



QUICK SCAN SOCIALE WONINGBOUW DE GRIEND IN DE WIJK DE BIESBOSCH DIEMEN

Diemen, 12 november 2018

Haalbaarheid zoeklocatie

De raad heeft de ambitie vastgesteld om ca. 1200 sociale huurwoningen in Diemen te realiseren. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is deze ambitie vastgelegd. Omdat de ruimte in Diemen schaars is, heeft de gemeente de wens om deze ambitie óók door inbreiding te realiseren. Daarvoor zijn in het akkoord zoeklocaties aangewezen, die in bestaande wijken liggen zoals de zoeklocatie de Griend in de wijk Biesbosch.

Als uitwerking van de raadsambitie is voor deze locatie een QuickScan uitgevoerd om de kansrijkheid van sociale woningbouw aan te tonen. De QuickScan toont aan dat dit in technische zin mogelijk is. Dit is globaal verkend en kan nu technisch, financieel en ook op maatschappelijk draagvlak verder worden onderzocht door middel van een haalbaarheidsonderzoek.

Het is ook van belang om te weten wat de wijkbewoners vinden van deze ontwikkeling.

Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is het ook belangrijk om te weten wat de wijkbewoners van deze ontwikkeling vinden. De verdichtingsopgave brengt behalve nieuwe bewoners vaak ook weerstand en angst voor de toekomst mee bij zittende bewoners. Immers, het buurtgroen gaat verdwijnen, parkeerproblemen en verkeersoverlast kunnen toenemen.

Het ontbreken van overleg met de bewoners tot nu toe vraagt om een strategische participatieve aanpak van de gemeente die tot doel heeft om te werken aan de relatie met de wijk en haar bewoners.

Bouwen aan de relatie met de wijkbewoners

De Biesbosch is een wijk uit de jaren zeventig die door zijn opbouw en ligging aantrekkelijk is om te wonen. De bewoners wonen er prettig. De wijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en heeft een ligging t.o.v. groene buffers veelal gecombineerd met waterpartijen. Deze groenstructuur zorgt voor een heldere scheiding van de afzonderlijke buurten en benadrukt het enigszins in zichzelf gekeerde karakter van de wijk. Binnen deze context heeft de gemeente de wens om op de locatie de Griend sociale woningbouw te realiseren. Dit betekent dat de beoogde woningbouwontwikkeling alleen door verdichting kan plaatshebben op een voor de wijk belangrijke wijkgroen met een recreatieve wijkfunctie.

De Raad heeft in het kader van het Coalitieakkoord een aantal afwegingen gemaakt en locatie de Griend als zoeklocatie aangewezen. De wijkbewoners van de Biesbosch hebben dit besluit voor het eerst in het Diemer Nieuws gelezen. Om te voorkomen dat de gemeente hiermee haar eigen weerstand bij de zittende bewoners organiseert, is het belangrijk dat zij vanaf nu gaat investeren in de relatie met de wijkbewoners en met hen in gesprek gaat door middel van actieve en open communicatie. Elke wijk heeft een sociaal netwerk, ook de Biesbosch. Binnen dit netwerk zijn wijkambassadeurs actief die voor de opbouw van de relatie een dragende rol kunnen vervullen. De beste vorm voor open en actieve communicatie zou zijn om door keukentafelgesprekken of 1-op-1 gesprekken met bewoners en/of haar wijkambassadeurs in contact te komen. Door deze gesprekken kan de gemeente informatie delen en vooral informatie ophalen uit de wijk. De gemeente krijgt zo een goed beeld van wat er in de wijk speelt en ook wordt duidelijk of en in welke mate er weerstand is tegen de gemeentelijke voornemens. Door op dit niveau uitleg te geven over de gemeentelijke opgave (bouwen op steeds schaarser wordende ruimte) kan wellicht begrip worden gecreëerd bij bewoners. De gemeente komt in een dialoog met haar bewoners.

Deze gesprekken helpen de gemeente tot een goede belangenafweging te komen ten behoeve de inzet van deze zoeklocatie voor sociale woningbouw.

De participatie voor deze zoeklocatie is echter ingekaderd door de verschillende besluiten. Zo liggen de zoeklocatie en het woningbouwsegment vast in het Coalitieakkoord. In de vastgestelde Woonvisie ligt vast voor welke doelgroepen gebouwd gaat worden, nl. jongeren, starters en senioren.

Rekening houdend met het vorenstaande zal In het op te stellen communicatie- en participatieplan dan ook duidelijk beschreven dienen te worden welke speelruimte er is voor participatie en hoe we de communicatie daarover organiseren.

Voor de communicatie en participatie zal een plan worden opgesteld (intern dan wel extern)

SAMENVATTING EN VOORSTEL

De zoeklocatie de Griend is kansrijk voor woningbouw. Dit is globaal verkend en kan nu technisch, financieel en ook op maatschappelijk draagvlak verder worden onderzocht door middel van een haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek geeft inzicht in wat de gewenste voetprint, bouwvolume en bouwhoogte kan zijn voor deze locatie en wat de gewenste parkeeroplossing en ontsluiting is van de beoogde nieuwbouw. Tevens geeft het inzicht in de financieel-economische haalbaarheid. Hiervoor moeten diverse technische onderzoeken worden uitgevoerd op het gebied van Geluid, Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid, Ecologie, Geotechniek, Water/Bodem. Archeologie, Bomeneffectanalyse, stedenbouw.

Een wezenlijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is het onderzoek naar de maatschappelijke acceptatie van de beoogde ontwikkeling. Om het overleg met de bewoners van de Biesbosch goed te kunnen organiseren dient daarvoor een communicatie- en participatieplan te worden opgesteld (intern of extern).

Op basis van de uitkomst van beide onderzoeken (technische/financieel en maatschappelijk) zal het college worden geadviseerd over de uitvoerbaarheid van woningbouw op de locatie de Griend.

VOORSTEL

Instemmen met:

1. Het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek voor de zoeklocatie de Griend en daarvoor doen uitvoeren van de diverse technische onderzoeken
2. Voor de organisatie van het overleg met bewoners van de Biesbosch een communicatie- en participatieplan doen opstellen (intern of extern)
3. Voor de werkzaamheden onder lid 1 en 2 een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 50.000 en dit voorbereidingskrediet mee te nemen in de kwartaalbrief Q1 2019.

HERONTWIKKELING LOCATIE DE GRIEND

STATUS: QUICK SCAN

Ligging en beschrijving wijk	<p>De locatie is onderdeel van de woonwijk Biesbosch. De wijk is grotendeels gebouwd in 1978 in samenhang met de bouw van Duivendrecht-Oost in de gemeente Ouder-Amstel. Er is later besloten de buurt onderdeel van Diemen-Zuid te laten worden. Hierdoor is de bouwstijl vooral vergelijkbaar met de aangelegen wijken in Duivendrecht.</p> <p>Het is een rustige woonwijk, die is gelegen ten oosten van Duivendrecht en aan de westkant in de wijk Diemen-Zuid. De wijk wordt afgescheiden van de overige buurten in Diemen-Zuid door de Gooiseweg.</p> <p>De onderzoekslocatie zelf ligt langs de Gooiseweg en is ingeklemd door eengezinskoopwoningen en het spoor. De locatie is nu in gebruik voor diverse speelvoorzieningen en een rioolgemaal</p>
Begrenzing plangebied	Het gebied wordt begrensd door de Gooiseweg, het spoor, het voetpad en de Van der Madeweg.
Eigendomssituatie	Met uitzondering van de strook langs het spoor, die eigendom is van Bakkhe Vastgoed, heeft de gemeente alle gronden binnen de onderzoekslocatie in eigendom. Voor een herontwikkeling van de Griend hoeven geen gronden te worden verworven.
Vigerend bestemmingsplan	De zoeklocatie heeft de bestemming groen en valt binnen de Beheersverordening Zuid, die vastgesteld is op 27 juni 2013. Om ter plaatse woningbouw planologisch mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld
Kabels en leidingen	<p>Belangrijke kabels en leidingen liggen in de randen van de zoeklocatie. Het K&L tracé ligt tegen de bestaande wijk aan en er zijn belangrijke kabels en leidingen, zoals een waterleiding van ca. 400 mm en 2x warmte transportleiding van ca. 500 mm. Het heeft de voorkeur om de leidingen te laten liggen.</p> <p>De rioolleiding ten noorden van de locatie is een onderheid riool waar de gehele wijk (Diemen zuid) op is aangesloten. Deze rioolleiding is aangesloten op het rioolgemaal R3 wat op de onderzoekslocatie staat. Het heeft niet de voorkeur om deze leiding te verleggen.</p> <p>De rioolleiding ten zuiden van de locatie is een persleiding waar heel Diemen Centrum en Plantage de Sniep op aangesloten is en loopt ook naar het gemaal. Het verleggen van deze rioolleiding is technisch makkelijk en betaalbaar.</p> <p>Herontwikkeling van deze locatie conflicteert met de noordelijk gelegen rioolleiding. Door de ligging van deze rioolleiding, wordt</p>

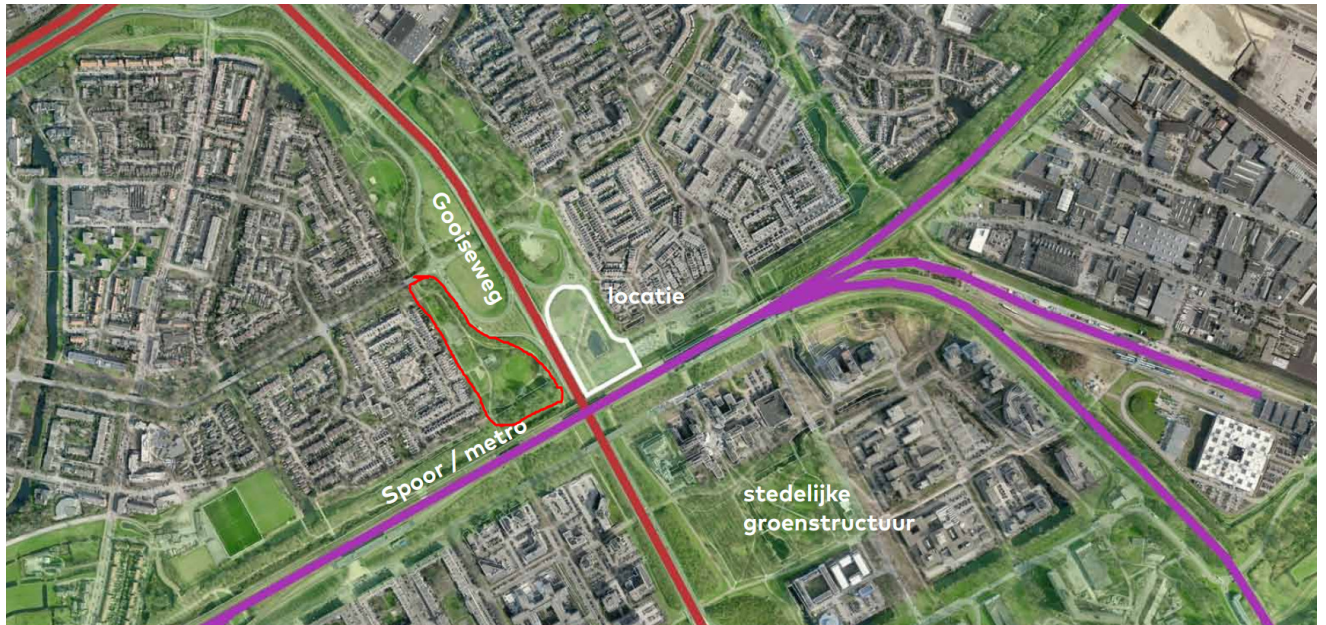
	<p>de noordelijke grens van het plangebied hierdoor op een natuurlijke wijze bepaald.</p> <p>Uit kostentechnische overweging is het aan te raden om beide rioolleidingen te laten liggen en het K&T tracé dat tegen de bestaande wijk aanligt.</p> <p>Evenwijdig aan de buurt Biesbosch, ca. 12 meter uit de gevellijn, ligt een betonnen rioolpersleiding Ø 600/800 van de gemeente Amsterdam, komend vanuit de Bijlmer, naar Duivendrecht. Het rioolgemaal R3 loost hierop. Deze leiding is slechts tegen hoge kosten te verplaatsen.</p>
Oppervlakte bouwvlak	<p>De bruto oppervlakte van de onderzoekslocatie is 23.282 m²</p> <p>Na aftrek van de ruimte i.v.m. de ligging van de kabels en leidingen is de netto bebouwingsoppervlakte ca. 3.400 m².</p>
Groenstructuur	<p>De Biesbosch is omringd door groene buffers, veelal gecombineerd met water. Deels maken zij deel uit van min of meer recreatieve routes (zoals bij de Weespertrekvaart,) deels vormen zij ook een waardevolle afscherming ten opzichte van aangrenzende (hoofd) infrastructuur, zoals aan weerszijden van de Gooiseweg en langs de spoorlijn.</p> <p>Binnen de wijk zijn bovendien zowel in de lengte als in de breedte richting verschillende belangrijke groenzones, ook hier vaak gecombineerd met waterpartijen. Die groenstructuur zorgt zo voor een heldere scheiding van de afzonderlijke buurten en herbergt ook een doorgaand netwerk van fietsroutes. Die scheiding benadrukt het enigszins in zichzelf gekeerde karakter van de deelgebieden.</p>
Oppervlaktewater	<p>Er bevinden zich twee waterpartijen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1500 m² met drie duikers die onderdeel uitmaken van het watersysteem van de Venserpolder. Bij eventuele demping moet dit oppervlak elders worden gecompenseerd en de afvoerende functie vanuit Biesbosch naar het poldergemaal moet gehandhaafd blijven.</p>
Ontsluiting en bereikbaarheid	<p>De wijk wordt vanaf de Van der Madeweg ontsloten door de Biesbosch. Het verkeer in de wijk zelf wordt door middel van een aantal buurtstraten verdeeld. De zoeklocatie is goed bereikbaar via de Biesbosch, de Griend en Boschplaat.</p>
Spelen	<p>De beoogde woningbouw is geprojecteerd op een deel van het groene terrein, dat door de bewoners van de wijk Biesbosch gebruikt wordt voor vrij spelen.</p> <p>Uit onderzoek van 2017 blijkt dat de locatie een belangrijke speel-/sportfunctie heeft voor de wijk Biesbosch. Ook omdat Biesbosch relatief sterk is afgesloten van de rest van Diemen en dit de enige plek is voor oudere kinderen. Het is van groot belang dat in ieder geval een aanzienlijk deel van het plangebied beschikbaar blijft voor spelen, bewegen en ontmoeten. In het kader van het communicatie- en participatieplan is de boodschap: er is een woningbouwopgave en we kunnen de openbare ruimte herinrichten. De bewoners mogen maximaal inspreken op de inrichting van de openbare ruimte.</p>

Geluid	Royal HaskoningDHV heeft een verkennend akoestisch onderzoek verricht naar woningbouw op de zoeklocatie in 10 bouwlagen. Om de geluidhinder zo veel mogelijk te beperken is een bouwvorm onderzocht waar een zogenaamde oorschelp mee wordt gesimuleerd. Hiermee kan aan de buitenzijde van de schelp het geluid zo veel mogelijk worden afgevangen op een 'dove' gevel, in combinatie met aan de binnenzijde van de schelp het bezitten van de benodigde geluidluwe zijden en buitenruimten. De eerste conclusie is dat het mogelijk is om woonbebouwing in de vorm van een kwart of halve cirkel te realiseren binnen de kaders van de Wet geluidhinder. Op de beoogde luwe gevel van de onderzochte bebouwingsvormen heerst een geluidbelasting van maximaal de voorkeurswaarde van de desbetreffende bronnen. De bebouwing geeft geen toename van de geluidbelasting op de eengezinswoningen in de directe omgeving. Op basis van het op te stellen stedenbouwkundig plan zal een verdergaand akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
Luchtkwaliteit	In het kader van de haalbaarheidsstudie zal onderzocht worden of luchtkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde woningbouwontwikkeling.
Externe veiligheid	In het kader van de haalbaarheidsstudie zal onderzocht worden of externe veiligheid een belemmering vormt voor de beoogde woningbouwontwikkeling en welke voorwaarden dit stelt aan het bouwplan.
Hulpdiensten	Met de hulpdiensten zal overleg worden gevoerd over de voorwaarden die worden gesteld aan het bouwplan en de inrichting van de omgeving voor een voldoende bereikbaarheid voor de hulpdiensten en vlucht/schuilmogelijkheden voor bewoners.
Water-/Bodemkwaliteit	Een verkennend (water)bodemonderzoek moet uitgevoerd worden om inzicht te geven in de (water)bodemkwaliteit van de locatie. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt vastgesteld of er belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen verkoop en bestemmingswijziging. Indien de resultaten daartoe aanleiding geven wordt advies gegeven over eventueel vervolgonderzoek
Geotechnisch onderzoek	Globaal is verkend op welke wijze de Griend is opgehoogd. Deze wijk is destijds door Ouder-Amstel/Duivendrecht aangelegd. Gemeente Diemen heeft geen enkele informatie van de wijze van ophogen. Wel is er een tekening van de spuitvakken en kunnen we met enige voorzichtigheid de inschatting maken dat dit integraal is opgehoogd tezamen met de wijk Biesbosch. Alleen sondering kan hier uitsluitel over geven.
Bomeninventarisatie	Een bomeneffectanalyse is nodig om vast te stellen welke bomen te handhaven zijn en welke niet. De onderzoekslocatie is omzoomd door een bomenrij met grote volwassen bomen.
Flora en Fauna	De ligging van de locatie en aanwezigheid van een aaneengesloten bomenrij, die het gebied langs de Goiseweg omzoomd maakt het

	<p>noodzakelijk om een ecologisch onderzoek uit te voeren gericht op eventueel aanwezige gemeentelijke doelsoorten en op overige bijzondere soorten die een verblijfplaats hebben in het onderzoeksgebied of er anderszins gebruik van maken.</p> <p>De locatie maakt onderdeel uit van de Diemense (en Amsterdamse) ecologische structuur zoals opgenomen in het Natuurbeleidsplan. Een goede verbinding langs de Gooiseweg is hiervoor van belang. Te verwachten beschermde soorten: Gewone en Ruige dwergvleermuis (zeker), Wezel, Hermelijn en Bunzing (mogelijk).</p>
Duurzaamheid	<p>De gemeente heeft haar eigen ambities op het gebied van duurzaamheid structureel neergelegd in de milieunotitie 2016-2019 (speerpunten: energie, circulaire economie en klimaatadaptatie) en een aantal extra duurzaamheidsambities in afzonderlijke beleidsnota's (voor de ontwikkeling van Holland park hanteert de gemeente een milieunotitie waarin bovengenoemde speerpunten zijn uitgewerkt).</p> <p>Daarnaast liggen de milieucriteria voor nieuwbouw vast in het Bouwbesluit 2012 (waaronder energieprestatienorm en milieuprestatienorm). En vanaf 1 juli 2018 wordt aardgasvrije nieuwbouw de wettelijk norm.</p>
Klimaatadaptief	<p>Nieuwe woonbuurten moeten klimaatbestendig worden aangelegd. De openbare ruimte moet in staat zijn een regenbui van 120 mm in een uur te kunnen verwerken zonder wateroverlast in de woningen.</p>
Archeologie	<p>Twee locaties in het gebied hebben op grond van de Beheersverordening Zuid een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Afhankelijk van de aard van de uit te voeren werkzaamheden ter plaatse zal voor deze locaties archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.</p>
Demografische opbouw	<p>De Biesbosch is een homogene, kinderrijke woonwijk bestaande uit 391 woningen waarvan 88% grondgebonden eengezinswoningen en 12% appartementen. Daarvan is 59% particulier bezit en 41% eigendom van een corporatie of andere verhuurder.</p> <p>De wijk bestaat uit 995 bewoners en als volgt opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0-15 jaar: 21% - 15-25 jaar: 11,6% - 25-45 jaar: 26,6% - 45-65 jaar: 26,1% - 65 jaar en ouder: 16,1%
Stedenbouwkundige verkenning	<p>De Gooiseweg is een belangrijke as waaraan nieuwe ontwikkelingen zich voordoen en kansen bieden voor een stedelijke ontwikkeling. Aan deze as liggen belangrijke ontwikkelingen zoals de Campus. Voor locatie Diemerdreef was beoogd een nieuw onderkomen van Stichting Arq. Deze ontwikkeling vindt geen doorgang maar de locatie staat open voor een stedelijke ontwikkeling. In de toekomst krijgt de Gooiseweg wellicht een andere invulling en inrichting.</p>

	De stedenbouwkundige invulling van de zoeklocatie moet voorsorteren op een totale visie op deze as.
Parkeren	De wijk Biesbosch kent nu nog geen parkeerregulering. De omgeving wordt wel steeds verder dichtgezet met parkeermaatregelen. Op basis van onderzoek en klachten kan worden bezien of en wanneer ook in deze wijk de blauwe zone wordt ingevoerd. Het bouwplan zal zelf moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De parkeernorm wordt daarbij afgestemd op het nog nader in te vullen woningbouwprogramma
Wonen	De Woonvisie Diemen 2018 - 2023 zet sterk in op het realiseren van nieuwbouw van sociale huurwoningen. Eén van de doelgroepen die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen zijn jongeren en starters. Als het gaat om doorstroming noemt de Woonvisie het streven om senioren door te laten stromen van ruime eengezinswoningen naar meer geschikte appartementen, ook wel bekend als “van groot naar beter”. De zoeklocatie ligt aan de Gooiseweg, die een as vormt waaraan belangrijke bouwplanontwikkelingen zich gaan voordoen. Deze locatie leent zich mogelijk voor de realisatie van jongeren en senioren. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de haalbaarheidsstudie.
Financieel economische uitvoerbaarheid	Op basis van het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma zal de financieel economische uitvoerbaarheid van deze locatie onderzocht worden. Dat gebeurt in het kader van de haalbaarheidsstudie.
Participatie en communicatie	Het beoogde woningbouwprogramma leidt tot een stedelijke oplossing in een rustige woonwijk die voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat. Om die reden is het belangrijk de verwachtingen richting bewoners al bij de start van het planproces goed te managen. Zoals gezegd, is een communicatie/participatieplan vereist dat voorziet in actief/open overleg met en een tijdige betrokkenheid van de wijkbewoners. In het op te stellen communicatie- en participatieplan zal aandacht moeten worden gegeven aan de juiste participatievorm en strategie om begrip voor de opgave van de Raad te verwerven.

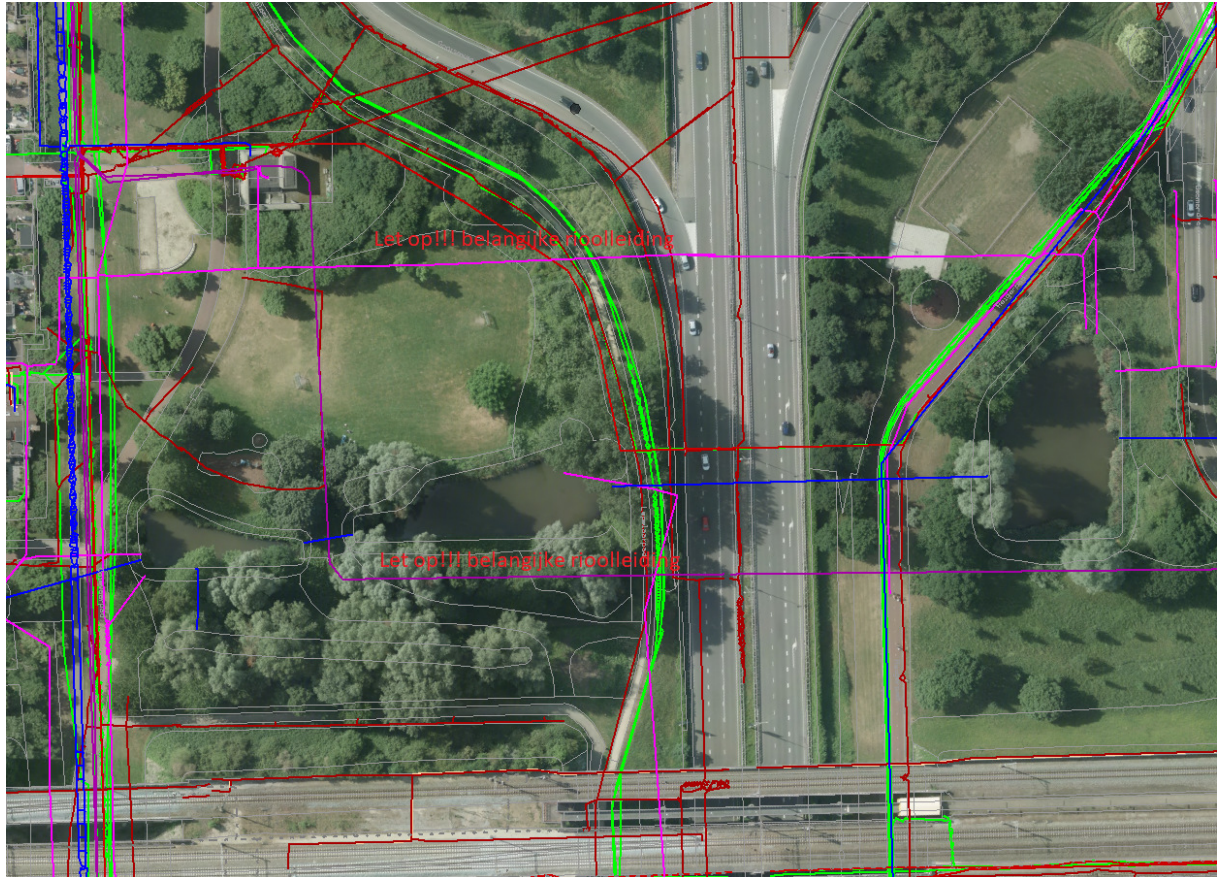
Figuur 1: ligging van de zoeklocatie, in rood aangegeven.



Figuur 2: bestemmingsplan Diemen Zuid dat is vastgesteld op 27 juni 2013.



Figuur 3: ligging kabels en leidingen



Figuur 4: Bebouwingsvormen voor het akoestisch rekenmodel

