

Haalbaarheidsonderzoek

Sociale woningbouw Buitenlust



Diemen definitieve versie maart 2019

Inhoud

1. Samenvatting.....	3
2. Ligging en beschrijving wijk.....	6
3. Begrenzing plangebied	6
4. Eigendomssituatie	7
5. Vigerend Bestemmingsplan Noord	7
6. Parkeren	8
7. Spelen	9
8. Geluid	9
9. Luchtkwaliteit	10
10. Externe veiligheid	11
11. Bodemkwaliteit	11
12. Bomeninventarisatie	11
13. Flora en Fauna	12
14. Duurzaamheid	13
15. Archeologie.....	15
16. Demografische ontwikkeling	17
17. Stedenbouwkundige studie woningbouw.....	17
18. Wonen	20
19. Financieel economische haalbaarheid	21
20. Bewonersparticipatie, communicatie en besluitvorming	21

1. Samenvatting

De gemeente heeft de ambitie om ca.1185 sociale huurwoningen te realiseren. Een fors deel zal worden gerealiseerd op de grotere nieuwbouwlocaties als Plantage de Sniep en HollandPark Zuid en West. Een kleiner deel wordt op verdichtingslocaties in Diemen gerealiseerd. Eén van die locaties ligt in de wijk Buitenlust, ter plaatse van het groene veld/basketveld. Het college van B en W heeft op 17 september 2017 besloten een verkennend onderzoek uit te voeren om te onderzoeken of herontwikkeling van deze locatie voor woningbouw mogelijk is en of en welke juridische, ruimtelijk technische en financiële belemmeringen er zijn.

Het verkennend onderzoek naar de haalbaarheid is uitgevoerd en de uitkomst van het onderzoek is vastgelegd in deze rapportage.

De beoogde locatie betreft een perceel dat deels ingericht is als trapveld/groen en deels als een verhard basketbalveld. Naast dit perceel ligt een parkeervoorziening voor de wijk. De grond is volle eigendom van de gemeente.

De locatie is vanuit diverse invalshoeken onderzocht en het onderzoek toont aan dat herontwikkeling van deze locatie voor sociale woningbouw in ruimtelijk technisch opzicht mogelijk is. Het verkennend onderzoek naar de aspecten als externe veiligheid (spoor) milieu, flora en fauna, financiën, archeologie (naastgelegen Joodse begraafplaats) etc. geeft aan, dat hieruit geen beperkingen naar voren komen die belemmerend zijn voor woningbouw op deze locatie. Deze aspecten worden in het onderzoek verder toegelicht.

Woningbouw op deze locatie is in strijd met het vigerend bestemmingsplan Noord. Voor woningbouw op deze locatie is een nieuw bestemmingsplan nodig. De onderzoeken die voor het haalbaarheidsonderzoek globaal zijn uitgevoerd, dienen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan nader te worden onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de wijk Buitenlust verhoudingsgewijs uit een grote groep senioren bestaat, waaronder oudere bewoners die er vanaf de start van de wijk zijn komen wonen. Door de opzet van de wijk met voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen wonen er ook relatief veel gezinnen. De gemeente heeft een woonvisie waaruit een grote behoefte blijkt aan woningen voor jongeren en starters. Voor deze doelgroepen ontbreken in Buitenlust passende woningen. Voor de wijkopbouw zou het goed zijn om in het woningbouwprogramma woningen op te nemen voor jongeren en starters. In het overleg met Rochdale, de beoogde ontwikkelende woningbouwcorporatie, dient onderzocht te worden of, en zo ja in welke mate ook seniorenwoningen onderdeel kunnen uitmaken van het uiteindelijke woningbouwprogramma. Dat biedt een kans op doorstroming van bestaande bewoners van Buitenlust naar een seniorenwoning nabij hun bestaande woning. Het voorstel is om de nieuwbouwappartementen in principe te bestemmen voor de doelgroepen ouderen en jongeren. De verhouding hiertussen moet nog worden uitgewerkt.

Om de financieel-economische haalbaarheid van woningbouw op deze verdichtingslocatie te onderzoeken, is globaal verkend welke stedenbouwkundige verkaveling wenselijk is. Daarbij is qua bouwhoogte zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande omgeving. De locatie biedt mogelijkheden voor de bouw van ca 40 appartementen. De parkeerplaatsen voor deze

woningen vormen onderdeel van het op te stellen plan. Deze ontwikkeling is met een aanvaardbaar tekort haalbaar.

Om richting te geven aan de planontwikkeling wordt voorgesteld onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden mee te geven.

Randvoorwaarden en uitgangspunten:

1. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de Joodse Begraafplaats en ten noorden door Buitenlust. Ten westen wordt het begrensd door het parkeerterrein.
2. Voor dit plangebied dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Noord, vastgesteld op 1 december 2011. De gemeente kan ook planologische medewerking verlenen op basis van een WABO-aanvraag. Dit moet worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing
3. De exacte locatie van het appartementengebouw wordt bepaald op basis van verdergaand onderzoek. Daarbij kan overwogen worden het volume in 2 bouwdelen te realiseren. Een efficiëntere indeling van het huidige parkeerterrein kan tot een grotere parkeercapaciteit leiden. Dat geeft mogelijkheden tot een groenere inpassing. Rochdale zal in overleg met de omwonenden alternatieven en een voorkeurs ontwerp opstellen.
4. Voor de geluidsbelasting als gevolg van het spoorweglawaaï en de rijkswegen dient een procedure Hogere Grenswaarde te worden gevolgd, die qua procedure en planning parallel met de vaststellingprocedure voor het bestemmingsplan kan lopen of met de WABO-vergunning
5. Geen aanvullende geluidsvoorzieningen zijn nodig aan het spoor. Om te waarborgen dat voldaan kan worden aan het gemeentelijk beleid moet aandacht worden besteed aan het bewerkstelligen van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Hierbij moet gedacht worden aan een bouwkundige oplossing in de vorm een akoestisch dichte borstwering (balustrade) met afhankelijk van de invallende geluidbelasting een afscherming van 1,20 meter of hoger.
6. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de toekomstige bestemming. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Eventuele vrijkomende grond kan waarschijnlijk op of buiten de locatie worden hergebruikt
7. Uit de bomeneffect analyse blijkt dat een aantal bomen aan het eind van hun levenscyclus zijn en moeten worden gekapt en vervangen. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met herplant van de te kappen bomen.
8. Door de voorgenomen ingreep om een aantal bomen waaronder oude populieren te kappen, is overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uit te sluiten. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen vast te stellen. Dan kan bepaald worden of en zo ja welke mitigatie nodig is, en of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wnb nodig is.

9. Ook in de nieuwe situatie moet er voldoende speelplek zijn. De openbare ruimte in Buitenlust is opgenomen in het programma groot onderhoud en staat op de planning voor 2022. Gepland is om de speelplekken hierin mee te nemen, deze zijn verouderd. Het vervangingsbudget dat staat geraamd voor 2022 voor de speelgelegenheid in Buitenlust kan worden ingezet voor de alternatieve locaties in of bij de wijk. Ook in de grondexploitatie wordt budget opgenomen voor speelplekken. Hiermee kan een extra impuls worden gegeven aan speelplekken in Buitenlust.
10. Een parkeerdrukmeting is uitgevoerd na de invoering van de blauwe parkeerzone in de wijk Buitenlust op 1 mei 2018 om de effecten hiervan voor het gebruik van de bestaande parkeerruimtes te meten. Nagegaan dient te worden of en in welke mate deze parkeerruimte is te benutten voor gebruik ten behoeve van de nieuwbouw. Een efficiëntere inrichting van het bestaande parkeerterrein is mogelijk.
11. Voor deze locatie wordt in eerste instantie gemikt op een woningaanbod voor starters. Met de Rochdale zal het definitieve woningbouwprogramma en de mate van woningdifferentiatie worden bepaald. Dat betekent dat er naast woningen voor starters ook ruimte is voor woningen voor senioren.
12. Participatie, communicatie en besluitvorming.
In de volgende fase van onderzoek en ontwikkeling zullen de effecten op alle aspecten van de leefbaarheid in beeld moeten worden gebracht. Het gaat dan niet alleen over omvang, hoogte en architectonische kwaliteit van de nieuwbouw. Ook wordt getoetst of het plan eraan voldoet dat:
 - het voorzieningenniveau in de buurt tenminste gelijk blijft
 - in de buurt wordt zorggedragen voor voldoende groen, speelruimte en verblijfskwaliteit
 - de sociale verkeersveiligheid moet gewaarborgd zijn
 - er voldoende ruimte is voor verkeer, voetgangers, auto's en parkeren
 - groen, klimaatadaptatie en waterberging voldoen aan de ambities van het coalitieakkoord.
 -
 - Onder regie van de gemeente zullen samen met de bewoners deze aspecten in kaart worden gebracht voor de nieuwe situatie worden ontwikkeld. Rochdale zal de bewoners betrekken bij het ontwerp van de nieuwe appartementen.

Een definitief oordeel over de mogelijkheden van nieuwbouw kan pas getrokken worden nadat de plannen voor zowel de openbare ruimte als voor de appartementen gereed zijn.

Voor de participatie en communicatie is een apart hoofdstuk in dit rapport opgenomen. Dit schetst de werkwijze voor alle verdichtingslocaties in Diemen.

2. Ligging en beschrijving wijk

De wijk Buitenlust ligt ten oosten van de Ouddiemerlaan en is verder aan de noordwest- en zuidkant ingeklemd door het spoor. De wijk Buitenlust is een wijk uit de jaren '70 die volgens het stedenbouwkundige principe van een strokenverkaveling is ontworpen voor eengezinswoningen. Het is een enclave die aan de Ouddiemerlaan ligt en ingeklemd ligt in de oksel van de treinsporen. Hierdoor is het een zgn. eindstation, hetgeen de sociale samenhang in de buurt versterkt omdat er weinig 'niet' bestemmingsverkeer in de buurt komt. De wijk heeft een 'eigen gezicht' met veel samenhang in de architectuur. De wijk bestaat van oorsprong uit sociale woningbouw. De gewilde woningen zijn in de afgelopen jaren deels geliberaliseerd en verkocht. De ontsluiting van de wijk vindt plaats vanaf de Ouddiemerlaan.

Ter hoogte van Buitenlust loopt thans een project voor het ongelijkvloers maken van de huidige spoorwegovergang aan de Ouddiemerlaan.

De beoogde locatie voor sociale woningbouw is nu deels ingericht als trapveld en deels als een verhard basketbalveld. Naast dit perceel, in eigendom bij de gemeente, is ook een parkeervoorziening voor de wijk in gebruik. Ten zuiden van deze locatie ligt de Nederlands-Israëlitische begraafplaats. Deze wordt beschermd door de Monumentenwet omdat het een Rijksmonument betreft.

3. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de Joodse Begraafplaats en ten noorden door Buitenlust, zoals op onderstaande luchtfoto is af te lezen.



4. Eigendomssituatie

Het perceel voor de beoogde ontwikkeling is volledig eigendom van de gemeente, zoals op onderstaande tekening is af te lezen en daardoor direct beschikbaar voor woningbouw.



5. Vigerend Bestemmingsplan Noord

Het betreffende perceel valt binnen het vigerende bestemmingsplan Noord, vastgesteld op 1 december 2011 en heeft de bestemming “Verkeersdoeleinden” en de bestemming “Groen”. De beoogde ontwikkeling van woningbouw is in strijd met dit bestemmingsplan. Om planologische medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling dient voor deze locatie een bestemmingsplan te worden opgesteld. De gemeente kan ook meewerken op basis van een WABO-aanvraag.

De keuze hiervoor ligt bij de gemeente. Een bestemmingsplan geeft nog wat flexibiliteit voor de precieze invulling. Voorwaarde bij planologische medewerking op basis van een WABO-aanvraag is dat bij indiening van de gecombineerde omgevingsaanvraag al een ontwerp van de woonblokken op DO-niveau beschikbaar is. De aanvraag dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

6. Parkeren

Buitenlust is ontworpen als een autoluwe wijk. Het parkeren is op een apart terrein met 109 parkeerplaatsen in de openbare ruimte naast de buurt gepositioneerd. Geclusterd op twee plekken in de wijk staan 47 garages. De woningen liggen aan autovrije woonerven. Vanaf 1 mei 2018 de blauwe zone ingevoerd in de wijk Buitenlust.

In de huidige situatie parkeert een deel van de bewoners aan de Harmonielaan, aangezien de geografische afstand tot die parkeerplaatsen korter is dan de 109 parkeerplaatsen van het parkeerterrein in het zuidelijk deel van de wijk Buitenlust. Aangezien na de spoorwegondertunneling de situatie gaat veranderen, is het aannemelijk dat dan meer bewoners van Buitenlust parkeren in de wijk zelf.

Op basis van de bewonersonthefingen is het autobezit af te leiden. Van de 129 woonadressen hebben:

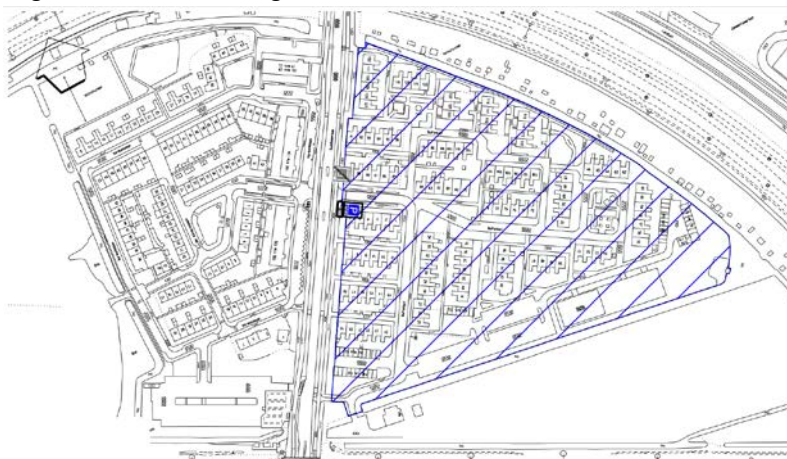
- 52 adressen geen vergunning;
- 64 adressen vergunning voor 1 auto;
- 11 adressen vergunning voor 2 auto's;
- 2 adressen vergunning voor 3 auto's;

Dit houdt in dat er maximaal 92 bewonersonthefingen volgen uit 129 woonadressen voor een parkeercapaciteit van 109 parkeerplaatsen. Er zijn op dit moment dus 20 plekken voor bezoekers parkeren.

Verder heeft 40% van de adressen momenteel geen auto. Dit komt overeen met recent onderzoek (bron: 2016 Vervoersregio) waarin het gemiddelde autobezit per huishouden in Diemen 0,7 betreft. In de wijk Buitenlust zien we dus eenzelfde beeld. Ook het autobezit van 1 of meerdere auto's in de wijk Buitenlust past bij het beeld van het huidige ontheffingenbeleid in Diemen.

Een efficiëntere indeling van het huidige parkeerterrein kan de capaciteit vergroten. Dat zal een van de onderwerpen worden van het overleg met bewoners.

Figuur: blauwe zonegebied



7. Spelen

Verspreid in de wijk Buitenlust ligt een aantal speelvoorzieningen voor verschillende leeftijdscategorieën. Een formele speelgelegenheid voor kleinere kinderen en een ontmoetingsgelegenheid voor alle leeftijden. Het basketveld/trapveld is de enige speel-/beweegplek in deze wijken voor oudere kinderen en jongeren.

De indruk bestaat dat het trapveld en het basketbalveld niet meer intensief worden gebruikt. Dit kan mogelijk worden verklaard door de afname van het aantal jongeren in de afgelopen 10 jaar in de wijk, maar ook door de verouderde staat van de speelplekken.

Indien het trapveld en het basketbalveld plaats moeten maken voor sociale woningbouw valt er een gat in de dekking wat betreft balspel/ruimte voor bewegen. Een alternatieve locatie voor balspel is gewenst.

De openbare ruimte in Buitenlust is opgenomen in het programma groot onderhoud en staat op de planning voor 2022. Gepland is om de speelplekken hierin mee te nemen, deze zijn verouderd. Het vervangingsbudget dat staat geraamd voor 2022 voor de speelgelegenheid in Buitenlust kan worden ingezet voor de alternatieve locaties in of bij de wijk. Ook in de grondexploitatie wordt budget opgenomen voor speelplekken. Hiermee kan een extra impuls worden gegeven aan speelplekken in Buitenlust.

8. Geluid

Met het oog op het gemeentelijk voornemen om nabij de wijk met eengezinswoningen in Buitenlust op een kavel een woongebouw met vier bouwlagen te projecteren, heeft Royal Haskoning DHV op 12 maart 2018 een verkennend geluidsonderzoek uitgevoerd.

De locatie ligt binnen de zone van rijkswegen 1 en 10-oost, de spoorlijn Amsterdam CS – Weesp, de Ouddiemerlaan. Vanwege deze ligging is de geluidbelasting voor het woongebouw in beeld gebracht. Daarnaast is in het kader van de goede ruimtelijke ordening aandacht besteed aan de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/u straten. De 30 km/u straten worden getoetst als zijnde het gezoneerde wegen voor de Wet geluidhinder.

Vooruitlopend op een definitieve stedenbouwkundige verkaveling zijn rondom het geprojecteerde woongebouw op de veronderstelde bouwmassa rekenpunten gelegd waarmee de geluidbelasting van de genoemde bronnen wordt berekend.

Zoals aangegeven zijn er vier bronnen die van belang zijn voor het bouwplan. Gezamenlijk leiden zij tot een cumulatieve geluidbelasting die wordt beoordeeld op toelaatbaarheid in het kader van het verlenen van hogere waarden. Zie voor de optredende geluidbelastingen van de bronnen onderstaand tabel.

Tabel: toetsingskader voor woningen voor volgens de Wet en Besluit Geluidhinder

Brontype	Voorkeurswaarde		Ten hoogste toelaatbare waarde			Volgens
Railverkeerslawaaai	55 dB	Artikel 4.9,1b Bg	68 dB	Artikel 4.10 Bg		Besluit geluidhinder
Wegverkeerslawaaai (buitenstedelijk)	48 dB	Artkel 82,1 Wgh	53 dB	Artikel 83,1 Wgh	Met aftrek ex artikel 110g Wgh	Wet geluidhinder
Wegverkeerslawaaai (binnenstedelijk)	48 dB	Artikel 82,1 Wgh	63 dB	Artikel 83,2 Wgh	Met aftrek ex artikel 110g Wgh	Wet geluidhinder
30 km/u straten	48 dB		63 dB		Met aftrek ex artikel 110g Wgh	In het kader van de goede ruimtelijke ordening
Cumulatie van geluid	48 dB		68 dB		Zonder aftrek ex artikel 110g met methode Lcum	Artikel 110a,6 en 110f Wet geluidhinder

Uit de voorlopige analyse van het voorgenomen bouwplan blijkt dat woningbouw binnen de kaders van de Wet en Besluit geluidhinder mogelijk is. Om te waarborgen dat voldaan kan worden aan het gemeentelijk beleid moet aandacht worden besteed aan het bewerkstelligen van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Hierbij moet gedacht worden aan een bouwkundige oplossing in de vorm een *akoestisch dichte* borstwering (balustrade) met afhankelijk van de invallende geluidbelasting een afscherming van 1,20 meter of hoger. Een voorlopige vingeroefening geeft aan dat met een combinatie van een 1,30 meter hoge akoestisch dichte borstwering en een gesloten geveldeel een geluidluwe gevel en buitenruimte bereikt kan worden.

Aangezien de ten hoogste toelaatbare waarde van 68 dB niet wordt overschreden, kan voor de zuidzijde gemotiveerd een verzoek tot het verlenen van een hogere waarde worden ingediend. Gelijktijdig met het bestemmingsplan zal de procedure voor de aanvraag Hogere Grenswaarde moeten worden doorlopen.

9. Luchtkwaliteit

De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze onder de wettelijk vastgelegde richtlijn 'Niet In Betekenende Mate' valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland.

Voor woningbouw ligt deze grens op 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor deze locatie is er is geen toetsing nog onderzoek nodig. In de verdere procedure bij de beoordeling van het bouwplan zal de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied nog wel een check uitvoeren op luchtkwaliteit en geluid.

10. Externe veiligheid

Op 17 juli 2017 heeft de gemeente een indicatief onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid voor een aantal ontwikkelingslocaties waaronder ook voor de wijk Buitenlust. De eerste inschatting op basis van deze eerste verkenning geeft aan dat er bij herontwikkeling van de beoogde locatie voor woningbouw geen problemen zijn te verwachten op het gebied van externe veiligheid. Bij de beoordeling van plannen voor deze locatie zal de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een toets moeten uitvoeren.

11. Bodemkwaliteit

Voor de ontwikkellocatie heeft adviesbureau Stantec op 29 november 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. Onderzocht is in hoeverre het voormalige danwel het huidige gebruik van de locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is onderzocht of de locatie in milieu hygiënisch opzicht geschikt is voor de gewenste bestemming.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie tot de maximale ontgravingsdiepte globaal uit zand bestaat. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en ter plaatse van de boringen is een niet PAK houdende asfaltverharding aanwezig met daaronder een slakkenlaag. In de zandige bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en PAK gemeten. In de zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de toekomstige bestemming. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Eventuele vrijkomende grond kan waarschijnlijk op of buiten de locatie worden hergebruikt.

In augustus 2018 heeft Stantec een globaal grond mechanisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de grond van de beoogde woningbouwlocatie voldoende stevigheid biedt. Uit dit onderzoek bleek dat de grond nooit integraal is voorbelast. Om te weten welke maatregelen nodig zijn voor de integrale voorbelasting heeft Stantec sonderingen uitgevoerd op het trapveld/basketbalveld, waarbij ze gebruik hebben gemaakt van een sondeerwagen. Het grondonderzoek is gebeurd door het inboren van de grond waarbij tijdens het boren de weerstand van de grond gemeten kon worden. Door op een aantal plaatsen te boren kon vastgesteld worden of de grondsterkte overal dezelfde is. Stantec is gevraagd de maatregelen te ontwerpen voor zowel een periode van voorbelasten van 12 en 24 maanden. De uitkomst van dit onderzoek is neergelegd in het rapport van 11 oktober 2018. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal rekening moeten worden gehouden met de tijd (1 tot 2 jaar) voor de voorbelasting

12. Bomeninventarisatie

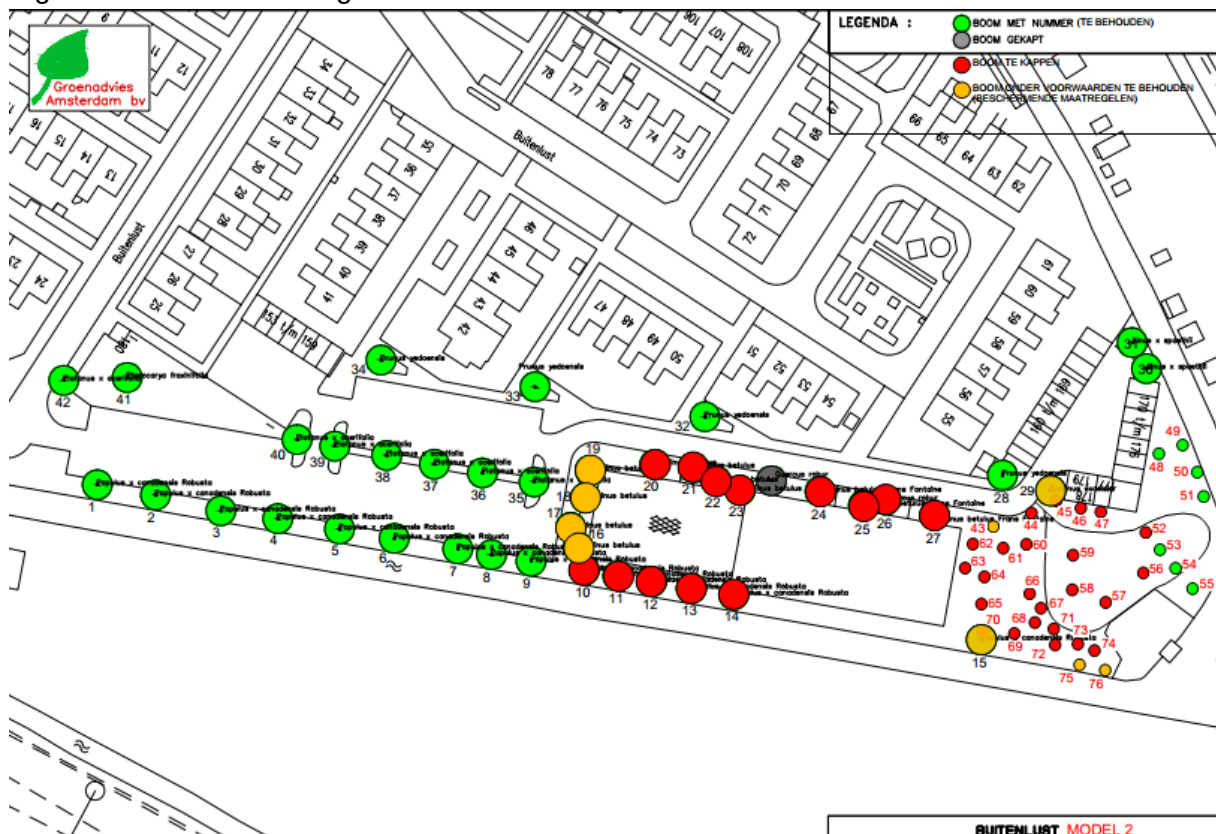
Op 13 april 2018 is een bomeneffectanalyse door het adviesbureau Groenadvies Amsterdam uitgevoerd. Binnen het onderzoeksgebied (zie figuur.) is de kwaliteit en de verplantbaarheid van de bomen onderzocht. Vervolgens is onderzocht wat de gevolgen van een mogelijke ontwikkeling zijn voor de bomen.

In het onderzoekgebied staan 42 straatbomen en 34 bosbomen. Alle straatbomen hebben een matige tot redelijke kwaliteit. Van de bosbomen hebben 18 een goede kwaliteit en de overige bomen een matige tot redelijke kwaliteit. Daartoe behoort een groot aantal oude populieren dat net zo oud is als de wijk. Deze bomen zijn aan het eind van hun levenscyclus. Ze hebben nu een leeftijd dat er vaker takken uit gaan waaien en daarmee een risico voor de omgeving zijn. De bomeneffect analyse bevestigt dat een aantal oude populieren niet kunnen worden gehandhaafd.

In het algemeen heeft de gemeente Diemen het beleid dat wanneer de verplaatsingskosten hoger zijn dan 50% van de boomwaarde, deze bomen niet worden verplant. De analyse toont voor het gehele gebied ten zuiden van de wijk Buitenlust aan welke bomen gekapt moeten worden vanwege de leeftijd c.q. conditie en welke bij voorkeur gehandhaafd dienen te worden. Zie onderstaande overzichtstekening.

De bomenrij langs de Joods begraafplaats is onderdeel van een groene structuur die al in Spoorzicht is ingezet en een belangrijke aanlegroute vormt voor de vleermuizen, zo blijkt uit de Flora en Fauna toets. Bij het ontwerp moet hiermee rekening worden gehouden.

Figuur: overzichtstekening



13. Flora en Fauna

Op 7 maart 2018 heeft Royal Haskoning/DHV heeft mede op basis van een veldonderzoek een korte effectbeoordeling uitgevoerd van wat de effecten zijn van een mogelijke woningbouwontwikkeling voor de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Het onderzoek is beperkt tot de soorten die gebruik maken van de bomen als onderdeel van hun functioneel Buitenlust/LA/21032019

leefgebied. Dit kan het geval zijn voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogels. Effecten op overige beschermde soorten zijn op voorhand door het adviesbureau uitgesloten.

Tijdens het veldbezoek zijn de bomen in het plangebied nauwkeurig geïnspecteerd op de aanwezigheid van holten en grote nesten. Er zijn geen nesten van jaarrond beschermde soorten aangetroffen. De aanwezigheid van beschermde vleermuissoorten kan niet op voorhand uitgesloten worden. In de omgeving van het plangebied is de aanwezigheid van de gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis bekend. In het plangebied zijn bomen aangetroffen die potentie hebben als verblijfplaats voor boombewonende soorten, door aanwezigheid van loshangende bast en spechtenholen. Soorten die in deze bomen zouden kunnen verblijven zijn de vier bovengenoemde soorten. Daarnaast kunnen gewone dwergvleermuis en laatvlieger foerageren bij de bomen. Als foerageergebied en vliegroute hebben de bomen geen bijzondere betekenis, gezien de aanwezigheid van veel groenstructuren (moestuinen, spoor- en wegbermen en achtertuinen) in de directe omgeving.

De kap van bomen kan leiden tot het verdwijnen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten (ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en gewone grootoorvleermuis). Overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming door de voorgenomen ingreep kan op voorhand niet worden uitgesloten. Er is nader onderzoek nodig om de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen vast te stellen. Dan kan bepaald worden of en zo ja welke mitigatie nodig is, en of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbeheer nodig is.

14. Duurzaamheid

De gemeente Diemen een milieunotitie 2016-2019 vastgesteld die concrete richting geeft aan haar ambities op het gebied van duurzaamheid. De milieunotitie is een vertaling van het landelijk milieubeleid naar de Diemense situatie en eigen gemeentelijk milieubeleid, onder meer voortkomend uit het coalitieakkoord. De gemeentelijke speerpunten richten zich op energie, klimaat en circulaire economie.

Tezamen met landelijk beleid op duurzaamheid vormt deze milieunotitie het toetsingskader voor de nieuwbouw. Zo liggen de milieucriteria voor nieuwbouw vast in het Bouwbesluit 2012. Dit bouwbesluit is vanaf 1 januari 2018 gewijzigd.

Op dinsdag 3 april heeft 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.

De gemeente Diemen heeft dit jaar de intentieverklaring aardgasvrije nieuwbouw ondertekend. Bij nieuwbouw zal de gemeente dit als voorwaarde meegeven aan de marktpartijen, daaronder ook begrepen de woningbouwverenigingen.

Naast het Bouwbesluit hanteert de gemeente Diemen voor de nieuwbouw nog een aantal extra duurzaamheidsambities, t.w.

Hoewel geen beleid, stuurt de gemeente aan op het uitsluiten van biomassa\pellet kachel bij aardgas loos bouwen.

- Energie neutraal bouwen.
Het streven is in 2040 een energie neutraal gebouwde omgeving in Diemen te hebben. Hierbij gaat het om energiebesparing en het opwekken van duurzame energie door gemeente, burgers en bedrijven. Intensivering is nodig om de doelstelling energieneutraal in 2040 te kunnen halen.
- Daarnaast heeft de gemeente het beleid om bepaalde milieubelastende materialen niet toe te passen: lood, ongecoat zink, teerhoudende dakbedekking, koperen waterleidingen\dakbedekking, (hard)hout zonder FSC-keurmerk

Woningbouwverenigingen hebben doorgaans niet de mogelijkheid om de kosten voor de gemeentelijke wensen op het gebied van duurzaamheid af te wentelen op de huurders. Deze kosten, drukken zwaar door in de vastgoedexploitatie zonder dat daar een huurverhoging of huurprijs tegenover staat. Terwijl de nationale milieucriteria waaraan de nieuwbouw moet voldoen zijn geborgd in het Bouwbesluit.

Op dit moment wordt het niet opportuun geacht om bovenop de huidige eisen van het Bouwbesluit en de aanvullende ambities van de gemeente om aardgas-loos te bouwen ook nog verregaande eisen op het gebied van duurzaamheid op te leggen.

14.1. Klimaat adaptief

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 vooral gevonden in de inrichting van de openbare ruimte. 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 Buitenlust zijn de gevolgen beperkt.”

Op de samenvattende kaart zijn deze gebieden aangegeven.



In Buitenlust zijn de effecten van regenbuien voor de wegen en gebouwen minimaal, 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 dient er rekening mee te worden gehouden om deze woningen op dezelfde hoogte te bouwen. Hierbij is het van belang dat het vloerpeil van de woningen zich ruim voldoende boven de wegverharding bevindt. De vloerpeilen van Buitenlust bevinden zich op NAP -0,75 m.

De maat tussen het rioolsysteem en het vloerpeil is eigenlijk kleiner dan gewenst waardoor er nauwelijks afschot is in de huisaansluitingen van woning naar openbaar riool. Dit leidt vaak tot verstoppingen. Dit pleit ervoor het vloerpeil van de nieuwe appartementen met 20 cm te tillen naar NAP-0,55 m. Dit heeft tevens een gunstige invloed op de mate van klimaatbestendigheid.

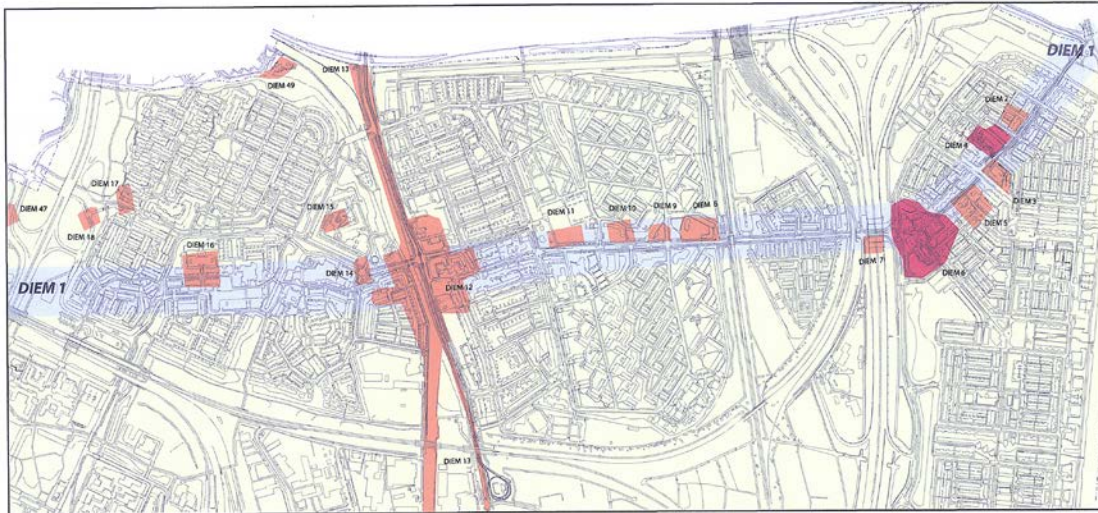
De beoogde groene invulling van de ruimte rond de nieuwbouw heeft een gunstig effect tegen hittestress.

15. Archeologie

Op onderstaande archeologische waardenkaart is af te lezen, dat er geen archeologische waarden op deze locatie bekend zijn. De kaart stelt dat alleen bij 'grote' projecten eventueel een archeologisch onderzoek gedaan moet worden en dat is afhankelijk van de wens van de

gemeente zelf. De beperkte grootte van de locatie en de fase van de haalbaarheidsstudie maken het niet noodzakelijk om verder archeologisch onderzoek uit te voeren. In het geldende bestemmingsplan "Noord" is geen dubbelbestemming opgenomen voor de locatie. Dit bevestigt onderstaand beeld uit de archeologische kaart. Cultuurhistorische waarden kunnen hier een issue zijn in verband met de nabijgelegen Nederlands-Israëlitische begraafplaats gelegen aan de Ouddiemerlaan 146. Deze wordt beschermd door de Monumentenwet omdat het een Rijksmonument betreft. Aangezien er geen ingrepen zijn gepland op dit terrein is om die reden ook geen archeologisch onderzoek nodig.

Gemeente Diemen archeologiekkaart uitsnede A - Ouddiemerlaan



16. Demografische ontwikkeling

De wijk Buitenlust bestaat uit 129 eengezinswoningen. Sinds de bouw van deze wijk is de huishoudenssamenstelling sterk gewijzigd en is er een golfbeweging zichtbaar in de demografische samenstelling. Toch kan worden gesteld dat de wijk qua demografische samenstelling in de afgelopen 20 jaar is vergrijsd.

In 1997 woonden er 380 mensen, waarvan 192 in de leeftijdscategorie 51 jaar en ouder en 62 kinderen in de leeftijd tussen 0 – 18 jaar. In 2017 nog 332 mensen, waarvan 185 in de leeftijdscategorie 51 jaar en ouder en 45 kinderen in de leeftijd tussen 0 - 18 jaar. Opvallend is de toename van 19 tot 30-jarigen in de afgelopen jaren.

De vergrijzing in combinatie met ruime gezinswoningen maakt dat hier kansen voor doorstroming liggen. Gezien het type woningen (gezins) is het goed mogelijk dat zich in de komende jaren een toename van de groep 19-30-jarigen én een toename van het aantal kinderen in de wijk laat zien.

17. Stedenbouwkundige studie woningbouw

Onderzocht of kleinschalige (sociale) woningbouw in stedenbouwkundige zin mogelijk is op deze locatie. De strook is langgerekt en heeft een afmeting van ongeveer 30 meter breed en 100 meter lang. De strook ligt aan een straat die enkele garageboxen ontsluit.

Stedenbouwkundig is het logisch om op deze straat een nieuw woonblok te oriënteren. De ruimte laat het wellicht toe het programma over twee blokken te verdelen. Dat zal in de verdere uitwerking door Rochdale, in overleg met de omwonenden moeten worden onderzocht.

In deze rapportage wordt verder gewerkt met het uitgangspunt is dat het programma in 1 volume gerealiseerd wordt.

De combinatie van een (klein) appartementencomplex nabij eengezinswoningen vergt een zorgvuldig ontwerp en materiaal gebruik. Ook in Diemen zijn dergelijke combinaties al aanwezig.

Een bakstenen gevel en schuine kap heeft een vriendelijke uitstraling en past hierdoor beter in de bestaande omgeving.

Referentiebeelden voor de architectuur



In twee modellen is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de positie van dit gebouw. Buitenlust/LA/21032019

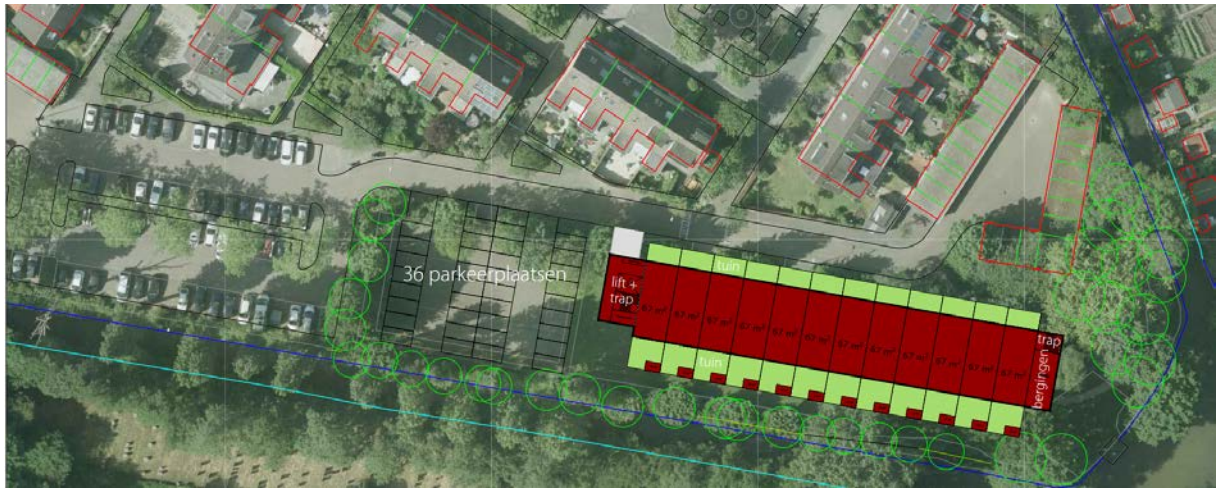


In beide modellen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 45 woningen gestapeld in één bouwblok
- maximaal 4 bouwlagen
- woonoppervlakte gemiddeld 57,5 m² bvo/woning
- een parkeernorm van 0,85 parkeerplaats Deze parkeernorm is analoog aan de parkeernorm van Plantage de Sniep M+T (met deels sociale huurwoningen). Het plan zit binnen en naast de tramkeerlus van lijn 9. Het plan voor Buitenlust ligt nabij het station. Er is goed OV aanwezig en korte afstand tot het centrum. De parkeernorm van 0,85 past in tabel CROW voor huur etage midden/goedkoop bij sterk stedelijk gebied.
- Er is geen rekening gehouden met een grotere capaciteit van het bestaande parkeerterrein door middel van een efficiëntere indeling.

Model 1

Dit model gaat uit van een gebouw aan de bestaande straat. De bebouwing wordt op deze straat georiënteerd door de voordeuren aan de straat te leggen. De woningen op de begane grond krijgen een voor en achtertuin. De wooneenheden op de overige verdiepingen worden ontsloten door middel van een galerij die op het noorden ligt. Deze galerij moet opgenomen worden in de gevel zodat deze mee gaat doen in de architectuur van het gebouw. De leefruimtes (woonkamer en keuken) kunnen hierdoor op de zuidzijde worden gericht. Het parkeren ligt aan de westzijde van het gebouw.



Model 2

Dit model is in grote lijnen identiek aan Model 1. Het gebouw is echter verschoven in westelijke richting. Hierdoor ontstaat ruimte aan de oostkant om het parkeren te realiseren. Als na invoering van de blauwe zone blijkt dat deze parkeerplaatsen niet nodig zijn kunnen deze deels of helemaal komen te vervallen. De bestaande groenzone kan dan ingericht worden voor spelen en recreëren.

Door het gebouw in westelijke richting te schuiven wordt deze beter georiënteerd op de bestaande wandelpaden van Buitenlust. Het complex maakt meer deel uit van de van de wijk.



De voorlopige conclusie is dat er stedenbouwkundig mogelijkheden topt een goede inpassing zijn. Rochdale zal in overleg met de omwonenden alternatieven ontwikkelen. De hier getoonde studie is volstrekt indicatief.

18. Wonen

Door de opzet van de wijk met uitsluitend grondgebonden eengezinswoningen wonen er relatief veel gezinnen. En verhoudingsgewijs ook een grote groep senioren, die er vanaf de start van de wijk zijn komen wonen.

De Woonvisie Diemen 2018 - 2023 zet sterk in op het benutten van de mogelijkheden van nieuwbouw van sociale huurwoningen om doelgroepen te bedienen die de schaarste aan goedkope woonruimte het sterkst ervaren én om doorstroming op gang te brengen. Eén van de doelgroepen die in de huidige woningmarkt van Diemen nauwelijks aan bod komen zijn jongeren/starters. Als het gaat om doorstroming noemt de Woonvisie het streven om senioren door te laten stromen van ruime eengezinswoningen naar meer geschikte appartementen; ook wel bekend als “van groot naar beter”.

De woningbouwontwikkeling biedt kansen voor de zittende senioren om binnen de wijk door te stromen naar een appartement die levensloopbestendig is en voldoet aan de eisen van toegankelijkheid. Zij kunnen hierdoor een stap maken in hun wooncarrière zonder dat ze de wijk hoeven te verlaten. Onderzocht dient te worden in hoeverre belangstelling bestaat bij senioren uit Buitenlust om door te stromen van hun bestaande eengezinswoning naar een nieuw appartement. Deze wijze van doorstroming kan immers zorgen voor het vrijkomen van de schaarse eengezinswoningen in Buitenlust. Voor een levendige wijkopbouw van Buitenlust zou het wenselijk zijn om aan de bestaande woningvoorraad ook woningen toe te voegen voor jongeren en starters. De nieuwbouw biedt daartoe kansen.

19. Financieel economische haalbaarheid

Het prijsplafond dat bij een sociale huurwoning hoort, geeft beperkingen in de maximale stichtings- en grondkosten. De grondprijs die een corporatie kan betalen is dus beperkt. De locatie in Buitenlust is gemeentelijk grondbezit met een boekwaarde van nul. De (beperkte) grondopbrengst kan dus in het geheel worden ingezet voor bouwrijp maken en aanpassingen in de omgeving. Dan nog is de verwachting dat de grondexploitatie met een (beperkt) verlies afsluit. Gegeven de wens voor het binnen Diemen toevoegen van sociale huurwoningen en de wens tot een voor de leefbaarheid goede inpassing is een verlies acceptabel.

Inmiddels is met Rochdale een intentie overeenstemming. In deze overeenstemming verklaart Rochdale bereid te zijn tot de ontwikkeling van een plan gericht op met name senioren en starters. Bij de ontwikkeling zal Rochdale de omwonenden betrekken. De ontwikkelkosten zijn voor rekening van Rochdale. Voor wat betreft de grondprijs is een “range” overeengekomen die past bij het gemeentelijk grondbeleid.

20. Bewonersparticipatie, communicatie en besluitvorming

Voor alle verdichtingslocaties geldt dat dit een stevige ingreep is in de woonomgeving van de al aanwezige huurders en eigenaren. Ook in Buitenlust is dit het geval.

In de volgende fase van onderzoek en ontwikkeling zullen de effecten op alle aspecten van de leefbaarheid in beeld moeten worden gebracht. Onder regie van de gemeente zal samen met de bewoners zullen aspecten als spelen, groen, goede openbare ruimte, veiligheid, verkeer, parkeren, klimaatadaptatie, waterberging etc. in kaart worden gebracht en samen met bewoners voorstellen voor de nieuwe situatie worden ontwikkeld. Rochdale zal de bewoners betrekken bij het ontwerp van de nieuwe appartementen.

Een definitief oordeel over de mogelijkheden van nieuwbouw kan pas getrokken worden nadat de plannen voor zowel de openbare ruimte als voor de appartementen gereed zijn. Voor de werkwijze voor de participatie en communicatie is een apart voorstel opgesteld. Dit schetst de werkwijze voor alle verdichtingslocaties in Diemen.

