



BUITENLUST DIEMEN

conceptplan

11 mei 2021

INHOUD

Onderzoek naar een geschikte locatie op wijkniveau	4
Vorm en volume van het gebouw	15
Onderzoek naar meest geschikte inpassing op locatie	19
Het plan	29

Diemen heeft een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Dit maakt het moeilijk voor jongeren om op zichzelf te gaan wonen en voor ouderen om een levensloopbestendige woning te vinden. De wachttijden zijn enorm, zelfs huishoudens met een urgentieverklaring moeten soms meer dan een jaar wachten voordat er een woning beschikbaar komt. Daarom wil de gemeente 1085 sociale huurwoningen in Diemen bouwen, waaronder een appartementengebouw met ongeveer 40 woningen in Buitenlust.

Voor deze zoeklocatie is dit conceptplan opgesteld. Er is ontwerponderzoek gedaan naar de meest geschikte locatie, volume en inpassing. Het conceptplan geeft onderbouwd inzicht in de omvang en ligging van het gebouw en de indeling van de ruimte om het gebouw heen.

ONDERZOEK NAAR EEN GESCHIKTE LOCATIE OP WIJKNIVEAU

BUITENLUST DIEMEN

beoordelingscriteria onderzoek

Het onderzoek naar een geschikte bouwlocatie in Buitenlust heeft zich toegespitst op de randstrook die gelegen is tussen de wijk Buitenlust en de Joodse begraafplaats. Deze strook is - in eerste instantie - wat breder dan de locatie in de haalbaarheidsstudie ‘Sociale woningbouw Buitenlust’ (maart 2019), mede naar aanleiding van reacties van bewoners. Momenteel bevindt zich hier het parkeerterrein voor de bewoners van Buitenlust, een speelveld, een verharde basketbalplaats en een stukje groen als afsluiting van de strook aan de oostzijde. Binnen deze strook zijn drie gebieden aan te wijzen die getoetst zijn op geschiktheid:

- A. het entreegebied in de oksel van de Ouddiemerlaan en de toegang naar de begraafplaats
- B. de parkeerstrook
- C. de recreatiestrook aan de oostzijde

Op de volgende pagina’s staan deze gebieden globaal aangegeven.

Deze locaties zijn getoetst op de volgende criteria:

- De mate waarin de bestaande situatie in de buurt wordt omgegooid (“herstructurering”)
- Het behoud van aanwezigheid van groen
- De impact op bestaande sport- en speelvoorzieningen
- De bezonning en beschaduwing van bestaande bebouwing
- De impact op privacy van bestaande woningen
- De afmeting van het perceel

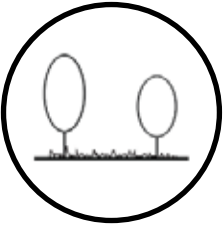
Op de volgende pagina’s geven we deze stappen en afwegingen weer.

beoordelingscriteria



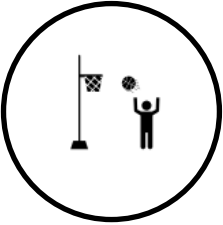
Mate van herstructurering

Wat zijn de gevolgen van nieuwbouw op deze locatie op de structuur van de wijk? Moeten er nieuwe wegen, parkeerplekken etc. worden aangelegd?



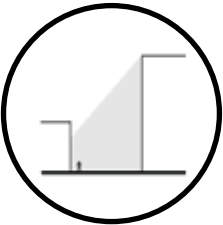
Groen

Hoe wordt er omgegaan met het bestaande groen in de wijk? Kan het parkje blijven bestaan en welke bomen kunnen behouden blijven? Hoe kunnen de bestaande bewoners het groen in de nieuwe situatie ervaren?



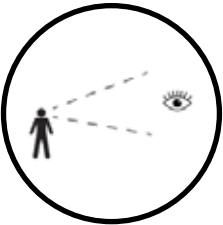
Sporten en spelen

Kan het basketbalveld behouden blijven of krijgt het een nieuwe plek? Of kunnen er nieuwe ruimtes gemaakt worden voor sport en spel in de wijk?



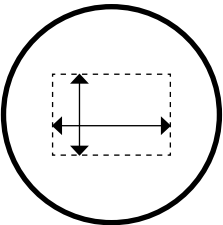
Bezonning en schaduw

Hoe beïnvloedt de nieuwbouw de bestaande woningen? In welke mate zorgt de nieuwbouw voor schaduw in de tuinen of daken van de bestaande wonen?



Zicht en inkijk

Hoe beïnvloedt de nieuwbouw het zicht van de bestaande bewoners. Is er inkijk vanuit de nieuwbouw in de bestaande woningen?



Afmeting van het perceel

Is er voldoende ruimte voor een nieuwbouwproject? Blijft er genoeg openbare ruimte over?

BUITENLUST DIEMEN
zoekgebied



BUITENLUST DIEMEN

3 zoeklocaties



BUITENLUST DIEMEN

Zoeklocatie A



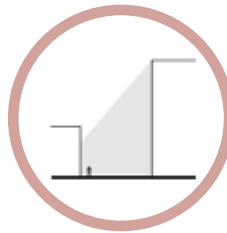
■
aanpassingen
nodig bij entree
begraafplaats
en fietspad naar
Ouddiemmerlaan



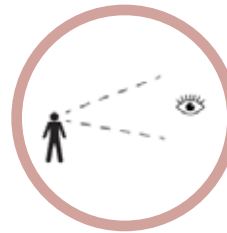
++
bestaande
groenstructuur
kan worden
behouden



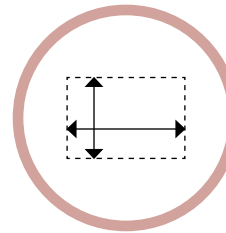
++
sportveld
kan worden
behouden of
verplaatst



■■
door hogere
bebouwing
veel schaduw
op bestaande
woningen en
tuinen



■
4 woningen hebben
direct zicht op
bebouwing, door
hogere bebouwing
wordt het zicht in de
rest van de wijk ook
belemmerd



■■
beperkt
kaveloppervlak,
hierdoor hogere
bebouwing
toepassen



Op deze locatie is - gezien de beperkte ruimte en de wens om de bestaande infrastructuur te handhaven als ontsluiting van de wijk - relatief weinig plek, waardoor een flink hoger gebouw moet worden gerealiseerd. Dit past niet in de structuur en karakter van de wijk en zorgt voor veel schaduw.

BUITENLUST DIEMEN

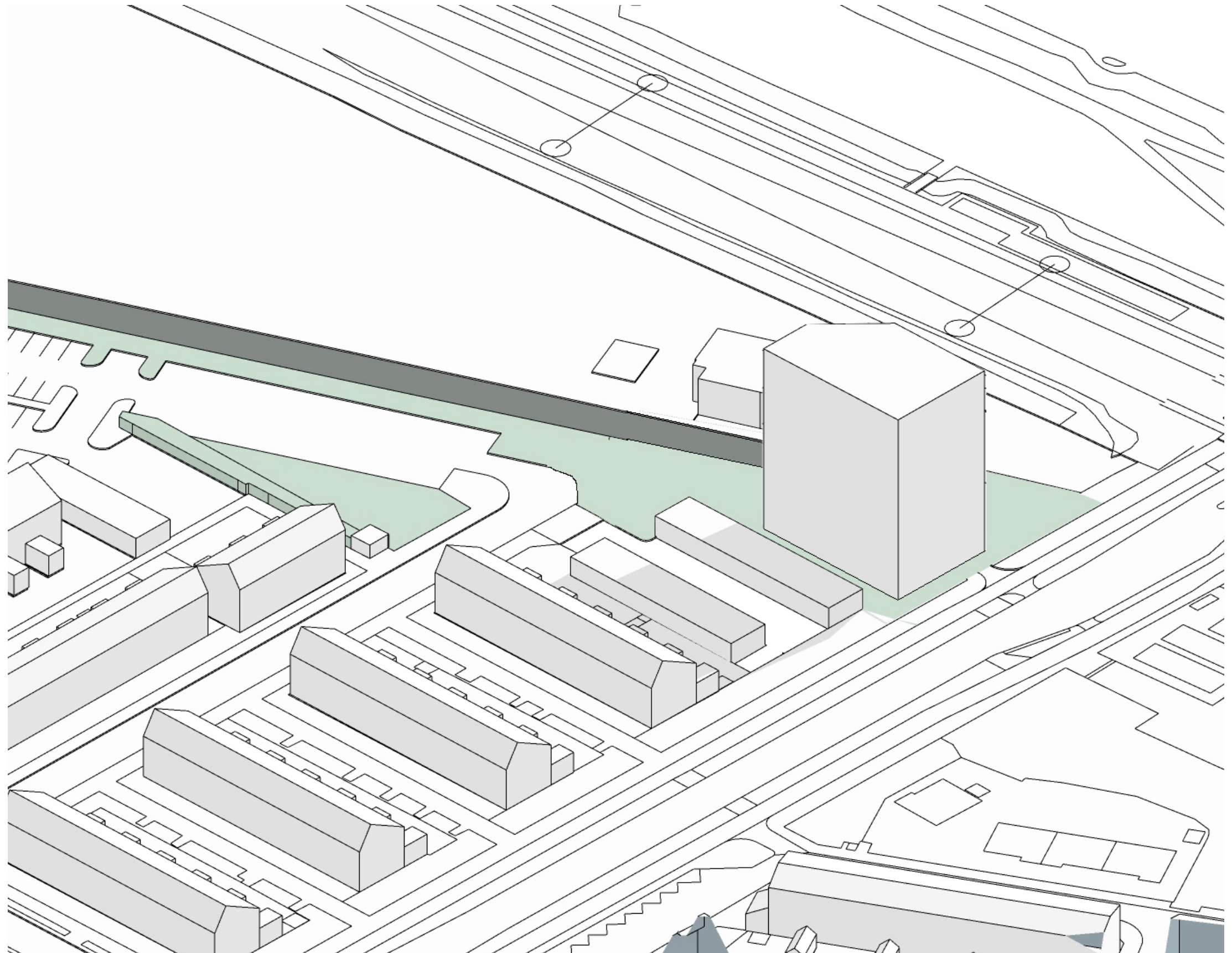
Zoeklocatie A

Als we bij zoeklocatie A een bouwblok willen realiseren met ca. 40 woningen, moeten we rekening houden met de volgende zaken:

- De toekomstige spooronderdoorgang
- De huidige wegenstructuur, voor zowel het autoverkeer als de fietsers en wandelaars
- De entree van de Joodse begraafplaats (kan mogelijk enigszins verlegd worden)
- Enige afstand tot de bestaande garageboxen

Hierdoor ontstaat een relatief kleine footprint waarop gebouwd kan worden, waardoor de mogelijke bebouwing van deze plek met het beoogde programma relatief hoog wordt.

We hebben daarbij besloten dat deze hoogte niet wenselijk is op deze plek.



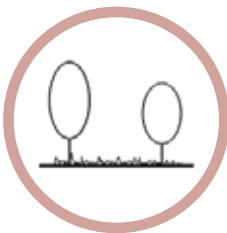
BUITENLUST DIEMEN

Zoeklocatie B



— —

hele structuur
van het terrein
moet veranderen
(verplaatsen van
parkeerterrein en
routing)



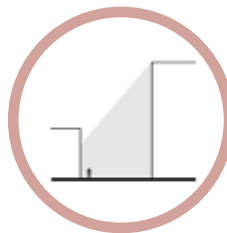
—

bestaand groen
maakt plaats voor
parkeerterrein



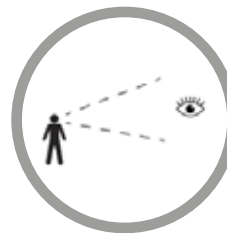
+

sportveld
kan worden
behouden of
verplaatst



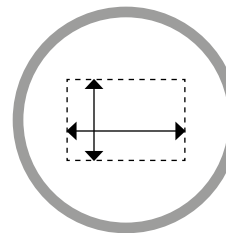
—

nieuwbouw zorgt
voor schaduw
in tuinen van
bestaande
bebouwing



+ —

maximaal 4
woningen hebben
zicht op nieuwbouw
i.p.v. groenstrook



+ —

ruimte wordt
beperkt door
ingrepen
aan nieuwe
infrastructuur,
hierdoor hogere
bebouwing



Bij het ontwikkelen van locatie B zal de huidige parkeerplaats verplaatst moeten worden naar het huidige groen/speelruimte.

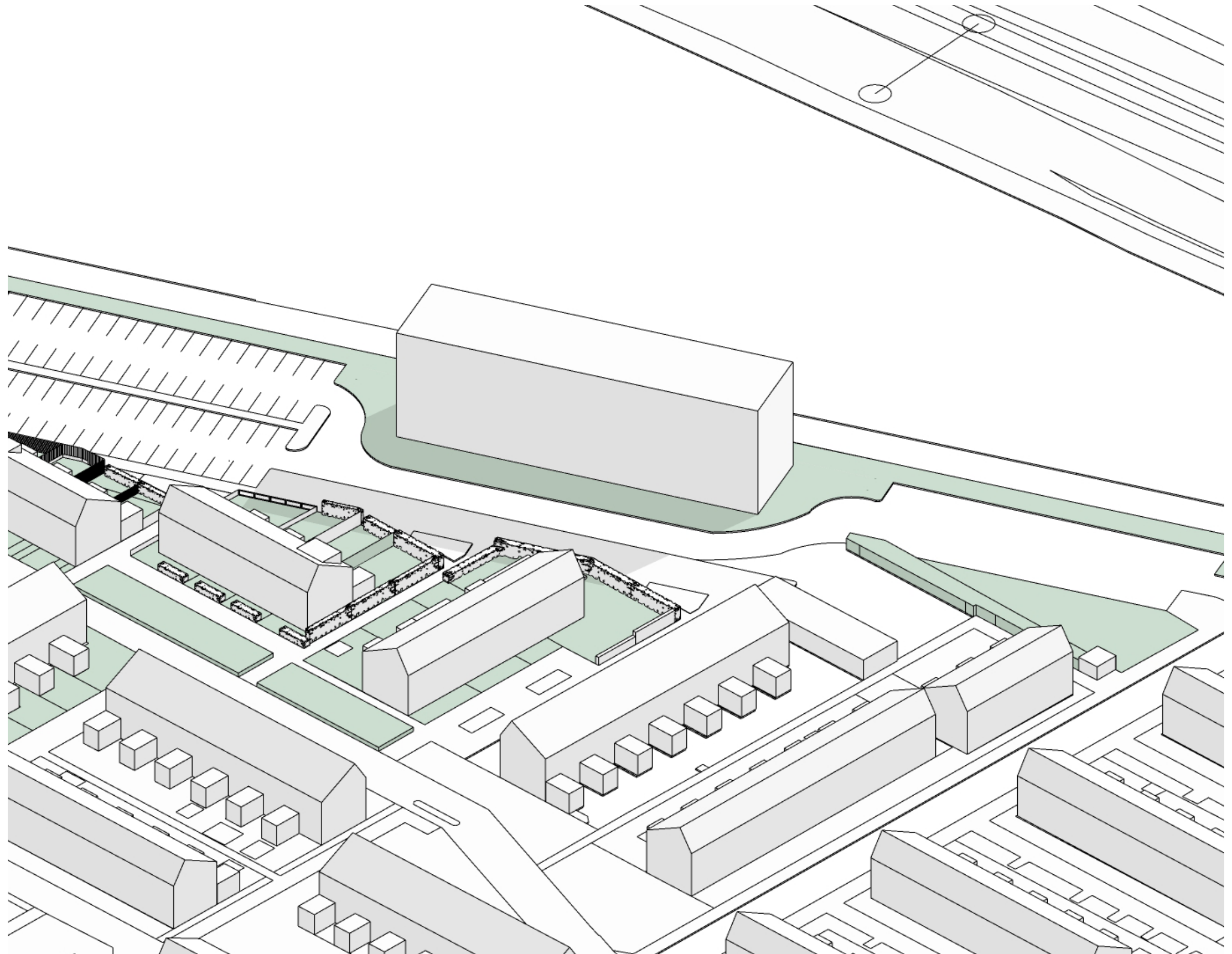
BUITENLUST DIEMEN

Zoeklocatie B

Als we bij zoeklocatie B een bouwblok willen realiseren met ca. 40 woningen, moeten we rekening houden met de volgende zaken:

- De huidige wegenstructuur, vooral het autoverkeer
- De verplaatsing van het parkeerterrein naar zoeklocatie C.
- De relatie tot de bestaande woningen

Bij een keuze voor deze zoeklocatie zal een groot deel van het parkeren verplaatst moeten worden, waarbij de sport- en speelfaciliteiten ook moeten worden verplaatst. Daarbij moeten er meer auto's verder de wijk in om deze nieuwe parkeerplaats te bereiken. Deze grote wijzingen in de structuur van de wijk wordt als onwenselijk gezien door de opstellers van deze studie.



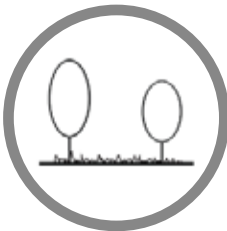
BUITENLUST DIEMEN

Zoeklocatie C



++

weinig
aanpassingen
nodig binnen
huidige
infrastructuur



+/-

groenstructuur kan
behouden blijven.
Deel van park wordt
sportveld. Genoeg
ruimte voor groen
tussen bebouwing



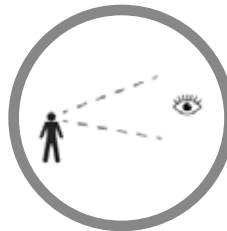
+

sportveld
kan worden
verplaatst binnen
groenstructuur



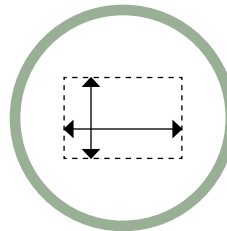
+

nieuwbouw geeft
weinig schaduw
op bestaande
woningen en
tuinen



+/-

maximaal 4
woningen hebben
zicht op nieuwbouw
i.p.v. groenstrook



++

genoeg ruimte
voor nieuwbouw
waardoor
laagbouw
mogelijk is



Op deze locatie kan de beoogde woningbouw zich voegen naar de structuur van de wijk en wordt de groen/speelruimte gecombineerd tot een nieuwe plek.

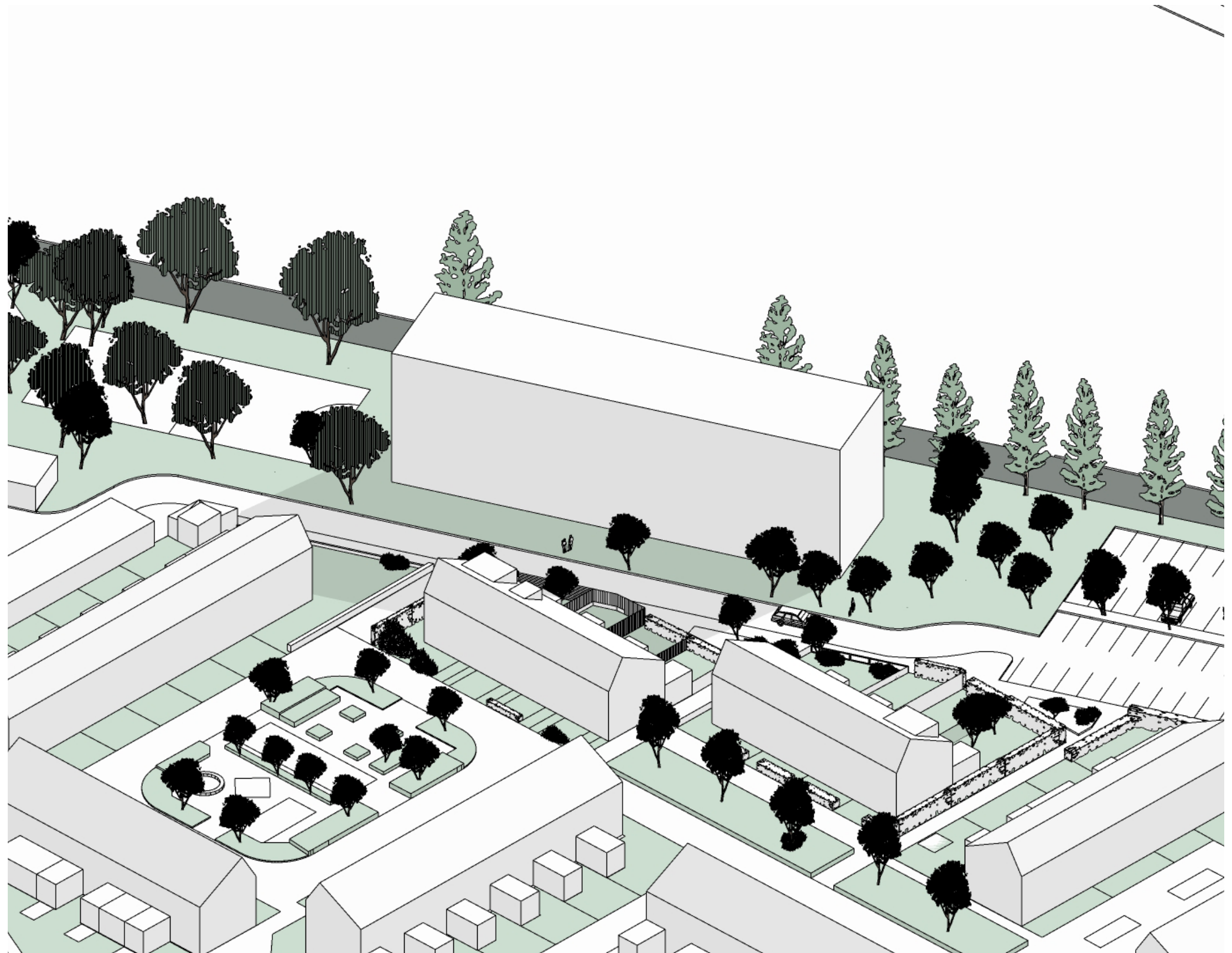
BUITENLUST DIEMEN

Zoeklocatie C

Als we bij zoeklocatie C een bouwblok willen realiseren met ca. 40 woningen, moeten we rekening houden met de volgende zaken:

- De verplaatsing van de sport- en speelfaciliteiten
- De kwaliteit van "het bosje" (recreatiestrook oostzijde Buitenlust)
- De relatie tot de bestaande woningen

Als de woningen op deze plek worden gebouwd blijft een groot deel van de structuur van de wijk behouden. Uiteraard moeten de sport- en speelfaciliteiten in meer of mindere mate wel verplaatst worden; dit hangt af van de precieze plaatsing van de bebouwing op deze zoeklocatie. Deze plaatsing onderzoeken we hierna.



BUITENLUST DIEMEN

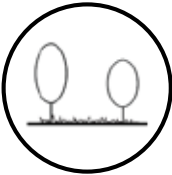
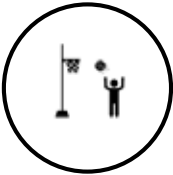
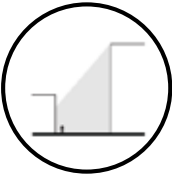
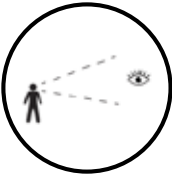
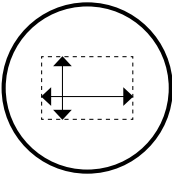
matrix zoeklocatie

Uit dit onderzoek komt naar voren dat locatie C (recreatiestrook aan de oostzijde) de beste randvoorwaarden biedt voor de bouw van 40 sociale huurwoningen in Buitenlust.

- Deze locatie scoort het beste op:
- de beperkte gevolgen die bouwen heeft op de bestaande infrastructuur
 - de afmeting van de bouwgrond. Binnen de locatie kijken we nauwkeurig naar de beste positie van de nieuwbouw.
 - het behoud en mogelijkheid tot terugbrengen van groen- en speelvoorzieningen

Ten opzichte van de andere zoeklocaties scoort deze locatie beter op bezonning en beschaduwing (in relatie met de huidige woningen).
Het aspect zichtbaarheid en inkijk is in alle varianten een aandachtspunt. Afhankelijk van de gekozen positie op de locatie zullen 0 of 4 woningen uitzicht krijgen op de nieuwbouw.

In de afgelopen periode is er ook nog gestudeerd op de gehele zone aan de zuidkant van Buitenlust. Deze zone is dus wat breder dan de eerder aangegeven locatie in de haalbaarheidsstudie: “Sociale woningbouw Buitenlust” van maart 2019. De resultaten van deze studie staan hier vermeld.

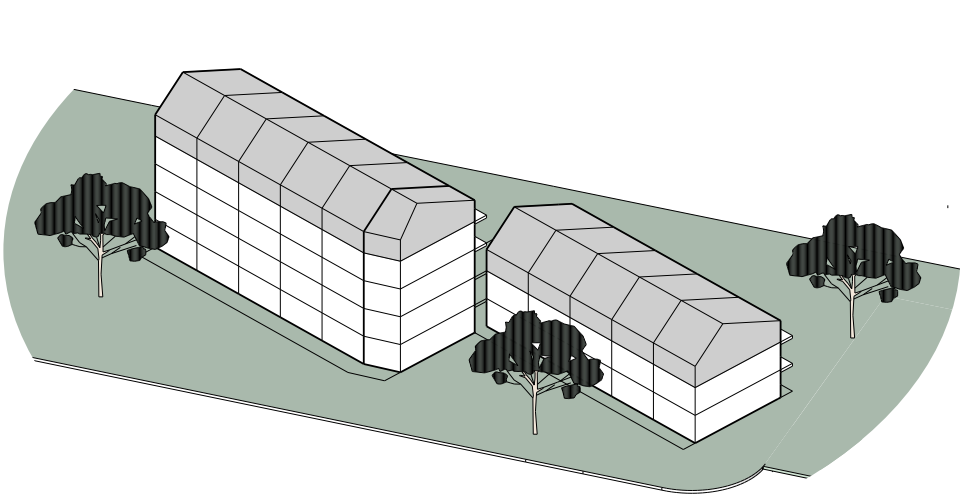
						
 A	-	++	++	--	-	--
 B	--	-	+	-	+-	+-
 C	++	+-	+	+	+-	++

*infrastructuur = boven- en ondergrondse netwerken tbv verkeer, water, leidingen, etc.

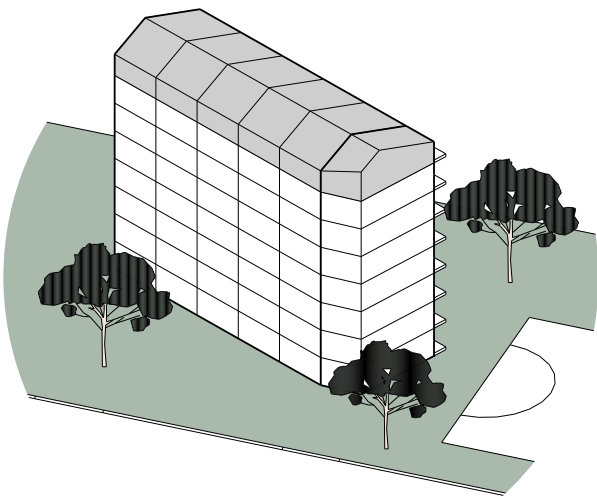
VORM EN VOLUME VAN HET GEBOUW

BUITENLUST DIEMEN

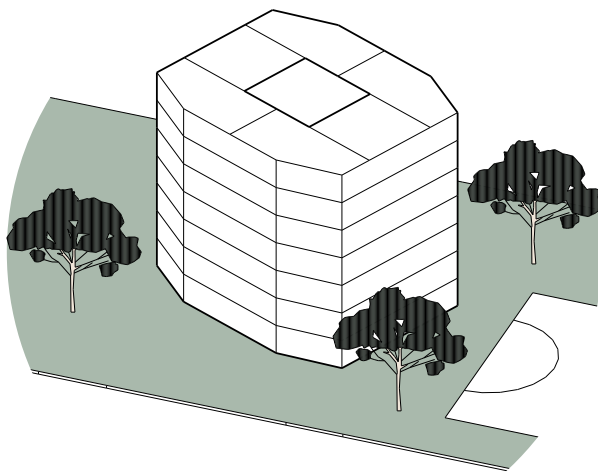
3 modellen



Model 1
 Twee aan elkaar geschakelde volumes (laagbouw).



Model 2
 Een volume (hoogbouw) passend binnen de huidige structuur van de wijk.



Model 3
 Een volume (hoogbouw) losstaand van de huidige structuur van de wijk.

BUITENLUST DIEMEN

eisen aan het gebouw

Voor deze locatie zijn verschillende gebouwmodellen onderzocht en getoetst. Deze modellen zijn (in willekeurige volgorde).

Model 1:
Twee aan elkaar geschakelde laagbouw volumes

Model 2:
Een hoogbouw volume passend binnen de huidige stedenbouwkundige structuur/korrel

Model 3:
Een hoogbouw volume losstaand van stedenbouwkundige structuur

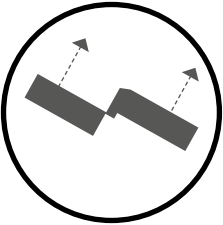
De richting en de precieze plek van de drie modellen zijn getoetst op de volgende criteria:

- Aansluiting op de wijk
- De consultatie van bewoners
- De consequenties van Bezonning en schaduw
- De consequenties van Zicht en inkijk
- De grootte van de footprint* van het gebouw
- De hoogte van het gebouw.

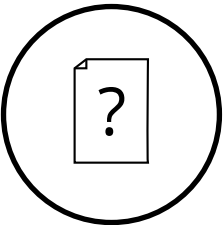
Op de volgende pagina's worden de verschillende modellen beoordeeld op deze criteria. Model 1 komt hierbij om meerdere redenen als beste naar voren. Zo voegt dit bouwblok zich goed in de bestaande structuur van de wijk en wordt de bebouwing niet te hoog, waardoor de consequenties voor bezonning en privacy beperkt blijven. Bij de keuze voor dit model hoort wel een wat groter ruimtegebruik. Twee lagere gebouwen nemen meer ruimte in dan één hoger gebouw. Bij de consultatie onder de bewoners kwam dit model ook als beste naar voren, waarbij aangetekend moet worden dat de bewoners uit de wijk aangegeven hebben dat hun voorkeur naar 'niet bouwen' uitgaat.

*footprint = het grondoppervlakte van het mogelijke bouwplan

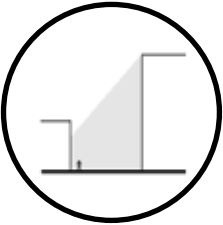
beoordelingscriteria



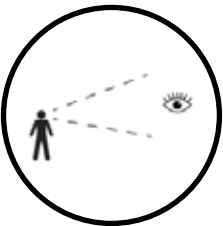
Aansluiting op de wijk
Hoe ligt het plan in de huidige context? Sluit de bebouwing aan bij de huidige structuur en past het binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk?



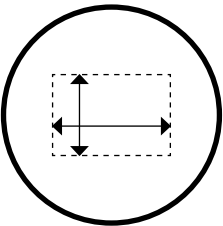
Consultatie bewoners
Wat zijn de resultaten van de consultatie? Welk model heeft de voorkeur van de bewoners?



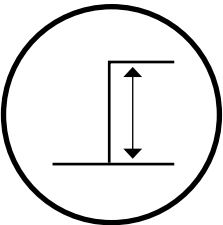
Bezonning en schaduw
Hoe beïnvloedt de nieuwbouw de bestaande woningen? In welke mate zorgt de nieuwbouw voor schaduw in de tuinen of daken van de bestaande woningen?



Zicht en inkijk
Hoe beïnvloedt de nieuwbouw het zicht van de bestaande bewoners. Is er inkijk vanuit het nieuwbouw blok in de bestaande woningen?



Footprint* gebouw
Hoeveel ruimte neemt het gebouw in?

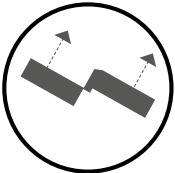
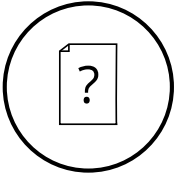
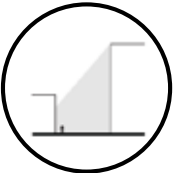
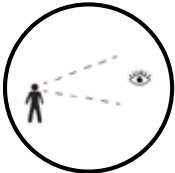
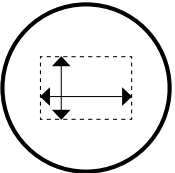
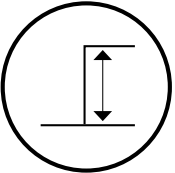
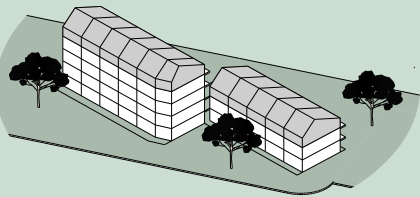
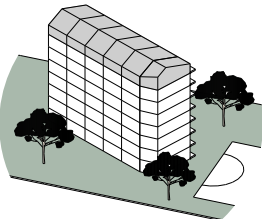
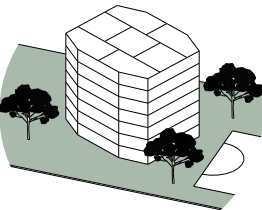


Gebouwhoogte
Hoe hoog is de nieuwbouw? Sluit deze aan bij de omliggende bebouwing?

BUITENLUST DIEMEN

matrix modellen

Model 1 scoort op alle criteria voldoende of goed;
Alleen neemt het gebouw (eigenlijk twee lagere gebouwen) meer ruimte in dan bij de andere modellen

						
	++	+	+	+	--	+
	+	+-	--	-	+	-
	-	-	+-	+-	++	+

ONDERZOEK NAAR MEEST GESCHIKTE INPASSING OP LOCATIE

BUITENLUST DIEMEN

beoordelingscriteria binnen locatie C met model 1

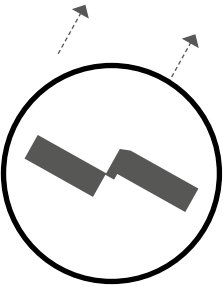
Vervolgens is ingezoomd op de locatie en onderzocht waar op deze locatie nieuwbouw het beste kan worden ingepast met zoveel mogelijk behoud van bestaande kwaliteiten en zoveel mogelijk rekening houdend met de belangen van omwonenden. Binnen locatie C is een drietal posities denkbaar waar de nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Op de volgende pagina's brengen wij deze verschillende posities in beeld.

Deze posities zijn getoetst op de volgende criteria:

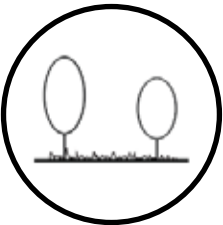
- Aansluiting op de wijk;
- De mate waarin het bestaande groen op de locatie na bebouwing kan worden behouden of worden gecompenseerd;
- De mogelijkheden voor inpassing van sport- en speelvoorzieningen;
- De consequenties voor de bezonning en beschaduwing van bestaande bebouwing;
- Het effect op de privacy van bestaande woningen.

Op de volgende pagina's geven we deze stappen en afwegingen weer.

beoordelingscriteria



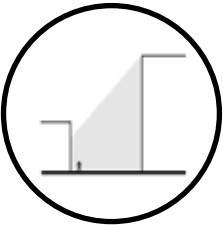
Aansluiting op de wijk
Sluit de bebouwing aan bij de huidige structuur en past het binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk?



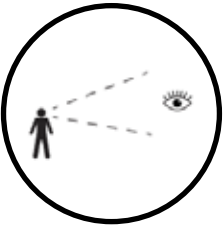
Groen
Hoe wordt er omgegaan met het bestaande groen in de wijk? Kan het parkje blijven bestaan en welke bomen kunnen behouden blijven? Hoe kunnen de bestaande bewoners het groen in de nieuwe situatie ervaren?



Sporten en spelen
Kan het basketbalveld behouden blijven of krijgt het een nieuwe plek? Of kunnen er nieuwe ruimtes gemaakt worden voor sport en spel in de wijk?



Bezonning en schaduw
Hoe beïnvloedt de nieuwbouw de bestaande woningen? In welke mate zorgt de nieuwbouw voor schaduw in de tuinen of op de daken van de bestaande woningen?



Zicht en inkijk
Hoe beïnvloedt de nieuwbouw het zicht van de bestaande bewoners. Is er inkijk vanuit de nieuwbouw in de bestaande woningen?

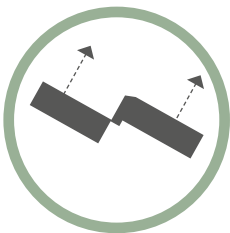
BUITENLUST DIEMEN

zoekgebied binnen locatie C



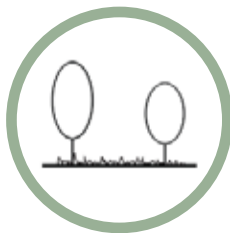
BUITENLUST DIEMEN

locatie C1



++

Nieuwbouw past goed binnen bestaande structuur. Entree sluit aan bij doorgang in de wijk.



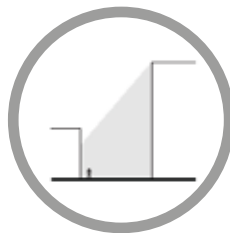
+

Groenstructuur kan deels behouden blijven. Deel van park wordt sportveld. Genoeg ruimte voor groen tussen bebouwing.



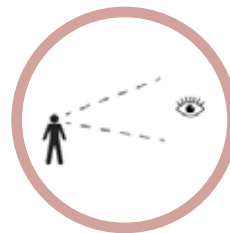
+

Sportveld kan worden verplaatst binnen groenstructuur.



+ -

Nieuwbouw geeft enige schaduw op de bestaande bebouwing en tuinen.



-

4 woningen hebben zicht op nieuwbouw i.p.v. groenstrook.



BEZONNING

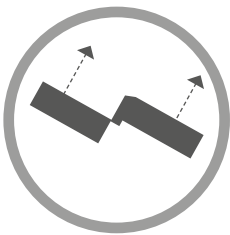
locatie C1



Bezonning op 21 maart
09.00u - 12.00u - 16.00u

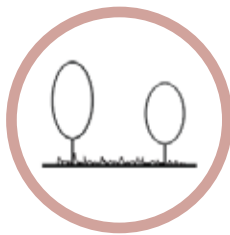
BUITENLUST DIEMEN

locatie C2



+-

Nieuwbouw past binnen structuur van de wijk. De entree verliest enige relatie met de bestaande structuur.



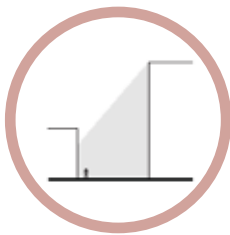
--

Groenstructuur wordt in tweeën gedeeld. Parkje aan waterzijde wordt verkleind.



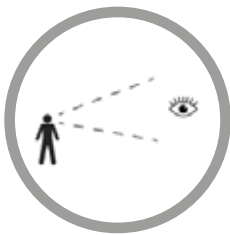
+

Sportveld kan rondom bestaande positie worden toegepast.



-

Nieuwbouw geeft schaduw op de bestaande bebouwing en tuinen.



+-

Deel van het gebouw is uit het zicht ontleent van de bestaande bebouwing, deel van het gebouw is nog in zicht.



BEZONNING

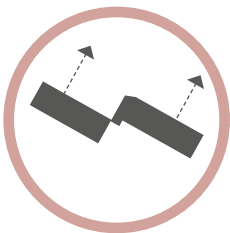
locatie C2



Bezonning op 21 maart
09.00u - 12.00u - 16.00u

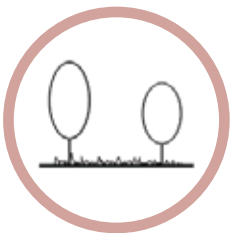
BUITENLUST DIEMEN

locatie C3



--

Nieuwbouw valt buiten de aanwezige structuur, de entree ligt afgezonderd en gaat geen relatie aan met de wijk.



-

Groenstructuur wordt verplaatst en verkleint, parkje aan het water wordt opgeheven.



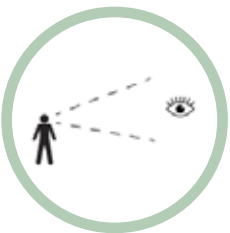
+

Sportveld kan rondom bestaande positie worden toegepast.



+

Nieuwbouw geeft weinig schaduw op bestaande woningen en tuinen.



+

Gebouw ligt niet in zicht van de bestaande bebouwing.



BEZONNING

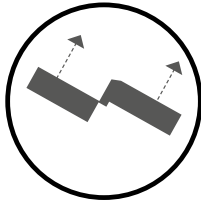
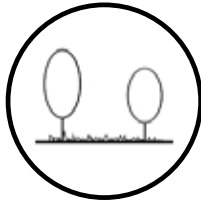
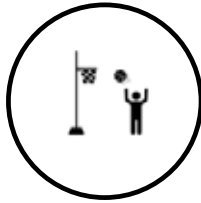
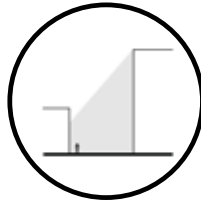
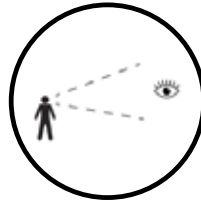
locatie C3



Bezonning op 21 maart
09.00u - 12.00u - 16.00u

Op basis van dit onderzoek is locatie 1 het meest geschikt bevonden. De nieuwbouw heeft een goede relatie met de buurt (keert zich daar dus niet van af) zonder dat een gebouw op deze locatie zich aan de buurt opdringt. Met een herontwerp van de groenstrook kunnen de groenvoorzieningen en de sport- en speelvoorzieningen grotendeels behouden blijven. De impact op de bezonning van de bestaande woningen als gevolg van de nieuwbouw is gering en voldoet nog steeds aan een goede ruimtelijke ordening. De gevolgen ten aanzien van zicht en inkijk kunnen met de grootte van het gebouw en architectuur grotendeels ondervangen worden.

Het gebouw plaatsen op locatie 2 of 3 past minder goed in de structuur van de wijk. Bij locatie 3 lijkt het gebouw zich helemaal te onttrekken aan de buurt en heeft grote consequenties voor de groene kwaliteit op de zuidoostzijde van de locatie.

					
 locatie 1	++	+	+	+-	-
 locatie 2	+-	--	+	-	+-
 locatie 3	--	-	+	+	+

HET PLAN

BUITENLUST DIEMEN

situatietekening

Positionering op de locatie

Door de nieuwe woningen in dezelfde richting te plaatsen als de bestaande bebouwing wordt de nieuwbouw onderdeel van Buitenlust. De asymmetrische plaatsing in de groenstrook zorgt ervoor dat er aan de oostzijde voldoende ruimte overblijft voor groen- en speelvoorzieningen. De hoofdentree sluit aan op de ontsluitingsstructuur van de wijk doordat de entree in het verlengde ligt van het voetpad tussen de bestaande bebouwing.

Massa, omvang, hoogte

Door het opknippen van de bouwmasa ontstaat een gebouw dat bestaat uit verschillende onderdelen, waardoor het aansluit bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing in Buitenlust. Dat wordt nog versterkt door die delen van het gebouw ongelijke hoogten te geven; een hoger deel van 5 lagen verder van de wijk af en een lager deel van 3 lagen waar het gebouw gelegen is tegenover bestaande woningen.

Architectonische verschijningsvorm en kwaliteit

In de architectuur zal gezocht worden naar een zorgvuldige inpassing van het gebouw binnen de karakteristiek van Buitenlust. Daarbij dient te worden gedacht aan zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik en aan een reactie op de karakteristieke kapvorm van de bestaande woningen van Buitenlust. Het uitgangspunt voor de architectonische uitwerking is dat de nieuwbouw in Buitenlust rekenschap geeft van zijn omgeving.



BUITENLUST DIEMEN

het plan

Impact op bestaand gebied

Het gebouw wordt opgevat als een gast in de groene strook. Dat wil zeggen dat het landschap doorloopt tot aan de gevel. De buitenruimtes van de nieuwe woningen worden onderdeel van de architectuur. In het gebouw worden technische en facilitaire ruimten, indien mogelijk, binnen het hoofdvolume opgenomen. Het uitgangspunt is dat het gebouw een positieve uitstraling heeft naar het omliggend gebied, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden. Dit betekent onder meer dat de onderkant (begane grond) van het gebouw niet anoniem is, maar toegankelijkheid en levendigheid zal uitstralen waarbij sprake is van een goede balans tussen privacy en openbaarheid.

Toegang vanaf bestaande ontsluitingsweg

Het gebouw wordt ontsloten vanaf een pad dat de bestaande weg met de hoofdentree van het gebouw verbindt. De hoofdentree is open en transparant.

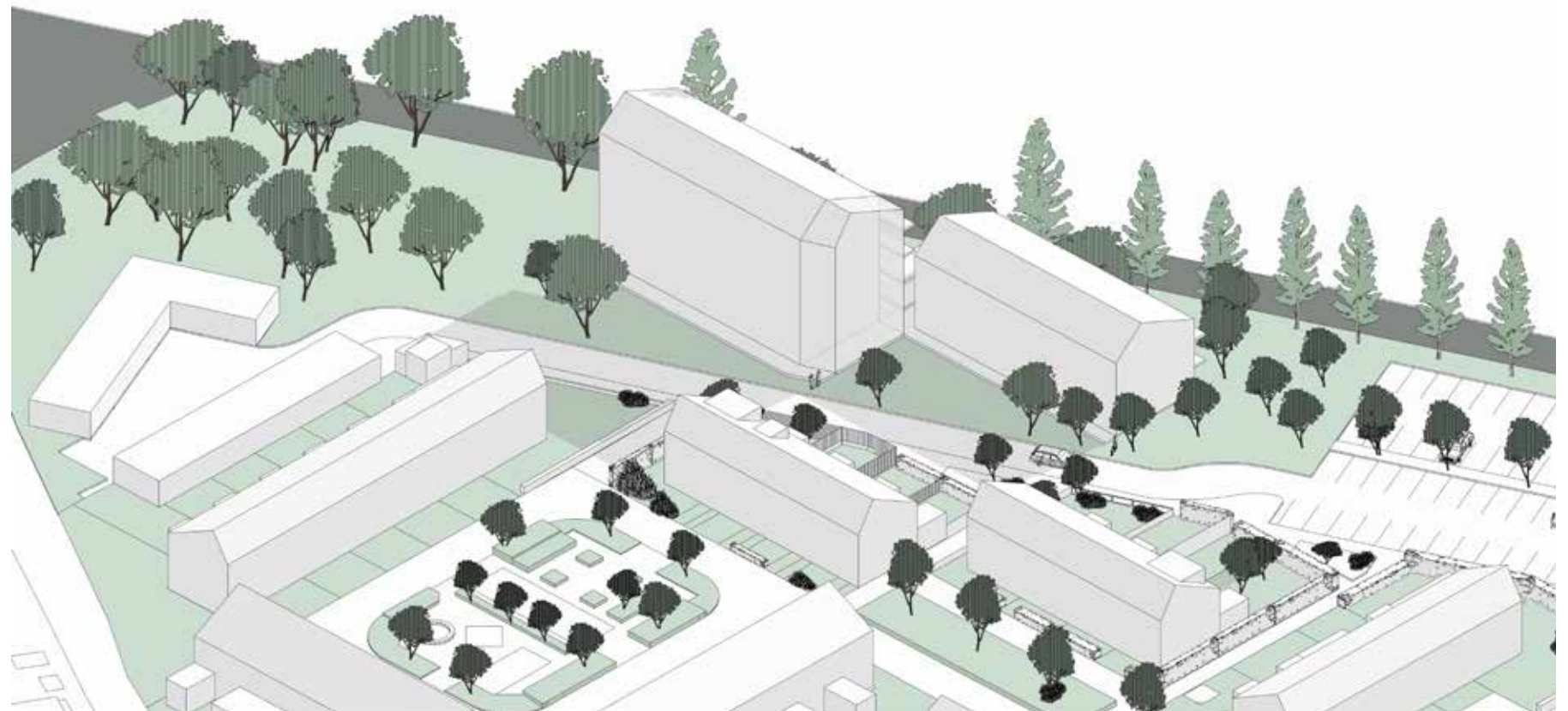
Openbare ruimte

De speelgelegenheid wordt in het conceptplan verplaatst in oostelijke richting, waar in “het bosje” een groene speelplek wordt gemaakt met ruimte voor bewegen en balspel. Bij de exacte invulling van deze speelplek zal de buurt worden betrokken, zodat zo goed mogelijk op de wensen en behoeften kan worden aangesloten. Het uitgangspunt is dat de nieuwe speelplek enerzijds een impuls voor de speelgelegenheden in Buitenlust is en anderzijds recht doet aan de bestaande kwalitatieve waarden van ‘het bosje’ in de zuidoostzijde van de locatie.

Stedenbouw

Op basis van deze verkenning is locatie C1 het meest geschikt bevonden. Op locatie C1 heeft de nieuwbouw de beste relatie en ruimtelijke samenhang met de buurt. Immers, het is belangrijk dat ook in de toekomst dit gebouw onderdeel uitmaakt van de buurt, zowel ruimtelijk als voor wat betreft sociale cohesie. Ook hiervoor is locatie C1 de meest geschikte locatie en het minst ‘weggestopt’.

Met een herontwerp van de groenstrook kunnen de bestaande groenvoorzieningen grotendeels behouden blijven en de sport- en speelvoorzieningen daarmee gecombineerd worden. De nieuwbouw heeft gevolgen voor de bezonning, inkijk en zicht op de bestaande woningen (meer dan locatie C2 en C3), maar is aanvaardbaar en het voldoet nog steeds aan een goede ruimtelijke ordening. De gevolgen kunnen met de grootte van het gebouw en architectuur grotendeels ondervangen worden.

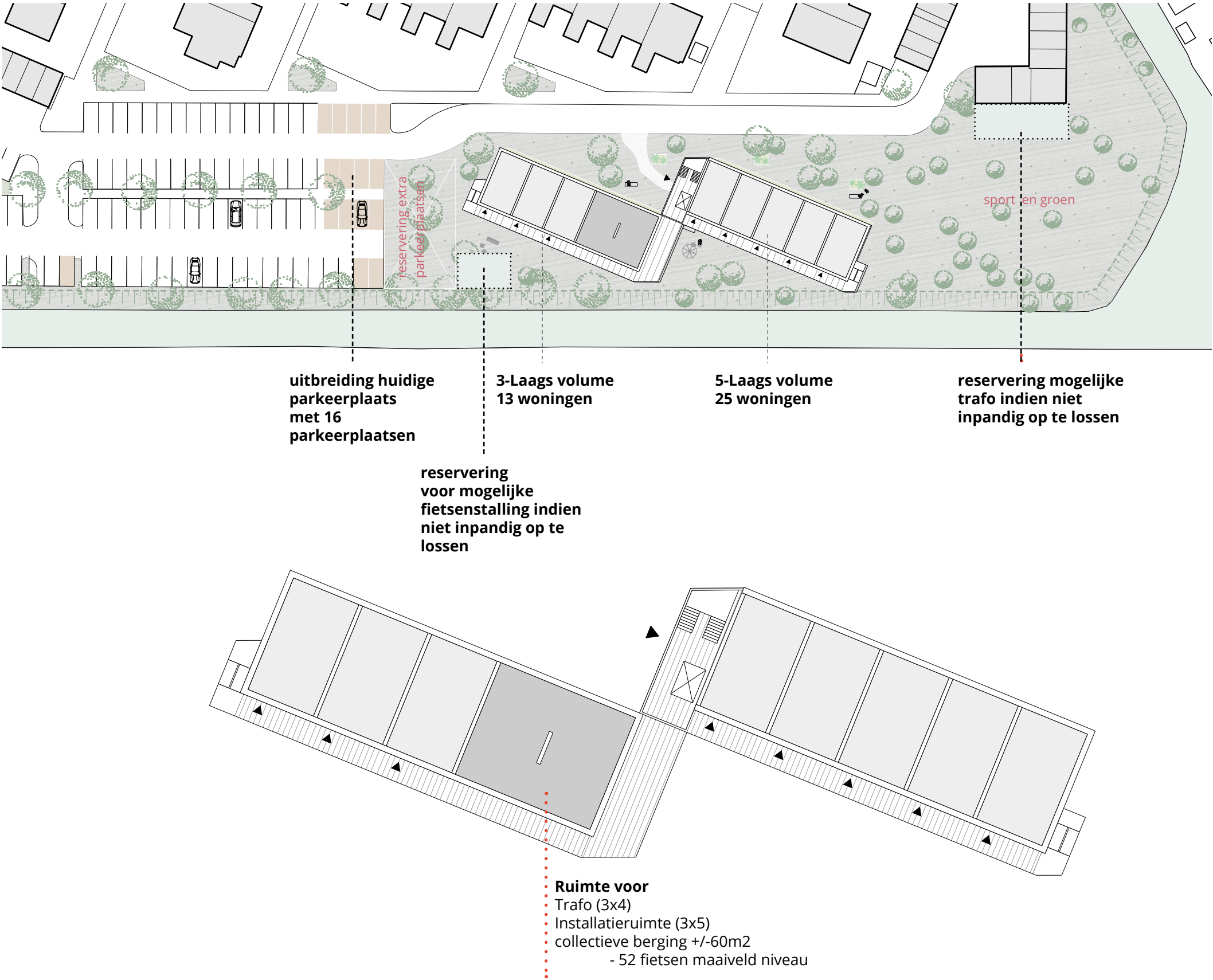


BUITENLUST DIEMEN

Parkeren en installatie

Parkeren
 Conform de haalbaarheidsstudie “Sociale woningbouw Buitenlust” van maart 2019 is rekening gehouden met een parkeernorm voor auto’s van 0,85 parkeerplaats per woning. Bij de mogelijke realisatie van 38 woningen gaat het dus om 32 tot 34 extra parkeerplaatsen. Er is uit parkeerdrukmetingen (maart 2020) van de gemeente Diemen gebleken dat het huidige aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein in Buitenlust niet volledig wordt benut. De overmaat is meegenomen in de totale berekening voor het parkeerprogramma, waarbij er ook rekening is gehouden met een mogelijke uitbreiding van parkeerplaatsen op termijn, indien dit noodzakelijk blijkt.
 Fietsen kunnen in de nieuwe bebouwing in een inpandige berging geplaatst worden conform de eisen. Indien dit toch noodzakelijk blijkt is ook een buitenberging gereserveerd om de eventuele extra stallingsbehoefte op termijn te faciliteren.

Installatie
 In een vervolgstadium wordt onderzocht welk installatiesysteem wordt toegepast in het plan en wordt er tevens onderzocht welke ingrepen daarvoor op wijkniveau nodig zijn (denk bijv. aan extra trafo’s etc.). In het gebouw is een extra ruimte opgenomen van ca. 50m2 t.b.v. een installatieruimte en een mogelijke trafo. Indien er in een later stadium meer ruimte nodig dient te zijn wordt er in de wijk bij de bestaande garageboxen ruimte gereserveerd voor een traforuimte.



BUITENLUST DIEMEN

klimaatadaptatie, verkeer, veiligheid

Klimaatadaptatie

In verband met de gevolgen van klimaatverandering heeft Diemen ambities vastgesteld om de hinder hiervan voor de inwoners, bezoekers en bedrijven in Diemen terug te dringen. De technische oplossingen worden daarbij vooral gevonden in de inrichting van de openbare ruimte.

Uit het haalbaarheidsonderzoek van maart 2019 is gebleken dat in Buitenlust de effecten van regenbuien voor de wegen en gebouwen minimaal zijn, omdat de bestaande woningen ten opzichte van de wegen een stuk hoger liggen. Om wateroverlast in de woningen te voorkomen, moet regenwater van een extreme bui tijdelijk in de openbare buitenruimte worden geborgen. In de plannen voor de nieuwbouw zal er rekening mee worden gehouden dat deze woningen op minimaal dezelfde hoogte worden gebouwd. Hierbij is het van belang dat het vloerpeil van de woningen zich ruim voldoende boven de wegverharding bevindt. Dit heeft een gunstige invloed op de mate van klimaatbestendigheid. De beoogde groene invulling van de ruimte rond de nieuwbouw heeft een gunstig effect tegen hittestress. In het verdere ontwerpproces wordt dit uitgewerkt.

Verkeer

We verwachten geen problemen met het verkeer in de wijk gezien de huidige inschatting van het beperkte autobezit van de nieuwe bewoners en de huidige geringe verkeersbewegingen. Er is op basis van deze lage intensiteiten geen verwachting van een negatief milieueffect.

Veiligheid

In de haalbaarheidsstudie is aangegeven dat bij de beoogde locatie voor woningbouw geen problemen zijn te verwachten op het gebied van externe veiligheid. Hierbij gaat het primair om de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen en heeft hier vooral relatie met het spoor. Overige veiligheidsaspecten op de locatie betreffen vooral risico's ten tijde van de uitvoering. Aspecten als zetting, zakking en bouwverkeer zullen in de volgende fase (na besluit of er gebouwd gaat worden op deze locatie) nader onderzocht en gedefinieerd worden. Deze zaken zijn veelal technisch goed oplosbaar. Ook aspecten als luchtkwaliteit en geluid zullen in die fase nader worden gedefinieerd.



Datum
11 mei 2021



Opdrachtgever
Gemeente Diemen



Opdrachtgever
Rochdale



Gedelegeerd opdrachtgever
Dubbel-L



Architect
ANA architecten

© ANA 2021
Niets uit deze uitgave mag in welke vorm of op welke wijze dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van ANA Architecten.

Disclaimer
Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

NB. De tekeningen en plattegronden in deze publicatie zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de ruimtelijke mogelijkheden.
De afgebeelde tekeningen en plattegronden zijn globale indicaties. De maten van de beoogde bebouwing zijn bijvoorbeeld indicatief, waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.