen van het Rietschuurkwartier en welke plannen daarvoor gelden. Hieronder opgesomd:

1. Rietschuurhof, een seniorenhof met sociale en middeldure huurwoningen. Voor dit plan is een bestemmingsplan (Rietschuurhof, januari 2025) en programma van eisen (juli 2024) vastgesteld door de raad. Dit gaat dus **niet** over de locatie van de 18 sociale huurwoningen.
2. De Grote Rietschuur, een gebouw met een maatschappelijke bestemming waarvoor we bezig zijn met een verkoopprocedure.
3. 18 verplaatsbare sociale huurwoningen, de zgn. flexwoningen, op de locatie ten zuiden van het Rietschuurhof. Voor deze locatie geldt het Omgevingsplan gemeente Diemen, onderdeel bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022, bestemming Gemengd.

Zoals in de raadsvoordracht beschreven, is deze locatie de enige locatie in Diemen met de juiste bestemming, zonder concrete woningbouwplannen en in eigendom van de gemeente Diemen. Bovendien wil het college van B&W graag sociale huurwoningen voor doelgroepen als starters en statushouders toevoegen aan de Plantage de Sniep.

Toets Omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Diemen, onderdeel bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022 heeft op deze locatie de bestemming Gemengd, dit staat verschillende bestemmingen toe van o.a. woningen, woningdelen, maatschappelijk en meer. Ook geldt een maximum bouwhoogte van 20 meter. Twee zaken worden in de brief aangehaald:

- *De beperking op het aantal bewoners per woning (maximaal 2 personen) wordt niet nageleefd, aangezien de geplande woningen appartementen met meerdere kamers voor gezinnen zouden zijn. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en de vastgestelde regels. Er is geen juridische onderbouwing voor deze afwijking.*
Antwoord: Binnen Gemengd is bestemming woningen toegestaan. Een woning is een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden. Er is geen wetgeving over uit hoeveel mensen een huishouden mag bestaan. Ook is de bestemming woningdelen (met meerdere huishoudens in een woning) toegestaan, daarvoor geldt het genoemde maximum van 2 personen per woning. We maken hier gebruik van de bestemming woningen.
- *Het feit dat de Rietschuur zichtbaar moet blijven vanuit de wijk wordt volledig ondermijnd door de geplande plaatsing van de woningen, die het zicht op de Rietschuur voor de woningen aan de Maalderij volledig blokkeren. Dit is in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten en het bestemmingsplan.*

Antwoord: Binnen de bestemming Gemengd op deze locatie wordt zicht op de Rietschuur niet als eis gesteld. Deze eis geldt dus niet voor deze locatie. We zijn wel benieuwd waar deze constatering vandaan komt en gaan daar graag nog nader over in gesprek.

Hieronder visueel aangegeven, ook te vinden via het Omgevingsloket :
(omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

The image displays two screenshots of the 'Omgevingsloket' web application, specifically the 'Regels op de kaart' (Rules on the map) feature. Both screenshots show a map of a residential area with a specific location marked by a red pin and the coordinates 126902, 483377. The location is identified as being within 'Perceel Diemen (DMN00) A 5927'.

Top Screenshot: The 'Bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022' is selected. The 'Regels' (Rules) tab is active, showing the 'Gemengd' (Mixed) zoning type. The 'Bouwvlakken' (Building footprints) section shows 'bouwvlak' (building footprint) as the selected option. The 'Maatvoeringen' (Measurements) section shows 'Maximum bouwhoogte (m) (1)' (Maximum building height (m) (1)) as the selected option.

Bottom Screenshot: The 'Regels' (Rules) tab is active, showing the 'Gemengd' (Mixed) zoning type. The 'Regels' (Rules) section is expanded, showing the 'Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels' (Chapter 2 Zoning rules) and 'Artikel 3 Gemengd' (Article 3 Mixed). The '3.1 Bestemmingsomschrijving' (3.1 Zoning description) is selected, displaying the following rules:

- De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woningen;
- b. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- c. hospitaoverhuur;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. verkeer en verblijfsgebied;
- met daaraan ongeschikt
- f. bovengronds en ondergronds parkeren;
- g. aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- met de daarbij behorende:
- h. erven en tuinen;
- i. kelders;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. andere voorzieningen.

In de vergunningsaanvraag wordt het plan getoetst aan het Omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Besluit bouwwerken leefomgeving is de opvolger van het Bouwbesluit onder de Omgevingswet. Het proces wordt verder bij vraag 3 toegelicht. De raad wordt hierover zoals gebruikelijk geïnformeerd.

Gestelde vragen:

1. **Normale sociale huurwoningen:** Waarom worden dit modulaire woningen en geen permanente sociale huurwoningen die wel passen bij de wijk?

Antwoord: We willen de eerder aangeschafte 18 flexwoningen voor Diemen behouden. Deze moeten verplaatst worden van hun huidige locatie. Het college legt de beslissing voor aan de gemeenteraad om deze 18 flexwoningen naar deze locatie te verplaatsen.

2. **Waarom deze locatie gekozen?** *We willen graag inzichtelijk krijgen waarom dit de beste locatie is voor het plaatsen van de 18 sociale huurwoningen. Wij willen inzicht in de volledige locatie-analyse, inclusief de onderzochte alternatieven en de afwegingen die hierbij zijn gemaakt. Tot nu toe zijn slechts twee andere locaties overwogen, die beiden een 'groen'-bestemming hadden en daardoor bij voorbaat ongeschikt waren. Dit maakt de keuze voor deze locatie geen objectieve afweging, maar een beslissing bij gebrek aan alternatieven. Wij eisen daarom dat de gemeente een bredere locatie-analyse uitvoert, waarin ook locaties met een woonbestemming worden meegenomen. Alleen op basis van een eerlijke vergelijking kan worden vastgesteld wat de meest geschikte plek is voor deze woningen. We willen daarom dat de gemeente andere locaties binnen de gemeente Diemen gaat onderzoeken met ook een bestemmingsplan wonen en dan gaat onderzoeken welke locatie het beste zal zijn voor de 'Flex-woningen'.*

Antwoord: We hebben hier uitgebreid onderzoek naar gedaan. Er zijn in de gemeente geen andere locaties met een woonbestemming waar niet al is gebouwd, of concrete bouwplannen voor zijn (dit is vooral in Holland Park). Bouwgrond is schaars en dit is de enige bouwgrond met de juiste bestemming, zonder concrete plannen en in eigendom van de gemeente.

3. **Volgordelijkheid:** *Waarom is de volgordelijkheid in dit proces omgekeerd, waarbij de focus lijkt te liggen op het bouwen van woningen boven het waarborgen van de leefbaarheid? Hoe past dit binnen de visie van de gemeente om de belangen van de bewoners te beschermen en het vertrouwen in de besluitvorming te behouden?*

Antwoord: We nemen u even mee in het proces voorafgaand aan deze ontwikkeling:

- De raad heeft in februari 2024 opdracht gegeven tot het uitvoeren van een locatiestudie voor de 18 flexwoningen.
- Het college heeft de locatiestudie uitgevoerd en koppelt nu het resultaat van de locatie Maalderij aan de raad terug.
- De raad neemt 27 februari 2025 een beslissing over het plaatsen van deze woningen op de locatie Maalderij.
- Het college gaat na de beslissing aan de slag. Binnen het Rietschuurkwartier ontwikkelen we deze locatie en we betrekken de buurt bij de invulling. We kijken naar de leefbaarheid, parkeren en optimalisaties in het uiterlijk van de flexwoningen. Hiervoor is de inloopbijeenkomst gepland en een participatieplan geschreven (bijlage bij de stukken). De raad wordt over de uitkomst van deze inloopbijeenkomst geïnformeerd.
- De input uit de bijeenkomst en het resultaat andere benodigde onderzoeken worden verwerkt in een vergunningsaanvraag voor het plaatsen van de 18 flexwoningen op deze locatie.
- De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het omgevingsplan (opvolger van het bestemmingsplan onder de Omgevingswet) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (opvolger Bouwbesluit onder de Omgevingswet).
- De omgevingsvergunning wordt al dan niet verleend. De besluitvorming wordt gepubliceerd.
- Het is mogelijk om binnen 6 weken na besluitvorming over de vergunning in bezwaar te gaan.

4. **Bouwvoorschriften:** *Kunt u aantonen dat de flexwoningen voldoen aan de bouwvoorschriften, met name met betrekking tot het bouwvlak en de verplichting om hoofdgebouwen van een kap te voorzien?*

Antwoord: Het gebouw voldoet aan de bouwvoorschriften, anders had het ook niet op de huidige plek gebouwd kunnen worden. Het proces van een vergunningsaanvraag en toets of een plan voldoet aan de bouwvoorschriften volgt de volgende werkwijze:

- Als je in Nederland iets wil bouwen, ontwikkelen of iets anders wil doen waar een vergunning voor nodig is dan moet je daar een vergunning voor aanvragen.
- Bij de vergunningsaanvraag worden alle technische gegevens van het gebouw, inclusief relevante onderzoeken en andere onderbouwingen toegevoegd.
- De verantwoordelijke instantie toetst aan de hand van deze gegevens of het bouwplan aan de geldende wet- en regelgeving voldoet, waaronder het omgevingsplan (opvolger van het bestemmingsplan onder de Omgevingswet) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (opvolger Bouwbesluit onder de Omgevingswet).
- Na de besluitvorming over de vergunning is het mogelijk het dossier in te zien en daar bezwaar op te maken.

5. **Tijdelijkheid en toekomstperspectief:** *Wat is de exacte maximale verblijfsduur van deze woningen op deze locatie, en hoe verhoudt dit zich tot de duurzaamheidsambities die de gemeente stelt?*

Antwoord: We willen de woningen verkopen aan een woningcorporatie en zijn daar nog mee in overleg over de voorwaarden, als de periode. We gaan tijdens de inloopbijeenkomst hier duidelijkheid over geven.

6. **Tijdelijkheid en toekomstperspectief:** *Hoe garandeert de gemeente dat deze tijdelijke flexwoningen na de geplande periode van 10-15 jaar daadwerkelijk worden verwijderd?*

Antwoord: Zowel publiekrechtelijk (via de vergunning) als privaatrechtelijk (in een toekomstig contract) wordt vastgelegd wat de periode is en wat daarna moet gebeuren.

7. **Bouwbesluit en duurzaamheid:** *Kunt u aantonen en documenteren dat de geplande flexwoningen voldoen aan alle vereisten van het Bouwbesluit, inclusief de normen die gelden voor tijdelijke woningen met een gebruiksduur van langer dan 10 jaar? Wij verzoeken om volledige transparantie en inzage in de bouwtechnische eigenschappen, de duurzaamheidsprestaties (MPG-score en BENG-norm) en de wijze waarop deze woningen voldoen aan de gestelde eisen voor energiezuinigheid en milieubelasting.*

Antwoord: Ja, de woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zie beantwoording op vraag 4.

8. **Insprak in de plannen:** *Waarom worden de parkeernormen niet nageleefd, en wat is de gemeente van plan te doen om de parkeersituatie te verbeteren?*

Antwoord: We moeten uiteraard voldoen aan de parkeernormen of daar gemotiveerd van afwijken. We doen nu een onderzoek naar hoeveel plekken er precies nodig zijn en waar deze komen te liggen. We bekijken deze opgave in samenhang met de andere drie ontwikkelingen. In het onderzoek gaan we langs in de wijk om de parkeerdruk te meten op verschillende momenten. Uiteindelijk is dit onderzoek onderdeel van de vergunningsaanvraag en zal dat daar ook getoetst worden.

9. **De galerij:** *Hoe gaat de galerij zich verhouden tot onze kant van de wijk? Het is niet alleen esthetisch een slecht idee maar volgens Artikel 3.8 van het Bouwbesluit mogen gebouwen geen onaanvaardbare overlast veroorzaken. De open galerijen en*

metalen trappen veroorzaken geluidsoverlast en bieden zicht op de bestaande woningen, wat niet past binnen de uitgangspunten van een aantrekkelijk woongebied. Hoe denkt de gemeente dit te compenseren of op te lossen?

Antwoord: We onderzoeken op dit moment de mogelijkheid om aanpassingen aan het gebouw te doen. Naast groene gevels betreft dit ook het bekleden van de galerij met hout. We onderzoeken de constructieve mogelijkheden hiervan.

Hierover gaan we graag in gesprek tijdens de inloopbijeenkomst. Ook gaan we bij de inloopbijeenkomst met impressies duidelijk maken wat het beeld is.

10. Parkeren: *Er zijn slechts 3 parkeerplaatsen ingetekend voor 18 woningen, wat totaal niet voldoende is. De gemeente hanteert een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woning, dus er zouden minstens 15 parkeerplaatsen moeten zijn. Waarom wordt er niet aan deze norm gehouden? En waar komt de parkeerdruk terecht, gezien het feit dat er in de buurt al veel te weinig parkeerplaatsen zijn? Volgens het jurisprudentie-arrest Didam (ECLI:NL:RVS:2020:616) moet een gemeente aantonen dat er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat bij een bouwontwikkeling. In de gemeenteraad werd gesuggereerd dat er voldoende plek was bij de sportvelden, maar dat is absoluut niet het geval. Zodra er hockey/voetbal trainingen of wedstrijden zijn, staat het helemaal vol. En dat is veel van de dagen van de week het geval. Tevens is dat ook een eind van de woningen vandaan. Hoe moeten ze gaan laden/lossen? de Nota parkeernormen gemeente Diemen als bijlage toevoegen*

Antwoord: Zie antwoord vraag 8.

11. Buitenruimte: *De buitenruimte rondom de woningen is te krap. Lees, die is er helemaal niet. Bewoners van sociale huurwoningen hebben recht op voldoende buitenruimte voor recreatie. Waarom is er geen adequate buitenruimte voorzien?*

Antwoord: We gaan aan de slag met de inrichting van het perceel voor de woningen en de levendigheid hiervan, dit is onderdeel van de ontwerpfasen. Deze buitenruimte van circa 12 meter breed tussen de galerij en de weg gaan we meer als levendige plek inrichten in de participatie.

12. Parkeren op ons hofje van Villa Lotta: *We eisen dat de openbare parkeerplekken in ons hofje toegewezen parkeerplekken voor de bewoners van Villa Lotta worden. Waarbij er ook een bord bij onze inrit wordt geplaatst, waarin duidelijk wordt gemaakt dat de parkeerplaatsen alleen voor bewoners en bezoekers van ons erf bestemd zijn. We hebben deze woningen gekocht met de informatie dat er voldoende parkeerplekken voor onze woningen zouden zijn. Daarnaast stond er uitdrukkelijk vermeld dat het hofje een speelplek moest worden voor de kinderen van de woningen. Wat ook het geval is. Met allemaal auto's die op zoek zullen gaan naar een parkeerplek gaat de veiligheid hier weg om op straat te spelen.*

Antwoord: Dit verzoek is ook op locatie met ons besproken. Het betreft een nieuw verzoek voor ons, waar we naar gaan kijken en met de bewoners gaan bespreken.

13. Waardeminderings huis; *We voorzien een waardevermindering van onze woningen. We willen graag een taxatie hebben verricht. Met en zonder deze 'Flex-woningen' tegenover ons. Wat doet dat in waarde verschil?*

Antwoord: Er zijn regelingen voor planschade (onder de Omgevingswet heet dit nadeelcompensatie). Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Wat niet wil zeggen dat hier in deze specifieke situatie sprake van is. Ingeval huidige bewoners denken hier aanspraak op te maken, kunnen zij de procedures die hiervoor zijn volgen. Zie [Verordening nadeelcompensatie Diemen 2022](#) | [Lokale wet- en regelgeving](#). Voor meer informatie hierover, zie: [Nadeelcompensatie](#) | [Informatiepunt Leefomgeving](#).