

RPvE

RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN WONINGBOUW HARMONIEHOF

3 SEPTEMBER 2024

Gemeente Diemen

Inhoudsopgave

1. Inleiding **04**
1.1 Aanleiding 04
1.2 Sociale woningbouw 04
1.3 Participatie 04
1.4 Doel 04
1.5 Grondeigendom en plangrens 04
1.6 Planologisch kader 04

2. Context en analyse **06**
2.1 Opzet Spoorzicht 06
2.2 Cultuurhistorie 06
2.3 Ligging Diemen 12
2.4 Stedenbouwkundige kenmerken 14
2.5 Architectonische kenmerken 16

3. Participatie **18**
3.1 Buurtkoffie 18
3.2 Buurtgesprekken 20
3.3 Samenvatting participatie 22

4. Visie **24**

5. Programma **28**
5.1 Wonen 28
5.2 Woonkeur 28
5.3 Voorzieningen 28
5.4 Auto- en fietsparkeren 28

6. Ruimtelijke randvoorwaarden **30**
6.1 Rooilijnen 30
6.2 Volume 32
6.3 Begane grond 34
6.4 Verkeer en parkeren 36

7. Beeldkwaliteit **38**
7.1 Sculpturaal/alzijdig gebouw 38
7.2 Materialisering 38
7.3 Kleurgebruik 40
7.4 Buitenruimtes aan de gevel 40
7.5 Technische Elementen 40

8. Duurzaamheid **42**
8.1 Beleidskader 42
8.2 Klimaatadaptatie 44

9. Milieu **46**
9.1 Ecologie 46
9.2 Externe veiligheid 46
9.3 Geluid 46
9.4 Archeologie 46
9.5 Luchtkwaliteit 47
9.6 Trillingen 47
9.7 Bezonning 47

Bijlagen **48**

A. Mobiliteitsconcept
B. Trillingsonderzoek
C. Natuurinclusieve maatregelen

Leeswijzer

Tekst, tekeningen en beelden in dit document vullen elkaar aan en vormen gezamenlijk het kader voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Harmonielaan. De beelden dienen ter ondersteuning van de tekst.

Printadvies:



1. Inleiding

Voor u ligt het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) woningbouw Harmoniehof. In dit document zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Harmonielaan opgenomen. Het is het resultaat van bestudering van de locatie en participatie met bewoners naar aanleiding van de opgave. Dit document biedt een solide basis om, in goede samenwerking met de woningbouwcorporatie, het project verder uit te werken.

1.1 Aanleiding

De projectlocatie is gelegen tussen het NS-station Diemen en de woonbuurt Spoorzicht. In het verleden stonden hier een aantal woningen van Rochdale. Deze zijn gesloopt ten behoeve van de nieuwe spooronderdoorgang. De gemeente heeft daarbij aan Rochdale aangegeven met haar de mogelijkheden tot planontwikkeling op deze locatie te willen verkennen. Rochdale is verder de enige eigenaar van de woningen in de aangrenzende buurt Spoorzicht en is daarmee de enige woningcorporatie, die met een integrale wijkaanpak de leefbaarheid en sociale veiligheid in de hele buurt kan waarborgen.
Om deze redenen heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Rochdale. Nu de spooronderdoorgang opgeleverd is, is dit het juiste moment om de concrete planvorming te starten voor woningbouw op deze locatie.

1.2 Sociale woningbouw

Rondom de projectlocatie heeft Rochdale veel sociale huurwoningen in bezit. Bewoners wonen hier over het algemeen fijn in een grondgebonden eengezinswoning. Ook ten zuiden van het spoor bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van Rochdale, namelijk de flats aan de Rode Kruislaan. Met de ontwikkeling van de projectlocaie wordt het aanbod van sociale huur in dit deel van Diemen verder gedifferentieerd.

1.3 Participatie

Inmiddels hebben er drie participatiemomenten plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 is een samenvatting van deze momenten te vinden.

1.4 Doel

Burgemeester en wethouders van Diemen heeft voor Spoorzicht de volgende centrale uitgangspunten vastgelegd:

- Bijdrage leveren aan nieuwe sociale woningen gedurende de collegetermijn; met minimaal 100 sociale huurwoningen en mogelijk een beperkt aantal middenhuurwoningen.
- Locatie bij het spoor, een herkenbare entree voor Diemen.

Doel van het project is realisatie van sociale huurwoningen in een samenhangend, hoogwaardig, stedenbouwkundig ensemble dat op vanzelfsprekende wijze ruimtelijk, sociaal en functioneel onderdeel uitmaakt van de buurt Spoorzicht en de groene omgeving.

1.5 Grondeigendom en plangrens

De locatie (plangrens zie pagina 27) bevindt zich tussen het NS-station Diemen, de Ouddiemerlaan, Natuurpark Spoorzicht en de woonbuurt Spoorzicht, en is volledig eigendom van de gemeente Diemen.

1.6 Planologisch kader

Het geldende kader is het onherroepelijke bestemmingsplan Noord 2021, vastgesteld op 17 februari 2022. Dit plan legt de bestaande toestand vast. De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Verkeer’, en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 3. Realisatie van woningbouw is binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Daarvoor is het nodig om van het omgevingsplan af te wijken op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).



Vogelvlucht projectlocatie aan de Harmonielaan

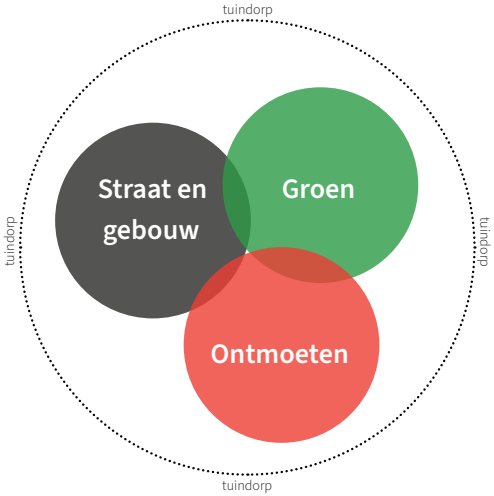
2. Context en analyse

2.1 Opzet Spoorzicht

Tuindorp Spoorzicht is een uitzonderlijk buurtje. De kern van de buurt, de bebouwing direct rond het C.J. der Kinderenplein, dateert uit 1924, dit jaar exact een eeuw geleden. Het is daarmee een vroeg voorbeeld van een tuindorp in Nederland.
Tuindorpen zijn geïnspireerd op het Tuinstad-concept dat de Engelsman Ebenezer Howard in 1898 presenteerde in zijn boek Garden Cities of Tomorrow. Howard's Garden City is een utopisch sociaal-ruimtelijk model om de huisvestingsproblemen in de stad op te lossen door industrie en bevolking te huisvesten op het platteland, in min of meer zelfvoorzienende tuinsteden met een eigen bestuur. Het devies was vooral: Gezond Wonen. Het utopisch model was een inspiratiebron voor het veranderen van de woonomstandigheden. Omdat de sociale kant geen succes was, verschoof de focus naar de ruimtelijke kant die wel succesvol was. The Garden City werd een ontwerpvoorbeeld voor een aantrekkelijk woonmilieu.
In de Nederlandse stedenbouw werd het Garden City-model in zijn pure vorm als onhaalbaar gezien. Eén element werd echter wél opgepikt: het idee van zelfstandige tuinsteden of -dorpen, op korte afstand van een bestaande stad. Dit werd hét ideaal achter de vele Nederlandse tuindorpen die in de jaren '20 en '30 rond Nederlandse steden gepland werden. En was dus ook het ideaal achter Spoorzicht: Betaalbaar en groen wonen voor gezinnen met kinderen, met stedelijke voorzieningen en werkgebieden op loop- of fietsafstand.
Spoorzicht bood dat allemaal. Amsterdam lag om de hoek en de oorspronkelijke naam van de buurt, Merwedehof, verwees naar het nabijgelegen Merwedekanaal (nu: het Amsterdam-Rijnkanaal), waar nabij het einde van de Ouddiemerlaan een binnenhaven met industrieterrein gepland was. Deze laatste is nooit gerealiseerd. De naam Merwedehof is in de loop der tijd veranderd naar Spoorzicht.

2.2 Cultuurhistorie

De kaart op pagina zeven hoort bij het Uitbreidingsplan Spoorzicht uit 1961. Het geeft een gedetailleerd inzicht in de opzet en inrichting van de toenmalige Merwedehof en de geplande uitbreiding.
Het C.J. der Kinderenplein is het onmiskenbare, als eenheid vormgegeven hart van de woonbuurt.
De randen van de buurt, aan de 'overkant' van de Harmonielaan, zijn meer fragmentarisch en bieden ruimte aan afwijkende functies (zoals het sportpark, het volkstuinencomplex en het parkeerterrein(en afwijkende bouwvormen (zoals de galerijflat en de bejaardenwoningen).
De woningen staan in rijen met voortuinen langs het C.J. der Kinderenplein en de Harmonielaan.
Alle bomen staan in kleine groepjes langs de verbindingsstraatjes of korte rijtjes langs de Harmonielaan, maar altijd alleen daar waar géén woningen staan. De enige echte uitzondering is de monumentale laanbeplanting aan weerszijden van de hoofdentree vanaf de Ouddiemerlaan naar het C.J. der Kinderenplein.



Bouwstenen Tuindorp

VERKLARING

- GRENS VAN HET PLAN
- KADASTRALE GRENZEN EN NUMMERS
- BESTEMMINGSGRENZEN
- MAATAANDUIDING IN M.
- BEBOUWINGSSTROKEN
- 3. VERWIJZING NAAR DWARSPROFIEL

BESTEMMING VAN DE GROND

- A EENGEZINSWOONHUIZEN
- B EENGEZINSWOONHUIZEN VOOR BEJAARDEN
- C MEERGEZINSWOONHUIZEN 4 WOONLAGEN + ONDERVERDIEPING
- OPENBARE WEG
- PARKEERPLAATS
- TUIN OF ERF
- VOLKSTUINEN
- OPENBAAR GROEN MET BEPLANTING
- SPORTVELDEN
- WATER
- WINKELS TOEGESTAAN

Geaccordeerd bij besluit van Staten nr. 377
Haarlem, 11 AUG. 1964
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

, voorzitter

, griffier



VASTGESTELD BIJ BESLUIT VAN DE RAAD
DER GEMEENTE DIEMEN
VAN .....

Uitbreidingsplan Spoorzicht 1961

DWARSPROFIELEN SCHAAL 1-200



Rapport bij besluit van de Raad burgemeester en wethouders der gemeente Diemen van 25 OKT. 1962 19..., nr. 11.

Mij bekend,
De secretaris,

GEFOTOGRAFEERD

GEMEENTE DIEMEN

UITBREIDINGSPLAN IN ONDERDELEN GENOEMD „SPOORZICHT I"
DWARSPROFIELEN EN KADASTRALE ONDERG.

SCHAAL	1-1000	GEWIJZIGD
GETEK.	M.Z. 27-10-'61	7
STEDEB. Z		
GEZ. D.G.W.		

339

2. Context en analyse















Historische foto’s Spoorzicht

2. Context en analyse



1933
Het centrale C.J. der Kinderenplein met direct omliggende bebouwing is de oorspronkelijke Merwedehof uit 1933. Kenmerkend voor deze 42 rijtjeswoningen is de hoogte van één laag plus een hoge, oranje kap met een doorlopende dakuitbouw. Enkele jaren eerder, in 1924, waren door woningbouwvereniging Diemen-Vooruit al twee vergelijkbare rijtjes woningen aan de Ouddiemerlaan gerealiseerd. Als een soort ‘jaarringen’ is rond deze kern nieuwe bebouwing toegevoegd, soms na sloop van een deel van de oudere bebouwing.



1948
De eerste uitbreiding was de aanleg in 1948 van de Harmonielaan, met 47 rijtjeswoningen aan de ‘binnenzijde’ van de laan. De hoogte is ditmaal in twee woonlagen plus een flauwere, oranje kap. Deze twee bouwdelen uit 1933 en 1948 vormen samen het kenmerkende en sfeerbepalende deel van de buurt, met grondgebonden woningen in een gemêleerde, lichtbruine tot rode baksteen en oranje kappen.



Aan de buitenzijde van de Harmonielaan werden nog eens 22 woningen gerealiseerd. Verschillen in gevelopzet en detaillering lijken te suggereren dat dit twee verschillende, kort na elkaar gerealiseerde, bouwfases geweest zijn, mogelijk naar ontwerp van twee verschillende architecten. Maar ook deze woningen passen goed in het bestaande beeld van de wijk.



1965
Begin jaren ‘60 brak een nieuwe tijd aan. Met oude praktijken het traditionele straatbeeld werd gebroken. Rond 1965 werd aan de noordzijde van de buurt een korte galerijflat met 20 woningen en garageboxen op de begane grond. De flat een flauwe kap.



1975
Rond 1975 werd vervolgens het aangrenzende Buitenlust gebouwd. Hier staan 66 huur- en 64 koopwoningen van twee lagen met een kap in een groene, autoluwe strokenverkaveling. De woningen zijn gedekt met grijze kappen. Langs de Ouddiemerlaan bepalen de blinde zijgevels van deze stroken het beeld.



1986
Halverwege de jaren ‘80 was de laatste verandering de sloop van de twee oorspronkelijke rijtjes woningen uit 1924 langs de Ouddiemerlaan, ten behoeve van twee blokken met in totaal 36 woningen. Deze blokken zijn drie woonlagen hoog, waarvan de bovenste voorzien is van een schijnkap. Ze kennen een sterk afwijkende kleurstelling ten opzichte van de rest van Spoorzicht.

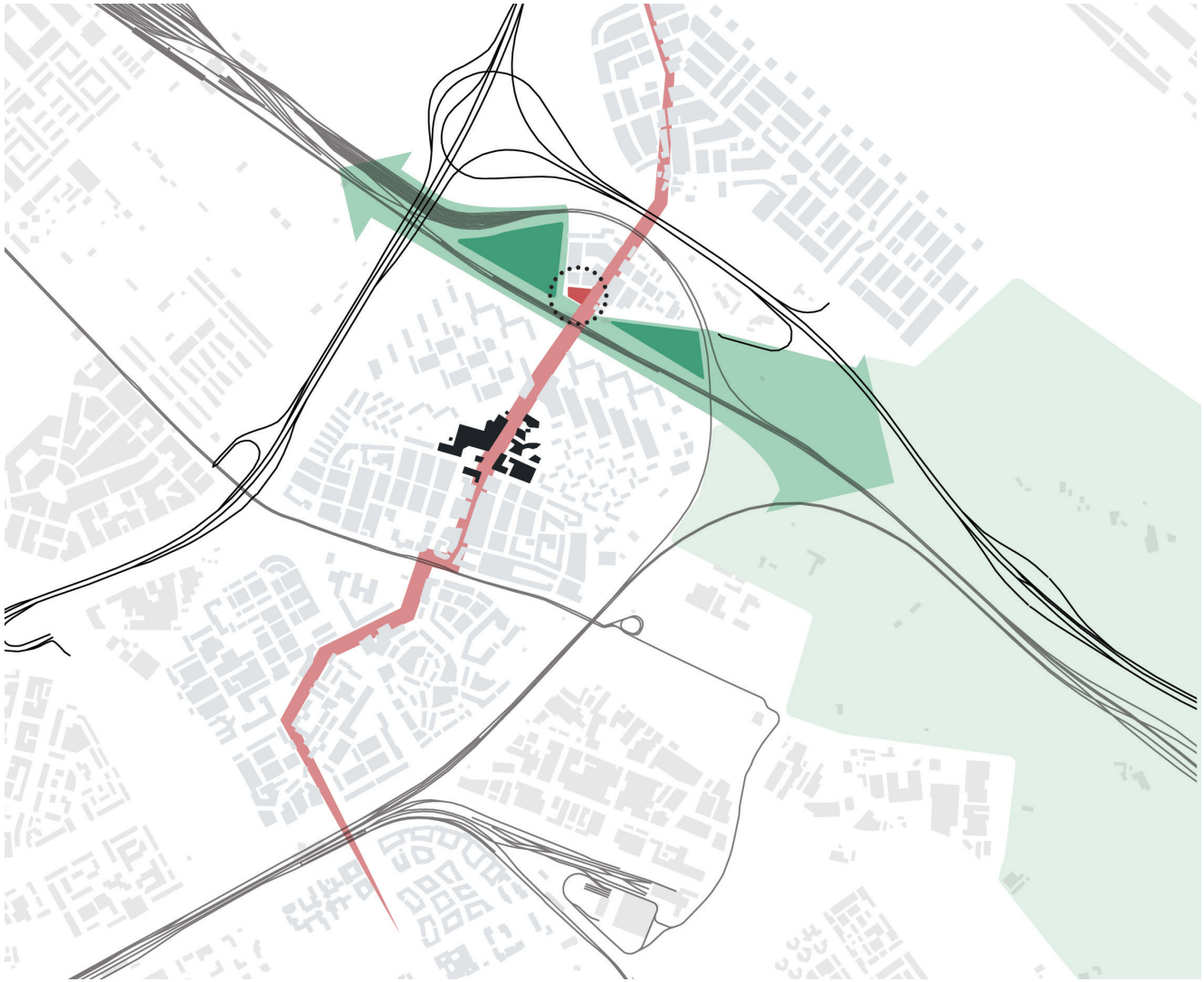
2. Context en analyse

2.3 Ligging in Diemen

De projectlocatie ligt op een knooppunt van een ecologische groenstructuur en de Ouddiemerlaan, wat het een strategische en aantrekkelijke plek maakt.

De Ouddiemerlaan verbindt verschillende ontmoetingsplekken, winkelcentra en wijken, en fungeert als een belangrijke verkeersader in Diemen. Deze laan is uitgerust met fiets- en voetpaden, groen en bomen, evenals bankjes en ontmoetingsplekken voor jong en oud. Dankzij de Ouddiemerlaan is de locatie uitstekend verbonden met de rest van Diemen.

De ecologische groenstructuur omvat onder andere het Natuurpark Spoorzicht, de Israëlitische begraafplaats en sluit aan op de Diemerscheg. Dit netwerk van groene ruimtes is cruciaal voor het behoud van de biodiversiteit en het bieden van leefgebieden voor diverse plant- en diersoorten. Het biedt ook recreatieve mogelijkheden voor de inwoners, zoals wandelen, spelen en natuurbeleving.



Ligging in de regio



Ligging aan groenstructuur en Ouddiemerlaan

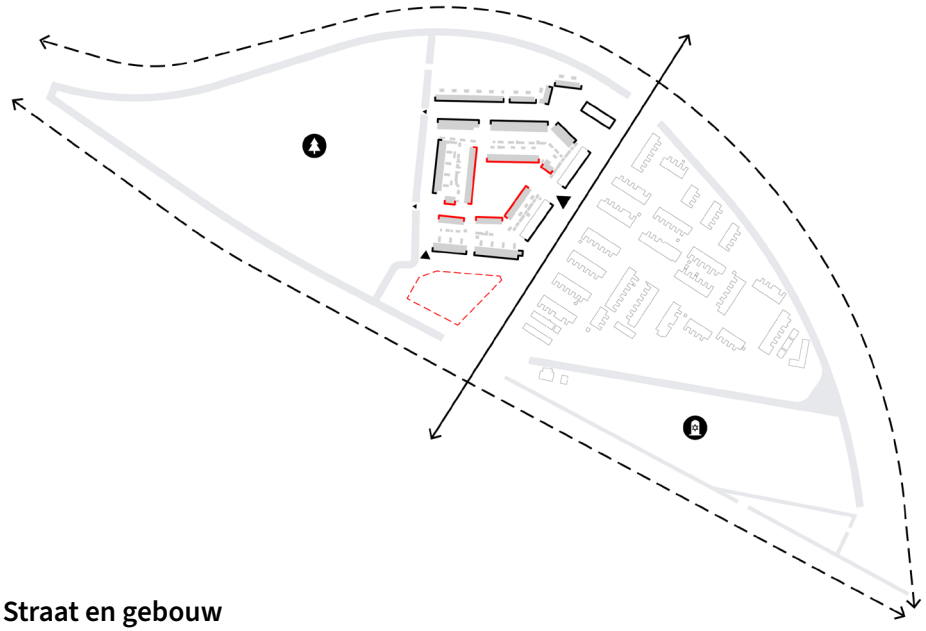
2. Context en analyse

2.4 Stedenbouwkundige kenmerken

Tuindorp Spoorzicht is opgebouwd uit een aantal herkenbare stedenbouwkundige elementen namelijk:

Straat en Gebouw

- Gebouw en straat zijn als organische eenheid ontworpen, van de individuele woning tot en met de openbare ruimte. De buurt is, ondanks enkele afwijkende elementen, een samenhangend ‘kunstwerk’;
- Ruimtes zijn omsloten, rustig en introvert;
- Organische structuur, met hofjes en pleintjes; Zichtlijnen en terloopse doorkijkjes, knikken in de straat en achtergevels met dezelfde kwaliteit als voorgevels;
- Lange gevelwanden zonder nadruk op de individuele woning.



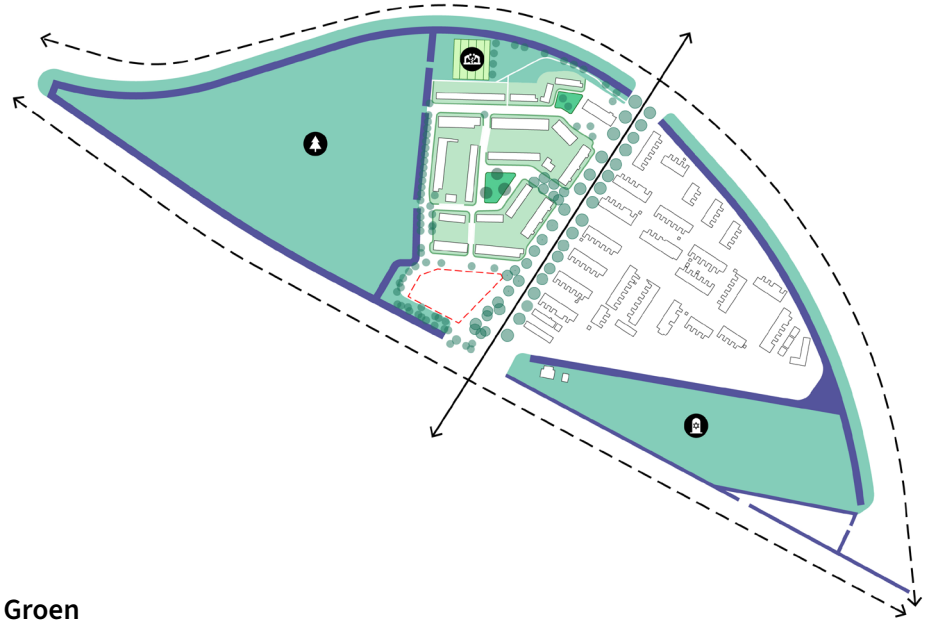
Straat en gebouw

Groen

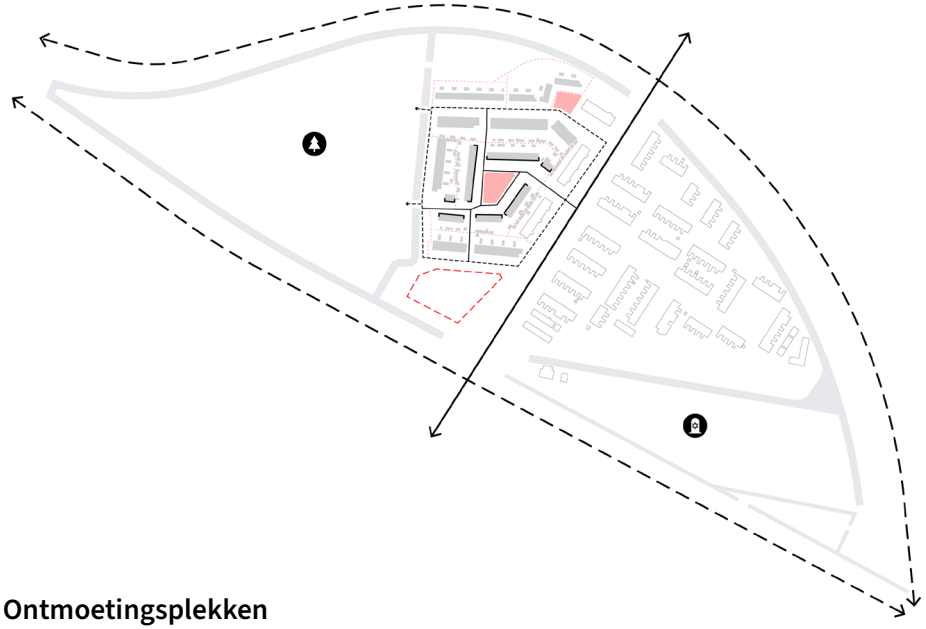
- Voor-, zij- en achtertuinen rond rijwoningen;
- Waar rijwoningen aan de straat ontbreken staan bomen;
- Apart terrein voor moestuinieren;
- Buurtentree benadrukt door dubbele rij bomen;
- Doorontworpen, eenvoudige erfafscheidingen;
- Groene hagen omzomen de (voor)tuinen.

Ontmoetingsplekken

- Een centraal pleintje en de gezamenlijke moestuin als ruimtes voor elkaar ontmoeten, fundament van de buurt;
- Voortuinen bevorderen de sociale cohesie in de buurt;
- Een stelsel van achterpaden.



Groen



Ontmoetingsplekken

2. Context en analyse

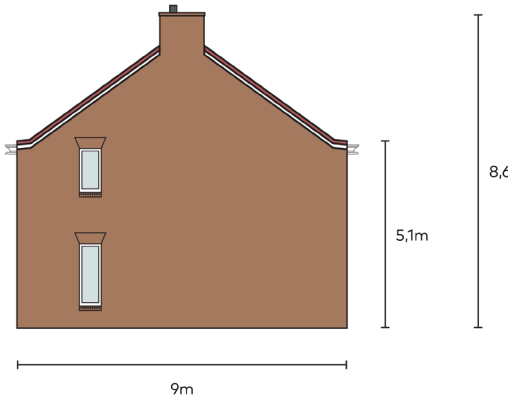
2.5 Architectonische kenmerken

De bebouwing uit 1933 bevat de volgende kenmerken:

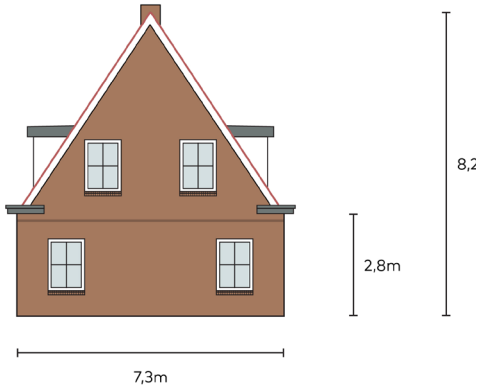
- De oranje kappen met daarin langgerekte stroken dakkapellen die de eenheid van het blok benadrukken;
- De zijgevels met een raamverdeling en stroken bakstenen die iets naar voren of juist naar achter liggen in het gevelvlak.

Voor de bebouwing uit 1948 zijn kenmerkend:

- De gemeleerde roodbruine steen in wildverband;
- Min of meer continu doorplopende stook van eenvormige ramen op de eerste verdieping, die de eenheid van het blok benadrukt;
- De detaillering van dakrand en de 'dakhoekjes',
- De rechte of iets geboden omlijstingen van de voordeuren.



1948, Harmonielaan



1933, C.J. der Kinderenplein



1948, Harmonielaan



1933, C.J. der Kinderenplein



Voordeuren naast elkaar



Gebogen luifel



Kader om voordeur



Aanbouw met kap



Aanbouw met kap



Gedetailleerde dakrand



Open hoek



Markante kopgevel

Architectonische kenmerken Spoorzicht

3. Participatie

3.1 Buurtkoffie

Onderstaand is een samenvatting van het eerste buurtgesprek, gehouden op 31 mei 2023, over de nieuwbouwplannen aan de Harmonielaan.

Karakter van de buurt Spoorzicht

Over het algemeen zien de buurtbewoners Spoorzicht als een knus en gezellig dorp met een sterke onderlinge band tussen de bewoners. De mix van bewoners die er al langere tijd wonen en gezinnen met kinderen zorgt voor een saamhorige sfeer. De buurt wordt als fijn en veilig ervaren en het centrale pleintje geeft een gevoel van binnen-buiten wonen. Mensen zijn nu wel steeds meer op zichzelf dan vroeger. Vroeger waren de banden sterker. Maar nog altijd geldt: als je elkaar nodig hebt, is de buurt er voor je. Mensen wonen graag voor langere tijd in de buurt Spoorzicht.

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw is het belangrijk dat deze past bij de laagbouw van Spoorzicht en aansluit bij de bouwstijl van de buurt. Het zou mooi zijn als dit past bij een tuindorpachtige uitstraling en een groene en besloten omgeving met een opening aan de Harmonielaan. De hoogte moet niet te hoog zijn. De redenen hiervoor zijn het gebrek aan sociale binding



met bewoners van hoogbouw (let hierbij op de entrees), de bezonning en het uitzicht. De verbinding tussen bewoners is kenmerkend voor Spoorzicht, het is belangrijk dat de nieuwbouw dit ook mogelijk maakt. De begane grond moet in verband met sociale veiligheid een open gevoel geven, met woningen of voorzieningen en geen bergingen of garages.

De mensen voor wie de nieuwbouw bedoeld is

Het programma van de nieuwbouw moet diverse groepen aanspreken, zoals ouderen, gezinnen en jongeren. Sociale woningen passen goed bij de buurt. Er is ook behoefte aan middenhuurwoningen voor eigen jongeren die te veel verdienen voor sociale huur, maar geen woning kunnen kopen. Kijk naar de buurt en wie er graag in de buurt wil blijven wonen. Naast de jongeren geldt dit natuurlijk ook voor de ouderen die gelijkvloers willen wonen. Het zou mooi zijn als die binnen de buurt kunnen doorstromen.

Binding met de buurt

Sociale samenhang en binding met de buurt zijn van groot belang. Bewoners zien bij toewijzing van woningen graag voorrang voor Spoorzichters en overige Diemenaren/Diemenezen om de sociale samenhang te versterken. Mensen willen wel doorstromen met regeling ‘Van groot naar beter’ naar een gelijkvloerse woning met veel groen. Wel moet dan een eventuele huurverhoging beperkt zien te blijven.
Het sociale karakter van de buurt moet behouden blijven. Daarom is het belangrijk dat bij de nieuwbouw ook oog is voor ontmoetingsplekken zoals een speeltuin, binnenplein, de straat waar je elkaar tegenkomt. Dit draagt bij aan het leren kennen van elkaar en de sociale contacten. Bewoners zien de buurt veranderen. Mensen kennen elkaar steeds minder. Dit komt ook omdat er steeds meer mensen

in de buurt wonen met andere opvattingen en gewoonten over wonen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden over het algemeen als voldoende ervaren, omdat de buurt dichtbij het centrum ligt. Een buurtcentrum, dat ook gebruikt kan worden als sportschool, en een klein winkeltje voor dagelijkse boodschappen worden gewenst, maar niet enorm gemist. Wel is het belangrijk dat er voldoende speelplekken zijn voor kinderen.

Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren moeten in balans zijn, zodat iedereen kan parkeren in zijn of haar eigen buurt. En voorkomen van overlast door forenzen die hun auto voor lange tijd parkeren. Sinds het P+R terrein is verplaatst naar de andere kant van het spoor is dit al wat afgenomen. Ook moet worden voorkomen dat er hard wordt gereden in de buurt.

Groen

Natuurpark Spoorzicht en het C.J. der Kinderenplein worden als zeer waardevol beschouwd. Verbeterpunt is de toegankelijkheid van Natuurpark Spoorzicht. Belangrijk dat de nieuwbouw ook groen is zodat het past bij het groene gevoel en uitstraling van Spoorzicht.









3. Participatie

3.2 Buurtgesprekken

Onderstaand is een samenvatting van het tweede en derde buurtgesprek, gehouden op 30 november 2023 en 3 juli 2024, over de nieuwbouwplannen aan de Harmonielaan.

Model

- Er wordt positief gereageerd op de meerdere blokken, volgens de eerste ideeën van de gemeente. De bewoners hebben geprobeerd zelf met blokken tot een indeling te komen tot circa 100 woningen, maar komen redelijk snel tot de conclusie dat ze het eens zijn met de ideeën;
- Toren van 9 bouwlagen lijkt te hoog maar staat wel op de goede plek;
- Wat doet de hoogbouw met de zon/schaduw voor de woningen aan de Harmonielaan?;
- Woningbouw die aansluit op de bebouwing van Spoorzicht (qua stijl en architectuur);
- Betere aansluiting (zichtlijn) op de bestaande looproutes, wegen etc. Bijvoorbeeld door in het blok aan de Harmonielaan een opening te maken;
- De binnentuin moet een doorzicht hebben met het C.J. der Kinderenplein;
- De verbinding met het park wordt als belangrijk gezien;
- Aandacht voor kunst in de nieuwbouw. Bijvoorbeeld een muurschildering;
- Geef het blok een naam van een boerderij die daar ooit gestaan heeft;
- Het park respecteren. Hier niet in bouwen;
- Zorg voor ontmoeting bij de entrees slaapkamer en niet aan de entreezijde/galerijzijde

Verkeer en parkeren

- Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeerscirculatie. Wat wordt de impact op de buurt? Hoeveel auto's rijden straks door de buurt? Wordt er straks veel meer geparkeerd in de buurt?;
- Bij de algemene ronde wordt door een bewoner van een andere tafel geopperd om de Harmonielaan tweerichtingsverkeer te maken, zodat de auto's niet allemaal door de buurt moeten. Hier wordt door een bewoner die aan de Harmonielaan woont zeer negatief op gereageerd;
- Verkeerscirculatieplan: hoe zit dit met de verkeersafwikkeling en parkeeroverlast;
- Verkeersspiegel op C.J. der Kinderenplein terugbrengen. Deze wordt gemist;
- Zorgen over mensen afzetten bij station aan Harmonielaanzijde (ze rijden over het fietspad door tot aan de plantenbak en keren daar)
- Hoek C.J. der Kinderenplein wordt kapot gereden door vrachtauto's;
- Fietsparkeren is een aandachtpunt; bewoners parkeren nieuwbouw in de kelder. Niet op straat;
- Aandacht voor routing wandelaars, ook naar het park en het station.

Openbaar gebied

- Meer spelen voor kinderen ook buiten het nieuwbouw blok;
- Tijdelijke verlichting; het is nu heel slecht verlicht aan Harmonielaan ten hoogte van de oude bouwplaat;
- Er mist een brievenbus in de wijk;
- Komt er een watertappunt terug bij het station?
- Er wordt benadrukt dat sociale veiligheid aan de kant van de Ouddiemerlaan belangrijk is.

Voorzieningen

- De bewoners haalden aan dat er vroeger op de hoek van de Harmonielaan en de Ouddiemerlaan een winkeltje (bakkertje?) bestond dat De Wissel heette. Dit was een ontmoetingsplek. Er wordt de wens uitgesproken voor een nieuwe ontmoetingsplek;
- Op het idee van een koffietentje of AH to go

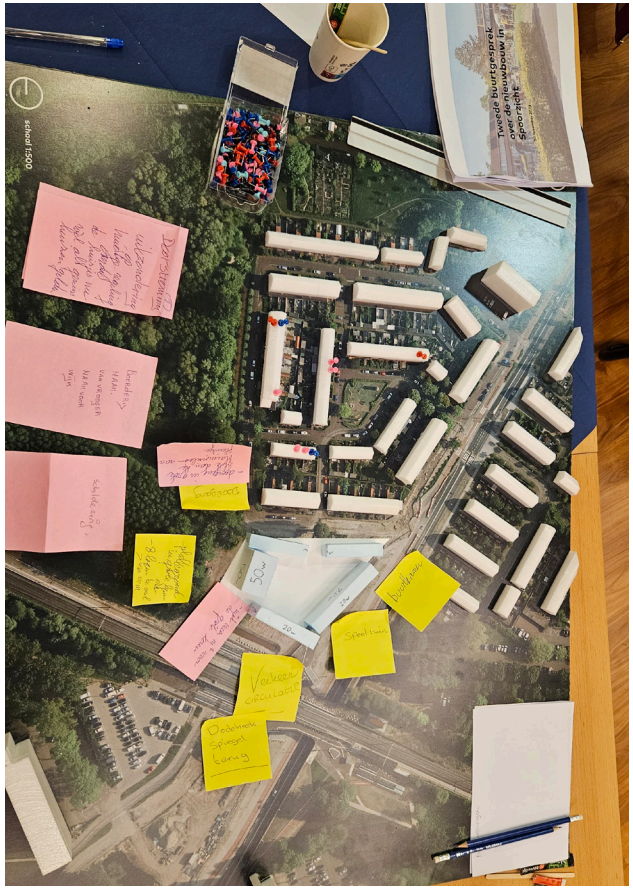


wordt niet per se enthousiast gereageerd;
- Over zorgvoorzieningen zoals een huisarts of fysio zijn de bewoners meer enthousiast;
- Graag een buurtkamer/huiskamer als voorziening.

Wonen
- Bewoners stellen niet in aanmerking te komen voor de regeling van Groot naar Beter. Dit zorgt voor frustratie en onduidelijkheid;
- Wat is de grootte van de woningen? Sluit dit aan op de vraag vanuit spoorzicht;
- Hoeveel kamers hebben de woningen die worden gebouwd?;
- De buurt Spoorzicht bestaat uit vooral eengezinswoningen. Door de differentiatie van de grootte van de woningen in de nieuwbouw voorziet de buurt ook in andere doelgroepen, dit wordt als positief ervaren;
- Er worden zorgen uitgesproken over de service-kosten van de toekomstige huurders. Als er liften komen in het complex, zijn de servicekosten hoog, die weer worden doorbelast aan de huurders.

Geluid
- Er wordt door een bewoner die woont aan de Harmonielaan op de hoek van de Ouddiemerlaan de zorg uitgesproken over een geluidsrapport. Volgens haar zou bouwen hoger dan 4 bouwlagen extra geluidsoverlast bezorgen bij haar (en de wijk).

Grondmechanica
- Het talud aan de Ouddiemerlaan loopt omhoog. Door een bewoner wordt de zorgen uitgesproken hoe dit wordt opgelost? Wordt dit afgegraven tot de begane grond? Komt er een hoog verschil met het fietspad wat er nu ligt?;
- De wijk Spoorzicht is een van de laagste punten van Diemen. Vooral de woningen om C.J. der Kinderenplein hebben last van natte kelders. Er worden zorgen uitgesproken over de afwatering. Wat doet de afwatering door de nieuwbouw voor de buurt?



3. Participatie

3.3 Samenvatting participatie

Hiernaast een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen gehaald uit de drie buurtgesprekken met de bewoners van de buurt Spoorzicht.




“Ik wil graag naar deze nieuwbouw verhuizen. Kan dat? Krijg ik voorrang?...“
“Verbinding met het natuurpark Spoorzicht zoeken, maar tegelijkertijd het park respecteren...“
“Moet een groen gevoel geven richting Spoorzicht...“
“Hoeveel auto’s rijden straks door de buurt?...”
“Aandacht voor de sociale samenhang van de buurt doormiddel van het creëren van nieuwe ontmoetingsplekken...“

4. Visie

De context, analyse en participatie vertalen zich naar acht thema's. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de verschillende thema's.

1. Deel van Spoorzicht
De nieuwe ontwikkeling ligt op de kop van Tuindorp Spoorzicht. Nieuwbouw moet qua architectuur, stedenbouw, stijl en sfeer een relatie aangaan met het bestaande tuindorp en iets bijdragen aan de bestaande wijk. Het wordt een gebouw ín de buurt, niet ernaast. Eventuele hoogbouw moet zich goed voegen in de omgeving.

2. Aanhelen Harmonielaan
Voor de spooronderdoorgang zijn aan de zuidzijde van de Harmonielaan een aantal woningen gesloopt. Op deze locatie willen we een straat maken zoals de Harmonielaan er in het noordelijk deel er ook uit ziet. Dit betekent dat we aan beide zijden van de straat twee bouwlagen met een kap willen realiseren. Op die manier ontstaat er een harmonieuze en evenwichtige uitstraling voor deze vernieuwde laan.

3. Representatief aan spoor en Ouddiemerlaan
Het nieuwe woongebouw vormt niet alleen de kop van tuindorp Spoorzicht, maar is ook direct gelegen aan station Diemen en de Ouddiemerlaan en heeft daarmee op de schaal van de regio ook een betekenis als zeer goed bereikbare en zichtbare plek in het spoornetwerk van de stad.

4. Aan het Natuurpark
De nieuwbouw ligt naast het Natuurpark Spoorzicht. De nieuwbouw versterkt de ecologische verbindingen en wordt een onderdeel van de entree van het Natuurpark.

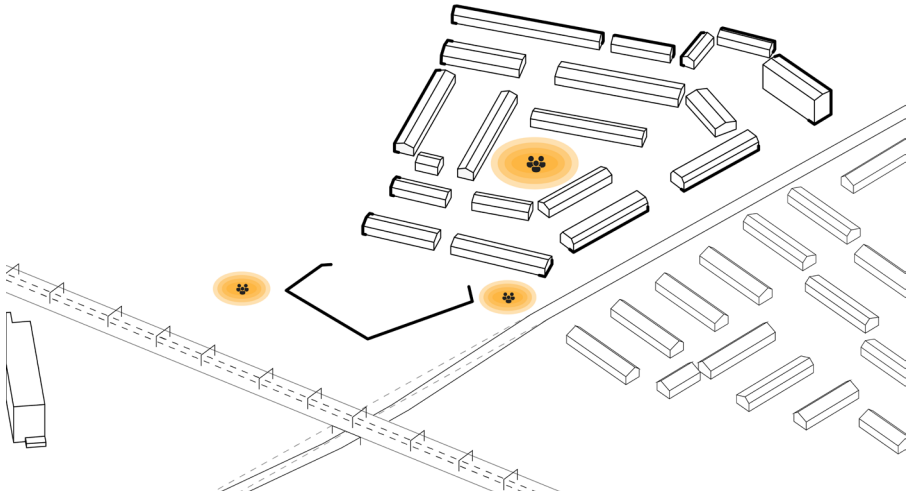
5. Sociaal woonprogamma
Het doel is om woonruimte te bieden aan jongeren en ouderen in het sociale segment. Het uitgangspunt is om circa 100 sociale woningen op deze locatie te realiseren. Eventueel op beperkte schaal aangevuld met middenhuurwoningen.

6. Sociaal veilig
De toevoeging van woningen moet de sociale veiligheid in de buurt Spoorzicht, het Natuurpark en de omgeving van het station Diemen verbeteren. Het realiseren van meer (begane grond-)woningen en logische looproutes betekent meer sociale controle, en dus veiligheid.

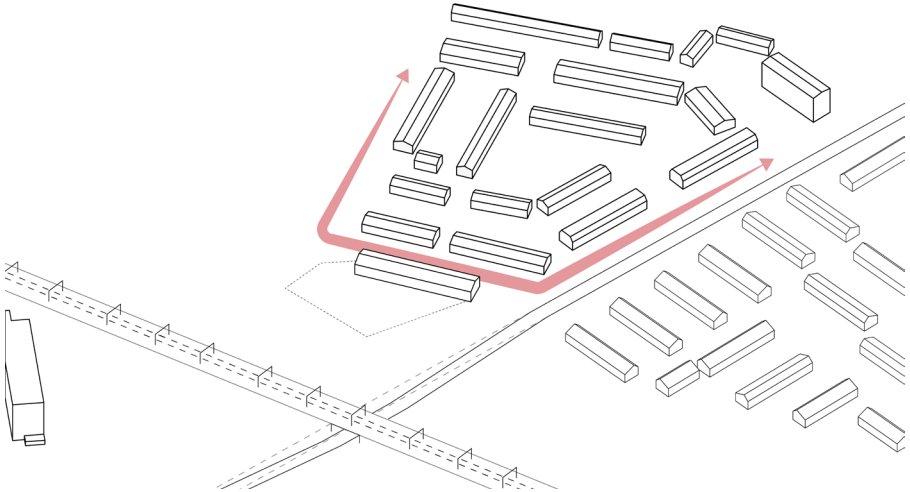
7. Ontmoeten
De nieuwbouw moet de sociale cohesie in de buurt versterken. Enkele ontmoetingsplekken in en rond de woningbouw zorgen ervoor dat bestaande en nieuwe bewoners elkaar kunnen ontmoeten en een gemeenschapsgevoel kunnen ontwikkelen. Ook kan een goede overgang tussen openbaar en privé, zoals bijvoorbeeld een tuin, bijdrage aan sociale cohesie in de buurt.

8. Groen
Het toevoegen van woningbouw betekent ook het integreren van groen in de omgeving. In de aangrenzende ruimtes wordt groen toegevoegd. Daarnaast krijgt de nieuwe woningbouw zelf een gemeenschappelijke groene buitenruimte die toegankelijk is voor de nieuwe bewoners.

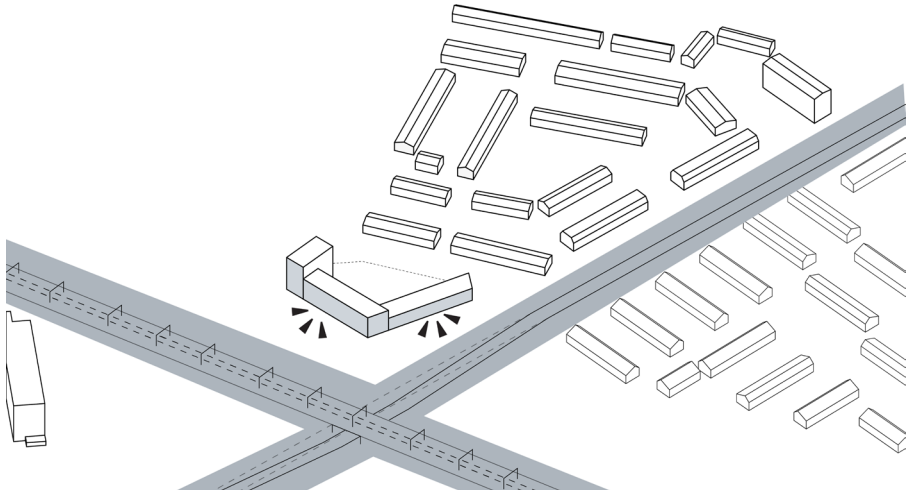
Op de volgende twee pagina's wordt een ruimtelijke weergave van de visie getoond.



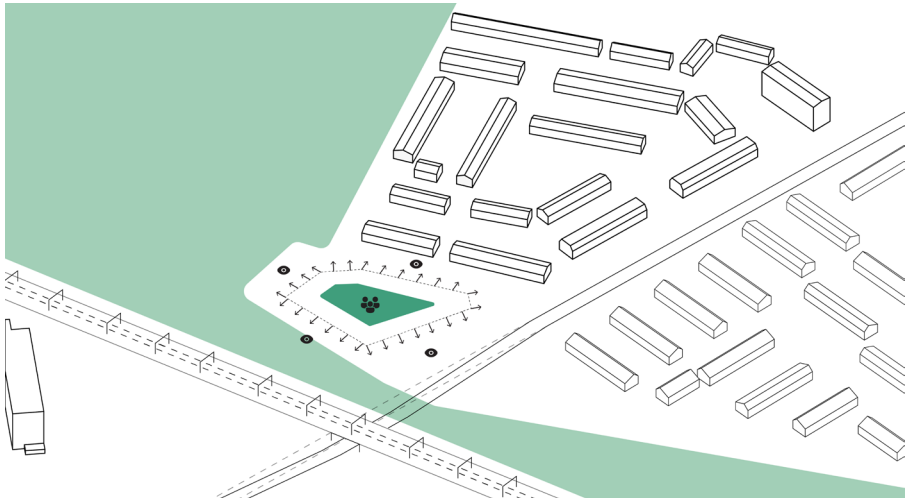
Afmaken Tuindorp Spoorzicht en creëren nieuwe ontmoetingsplekken



Aanhelen Harmonielaan

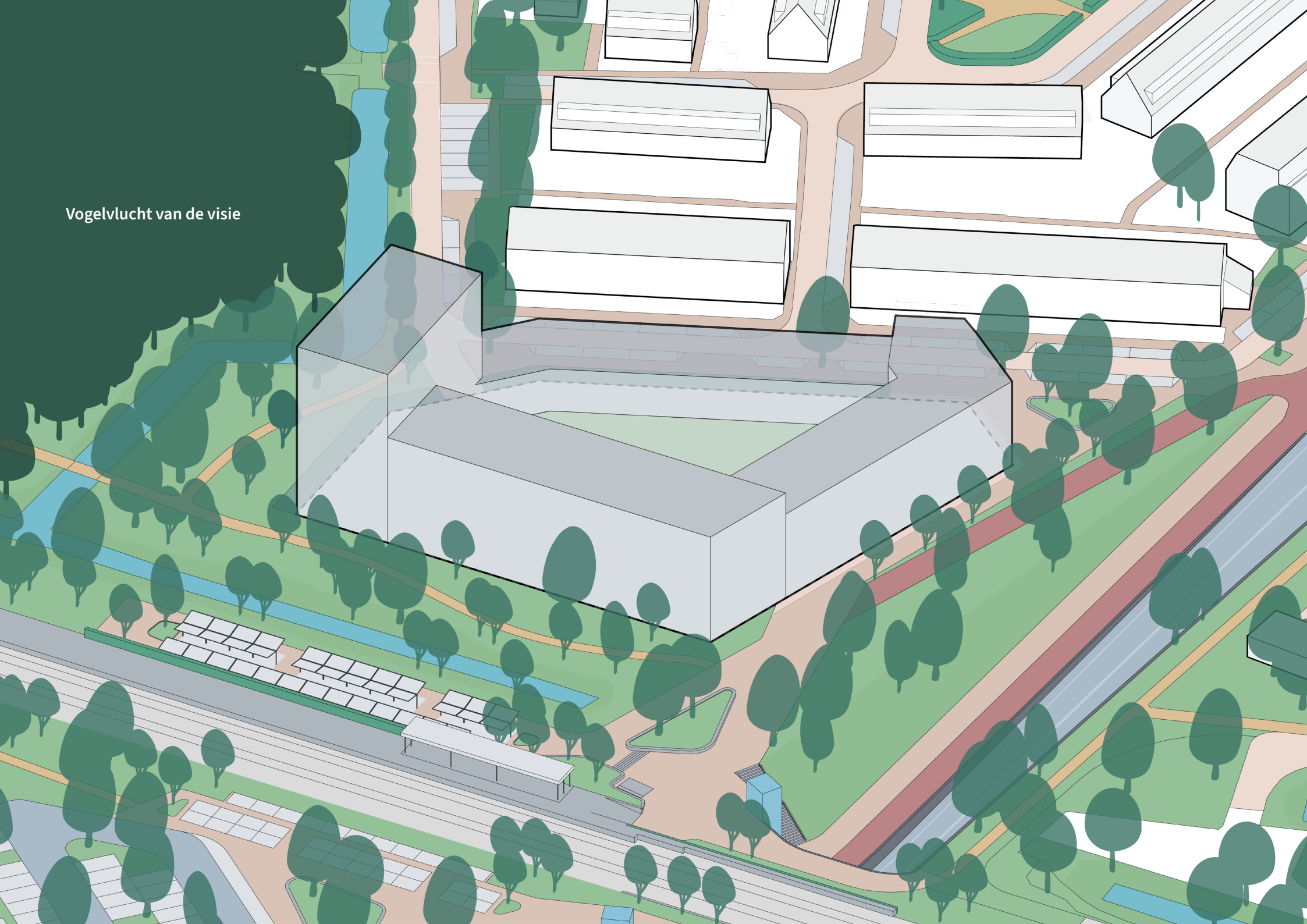


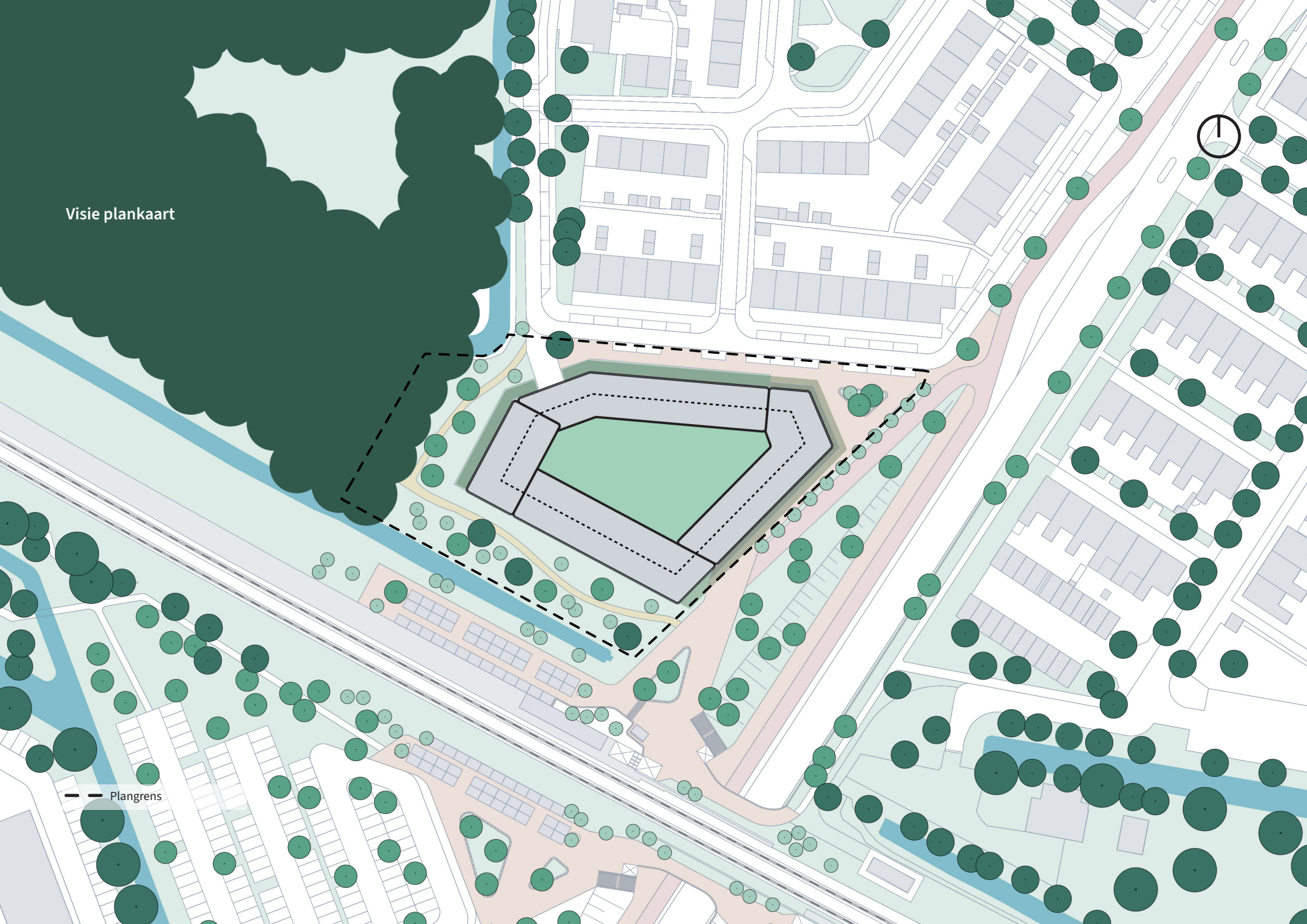
Representatieve woningbouw aan Spoor en Ouddiemerlaan



Aan het Natuurpark, sociaal veilig en groen

Vogelvlucht van de visie




Visie plankaart
Plangrens

5. Programma

Dit hoofdstuk beschrijft het programma wat in de nieuwbouw aan de Harmonielaan wordt gerealiseerd.

5.1 Wonen
De hoofdfunctie van het gebouw is wonen. Het huurwoonprogramma bestaat uit:
- Sociale jongerenwoningen met een gebruiksoppervlakte van circa 30-50 m^2;
- Sociale seniorenwoningen met een gebruiksoppervlakte van circa 49-70 $m^{2;}$
- Middenhuurwoningen met een gebruiksoppervlakte van circa 49-70 $m^{2.}$

5.2 Woonkeur
We houden het 'Woonkeur tenzij' principe aan. Woningen voldoen aan Woonkeur Nieuwbouw, afwijkingen zijn alleen toegestaan met een gegronde reden en goedkeuring van de gemeente.

5.3 Voorzieningen
Gezien de ligging in de buurt Spoorzicht en de nabijheid van het station is op de begane grond ook een klein aandeel voorzieningen gewenst. De locatie voor voorzieningen ligt aan de zijde van de Ouddiemerlaan en de voorzieningen bestaan uit maximaal 700 m^2 bvo maatschappelijk en/ of zorgverlening. Er wordt ook onderzocht of een buurtkamer gerealiseerd kan worden, waarbij de gemeente als opdrachtgever moet optreden. In deze buurtkamer kunnen nieuwe en oude bewoners elkaar ontmoeten.

5.4 Auto- en fietsparkeren
De ruimte voor parkeervoorzieningen is zeer beperkt. Bij het bepalen van de juiste aantallen zijn de volgende normen relevant:

Norm auto parkeerplaatsen bewoners:
- 0,28 per sociale jongerenwoning;
- 0,35 per sociale ouderenwoning;
- 0,36 per middenhuurwoning.

Norm auto parkeerplaatsen bezoekers woningen:
- 0,00 per sociale jongerenwoning;
- 0,15 per sociale ouderenwoning;
- 0,15 per middenhuurwoning.

Norm auto parkeerplaatsen bezoekers en personeel voorzieningen:
- 0,50 per 100 m^2 voorziening.

Norm fietsparkeren bewoners:
- 0,75 fietsplek per kamer in een woning;

Norm fietsparkeren bezoekers:
- 0,50 fietsplek per woning.

De fietsenstallingen zijn ingericht voor verschillende soorten fietsen met plekken voor de grote afwijkende maten zoals bakfietsen en scootmobiels.

Parkeren voor bewoners en bezoekers dient binnen de plangrens te worden opgelost. Parkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte geregeld.













Referentiebeelden buurtkamer en leefomgeving jongeren en ouderen

6. Ruimtelijke randvoorwaarden

Hoofdstuk 6 beschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden die verbonden zijn aan deze ontwikkeling. Het betreft de rooilijnen, volume, begane grond en verkeer en parkeren.

6.1 Rooilijnen

De ligging en grote van het bouwvlak wordt bepaald door de volgende omliggende rooilijnen;

Rooilijn Harmonielaan

Het profiel van de Harmonielaan wordt grofweg gespiegeld om zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing van Spoorzicht. De nieuwe bebouwing zal qua bouwlagen en verhouding tot de straat ongeveer dezelfde opbouw hebben.

Rooilijn Ouddiemerlaan

Aan de Ouddiemerlaan wordt de rooilijn bepaald in samenhang met een goede inrichting van de openbare ruimte, waarbij de bestaande wandel- en fietsstructuur naar het station gerespecteerd moet worden en er ruimte moet zijn voor ontmoeting op straat.

Rooilijn Spoorzijde

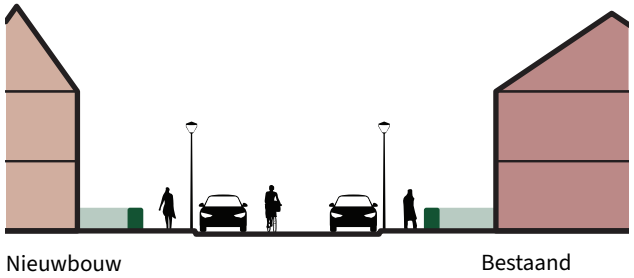
Hier moet een ecozone (van minimaal 15m breed) komen en hulpdiensten stellen eisen aan de toegankelijkheid van de openbare ruimte. De rooilijn moet in samenhang met de openbare ruimte en de milieueisen worden bepaald.

Rooilijn Natuurpark

Aan de westzijde lopen belangrijke kabels en leidingen die richting Diemen Noord gaan. Afstand dient gehouden te worden van deze kabels en leidingen, de eisen voor deze afstanden zijn:

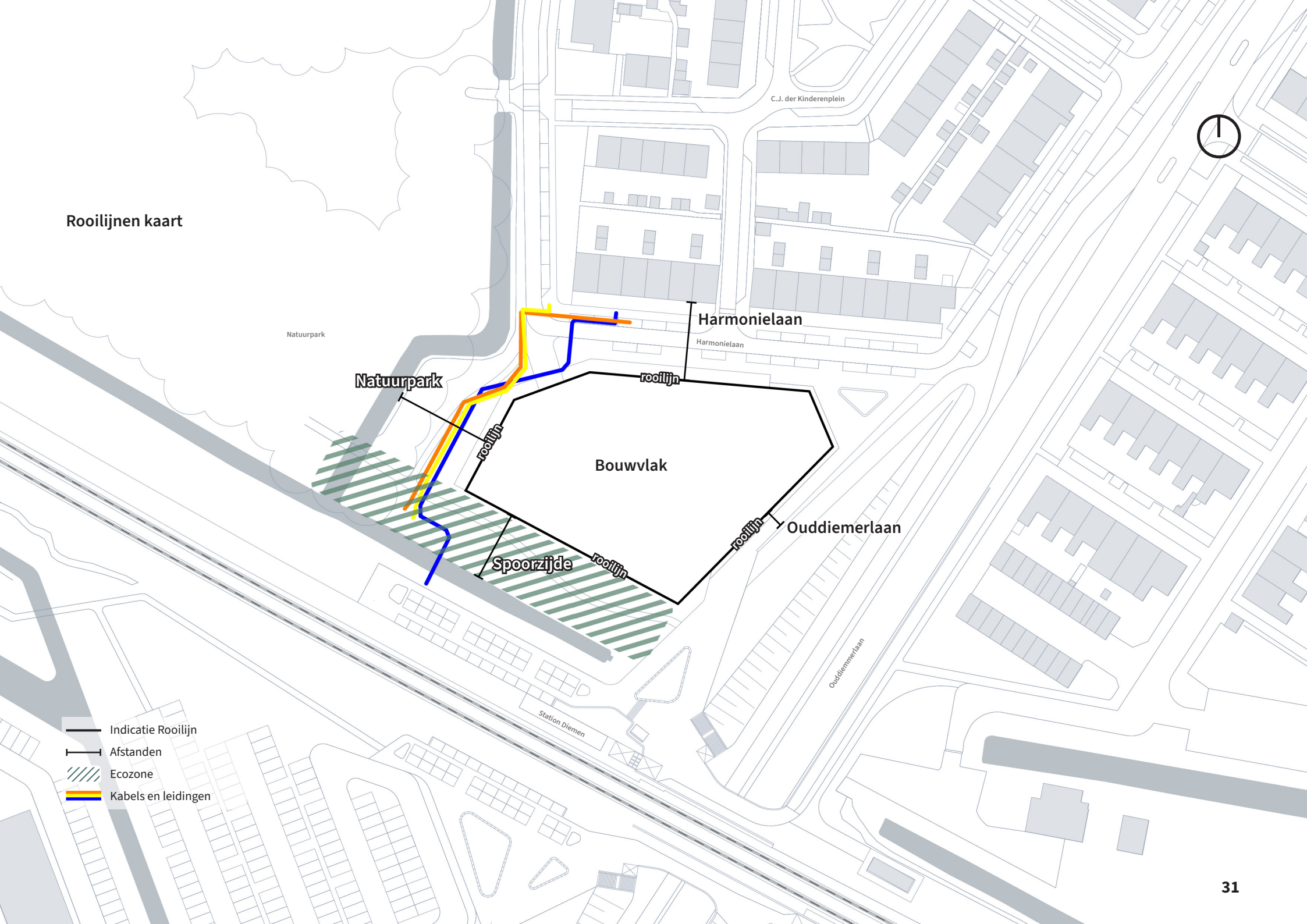
- Afstand tot waterleiding: 2,0 meter
- Afstand tot gasleiding hoge druk: 3,5 meter
- Afstand tot gasleiding lage druk: 2,0 meter

Het uitgangspunt is dat de bestaande bomen hier zoveel mogelijk behouden blijven.



Principeprofiel Harmonielaan

Rooilijnen kaart



6. Ruimtelijke randvoorwaarden

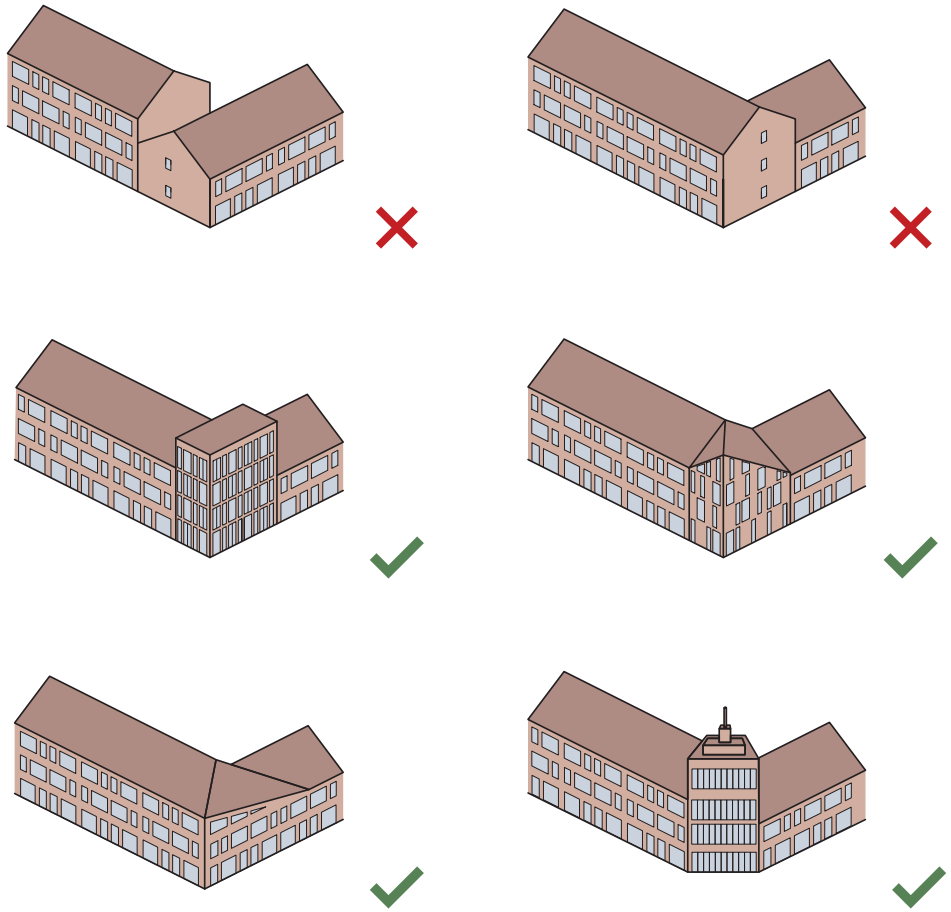
6.2 Volume

De nieuwe bebouwing varieert sterk in hoogte en sluit aan op de bestaande omgeving. Aan het Natuurpark en het spoor komt een hoogteaccent van 8 of 9 bouwlagen. Deze bevindt zich op afstand van de bestaande bebouwing en is nauwelijks of niet zichtbaar vanaf het C.J. der Kinderenplein.

Aan de spoorzijde wordt de bebouwing ingevuld tot 5 of 6 bouwlagen, inclusief kap of kapvorm, in samenhang met het hierboven genoemde hoogteaccent. Hierbij mag de kap zichtbaar zijn vanaf het C.J. der Kinderenplein, maar de bebouwing niet.

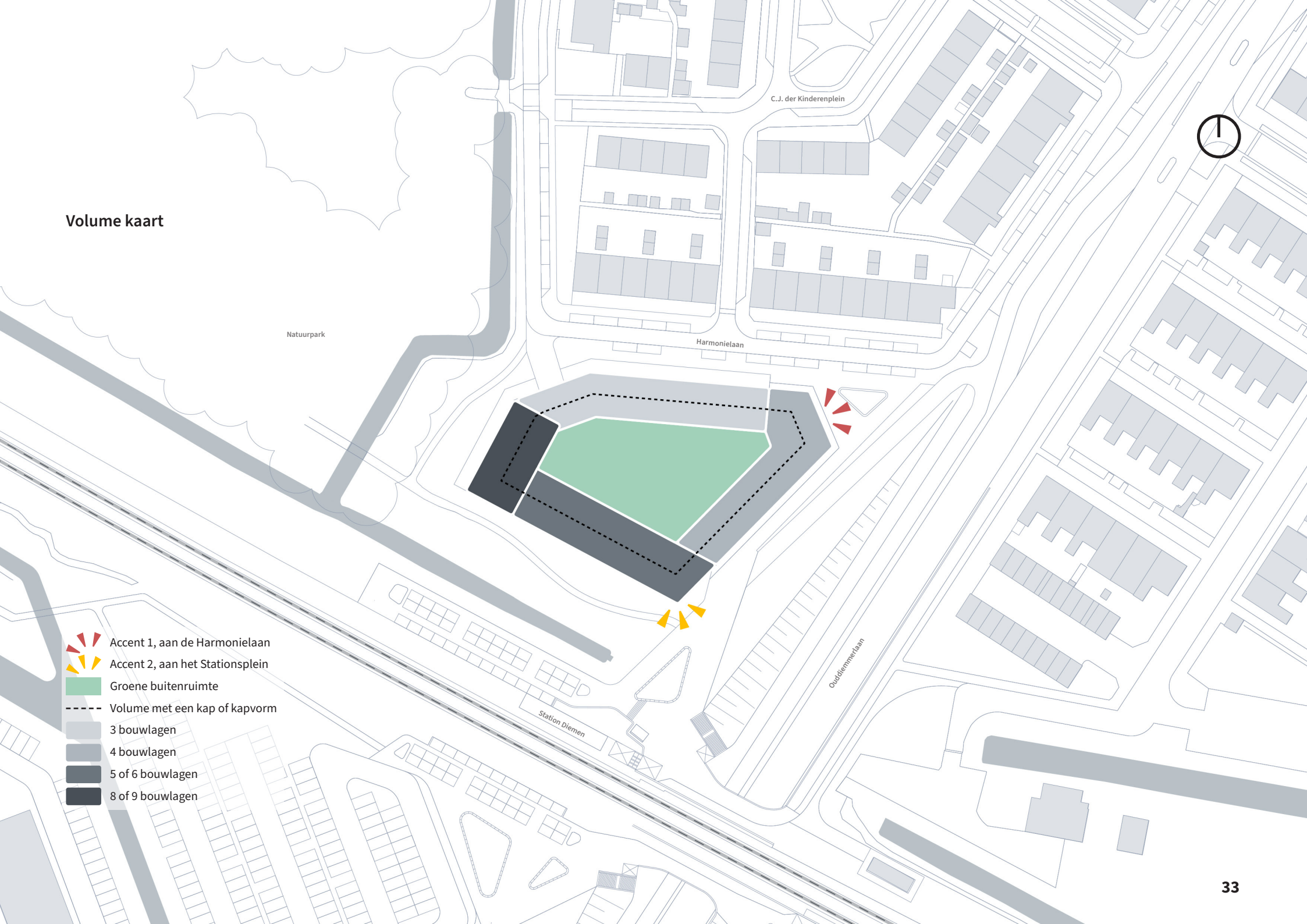
Aan de Ouddiemerlaan komen 4 bouwlagen, inclusief kap of kapvorm, en aan de Harmonielaan maximaal 3 bouwlagen, inclusief kap of kapvorm. Aan de Harmonielaan komen stads- of maisonnettewoningen met een entree aan de laan.

Voor de nieuwbouw zijn twee architectonische accenten kenmerkend, elk met een eigen karakter. Het is belangrijk dat de nieuwbouw een kap of kapvorm krijgt die past bij de bestaande laagbouw.
In de nieuwbouw worden parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners gerealiseerd. Deze komen bijvoorbeeld onder een groene buitenruimte te liggen.



Principe schema's accenten

Volume kaart



6. Ruimtelijke randvoorwaarden

6.3 Begane grond

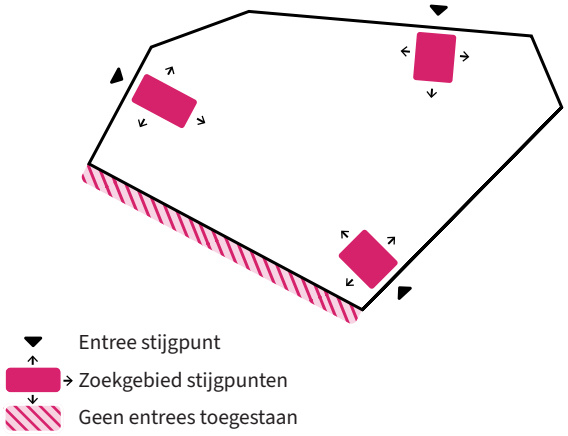
Het vlekkenplan op pagina 35 geeft een indicatie van de locatie van het programma op de begane grond.

De woningen op de begane grond van de Harmonielaan krijgen een voordeur aan de openbare ruimte/straat. Appartementen met een gezamenlijke entree zijn hier niet toegestaan.

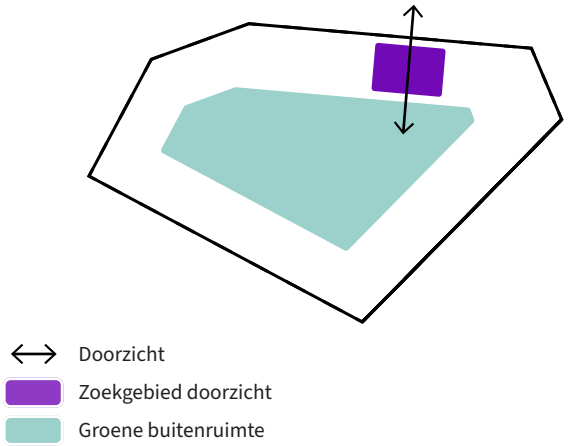
Aan de Ouddiemerlaanzijde komen voorzieningen, mogelijk aangevuld met woningen afhankelijk van de grootte van de voorzieningen. Het binnenterrein wordt gebruikt voor autoparkeren op maaiveld, met daarboven een groene buitenruimte als collectieve binnentuin voor de bewoners.

De woningen en voorzieningen op de begane grond krijgen een goede overgang van privé naar openbaar. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een tuin, geveltuin, veranda of Delftse stoep.
Voor woningen vanaf de eerste verdieping en hoger zijn er drie centrale entrees en stijgpunten voorzien. De locatie van deze entrees en stijgpunten wordt nog bepaald. Entrees zijn niet toegestaan aan de ecozone.

We onderzoeken een uitnodigende en transparante doorzicht vanaf de Harmonielaan naar de groene buitenruimte. Het heeft de voorkeur om dit doorzicht te combineren met een stijgpunt zodat er naast een doorzicht ook een route vanaf de Harmonielaan naar de groene buitenruimte ontstaat.

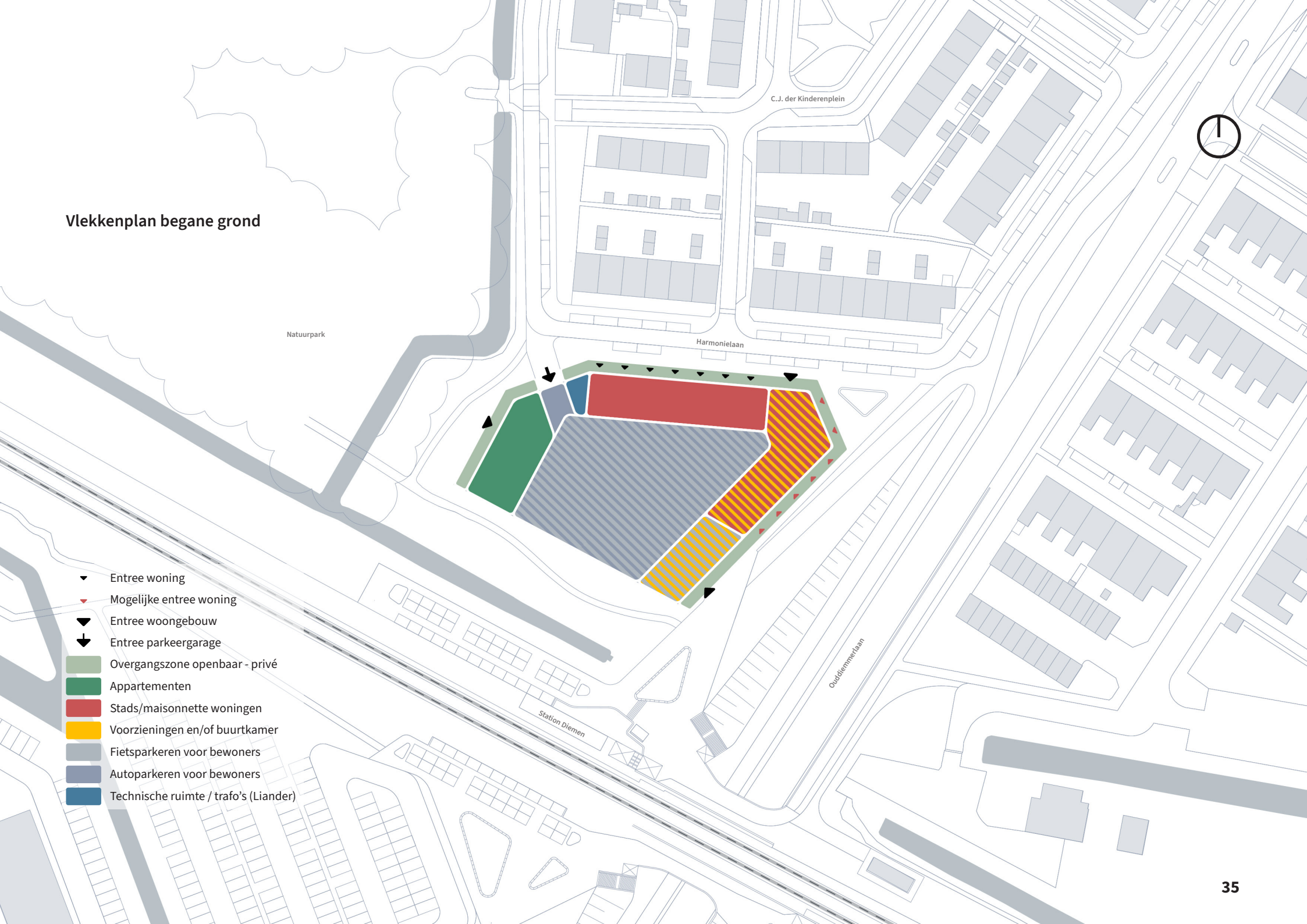


Indicatie stijgpunten begane grond



Indicatie doorzicht

Vlekkenplan begane grond



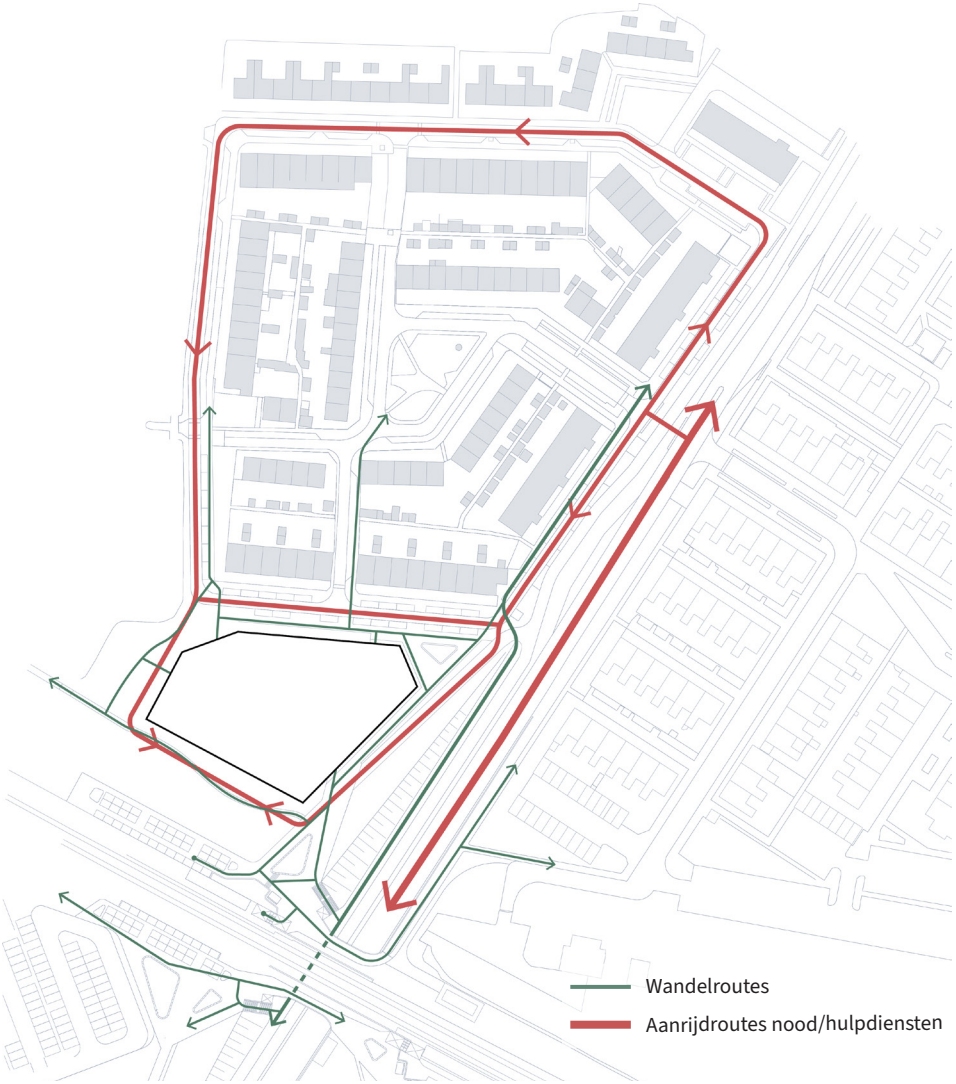
6. Ruimtelijke randvoorwaarden

6.4 Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur van de Harmonielaan blijft ongewijzigd. De eenrichtingswegen blijven van kracht. Het parkeerterrein binnen de ontwikkeling is alleen bereikbaar via de Harmonielaan. De nieuwbouw is niet bereikbaar per auto via het C.J. der Kinderenplein. De ingang van het parkeerterrein mag niet recht tegenover een bestaande woning worden geplaatst.

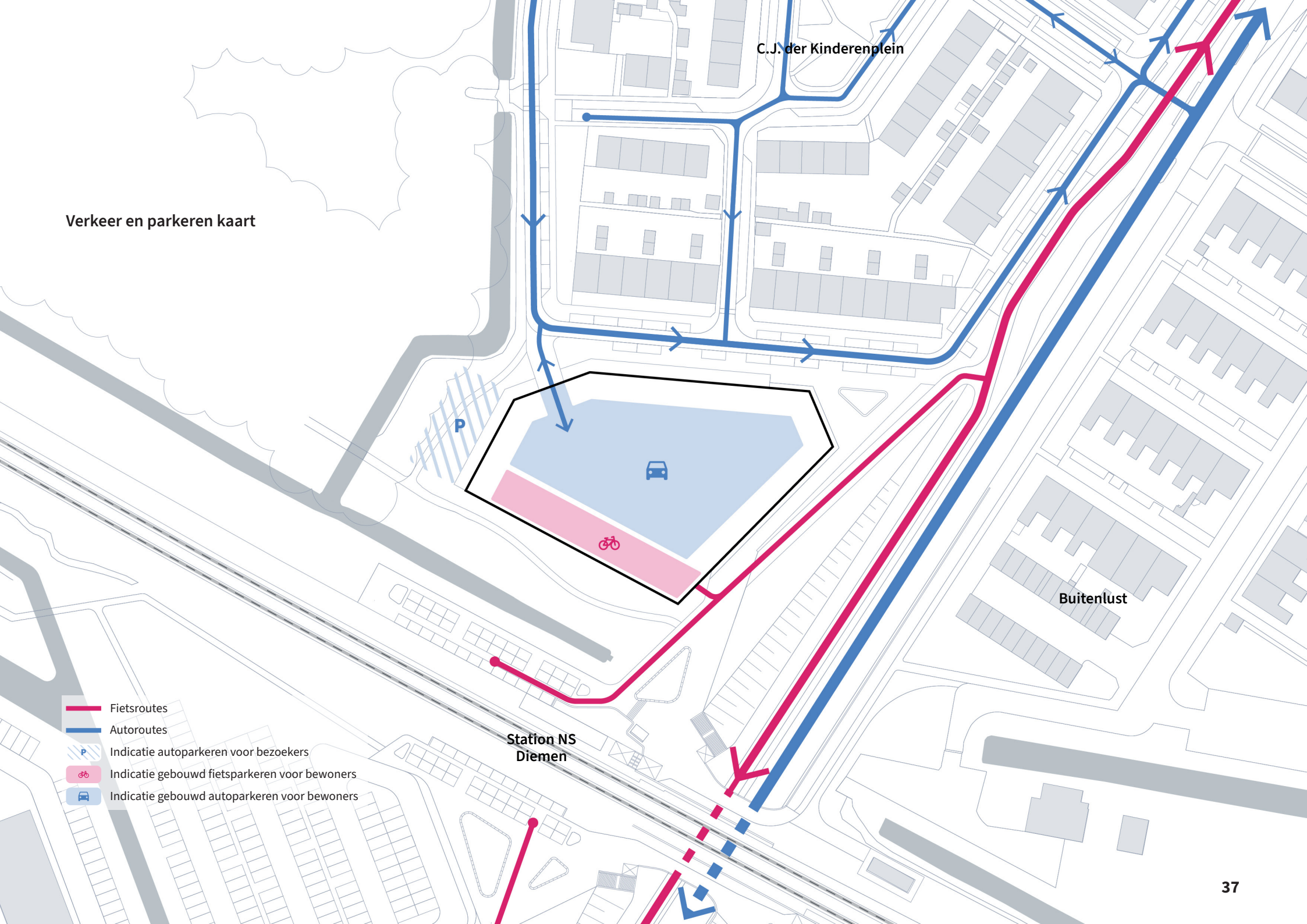
Wandelroutes naar de buurt Spoorzicht, het Natuurpark en station Diemen worden aangepast, met een nieuwe route door de ecozone richting het Natuurpark.

Aanrijdroutes voor nood- en hulpdiensten blijven grotendeels ongewijzigd. De hulpdiensten blijven gebruik maken van de Harmonielaan en het C.J. der Kinderenplein. De omliggende fiets- en wandelpaden dienen ook begaanbaar te zijn voor de brandweer om de Spoorzijde te kunnen bereiken.



Wandel- en aanrijdroutes nood- en hulpdiensten

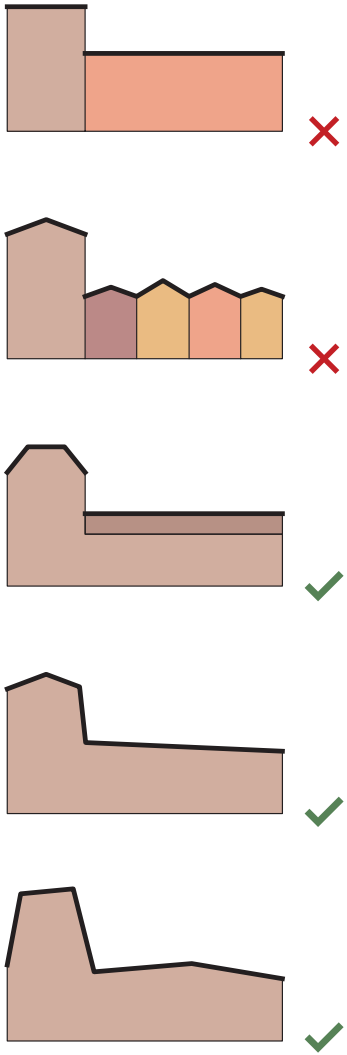
Verkeer en parkeren kaart



7. Beeldkwaliteit

7.1 Sculpturaal/alzijdig gebouw

De woningen worden gerealiseerd als één sculpturaal en alzijdig gebouw. Het gebouw heeft verschillende zijden, maar vormt duidelijk één geheel in de buurt en het landschap. Een pandgewijze opbouw is bijvoorbeeld niet toegestaan.
Het gehele gebouw krijgt een kap of kapvorm die vanuit de openbare ruimte goed zichtbaar en herkenbaar is. Deze kap of kapvorm omvat het gebouw als één enkel gebaar en houdt minder rekening met de eventuele onderverdeling van de panden. De architectuur van het gebouw is zodanig ontworpen dat het naadloos integreert met de omgeving, waarbij zowel esthetiek als functionaliteit hand in hand gaan. De vormgeving van de kap of kapvorm draagt bij aan een harmonieuze uitstraling en versterkt de eenheid van het gebouw. Er wordt aandacht besteed aan de overgangen tussen de verschillende bouwdelen hierbij zijn kopgevels niet toegestaan.
Door het sculpturale alzijdige ontwerp en de aandacht voor detail, wordt het gebouw niet alleen een woonblok maar ook een iconisch herkenningspunt in de buurt, dat bijdraagt aan de identiteit en de uitstraling van de buurt Spoorzicht.



Principe schema sculpturaal/alzijdig gebouw met kap

7.2 Materialisering

De materialisering van de huidige bebouwing in Spoorzicht bestaat uit metselwerk, houten kozijnen en keramische pannen. In de nieuwe ontwikkeling moet hier op aangesloten worden. Het gebruik van metselwerk als hoofdmateriaal voor de nieuwbouw vormt dan ook het uitgangspunt. Naast metselwerk kan een tweede materiaal worden toegepast. Te denken valt aan keramische gevelbekleding, hout, of een ander natuurlijk materiaal. Het tweede materiaal is ondergeschikt aan het metselwerk en wordt ingezet als accentmateriaal in bijvoorbeeld zijvlakken naast kozijnen, als gevelband, balustrade of als galerijbekleding. Naast het gebruik van een ander materiaal kan een accent ook gemaakt worden doormiddel van reliëfmetselwerk.
Plaatmaterialen aan de buitengevel moeten zo veel mogelijk vermeden worden en mogen niet zichtbaar bevestigd worden. Kozijnen mogen van hout, kunststof of aluminium zijn. Alle gebruikte materialen moeten zo veel mogelijk onderhoudsvrij zijn en gedurende de jaren mooi verouderen.
Op het dak worden keramische pannen of vergelijkbare elementen met een natuurlijke uitstraling aangebracht.











Referentiebeelden architectuur

7. Beeldkwaliteit

7.3 Kleurgebruik
Het hoofdmateriaal van de nieuwbouw is baksteen. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwbouw niet gelijk van kleur is ten opzichte van het naastgelegen bestaande bebouwing. De verschillen zijn echter subtiel en passen binnen de kleurenrange van de bestaande woningen in Spoorzicht. Naast metselwerk is het gebruik van een tweede materiaal in de gevel toegestaan. Dit materiaal wordt ingezet als accent en mag dan ook in contrast zijn met het metselwerk. Dit kan bijvoorbeeld door kleur of textuur. Het gebruik van het accentmateriaal en de kleur en textuur hiervan moet passen binnen het totaalbeeld van het gebouw en zijn dus geen accent op zichzelf. De kleur van de kozijnen, balustrades e.d. versterken het totaalbeeld en valt binnen een vastgestelde kleurenrange.

7.4 Buitenruimtes aan de gevel
Indien er buitenruimtes aan de gevel worden gerealiseerd, dienen deze gevarieerd en niet eentonig te zijn. Elke zijde van het gebouw reageert op een andere manier op zijn omgeving. Aan de Spoorzijde bijvoorbeeld komt een ander type buitenruimte dan aan de Ouddiemerlaan of het Natuurpark. Aan de Harmonielaan mogen woningen geen balkons aan de straatzijde hebben.

7.5 Technische Elementen
Traforuimtes en andere installatieruimtes zijn onderdeel van het bouwvolume en worden zo geplaatst of vormgegeven dat ze een logisch onderdeel zijn van de plint. Installaties op het dak zijn zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst en vanaf de straatzijde niet zichtbaar.
Zonnepanelen worden zoveel mogelijk op platte daken geplaatst en, indien mogelijk, uit het zicht gehouden. Het plaatsen van zonnepanelen aan gevels en op pannendaken is alleen toegestaan als ze deel uitmaken van de architectuur.

Hemelwaterafvoeren
Water van de daken van de appartementengebouw inpandig afvoeren. Hemelwaterafvoeren van loggia's en halfinpandige balkons uit het zicht binnen het gebouwvolume plaatsen. Hemelwater van (uitkragende) balkons afvoeren via een hemelwaterafvoer weggewerkt uit het zicht. Bij voorkeur verzonken in de buitengevel. Zichtbare pvc hemelwaterafvoeren zijn niet toegestaan.

Vogel- en vleermuiskasten
Voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen zijn altijd onderdeel van de architectuur en van het gebouw. Voorzieningen worden geplaatst in de gevel en op het dak (in de pannen).

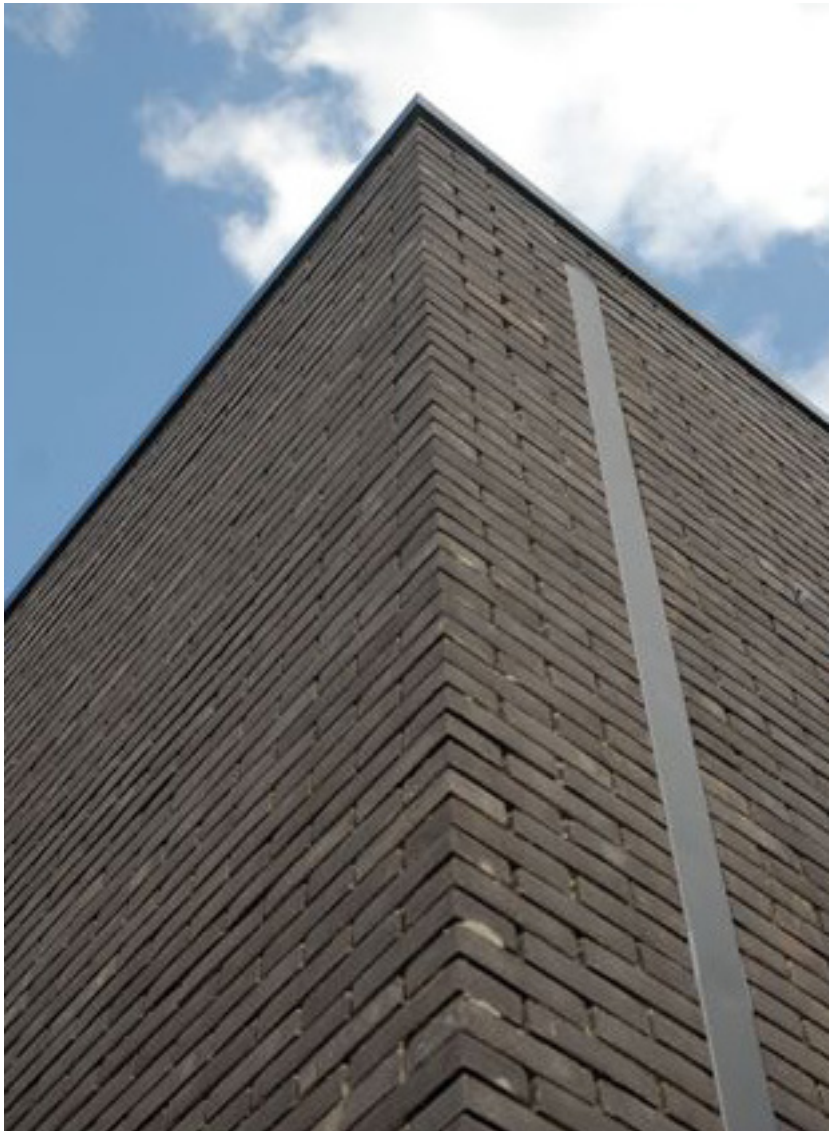
- Voor vleermuizen wordt er een spouwmuur geschikt gemaakt. Als er geen spouwmuur geschikt gemaakt kan worden, dient een extra bakstenen muur met spouw opgetrokken te worden.
- Voor vogels (zoals huismus en gierzwaluw) wordt het dak geschikt gemaakt met dakpannen en dakoverstek. Als het geschikt maken van daken voor vogels technisch niet mogelijk is, worden er neststenen ingebouwd.
- Voor insecten worden er inbouwstenen gerealiseerd, zowel inbouwstenen met gaten, als inbouwstenen met gleuven voor verschillende soorten.

In de tabellen 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4 van bijlage C staan de specifieke voorwaarden, zoals aantallen, plaatsing en vierkante meters, voor deze ontwikkeling. Deze dienen te worden opgevolgd.

De uitwerking in het specifieke project is ter beoordeling aan en in samenspraak met de ecoloog van de gemeente Diemen. De eis is dat de voorzieningen ecologisch goed functioneren voor de verschillende soorten.









Referentiebeelden inpandinge trafo, nestkasten en hemelwaterafvoer

8. Duurzaamheid

8.1 Beleidskader

De gemeente Diemen heeft de duurzaamheidsagenda 2020-2025 vastgesteld die concrete richting geeft aan haar ambities op het gebied van duurzaamheid. De duurzaamheidsagenda is gericht op:

1. Verduurzaming van de samenleving, met als thema's:
a. Klimaat en Energie
b. Circulaire Economie
c. Natuur en Biodiversiteit

2. Een gezonde leefomgeving, met als thema's:
a. Klimaatadaptatie
b. Luchtkwaliteit en Geluid
c. Schone mobiliteit

De duurzaamheidsagenda geeft een vertaling van het landelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid naar de Diemense situatie aangevuld met gemeentelijk beleid. Gemeentelijk beleid op het vlak van energie en klimaat is nader uitgewerkt in de Transitievisie warmte (wijkgericht van het aardgas af) en regionale energiestrategie (grootschalige opwek duurzame elektriciteit en warmte). Daarnaast heeft de gemeente in MRA verband diverse convenanten ondertekend waaronder het convenant toekomstbestendige woningbouw en het convenant houtbouw.
Landelijke eisen vanuit bouw- en milieuregelgeving vormen gemeentelijk duurzaamheidsbeleid het toetsingskader voor de nieuwbouw. Zo liggen de milieucriteria voor nieuwbouw vast in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). De Eerste kamer de wet Voortgang Energie Transitie (Wet VET) aangenomen. Deze wet zegt dat aardgasvrije nieuwbouw wettelijk de norm is vanaf 1 juli 2018. M.a.w. nieuwbouwwijken worden niet aangesloten op een gastransportnet.

Naast het Bouwbesluit hanteert de gemeente Diemen voor de nieuwbouw de volgende duurzaamheidseisen, te weten:
- Het toepassen van biomassa\pellet kachel voor aardgasloos verwarmen is uitgesloten;
- (B)Energie neutraal bouwen;
- Toepassen van lage temperatuurverwarming;
- Lage temperatuurverwarming is energiezuiniger, comfortabeler en geschikt voor alle toekomstige duurzame warmtebronnen en ook koeling;
- Materialisatie in lijn met gemeentelijke beleid om;
- Bepaalde milieubelastende materialen niet toe te passen: lood, ongecoat zink, teerhoudende dakbedekking, koperen waterleidingen\ dakbedekking, (hard)hout zonder FSC-keurmerk, met chroom en\of koperzouten verduurzaamd hout en;
- Conform Besluit bouwwerken leefomgeving aanbrengen (voorbereidingen op) laadvoorzieningen voor emissieloze mobiliteit bij realisatie van parkeervoorzieningen.

De gemeente vraagt (duurzaamheidswensen) van de ontwikkelaar:
- Bij gebruik van warmtepompen, airco's of andere installaties met koudemiddelen bij voorkeur natuurlijke koudemiddelen (water, CO2, NH3 of koolwaterstoffen als ethaan, propaan, propeen, butaan, isobutaan, pentaan, etcetera) toe te passen in plaats van F-gassen. F-gassen hebben een hoog opwarmend vermogen, zijn persistent en sommige F-gassen kunnen afbreken tot PFAS;
- In te zetten op een zo laag mogelijke milieubelasting (ontwerp met lage MPG score, inzet op houtbouw, inzet op toepassen van elders vrijkomende materialen en gerecycled cement, bitumen en\of andere gerecyclede materialen;

- In te zetten op natuurinclusief bouwen
- Zoveel mogelijk levensloopbestendig te ontwerpen;
- Maatregelen te treffen tegen hittestress (streven naar een Tojuli van 1,0 of lager);
- Bij het ontwerp rekening te houden met beperking van geluidhinder ;
- Bij aanbesteding in te zetten op inzet emissieloos materieel (emissieloos, vervoer en bouwwerktuigen, gebruik krachstroom ipv aggregaten) en goede afvalscheiding.

Woningbouwverenigingen vormen een belangrijke partner voor het realiseren van een duurzame (energieneutraal, circulair, natuurinclusief en klimaatadaptief), levensloopbestendige en gezonde gebouwde omgeving. Woningbouwverenigingen hebben beperkte mogelijkheid om meerkosten van gemeentelijke wensen op het gebied van duurzaamheid af te wentelen op hun huurders. Meerkosten drukken door in de vastgoedexploitatie zonder dat daar een huurverhoging of huurprijs tegenover staat. Dit betekent dat er geen ruimte is voor substantieel kostenverhogende eisen bovenop de huidige eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de genoemde duurzaamheidseisen van de gemeente.

8. Duurzaamheid

8.2 Klimaatadaptief

Klimaatverandering zorgt ervoor dat hevige buien heviger worden en droge periodes langer. Ook worden de temperaturen hoger met een grotere kans op hittestress voor met name kwetsbare inwoners. Het aanpassen van de woningen en de (openbare) inrichting om problemen door de klimaatverandering te beperken noemen we klimaatadaptatie.

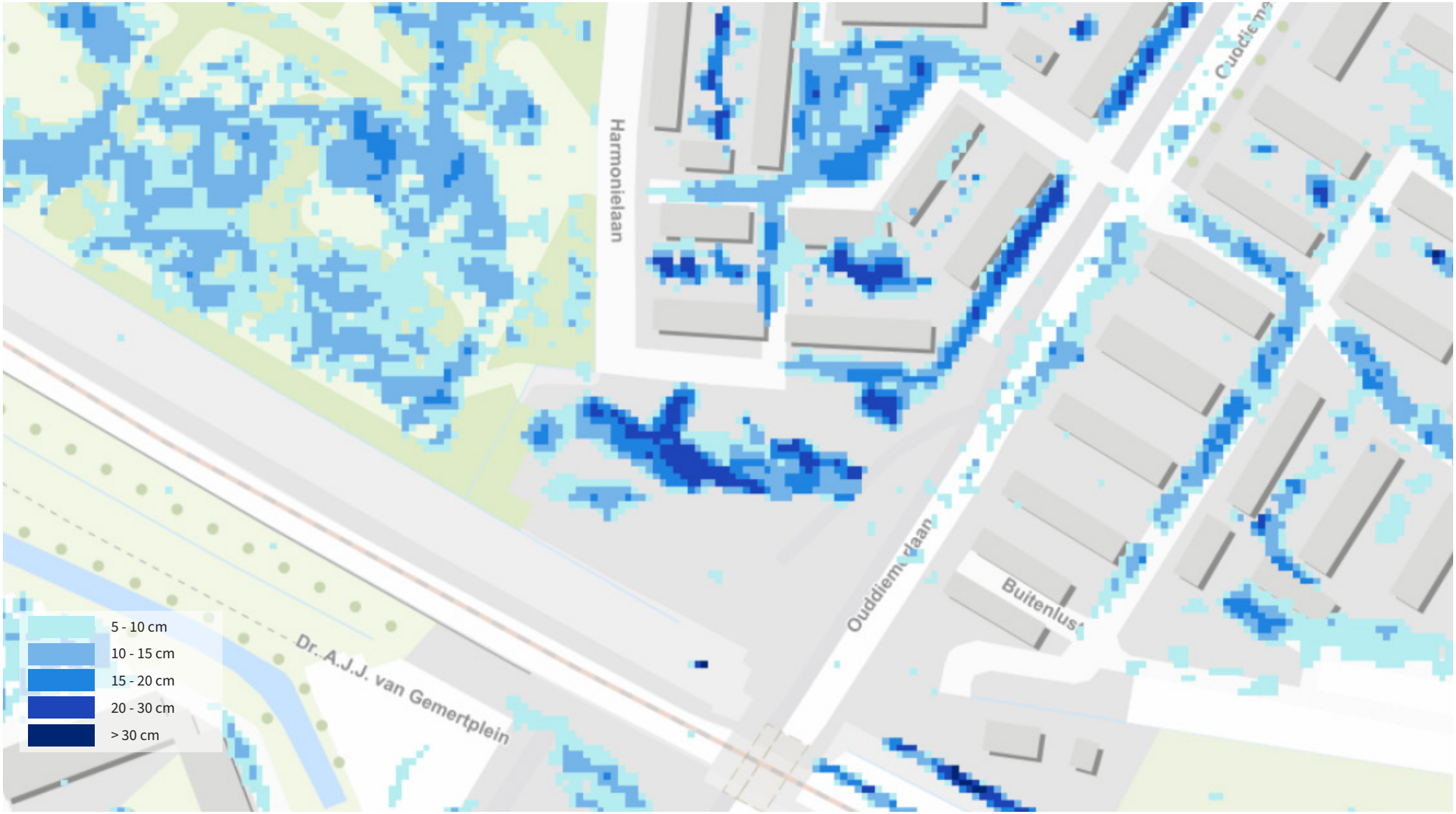
Ten aanzien van de openbare ruimte hanteert de Gemeente de volgende eisen:

- De hemelwaterriolering kan 30 mm per uur afvoeren naar het oppervlaktewater (bui 9);
- De hemelwaterriolering (vanaf diameter 200 mm) wordt uitgevoerd als DIT-riolering, wordt volledig onder het polderpeil aangelegd en staat in vrije verbinding met het oppervlaktewater;
- Bij een regenbui van 120 mm in één uur stroomt geen water panden binnen. Water op straat is wel toegestaan;
- Het dakoppervlak van woningen mag worden aangesloten op de hemelwaterriolering. Water dat in de tuinen valt dienen woningeigenaren zelf te verwerken;
- Doorgaande langzaam verkeersroutes dienen hittebestendig te worden ingericht (minimaal 40 procent in de schaduw) en binnen 300 meter van iedere woning (hemelsbreed) dient een hittebestendige verblijfplaats aanwezig te zijn.

In 2017 heeft de gemeente de gevolgen van klimaatverandering voor Diemen in kaart gebracht via een zogenaamde stresstest. Deze stresstest toont knelpunten voor wateroverlast en hittestress in de bebouwde kom van Diemen aan. Voor Spoorzicht zijn de gevolgen beperkt.” Op de samenvattende kaart op pagina 45 zijn deze gebieden aangegeven.

Het veranderende klimaat, en dan met name de hevigere regenbuien, stelt andere eisen aan vloerpeilen dan voorheen. Het vloerpeil aan de Harmonielaan bedraagt momenteel NAP -1,04 meter en dat is relatief laag. In Diemen Noord variëren de vloerpeilen ter vergelijking tussen NAP -0,45 en NAP -0,55 meter. Het minimale vloerpeil voor nieuwbouw aan de Harmonielaan bedraagt NAP -0,90 meter.

Hittestress in de buitenruimte kan het beste beperkt worden door het realiseren van (grote) bomen.



Wateroverlast 70mm in 2 uur (Klimaateffectatlas, 2018)

9. Milieu

De ruimtelijke ontwikkeling (inbreiding en ruimtelijke intensivering van de projectlocatie) moet passen binnen de wet- en regelgeving en het (gemeentelijk) beleid. In dit Ruimtelijk Programma van Eisen wordt in vroegtijdig stadium – op relevante thema's – aangegeven hoe dat moet worden bereikt, met een nadruk op het creëren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het realiseren van een goede omgevingskwaliteit. De thema's die hieronder niet zijn verwoord, krijgen plek in de ruimtelijke procedure.

Er is sprake van een stedelijke en geluid- belaste locatie langs spoor- en autowegen en het voorgenomen bouwplan voorziet in hoogbouw. Dit zijn kenmerken die de specifieke aandacht verdienen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

9.1 Ecologie

Vanuit de QuickScan ecologie zijn geen belemmeringen gezien voor de ontwikkeling functiewijzing. Nadere aandacht voor de potentiële aanwezigheid van vleermuizen wordt geschonken in het kader van de beoogde sloop- en bouwactiviteiten.

9.2 Externe veiligheid

De Omgevingsdienst NZKG heeft een verkennend advies opgesteld met betrekking tot de regels op het gebied van Externe Veiligheid. Gezien de ligging naast het spoor valt de locatie in verschillende aandachtsgebieden. Op basis van de huidige regelgeving komen er geen specifieke extra maatregelen op deze locatie naar voren, onder voorbehoud van de wijzigingen van de regelgeving sinds het opstellen

9.3 Geluid

De nieuwbouw aan de Harmonielaan is gepland op een plek waar geluid, vooral van het spoor, maar ook van de Ouddiemerlaan een grote invloed heeft op de geplande woningen. Hier moet rekening mee gehouden worden in het ontwerp van het totale plan, maar ook in de plattegronden van de woningen. Het is belangrijk dat in elke woning een fijn woonklimaat is. Het geluidsniveau in de woning is daarin een belangrijk element.

Een verkennend akoestisch onderzoek is uitgevoerd met in achtneming van het geluidbeleid van Diemen. Uit dit onderzoek en uit het geluidbeleid van de gemeente Diemen volgen de volgende eisen:

- Elke woning heeft één geluidsluwe gevel, die voldoet aan de standaardwaarde uit de Omgevingswet. De slaapkamer grenst aan de geluidsluwe gevel.
- Elke woning heeft een geluidsluwe buitenruimte.
- De woningen die aan het spoor liggen (de zuidzijde van het plan) worden niet eenzijdig georiënteerd. Deze woningen hebben een geluidsluwe gevel aan de binnenzijde van het hof.
- De toren aan de zuidwestwijde van het plan heeft van verschillende kanten geluidsbelasting, zowel van het spoor als het geluid van de Ouddiemerlaan. Hiervoor moeten maatregelen getroffen worden om ervoor te zorgen dat ook deze woningen een geluidsluwe gevel hebben, die voldoet aan de standaardwaarden van de diverse bronnen.'

Het verkennende akoestische onderzoek is uitgegaan van 16,3 meter afstand van de sloot.

9.4 Archeologie

Het plangebied ligt grotendeels in een gebied waar de dubbelbestemming Archeologie – waarde 3 op ligt (zie: omgevingsplan Diemen – bestemmingsplan Noord 2021). De regels geven aan dat wanneer 'de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m2, of' er een inventariserend veldonderzoek gedaan moet worden en eventueel vervolgstappen daarna.
Op dit moment laat de gemeente een inventariserend veldonderzoek uitvoeren.

9.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit geldt dat moet worden voldaan aan de wettelijke eisen. Het plan bevat geen elementen die dat onmogelijk maken.

9.6 Trillingen

Er is sprake van een matige hinder veroorzaakt door trillingen van het spoor.
We hanteren daarom de volgende richtlijnen:

- Vermijd houtskeletbouw, door de lichte bouw is sprake van hogere trillingen.;
- Zorg voor een zo stijf mogelijke constructie, met name op de onderste lagen. Vermijd lichte staalconstructies en open kolommenstructuren, en werk het liefst met tunnelbouw (i.h.w.g. betonbouw);
- Zorg voor een zo zwaar mogelijke fundering, bijvoorbeeld door het gebouw uit te voeren met een parkeerkelder met verzwaarde vloer, of door langere en dikkere palen te gebruiken in de fundering;

Advies is om het uiteindelijke ontwerp, gezien de ligging dichtbij het spoor, te toetsen op trillingen.

9.7 Bezonning

Tijdens de ontwerpfase moet het bouwplan regelmatig worden getoetst op schaduwwerking.

Bijlagen

A. Mobiliteitsconcept
Externe losse bijlage: A 230726 Over Morgen Mobiliteitsconcept Harmonielaan Diemen (v1.1).pdf

Deze bijlage bevat het een quickscan en mobiliteitsplan voor de gebiedsontwikkeling aan de Harmonielaan in Diemen.

B. Trillingsonderzoek
Externe losse bijlage: A 240325 WBD2024-009 Trillingsonderzoek Harmonielaan Diemen.pdf

Deze bijlage bevat het verrichte quickscan op trilling van het spoor voor de gebiedsontwikkeling aan de Harmonielaan in Diemen.

C. Natuurinclusieve maatregelen
Externe losse bijlage: C 240408 Natuurinclusieve maatregelen nieuwbouw Harmonielaan def.pdf

Deze bijlage bevat de natuurinclusieve maatregelen voor de gebiedsontwikkeling aan de Harmonielaan in Diemen. Opgesteld door TAUW.


Gemeente
Diemen