

<b>Onderwerp:</b>	Bindend advies over het realiseren van een AZC op de locatie Diemerhof 2
Datum:	4 november 2025
Portefeuillehouder:	M. Van den Berg
Team:	Team Ruimtelijk Beleid
Steller:	Team Ruimtelijk Beleid

### **Gevraagde beslissing:**

1. Positief bindend advies uit te brengen omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een AZC op de locatie Diemerhof 2.

### **Relevante achtergrondinformatie**

De gemeente Diemen wil haar verantwoordelijkheid nemen en een bijdrage leveren aan een goede opvang van vluchtelingen. Dat doen we niet alleen omdat we uitvoering geven aan de Spreidingswet, maar ook omdat we mensen die huis en haard zijn ontvlucht een menswaardige en goed georganiseerde opvang willen bieden.

De gemeente Diemen heeft een indicatieve taakstelling vanuit de Spreidingswet om opvang te bieden aan asielzoekers. Uit het meest recente verdeelbesluit blijkt dat wij 143 asielzoekers moesten opvangen voor 1 juli 2025. Momenteel vangt Diemen geen asielzoekers op.

Op 3 september 2024 besloot het college medewerking te verlenen aan het verzoek van het COA voor een haalbaarheidsonderzoek voor een pand aan de Diemerhof 2, een onderzoek naar de haalbaarheid van het vestigen van een tijdelijke, opvanglocatie op deze plek. De locatie kwam in beeld na een afweging op basis van meerdere criteria, waaronder:

- de fysieke geschiktheid van het gebouw,
- de bereikbaarheid (nabij station Diemen-Zuid),
- de ligging op het kantorenpark,
- en de mogelijkheid tot samenwerking met maatschappelijke partners.

Uit het onderzoek bleek dat Diemerhof 2 aan de belangrijkste voorwaarden voldoet voor de tijdelijke vestiging van een AZC.

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is een plan opgesteld voor de realisatie van een AZC aan Diemerhof 2, met een beoogde looptijd van maximaal tien jaar. In de opvanglocatie worden maximaal 113 asielzoekers en 47 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's) opgevangen. De locatie zal naar verwachting in de loop van 2027 in gebruik worden genomen, na afronding van de benodigde ruimtelijke procedures en vergunningen.

In februari 2024 stemde het college in medewerking te verlenen voor het plan om een opvang aan het Diemerhof 2 te realiseren. Ook sprak zij zelf en samen met de gemeenteraad over de uitgangspunten van de opvang. Deze uitgangspunten gaan onder andere over de grootte en duur van de opvang, de voorzieningen, de eisen m.b.t. veiligheid en financiën en meer. De gemeente en het COA sloten vervolgens eind april 2025 een bestuursovereenkomst. Met deze bestuursovereenkomst legde de gemeente formeel vast bereid te zijn mee te werken aan de opvang van vreemdelingen in een opvanglocatie binnen de gemeente. Vervolgens stemde het college in mei 2025 in met het projectplan en communicatie- en participatieplan. Nadat het COA en de gemeente met die bestuursovereenkomst

formeel vastlegden toe te werken naar een AZC, organiseerde de gemeente samen met het COA in mei en juni 2025 meerdere momenten om inwoners en ondernemers te informeren en betrekken.

#### Concrete aanleiding

De aanvraag van een omgevingsvergunning is op 26 september 2025 ingediend. De procedure voor het behandelen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is daarmee gestart.

#### *De aanvraag op hoofdlijnen*

De aanvraag betreft het in gebruik nemen van het kantoorpand op het adres Diemerhof 2 ten behoeve van een AZC met maximaal 160 opvangplekken. Hiervan zijn maximaal 113 opvangplekken voor reguliere asielzoekers en 47 opvangplekken voor amv's.

Het betreft een tijdelijk AZC. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de duur van maximaal 10 jaar.

#### **Inhoud en onderbouwing**

##### Beslispunt 1: Positief bindend advies uit te brengen omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een AZC op de locatie Diemerhof 2.

Het college is bevoegd om over de aanvraag te beslissen. De gemeenteraad van de gemeente Diemen heeft op 27 januari 2022 gevallen aangewezen waarin zij bindend advies nodig achten voordat een omgevingsvergunning wordt verleend (art. 16.15a Omgevingswet). Op de lijst staan verschillende gevallen, waaronder de volgende:

Een activiteit die niet past binnen de omgevingsvisie.

De voorgenomen activiteit – het vestigen van een AZC op Diemerhof 2 – past niet binnen de Omgevingsvisie 2040 partiele herziening van de gemeente Diemen. Deze visie wijst het gebied Bergwijkpark immers aan als hoogwaardig kantoreengebied, met behoud van de economische functie, en met alleen beperkte ruimte voor transformatie bij langdurige leegstand. Structurele of grootschalige functiewijziging naar logiesfuncties of maatschappelijke opvang valt buiten de kaders van deze visie.

Het college ziet het transformeren naar een AZC in dit geval wel als aanvaardbaar gezien de maatschappelijke opgaven en het feit dat het hier gaat om een tijdelijke invulling waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteit van het gebied zoals verwoord in de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Uw advies is bindend, wat betekent dat het college het advies moet volgen bij het beslissen op de aanvraag (art. 16.15b Omgevingswet).

##### Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

Het project kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan middels een BOPA-procedure. Dit is onder de Omgevingswet de opvolger van de afwijkingsprocedure.

Een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een BOPA mag alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a Bkl). Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een motivering gevoegd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

### **Wat is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**

De term *evenwichtige toedeling van functies aan locaties* is de opvolger van het criterium *goede ruimtelijke ordening* uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan toegepast binnen de bredere reikwijdte van de fysieke leefomgeving onder de Omgevingswet. De fysieke leefomgeving omvat alles wat onze leefruimte vormt: bouwwerken, infrastructuur, water, bodem en ondergrond, lucht, natuur, landbouw, landschappen en cultureel erfgoed — kortom, de omgeving waarin mensen leven, wonen, werken, reizen en recreëren.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat de activiteiten die op basis van een BOPA of een omgevingsplan zijn toegestaan, zodanig worden toegedeeld dat zij in onderlinge samenhang kunnen plaatsvinden zonder elkaar onevenredig te belemmeren. Hoe dit evenwicht eruitziet, hangt af van de weging van de betrokken belangen.

Bij een ontwikkeling zoals de realisatie van een asielzoekerscentrum (AZC) spelen naast ruimtelijke belangen ook maatschappelijke en sociale belangen een belangrijke rol. Daarbij is het van belang om veiligheid nadrukkelijk te betrekken: zowel de veiligheid en leefbaarheid voor omwonenden als de sociale en fysieke veiligheid van de bewoners van het AZC zelf. Het bevoegd gezag moet deze aspecten meewegen bij de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Net als bij het criterium van een goede ruimtelijke ordening beschikt het bevoegd gezag over beleidsruimte bij het afwegen van belangen. Die ruimte wordt begrensd door nationale en provinciale regelgeving en door de kaders die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie en andere beleidsdocumenten. Deze geven richting aan de wijze waarop belangen, waaronder veiligheid, gezondheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, worden gewogen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### *Beoordeling aanvraag*

Het vestigen van een AZC op de locatie Diemerhof 2 wijkt af van het Omgevingsplan omdat ter plaatse van de locatie Diemerhof 2 de functie 'Gemengd' is toegestaan. Binnen 'Gemengd' is het niet toegestaan om een AZC te vestigen. Het AZC heeft namelijk de functie 'Logies' omdat:

- Het gebouw gebruikt wordt voor het tijdelijk huisvesten van asielzoekers, zonder dat sprake is van zelfstandige bewoning.
- De bewoners geen eigen woning hebben, maar gebruik maken van gedeelde voorzieningen zoals sanitair;
- De bewoners verblijven er tijdelijk in afwachting van een besluit over hun asielaanvraag of doorplaatsing naar een andere locatie;
- Door deze tijdelijke aard van het verblijf en het gedeelde gebruik van het gebouw voldoet het AZC aan de definitie van de logiesfunctie volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze functie wordt niet voorzien in het Omgevingsplan op de aangevraagde locatie.

Een afwijking van het Omgevingsplan voor de logies functie is mogelijk met het doorlopen van een BOPA procedure als onderbouwd wordt dat sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een motivering BOPA (bijlage II) opgenomen, waarin de afwijking van het geldende Omgevingsplan ruimtelijk wordt onderbouwd. Het college heeft deze onderbouwing beoordeeld en concludeert dat de afwijking ruimtelijk inpasbaar is. Derhalve adviseert het college de raad om een positief bindend advies af te geven ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Naast de verschillende ruimtelijke aspecten wordt in de onderbouwing ook ingegaan op het aspect sociale veiligheid. Daarbij is beschreven hoe de sociale veiligheid van zowel de bewoners van het asielzoekerscentrum als de omwonenden wordt geborgd, onder meer door 24/7 toezicht, duidelijke huisregels, het door het COA gehanteerde maatregelenbeleid<sup>1</sup> en afstemming met de gemeente, politie en het COA.

---

<sup>1</sup> Zie bijlage 10

Ter verdere borging zullen de gemeente en het COA gezamenlijk een veiligheidsplan opstellen en vaststellen. In dit plan worden concrete afspraken gemaakt over toezicht, handhaving en samenwerking tussen betrokken partijen, zoals politie, handhaving, COA en de gemeente. Ook wordt beschreven hoe signalen over overlast of onveiligheid worden opgepakt, op welke wijze meldingen gedaan kunnen worden en hoe hierover wordt teruggekoppeld aan de omgeving. Het veiligheidsplan wordt in overleg met omwonenden, politie, hulpdiensten, COA, en andere partners verder uitgewerkt. Ook de gemeenteraad is gevraagd om aandachtspunten mee te geven, uiterlijk in Q1 van 2026, voordat het plan door het college wordt vastgesteld. Voor vaststelling zal het concept-veiligheidsplan ter consultatie aan de raad worden voorgelegd in een informatieve raadsvergadering.

Aanvullende overwegingen om mee te werken aan het plan zijn:

De locatie op Diemerhof 2 is qua ligging en bereikbaarheid een geschikte locatie; Diemerhof 2 ligt op een kantorenpark. De locatie is goed bereikbaar met zowel openbaar vervoer (vlakbij station Diemen-Zuid) als via het hoofdwegennet (o.a. A10/Gooiseweg). Er is voldoende ruimte voor tijdelijke huisvesting, voorzieningen en begeleiding op het terrein.

Het voorstel draagt bij aan de uitvoering van het coalitieakkoord met de pijlers 'Groen, open, inclusief en sociaal'. Het zorgt voor veilige opvang voor een kwetsbare doelgroep en bevordert integratie door hen te ondersteunen bij hun verblijf in de gemeente. Het past binnen de ambitie van Diemen om een gastvrije en inclusieve gemeente te zijn die verantwoordelijkheid neemt in landelijke vraagstukken. Daarbij ligt de juridische grondslag voor het voorstel in de Spreidingswet. De gemeente heeft een wettelijke taak om bij te dragen aan de opvang van asielzoekers. Mocht de Spreidingswet worden ingetrokken (voorlopig nog niet het geval) en/of de taakstelling vervallen dan heeft de gemeente nog steeds het voornemen asielzoekers op te vangen. Op 14 november 2024 nam de raad de motie 'Diemen is voor opvang' aan, waarbij de gemeenteraad het college vraagt om:

- *Blijvend aandacht te hebben voor de opvang van asielzoekers en andere ontheemden;*
- *Actief te zoeken naar opvanglocaties voor asielzoekers en deze, waar mogelijk, te realiseren;*
- *Hiermee door te gaan, ook als de Spreidingswet wordt afgeschaft.*

Conclusie: De planologisch motivering BOPA (Bijlage II) is beoordeeld. In dit stuk wordt ruimtelijk onderbouwd dat de ontwikkeling aanvaardbaar is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college vindt de motivering aanvaardbaar en stelt daarom de raad voor positief te adviseren op deze aanvraag.

#### Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1

Bij een negatief advies van uw raad kan de vergunning niet worden verleend en het realiseren van de AZC niet doorgaan.

#### **Verbinding met andere onderdelen**

##### Maatschappelijk effect

Het voorstel draagt bij aan de uitvoering van het coalitieakkoord met de pijlers 'Groen, open, inclusief en sociaal'. Het zorgt voor veilige opvang voor een kwetsbare doelgroep en bevordert integratie door hen te ondersteunen bij hun verblijf in de gemeente. Het voorstel past binnen de ambitie van Diemen om een gastvrije en inclusieve gemeente te zijn die verantwoordelijkheid neemt in landelijke vraagstukken.

Tegelijk brengt de opvang van asielzoekers maatschappelijke risico's met zich mee, zoals maatschappelijke onrust onder inwoners. Er leven met name zorgen op het gebied van veiligheid, druk op voorzieningen, leefbaarheid van de omgeving, krapte op de woningmarkt. Deze zorgen nemen wij serieus door een stevig communicatie- en participatieplan en veiligheidsplan.

Onder het kopje participatie wordt beschreven hoe de omwonenden en belanghebbenden bij de plannen geïnformeerd en betrokken zijn.

##### Financieel

Het betreft een aanvraag waarvoor leges verschuldigd zijn. De aanvrager betaalt de leges.

##### Juridisch

De BOPA volgt in de basis de reguliere procedure. Het COA heeft echter verzocht om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (hierna: UOV), ofwel de uitgebreide procedure toe te passen. In de

UOV beslist het college binnen 6 maanden na een aanvraag. Onderdeel van het besluit is ook het adviesrecht van de gemeenteraad. De beslissing kan eventueel worden verlengd met 6 weken.

Bij de UOV bestaat de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit. Alle zienswijzen worden vervolgens meegenomen in de beoordeling om tot een definitief oordeel over de vergunning te komen.

Gezien het feit dat we voor deze vergunning een uitgebreide procedure doorlopen, is de mogelijkheid om bezwaar in te dienen er niet. Er kan op de definitieve omgevingsvergunning wel beroep aangetekend worden bij de rechtbank.

De rechtbank beoordeelt of de indiener van het beroep ook daadwerkelijk een belanghebbende is bij de aanvraag. Als blijkt dat dit het geval is, wordt het beroep ontvankelijk verklaard en beoordeeld door de rechter. Na de beoordeling van de rechtbank volgt eventueel nog een hoger beroep bij de Raad van State (plus eventueel een voorlopige voorziening).

#### Duurzaamheid

Niet van toepassing.

#### Communicatie

Het (ontwerp)besluit wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Van de terinzagelegging wordt een bekendmaking geplaatst in het gemeenteblad en in het DiemerNieuws. Vanwege de feestdagen in december zal de inzageperiode aanvangen vanaf 2 januari 2026.

In het algemeen richt de communicatie rond dit onderwerp zich op transparantie en het betrekken van omwonenden en ondernemers. De gemeente organiseerde informatiebijeenkomsten, verzendt wijkbrieven en publiceert updates via de website en sociale media. De communicatie- en participatie strategie is uitgebreid vastgelegd in een communicatie- en participatieplan, waar het college en de raad eerder over zijn geïnformeerd.

#### Participatie

Voor dit initiatief geldt op basis van het raadsbesluit d.d. 27 januari 2022 een verplichting tot participeren.

De gemeente Diemen heeft samen met het COA ingezet op zowel schriftelijke, digitale als fysieke participatiemomenten om bewoners en ondernemers in te lichten, te betrekken en hun vragen serieus te nemen. De combinatie van persoonlijke gesprekken, bewonersbrieven, een online informatieavond en schriftelijke beantwoording biedt een brede participatieaanpak. De volgende participatie activiteiten hebben plaatsgevonden:

#### Digitaal:

- De gemeente heeft bewoners en bedrijven rondom Diemerhof 2 persoonlijk per brief uitgenodigd en geïnformeerd over de plannen voor opvang. Daarnaast werd er via de gemeentelijke website regelmatig geactualiseerde informatie gedeeld.
- Op 19 mei 2025 vond een online informatieavond plaats waarbij uitleg is gegeven over de locatie, doelgroep (onder meer alleenreizende minderjarige vluchtelingen), dag invulling, veiligheid en vervolgproces. Vooraf én tijdens uitzending was er ruimte om vragen te stellen. De uitzending is achteraf terug te kijken.

Naast de online sessie zijn de volgende participatieactiviteiten georganiseerd:

- 26 mei 2025: Bijeenkomst voor ondernemers van het kantorenpark Bergwijkdreef, waarbij zij werden geïnformeerd over het plan en gelegenheid kregen om vragen te stellen en zorgen te uiten.
- 2 juni 2025: De gemeente organiseerde een informatieve participatiemarkt, waar inwoners, ondernemers en andere belangstellenden in gesprek konden gaan met medewerkers van de gemeente en het COA. Bezoekers konden hun mening geven, vragen stellen en suggesties doen over thema's zoals veiligheid, leefbaarheid en inpassing.
- De gemeente voerde daarnaast informele gesprekken met omwonenden en omliggende wijken en reageerde actief op binnengekomen vragen.

Hierboven zijn de verschillende participatiemomenten beschreven. Deels was de inzet om mensen toelichting te geven en van informatie te voorzien. Deels zijn er vragen uitgekomen die we op de

website beantwoorden en deels waar mogelijk zijn opmerkingen meegenomen in de onderbouwing bij de aanvraag.

De vragen en ook zorgen van inwoners die wij tijdens deze momenten hebben gehoord bevestigen de aandachtsgebieden en thema's waar de projectorganisatie, samen met onze partners het COA en de politie, zich ook intensief over buigt. Samenvattend gaat dit over: leefbaarheid, toezicht, opvang, begeleiding, proces en tijdlijn, en meedoen en participatie.

Alle vragen die we de afgelopen maanden via veel verschillende kanalen hebben ontvangen staan beantwoord op onze website: Vluchtelingenopvang - Gemeente Diemen. Bewoners zijn hierop geattendeerd en/of hebben een antwoord per mail ontvangen.

Naar aanleiding van de bijeenkomsten concluderen we dat bepaalde thema's om meer toelichting vragen: de opvang van de alleenreizende minderjarigen, de keuze voor de locatie en zaken rondom leefbaarheid en toezicht. Hier is aandacht aan besteed in de onderbouwing.

Vanaf het najaar van 2025 starten we met de omwonenden overleggen (de gemeente en het COA), waarbij inwoners uit de omgeving van de opvang mee kunnen denken over hoe de opvanglocatie in de omgeving past. Deze overleggen gaan ook door op het moment dat de locatie is geopend, zodat er een kort lijntje tussen het COA en de omgeving blijft bestaan. Daarnaast starten we een overleg voor de bedrijven in de omgeving en overleggen we met andere belangrijke partners, zoals (omliggende) onderwijsinstellingen.

#### Uitvoering en vervolg

Wanneer uw raad positief adviseert wordt de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Vanwege de feestdagen in december zal de inzageperiode aanvangen vanaf 2 januari 2026.

Als er geen zienswijzen worden ingediend dan wordt de omgevingsvergunning definitief verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend dan wordt een zienswijzennota opgesteld en voorgelegd aan het college ter besluitvorming. Het college verwerkt de zienswijzen en neemt een definitief besluit. Als naar aanleiding van de zienswijzen de aanvraag aangepast wordt, dan legt het college een nieuw advies aan uw raad voor.

#### **Bijlagen (zie leeswijzer in bijlage 0):**

Bijlage I: Aanvraag omgevingsvergunning AZC

Bijlage II: Planologische motivering BOPA

Bijlagen bij de motivering BOPA:

Bijlage 1: Plattegronden AZC Diemen

Bijlage 2: Verkeerstoets

Bijlage 3: stikstofdepositieberekening met de daarbij behorende project beoordeling a t/m d

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek binnenwaarden

Bijlage 6: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 7: Onderzoek omgevingsveiligheid

Bijlage 8: Advies brandweer

Bijlage 9: Ontruimingsplan Diemerhof

Bijlage 10: COA maatregelenbeleid

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,  
G.T. Wildeman

de burgemeester,  
E. Boog

**Onderwerp: Bindend advies over het realiseren van een AZC op de locatie  
Diemerhof 2**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 4 november 2025

Gelet op het bepaalde in artikelen 5,1 en 16.15a van de Omgevingswet

## **Besluit**

1. Positief bindend advies uit te brengen omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een AZC op de locatie Diemerhof 2.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 11 december 2025,

De voorzitter,

De griffier,