Technische vragen bij onderwerp: RPvE Harmonielaan/hof

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
GroenLinks	1.	2	Raadsvoordracht, kanttekeningen beslispunt 1: waar kijkt de haalbaarheidsstudie concreet naar?	Dat gaat over omvang (m2) functies, huurders, huurprijzen etc.	
GroenLinks	2.	1	RPvE: waarom heet het een **Ruimtelijk** programma van eisen en niet, zoals gebruikelijk, een **Stedenbouwkundig** PvE?	Omdat het RPvE ook gaat over doelgroepen en woningtypen is gekozen voor ruimtelijk i.p.v. stedenbouwkundig. Overigens worden deze termen door elkaar gebruikt.	
GroenLinks	3.	4	RPvE. Intentieovereenkomst met Rochdale: in hoeverre is het Didam arrest hier van toepassing/kan dit voor complicaties zorgen?	Het Didam-arrest is nog niet van toepassing op de intentieovereenkomst. Pas over harde afspraken over uitgifte (dus de koopovereenkomst) is het Didam-arrest van toepassing. Ook daarbij is het geen risico. Als de woningontwikkeling een overwegend sociaal karakter heeft, mag er één-op-één worden uitgegeven aan een woningbouwcorporatie, mits er gepubliceerd wordt.	
GroenLinks	4.	4	RPvE: Hebben de genoemde middenhuur woningen zo'n grote oppervlakte (en verdere kwaliteiten) dat ze op basis van het woningwaarderingssysteem niet onder sociale huurwoningen kunnen vallen?	Sociale huur en middenhuur zijn verschillende woonsegmenten met een eigen woonwaarderingssysteem. Middenhuur woningen zullen wel aan de minimale aantal punten moeten voldoen. (minstens 144 punten). Sociale huur is sociale huur ongeacht de omvang.	
GroenLinks	5.	21	RPvE: In een verslag van een buurtgesprek staat dat bewoners stellen niet in aanmerking te komen voor de regeling van Groot naar Beter. Zou kort toegelicht kunnen worden waarom bewoners wel/niet in aanmerking komen voor deze regeling (als zij gaan verhuizen naar de nieuwbouw aan de Harmonielaan)?	Dat klopt. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Van Groot Naar Beter regeling staan op de website van de gemeente Diemen (van Groot naar Beter). Één van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de 'van groot naar beter' regeling is dat een sociale huurwoning wordt achtergelaten van minimaal 70m2. De woningen in Spoorzicht zijn veelal kleiner en voldoen dus niet aan de voorwaarden van de Van Groot Naar Beter regeling.	

Technische vragen bij onderwerp: RPvE Harmonielaan/hof

GroenLinks	6.	28	5.1: Waarom zijn woningen voor jongeren kleiner dan voor ouderen?	Vooralsnog is voor jongeren een kleinere maat gehanteerd. Seniorenwoningen zijn per definitie groter omdat de woningen levensloopbestendig moeten zijn en dus geschikt voor rolstoelgebruikers en/of rollators. Hierbij is 'Woonkeur tenzij' de norm. Bovendien: Veel senioren zijn gepensioneerd en bewegen zich veel in- en om het huis. Jongeren zijn vaker buiten het complex gedurende de dag (werk/school).	
GroenLinks	7.	28	5.1 Is de woonoppervlakte ook gekoppeld aan het minimaal/maximaal aantal bewoners?	De corporaties gaan over de toewijzing. De grote van de woning en met name het aantal kamers zijn een richtlijn voor het aantal bewoners.	
GroenLinks	8.	28	5.1 Is er een doelgroep voor de middenhuurwoningen?	Ja, sinds de wet betaalbare huur is de inkomensdoelgroep wettelijk bepaald.	
GroenLinks	9.	28	5.1 Wat zijn de (financiële en andere) consequenties als de middenduurhuurwoningen als sociale huurwoningen voor gezinnen zouden worden gebruikt?	Middenhuurwoningen hebben een hogere grondprijs dus dit heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Daarnaast is gekozen om de extra woningen (boven de 100 sociaal) in het middenhuur segment toe te voegen om enige diversiteit in het woningbestand in de buurt te krijgen.	
GroenLinks	10.	28	5.4 Autoparkeren: de parkeernormen zijn erg laag, zelfs 0,00 voor bezoekersparkeren voor jongerenwoningen. Waar is deze 0 op gebaseerd? Ook jongeren krijgen bezoek.	In de bijlage is het mobiliteitsconcept opgenomen en zorgvuldig gekeken naar een realistische parkeernorm. Deze is afhankelijk van ligging, regio, doelgroep en leefstijlen in Diemen. Op basis hiervan is de huidige norm bepaald. De bezoekersnorm is beschreven op pagina 21.	
GroenLinks	11.	28	5.4 Fietsparkeren, 0,75 fietsplek per kamer in een woning: is dit per slaapkamer of telt de woonkamer hier ook in mee (en/of andere kamers)?	Het betreft hier het aantal slaapkamers.	
GroenLinks	12.	40	7.4 Buitenruimtes: is een buitenruimte aan de Spoorzijde sowieso mogelijk?	Nee. Er kunnen hier geen balkons worden gemaakt. Dit kan worden opgelost om te zoeken naar een	

Technische vragen bij onderwerp: RPvE Harmonielaan/hof

				buitenruimte bij de woning aan de geluidsluwe zijde of een collectieve buitenruimte.	
GroenLinks	13.	40	7.5 Vogel en vleermuiskasten: er wordt gesproken over het creëren van een spouwmuur, maar dat lijkt bij het geplande gebouw met nauwelijks buitenmuren niet heel haalbaar. Waar ziet men hier een mogelijkheid voor?	Het RPvE is geen ontwerp van een gebouw maar geeft de grenzen aan en een indicatie van het programma. Het opnemen in het ontwerp vormt geen probleem.	
GroenLinks	14.	48	Kunnen de bijlagen worden toegevoegd aan de stukken in ibabs?	Ja	

Technische vragen bij onderwerp: RPvE Harmonielaan/hof

Fractie	onderwerp	Pagina	vraag Harmonielaan	Reactie	Team / Pfh.
Onafhankelijke partij diemen	1. geluidsbelasting		Welke maatregelen /oplossingen worden overwogen om de hoge geluidsbelasting vanuit verschillende richtingen te beperken? Past dat binnen de gemeentelijke regels en normen?	Het ontwerp moet nog worden gemaakt. De architect zal hier zoeken naar een goed ontwerp met buitenruimte en geluidsluwe gevel zodat het voldoet aan het geluidsbeleid. Hoe dit er uit ziet weten we nog niet.	
	2. Zorgvoorzieningen en buurtkamer:		Wat is de criteria voor succes van de buurtkamer? Zijn er financiele consequenties als dit niet haalbaar is?	Dit gaan we nader onderzoeken. De financiële consequenties horen hierbij maar zijn naar verwachting gering.	
	3. toegankelijkheid		Kunt u nogmaals alle verbeteringen vermelden om de toegankelijkheid te vergroten?	Het bouwbesluit (BBL) en het woonkeur zorgt voor een goede toegankelijkheid naar en in de woning. Dit is geen verbetering maar uitgangspunt.	
	4. Participatie uitkomsten		Er worden belangrijke aanpassingen gedaan maar wat zijn de resterende punten vanuit de buurt die nog onderzocht moeten worden (en nog niet vermeld)	Met name de bezonning en de verbinding tussen de bestaande en nieuwe woningen zijn onderwerp van onderzoek. Dit pakken we met de bewoners op. Overige zaken zijn nog niet bekend maar zullen zich de komen participatiemomenten aandienen. Het participatieproces is pas halverwege.	
	5. Harmonielaan van groot naar beter		Wat zijn de beleidsplannen omtrent ‘Van groot naar beter’ bij nieuwbouw, en is er een plan om huurverhogingen beperkt te houden om doorstroming naar groenere, gelijkvloerse woningen te bevorderen? Krijgen spoorzichters voorrang?	Dit betreft een beleidsvraag en deze is niet projectspecifiek. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Van Groot Naar Beter regeling staan op de website van de gemeente Diemen (van Groot naar Beter). Bij de Van Groot Naar Beter regeling wordt de huurprijs van een nieuwbouwwoning passend gemaakt aan het belastbaar inkomen van de huurder.	

Technische vragen bij onderwerp: RPvE Harmonielaan/hof

				Met Rochdale moet nog gesproken worden over de gemeente brede lokale voorrangsmogelijkheden voor dit project. Dit kan betekenen dat een deel van de woningen met een lokale voorrang geadverteerd kunnen worden op WoningNet. De lokale voorrang geldt voor alle Diemenaren (dus ook mensen uit Spoorzicht).	

Technische vragen bij onderwerp: RPvE Harmonielaan/hof

			Raadsvoordracht		
D66	1		De raadsvoordracht stelt dat binnen de plangrenzen ruimte is opgenomen voor zorgvoorzieningen en een buurtkamer. De RpvE meldt op blz 28 dat er 700m2 gereserveerd is voor maatschappelijke functies en zorgvoorzieningen. Kan maatschappelijke functies gelezen worden als Buurtkamer ? Hoeveel m2 dan voor de Buurtkamer.	Een buurtkamer is een maatschappelijke functie inderdaad. Wat betreft de oppervlakte zijn we van maximaal 700m2 uitgegaan (zorgvoorziening en buurtkamer samen) maar dat zal moeten blijken bij de uitwerking. De buurtkamer is bescheiden qua omvang maar zal nader bepaald moeten worden bij de uitwerking van het schetsontwerp van het gebouw. De 700m2 is wat ruim genomen.	
	2		De GREX noemt echter op blz 10 500m2 voor deze voorzieningen. Graag verklaring van dit verschil.	Zie ook hierboven. Rekenkundig is er uitgegaan van 500m2 omdat de komende planfase dit nader uitgewerkt moet worden. Hiermee zitten we aan de voorzichtige kant financieel.	
	3		Uit de participatie blijkt dat de Buurtkamer een belangrijke wens is. Misschien zelfs een harde eis. Ook andere wooncomplexen kent een Buurtkamer, dus neem dit mee in de uitwerking van dit complex.	Dit is al opgenomen in het RPvE	
	4		Zijn deze voorzieningen ook in het financieel kader meegenomen?	Ja.	
			RpvE		
	5		Blz 21 Wonen. Hoezo komen bewoners niet in aanmerking voor van groot naar beter. Toelichting graag. Voldeden zij niet aan de gestelde eisen ?	Dat klopt. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Van Groot Naar Beter regeling staan op de website van de gemeente Diemen (van Groot naar Beter). Één van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de 'van groot naar beter' regeling is dat een sociale huurwoning wordt achtergelaten van minimaal 70m2. De woningen in Spoorzicht zijn veelal kleiner en voldoen dus niet	

Technische vragen bij onderwerp: RPvE Harmonielaan/hof

				aan de voorwaarden van de Van Groot Naar Beter regeling.	
	6		Blz 26, is er een mogelijkheid voor extra woonlaag kant Spoorzicht. Dit geeft meer mogelijkheden, zoals voor midden huur. Maakt het ook financieel aantrekkelijker.	Dit betreft een afweging die integraal plaats moet vinden. Denk hierbij aan de consequenties voor parkeren, bezonning etc. Op pagina 33 van het RPvE is dit aangegeven en zo is het ook met de bewoners besproken tijdens de participatie.	
	7		Blz 28 5.1 Wonen gbo seniorenwoningen. Daarvoor wordt wordt in grex blz 9 een andere gbo genoemd.	De gbo's zijn indicatief en er wordt gesproken over een bandbreedte. Het ontwerp moet nog gemaakt worden. Voor een berekening (grex) dien je van een exact aantal uit te gaan.	
	8		Blz 35 Vlekkenplan: het bouwgedeelte aan spoorlijn wordt hier gemist, is niet ingetekend.	Dit betreft vlekkenplan voor de begane grond. Aan de spoorzijde is fiets parkeren voorzien. Om de architect voldoende vrijheid te geven is dit samengevoegd met autoparkeren.	
	9		Blz 38 Sculpturaal alzijdig. Toelichting. Ik zie dat niet in huidige bebouwing van Spoorzicht.	Hiermee wordt bedoeld dat het gebouw een duidelijk karakter heeft en niet is opgebouwd uit 4 verschillende delen met verschillende architectuur.	