

Vragen en opmerkingen conceptplan sociale woningbouw Buitenlust

Hieronder staan de vragen en antwoorden over het conceptplan sociale woningbouw Buitenlust naar aanleiding van de online bijeenkomsten op 15 en 16 maart 2021 die de gemeente Diemen en woningbouwcorporatie Rochdale hebben georganiseerd. .

Proces

Hoeveel mensen hebben gereageerd op de enquête van het najaar 2020?

Er hebben 62 mensen de enquête ingevuld. Daarvan gaf een groot deel van de mensen (40%) alleen aan tegen de bebouwing van deze locatie te zijn. Van de mensen die wel een voorkeur voor een model hebben aangegeven, kiest 52% voor Model A. Dat is 30% van het totale aantal reacties. Uiteraard hadden wij liever meer inhoudelijke reacties gekregen, maar de resultaten van de enquête geven wel een bruikbaar beeld. Dit proces en de voorkeuren uit de enquête worden uiteraard ook met de gemeenteraad gedeeld. De uitslag van de enquête is [hier](#) terug te vinden.

Hoe weten we of er geen mensen van buiten Buitenlust op de enquête gereageerd hebben?

De vragenlijst en de website zijn alleen gedeeld met de mensen van Buitenlust. Uit veel reacties kun je opmaken dat het bewoners zijn die de buurt en de situatie goed kennen. Maar er kunnen ook andere mensen gereageerd hebben.

Wat gebeurt er met de opmerkingen die nu nog gegeven worden? En met de enquête van de werkgroep onder de bewoners? Ik heb het gevoel dat dit een verkapte participatie is, dat de gemeenteraad gemanipuleerd wordt.

De reacties die we hebben ontvangen tijdens de online bijeenkomsten, via de website www.socialewoningbouwdiemen.nl of die gemaïld zijn naar info@Diemen.nl worden met het conceptplan aangeboden aan het college van B en W en de gemeenteraad. Dit geldt ook voor de reacties die we hebben ontvangen tijdens de online raadpleging in het najaar van 2020 en de eigen enquête van de werkgroep Buitenlust Groen. De reacties die wij hebben ontvangen in de periode van 3 maart tot en met 5 april kunnen nog leiden tot enkele aanpassingen aan het conceptplan.

Het conceptplan moet verder uitgewerkt worden (wat betreft afmetingen gebouw, schaduw en privacy en groen en spelen) voor de gemeenteraad een beslissing kan nemen

Dit is een schetsplan waarin ruimtelijk, door middel van schetsen en een volumestudie, is gekeken hoe het gebouw vorm zou kunnen krijgen. Dit is ruim voldoende om te kunnen beoordelen of de zoeklocatie in Buitenlust geschikt is om te bebouwen. Als de gemeenteraad besluit om te gaan bouwen in Buitenlust, wordt op basis van het conceptplan een nader ontwerp gemaakt: het bouwplan. Ook volgt dan verder onderzoek. Bij het eventueel maken van het bouwplan zullen we ook weer met de bewoners van Buitenlust communiceren.

In hoeverre kloppen de plusjes en minnetjes? Niet objectief meetbaar, inconsistent.

Het conceptplan is met grote zorgvuldigheid door Rochdale, gemeente Diemen en een ontwerpbureau gemaakt. Daarbij is het uitgangspunt geweest om transparant en consistent tot een waardering van de verschillende varianten te komen. Deze waardering zijn relatieve beoordelingen van de modellen ten opzichte van elkaar.

Het is niet zo dat wij niet hebben willen participeren maar wij gingen niet akkoord met het voorgestelde proces in september 2019.

In september 2019 is een cocreatieproces voorgesteld. Dit is door de aanwezige bewoners en de werkgroep Buitenlust Groen afgewezen. Hierna hebben de gemeente Diemen en Rochdale aangekondigd een eigen proces te gaan doorlopen met twee contactmomenten met de buurt. Het eerste contactmoment was de online raadpleging (en inloopbijeenkomsten) in het najaar van 2020 en het tweede contactmoment waren de online bijeenkomsten in maart 2021. Op dit procesvoorstel zijn daarna nooit inhoudelijke reacties gekomen over een andere aanpak van de participatie.

Wanneer is deze verdere uitwerking gestart?

Dat was begin 2020, nadat het college van B en W kennis had genomen van de afwijzing van het cocreatieproces en het nieuwe proces heeft vastgesteld. Er zijn 3 modellen gemaakt. De gemeente Diemen wilde al in het voorjaar 2020 de modellen aan de bewoners presenteren in een informatiebijeenkomst. Door de coronamaatregelen was dit niet mogelijk. Omdat er na de zomer nog steeds geen uitzicht was op versoepeling van de coronamaatregelen om een informatiebijeenkomst in fysieke vorm te kunnen organiseren, is besloten om de modellen door middel van een online raadpleging aan de buurt voor te leggen (najaar van 2020).

Ik maak mij zorgen dat mensen afhaken nu zoveel digitaal gaat

Die zorg delen wij gedeeltelijk. De online raadpleging van het najaar van 2020 heeft circa 60 reacties opgeleverd, dat is toch circa 50% van de buurt. Daarbij hadden we toen een tweetal momenten georganiseerd waarbij mensen ook langs konden komen op het gemeentehuis. Van het tweede moment is door niemand gebruik gemaakt.

Wij hadden ook liever alleen fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Helaas is dat nog steeds niet mogelijk door de maatregelen tegen corona. We hebben ook niet langer willen wachten. De gemeente Diemen vindt de bouw van nieuwe sociale huurwoningen belangrijk. Het tekort aan deze woningen is groot en de wachttijden zijn enorm. Daarom hebben we gekozen voor digitale contactmomenten.

Niet bouwen lijkt geen optie!

De gemeente Diemen en Rochdale proberen in dit proces inderdaad een conceptplan voor sociale huurwoningen te maken. De gemeenteraad moet dit conceptplan beoordelen en een keuze maken of er op deze plek wel of niet gebouwd mag worden.

Gebouw

Hoeveel woningen komen er?

De oorspronkelijke doelstelling was om tussen de 40 en 60 woningen te realiseren. Dit is teruggebracht naar circa 40. Het huidige conceptplan gaat uit van 38 woningen.

Hoe groot worden de woningen?

Gemiddeld ongeveer 50m² maar dat wordt verder uitgewerkt in het bouwplan. De fase van het bouwplan gaat starten als de gemeenteraad besluit door te gaan.

Hoe hoog wordt het gebouw?

Dit is niet precies bekend maar we kunnen uitgaan van een hoogte van ongeveer 3 meter per woonlaag. De bovenste laag zal iets hoger zijn in verband met de vorm van de kap. Het conceptplan gaat uit van een combinatie van drie en vijf woonlagen (zie model 1 in de brochure, uitgewerkt op pagina 25).

Er wordt niet gesproken over bergruimte.

Er is rekening gehouden met ruimte voor een collectieve berging van fietsen en voor installaties op de begane grond.

Wat voor verwarming komt er in de nieuwe woningen? Sommige verwarmingssystemen geven overlast in de omgeving.

Er is nog niet bekend wat voor energiesysteem gebruikt gaat worden in deze woningen. Nadat de gemeenteraad een beslissing heeft genomen over het wel/niet bouwen, zal een bouwplan worden gemaakt en dit soort keuzes worden gemaakt. Overlast in de omgeving moet uiteraard zo veel mogelijk voorkomen worden.

Ik ben niet blij met deze bebouwing, het geeft schaduwoverlast. Wat doet dit met de waarde van de woning?

Het conceptplan voegt zich stedenbouwkundig zo goed mogelijk naar de structuur van de wijk. Door de hoogte van de bebouwing (respectievelijk 3 en 5 bouwlagen) zal er inderdaad schaduwwerking zijn op de omliggende woningen. Dit is in beeld gebracht in de brochure.

Als er daadwerkelijk in Buitenlust gebouwd gaat worden en de wijziging van het bestemmingsplan is van invloed op de waarde van een bestaande woning, kunnen eigenaren in aanmerking komen voor een planschadevergoeding.

Locatie

Waarom is voor deze locatie gekozen? Is verder naar het oosten plaatsen van het gebouw niet beter? Is hier onderzoek naar gedaan?

Het onderzoek naar een geschikte bouwlocatie in Buitenlust heeft zich toegespitst op de randstrook die tussen de wijk Buitenlust en de Joodse begraafplaats ligt. In het conceptplan hebben we dit beschreven. Daaruit komt naar voren dat locatie C (recreatiestrook aan de oostzijde) de beste randvoorwaarden biedt voor de bouw van circa 40 sociale huurwoningen.

Vervolgens is ingezoomd op locatie C en is onderzocht waar op deze locatie nieuwbouw het beste kan worden ingepast met zoveel mogelijk behoud van bestaande kwaliteiten en zoveel mogelijk rekening houdend met de belangen van omwonenden. Binnen locatie C is een drietal posities denkbaar waar de nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Op basis van deze verkenning is locatie C1 het meest geschikt bevonden. Op locatie C1 heeft de nieuwbouw de beste relatie met de buurt en met een herontwerp van "het bosje" (oostzijde) kunnen de bestaande groenvoorzieningen grotendeels behouden blijven en de sport- en speelvoorzieningen daarmee gecombineerd worden. De nieuwbouw heeft uiteraard gevolgen voor de bezonning, inzicht en zicht op de bestaande woningen (meer dan locatie C2 en C3), maar het voldoet nog steeds aan een goede ruimtelijke ordening. De gevolgen kunnen met de grootte van het gebouw en architectuur grotendeels ondervangen worden.

Opmerkingen:

Het behoud van het hondenbosje krijgt in deze plannen voorrang op behoud van het spelen

Zet het gebouw helemaal in het bosje, dan hebben we er zo weinig mogelijk last ervan. Voorkeur voor helemaal niet bouwen

Bezinning/Schaduw

Naar aanleiding van vragen hierover tijdens de online bijeenkomsten is de bezinningstekening voor locatie C3 gemaakt. Ook is op de bezinningstekening van C1 het eerder weergegeven sportveld verwijderd ter voorkoming van verwarring (de invulling van de speelplek moet nog worden uitgewerkt).

Deze tekeningen zijn terug te vinden op de [website](#) van de gemeente Diemen.

Parkeren

Zullen de extra parkeerplaatsen voldoende zijn? Nu parkeren nog veel bewoners uit Buitenlust aan de Harmonielaan, dat zal binnenkort niet meer mogen door de blauwe zone. Is er rekening mee gehouden dat die mensen binnenkort ook op Buitenlust moeten parkeren?

Uit het parkeeronderzoek naar het huidige gebruik bleek een flink overschot. Er worden ook extra parkeerplaatsen voor de mogelijke nieuwe woningen aangelegd. De reservering voor parkeren is bedoeld voor als de parkeerdruk in de toekomst inderdaad toeneemt. De verwachting is dat de reservering niet nodig zal zijn.

Het bosje/nieuwe speelplek

Die locatie is ongeschikt voor (bal)sport.

Het is niet zo dat de huidige sport- en speelvoorzieningen exact op dezelfde manier terug komen op de nieuwe locatie. We zullen op zoek gaan naar andere vormen van sport en spel. Wij zien daar serieuze kansen voor een leuke en interessante invulling.

Welk percentage spelen in het bosje?

Dat moet nog uitgewerkt worden, ook op basis van de wensen en behoeften van de buurt.

Spelen voor oudere kinderen verdwijnt door het weghalen van het speelveld.

Wij zien in het speelbosje serieuze kansen voor een leuke en interessante invulling, ook voor oudere kinderen.

Daar waar in de plannen een speelplek komt is geen zicht op de kinderen

De invulling van de speelplek moet nog worden uitgewerkt. Daarbij wordt uiteraard ook gekeken naar het zicht op de speelplek.

Privacy/uitzicht

Komen er ramen en/of balkons in het nieuwe gebouw?

Ja, er komen ramen en balkons in het nieuwe gebouw. De ramen zullen ook aan de noordkant zitten. De balkons zullen voornamelijk aan de zuidkant komen.

Hoe dicht komt het nieuwe gebouw op de bestaande woningen? Kan men straks bij mij naar binnen kijken?

Voor de mensen die nu wonen tegenover de plek waar straks de nieuwbouw komt verdwijnt het vrije zicht op groen. Inkijk in de tuin of de woning is niet uit te sluiten, maar we proberen het met het ontwerp van het gebouw zo veel mogelijk te beperken. De afstand tussen de bestaande woningen en de beoogde nieuwbouw in model C1 zal ongeveer 15 meter zijn. Dit wordt verder uitgewerkt met het bouwplan als de gemeenteraad een definitief besluit heeft genomen voor de bouw van woningen.

Mijn uitzicht op groen verdwijnt

Voor een aantal woningen is dit inderdaad helaas het geval. Het is de bedoeling dat rondom de nieuwbouw ook weer groen komt, maar dit verandert het beeld natuurlijk wel.

Openbare ruimte

Hoe zit het met de vuilcontainers?

De verzamelmethode wordt verder uitgewerkt met het bouwplan als de gemeenteraad een definitief besluit heeft genomen voor de bouw van de woningen. Uiteraard zal dit passen binnen het bestaande beleid van de gemeente Diemen.

De traforuimte kost openbaar groen. En waarom komt de trafo niet achter het nieuwe gebouw?

Iets bijbouwen zal altijd ten koste gaan van iets anders. Wij verwachten voldoende ruimte in het gebouw te hebben voor techniek maar vonden het netjes om nu al te melden dat, indien dit toch niet voldoende ruimte biedt, we alvast een plek in de omgeving hebben gereserveerd.

Wij hebben met de reservering van de plaats willen laten zien dat er mogelijk iets komt, het is nog onduidelijk waar dit precies komt en hoe groot dit wordt. Als we het conceptplan verder uitwerken zullen we de optie 'achter het gebouw plaatsen' zeker meenemen.

Verkeer

Als mensen wegrijden vanaf de parkeerplaats dan rijden ze recht op mijn woning af. Ik ben bang dat de verkeersoverlast toeneemt.

Er zal niets veranderen aan de wegenstructuur. De huidige situatie blijft zoals het nu is. Wel zullen daar meer auto's gebruik van maken als gevolg van de nieuwbouw.

Duurzaamheid

Wordt er natuur-inclusief gebouwd?

Als het bouwplan verder uitgewerkt wordt, zullen gemeente en Rochdale over dit soort zaken afspraken maken.

Wordt het gebouw gasloos?

Ja, alle nieuwbouwwoningen in Nederland worden sinds 2018 zonder gasaansluiting gebouwd, dus ook deze nieuwbouwwoningen.

Is er nagedacht over zonnepanelen?

Jazeker, dat wordt in een eventuele volgende fase verder uitgedacht in combinatie met het gehele energieconcept voor deze woningen.

Kunnen we als wijk/buurtbewoners iets terug krijgen als het conceptplan wordt gerealiseerd? Voor de overlast? Bijvoorbeeld groene energie in de hele wijk?

De woningen betreffen sociale huurwoningen met bijbehorende budgetten. Het is daardoor niet mogelijk om extra energievoorzieningen te treffen voor de hele wijk.

Overig

Belangen huidige bewoners kunnen niet ondergeschikt zijn aan nieuwe bewoners.

De huidige bewoners zijn niet ondergeschikt aan de nieuwe bewoners. We willen graag sociale woningbouw in Diemen realiseren, waarbij dit een van de zoeklocaties is. De mogelijke nieuwbouw gaat daarbij uit van een afweging tussen de gevolgen van nieuwbouw voor de wijk en haar bewoners, en de behoefte aan sociale woningbouw in Diemen. Deze afweging moet de gemeenteraad op basis van het conceptplan maken.

Niet erg dat er wordt gebouwd, maar dan wel graag voor bewoners van Buitenlust of Diemen. Krijgen die mensen voorrang?

Op basis van de Huisvestingsverordening zijn er mogelijkheden om een deel van de nieuwe woningen met voorrang toe te wijzen aan mensen uit Diemen. Dit wordt door de gemeente Diemen en Rochdale nog verder uitgewerkt.

Voor de start van de werkzaamheden aan de spoortunnel zijn er opnames gemaakt van de huizen in de omgeving; gaat dit ook bij de huizen rondom de mogelijke nieuwbouw gebeuren?

Dit hangt af van de betreffende aannemer die de mogelijke woningen gaat realiseren. Daarover kunnen we nu nog geen uitspraken doen.

Nieuwe bewoners willen helemaal niet naast een begraafplaats wonen

De locatie wordt conform alle wettelijke eisen op dit vlak gerealiseerd. Daarbij is de druk op de (sociale) woningmarkt zo groot dat we daar geen problemen mee verwachten.

Wij zijn niet tegen sociale woningbouw, maar wel tegen deze locatie

Bouwen in bestaande wijken heeft impact op de leefomgeving van omwonenden. Toch willen we ook een invulling geven aan de urgente maatschappelijke behoefte aan meer sociale huurwoningen. De gemeenteraad moet uiteindelijk die afweging maken.

Buitenlust voelt al ingeklemd.

Wij begrijpen uw gevoel, maar kijken naar alle mogelijkheden voor de realisatie van sociale huurwoningen in Diemen.