Bouwplannen Buitenlust – Openstaande onderzoeken 27 november 2019

In maart 2019 is door de gemeente Diemen een haalbaarheidsonderzoek afgerond o.b.v. een aantal deelonderzoeken (verkennend bodemonderzoek, akoestische verkenning en geotechnisch advies). Op grond van dit haalbaarheidsonderzoek constateren de bewoners van Buitenlust dat het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek nog vele hiaten kent en fundamentele vragen oproept. Hieronder een opsomming van onderzoeken die volgens de bewoners nog aanvullend uitgevoerd moeten worden in de verkenningsfase. Pas dan kan worden bepaald of de zoeklocatie in Buitenlust technisch- financieel- en juridisch haalbaar is voor nieuwbouw (deze lijst wordt niet geacht volledig te zijn).

Onderwerpen	**Openstaande (nog niet uitgevoerde) onderzoeken**
De wijk Buitenlust (sociale cohesie)	1. Nader onderzoek naar veranderende (toekomstige) demografische samenstelling van de wijk Buitenlust: in het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat de wijk Buitenlust vergrijst, maar er zijn de laatste 5 jaar juist steeds meer gezinnen met jonge kinderen komen wonen en de verwachting is dat deze trend doorzet. 2. Onderzoek naar hoeveel sociale woningbouw er nu in Buitenlust is en naar welk % de gemeente Diemen op termijn wil gaan. Hoe verhoudt de wijk Buitenlust zich tot de vastgestelde Woonvisie van Diemen als men kijkt naar de directe omgeving waar al erg veel sociale woningbouw is.
Groen, flora en fauna, bomen	3. Flora- en Faunatoets, met name op aantasting van de groenstructuur. 4. Nader onderzoek o.g.v. de Wet Natuurbescherming naar aanwezigheid vleermuizenverblijfsplaatsen en verstoring vleermuizenroutes. 5. Onderzoek naar kap- en herplant bomen i.k.v. verbodsbepaling Wet Natuurbescherming en consequenties bij een overtreding van de verbodsbepaling Wet Natuurbescherming. 6. Onderzoek naar haalbaarheid ruimte voor behoud voldoende groen met kwaliteit (wat komt er voor weghalen van groen voor terug, o.a. m.b.t. compensatie grote oude bomen). 7. Nader onderzoek consequenties weghalen groen i.r.t. ruimte voor klimaatadaptatie met extra benodigde waterberging (i.v.m. toename extreme buien). 8. Onderzoek naar consequenties van weghalen groen i.r.t. voorkomen van toenemende hittestress (wat betekent kap grote oude bomen en verdwijnen van groen voor koelte in de wijk en hoe wordt dat gecompenseerd?).
Bodemkwaliteit	9. Onderzoek naar de huidige staat van de woningen en het herleiden van huidige verzakkingen en scheuren, riolering, kabels, grondwaterpeil en de geschiktheid voor meer bebouwing in de wijk. Het is al langer bekend dat de woningen van Buitenlust overmatige zettingen vertonen. Vandaar de noodzaak voor een technisch onderzoek naar de invloed van nieuwbouw op de fundering van bestaande woningen. 10. In aanvulling op voorgaande punt nader technisch onderzoek naar mogelijke effecten van voorbelasten van een bouwlocatie in Buitenlust op bestaande woningen en omgeving, incl. zettingsberekening en effect daarvan voor kleinschalig project. 11. Nader onderzoek naar effecten van waterafvoer en waterberging in de wijk als gevolg van nieuwbouw (en verhoging 20 cm nieuwbouw): a. Waar wordt het water opgevangen dat nu wegtrekt in het groen en dat moet verdwijnen bij nieuwbouw? b. Hoe diep ligt de afvoer van regenwater van de wijk, wat is het afschot naar de hoofdafvoer aan de Ouddiemerlaan en hoe diep is dit t.o.v. de huidige huizen? c. Hoeveel kan de waterafvoer per uur verwerken en is dit voldoende na het uitbreiden en het meer verstenen van de wijk? d. Wat zijn de plannen voor de ophoging van de wijk?

Onderwerpen	Openstaande (nog niet uitgevoerde) onderzoeken
	12. Nader onderzoek naar verontreiniging met Pfas in de grond op beoogde nieuwbouwlocatie.
Geluid en luchtkwaliteit	13. Nader onderzoek naar geluidsbelasting op bestaande woningen a.g.v. nieuwbouw en op nieuwbouw zelf. 14. Nader onderzoek naar spoorweglawaai met verkenning naar mogelijkheden van beperking geluid i.p.v. verhogen van geluidsnorm. 15. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit in de wijk, mede n.a.v. de bouw van de biomassacentrale in Diemen.
Duurzaamheid	16. Onderzoek naar het effect van schaduwwerking van de nieuwbouw op de huidige en toekomstige zonnepanelen en zonneboilers op de bestaande woningen. 17. Nader onderzoek naar effecten van aardgasvrije nieuwbouw en effect op omgeving. 18. Nader onderzoek naar welke eisen wel/niet gesteld (i.v.m. financiën) worden aan duurzaam bouwen en welke effecten dat heeft op omgeving (Diemen staat nu al op de 4e plek van Nederland qua CO2 uitstoot). Wat is de visie van de gemeente Diemen met betrekking tot het aardgasvrij maken van de wijk Buitenlust en hoe ziet het tijdspad eruit om te komen tot een aardgasvrij/energieneutraal Buitenlust?
Sport- en spel-voorzieningen	19. Haalbaarheid compensatie van verdwijnen sport- en spelvoorzieningen a.g.v. nieuwbouw (waar, hoe en met welke kwaliteit?) - Wat zijn alternatieve locaties voor sport spelvoorzieningen (balspel)? 20. Hoe verhoudt gereserveerde onderhoudsbudget zich tot noodzaak van vernieuwing huidige verouderde speelvoorzieningen en eventuele nieuwe?
Leefbaarheid	21. Onderzoek naar alle effecten van nieuwbouw (grootte, hoogte, architectonische kwaliteit) op leefbaarheid omgeving met toetsing op: a. Gelijk blijven van voorzieningenniveau b. Voldoende groen c. Sociale verkeersveiligheid d. Ruimte voor verkeer e. Voetgangers, auto en parkeren f. Klimaatadaptatie en waterberging g. Hoeveel schaduw in tuinen en op woning(daken) wordt verwacht (woning nrs. 47 – 56)? h. In hoeverre wordt privacy (inkijk) huidige bewoners aangetast en in hoeverre worden hier maatregelen tegen genomen?
Veiligheid (incl. externe veiligheid)	22. Nader onderzoek naar veiligheidssituatie in Buitenlust nu, na ondertunneling spoor en bij nieuwbouw: a. Wat is het huidige veiligheidsgevoel van de bewoners van de wijk? b. Blijft er een 2e toegang tot de wijk beschikbaar, rekening houdend met de ondertunneling die in de planning staat? c. Wat zijn straks de aanrijtijden van nood- en hulpdiensten met 1 toegang tot de wijk? 23. Nader onderzoek van Omgevingsdienst NZKG naar externe veiligheid spoorwegen en rijkswegen.
Verkeer & Parkeren	24. Verkeerskundig onderzoek naar hoeveelheid verwacht verkeer en effect daarvan op verkeersveiligheid: a. Hoeveel verkeersbewegingen zijn er nu bij de verschillende ingangen en uitgangen (voetgangers incluis)? b. Hoeveel verwacht men dat dit gaat stijgen, in geval van nieuwbouw en ondertunneling spoor? c. Wat betekent dit voor de verkeersveiligheid?

Onderwerpen	Openstaande (nog niet uitgevoerde) onderzoeken
	25. Nader onderzoek naar de parkeerdruk in de wijk en opties voor efficiëntere inrichting van huidige parkeerterrein.
Stedenbouw-kundige kwaliteit	26. Nadere stedenbouwkundige onderbouwing van effect hoogbouw in een laagbouwwijk als Buitenlust: a. Hoe past hoogbouw in Buitenlust direct naast andere woningen, in een wijk met uitsluitend grondgebonden laagbouw? 27. Welke locaties zijn er geschikt als zoeklocatie op de langere termijn?
Tijdelijke situatie en gevolgschade	28. Nader onderzoek naar voorziene tijdelijke maatregelen ter beperking overlast gedurende de bouw mede irt project van ondertunneling spoor Ouddiemerlaan, oa met: a. Hoeveel extra verkeer zal er gedurende de bouwwerkzaamheden door de wijk rijden? b. Hoe zwaar is dit verkeer en welke route zal deze nemen en zijn de wegen en woningen in Buitenlust hier tegen bestand?
Financiële risico's	29. Nadere onderbouwing van financiële risico's: a. Wat is het precieze verwachte verlies voor de gemeente bij 40 nieuwbouwwoningen in Buitenlust? b. Welke eisen bovenop Bouwbesluit zijn hard en welke zacht cq waar worden harde eisen over gesteld door de gemeente aan de woningcorporatie en waar wordt op bezuinigd bij financiële tegenvallers? c. Wie betaalt eventuele gemaakte (gevolg)schade door bouwwerkzaamheden? d. Wat zijn kosten van aanvullende voorzieningen voor veiligheid en beperken van (tijdelijke en toekomstige) hinder m.b.t. geluid, luchtkwaliteit, verkeer en kwaliteit leefomgeving?