Technische vragen bij onderwerp: Bindend advies over omgevingsvergunning ontwikkeling Steigerblok

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
GroenLinks	1.	Bijlage 1, p. 21	**Afwijkende oppervlaktecategorieën sociale huurwoningen** De sociale huurwoningen zijn onderverdeeld in drie oppervlaktecategorieën, waarbij slechts 30 woningen (21,7%) in de categorie 71-100 m² gebruiksoppervlakte vallen. We lezen alleen een toelichting over het grotere deel in de categorie 45-70 m². Zou u ook willen toelichten waarom in de categorie 71-100 m² minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan in het bestemmingsplan staat?	Zie hiervoor de eerdere beantwoording technische vragen Groenlinks, vraag nummer 1 bij de Anterieure overeenkomst. Verzonden aan de raad 6-12-2024. (zie nogmaals de bijlage achter een slotje)	
GroenLinks	2.	Bijlage 1, p. 30 en 31	**Definities middenhuur** Het projectvoornemen volgt de definities van de nieuwe Wet betaalbare huur en wijkt hiermee af van de definities uit de gemeentelijke verordening. Betekent dit dat alle 90 middeldure appartementen maximaal 186 punten hebben in het woningwaarderingsstelsel? Zo nee, hoe wordt gewaarborgd dat alle 90 appartementen een middeldure huur hebben en houden (tijdens de instandhoudingstermijn na oplevering van 25 jaar)?	Nee, woningen met meer dan 186 WWS- punten kunnen ook onder de middenhuur vallen wanneer daar afspraken over zijn gemaakt. De middenhuur wordt in dit geval gereguleerd doordat de instandhoudingstermijn en maximale huurprijzen worden vastgelegd in een convenant met de belegger/verhuurder. Dit convenant zit als bijlage bij de anterieure overeenkomst (aan de raad toegestuurd d.d. 12-11-2024). Dat betekent concreet dat (veel van) de woningen meer dan 186 punten hebben, maar wel 25 jaar als middenhuur in stand worden gehouden.	
GroenLinks	3.	Bijlage 1, p. 15	**Parkeren supermarkt** “Naast de parkeergarage zijn er 120 openbaar toegankelijke auto-	Nee, er komen geen afgesloten (bezoekers-) parkeerplaatsen, zodat ook buiten winkeltijden dubbelgebruik kan plaatsvinden.	

Technische vragen bij onderwerp: Bindend advies over omgevingsvergunning ontwikkeling Steigerblok

			parkeerplaatsen, waarvan er 48 plekken zullen worden gereserveerd voor bezoekers en personeel van de supermarkt." Wat houdt deze reservering in? Komt er een afgesloten of gemarkeerd deel? Of zijn de plaatsen alleen berekend voor de supermarkt?	Het betreft inderdaad een rekenkundige benadering. Voor meer context, zie bijlage 8 van het bijlagenboek.	
GroenLinks	4.	Bijlage 1, p. 15 en 16	**Gevelbegroeiing** Waarom is de eis van minimaal 50% gevelbegroeiing komen te vervallen? Op welke plekken komt nog wel gevelbegroeiing?	Het toepassen van gevelbegroeiing is niet vervallen, alleen wordt die 50% nu als *uitgangspunt* gehanteerd. Ontwerpuitwerking wordt functioneel en kwalitatief beoordeeld, waarbij rekening wordt gehouden met (technische) beperkingen, onder andere vanuit de eisen qua daglichttoetreding voor de woningen en de hoeveelheid voorzieningen op de begane grond (trafo- ruimtes, logistiek) die vrij moeten blijven. Aan de kant van de binnentuin wordt op sommige plekken de voorkeur gegeven aan landschappelijk en vol groen i.p.v. gevelgroen en behoud van de al aanwezige ecologische waarden. Het is daarmee *mogelijk* dat die 50% niet wordt gerealiseerd, hoewel er in de huidige planuitwerking nog geen aanleiding is dat al te concluderen.	
GroenLinks	5.	Bijlage 1, p. 17	**Duurzaamheid** Volgens figuur 2.12 is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de opstalontwikkeling (ten minste) energieneutraal moet zijn en dat DPG (energie & milieu) minimaal score 8 moet hebben.	De vastgelegde afspraken komen overeen met de duurzaamheidsnota voor Holland Park Zuid en vormen het toetsingskader. Voorliggend voorstel is *niet* bedoeld om hiervoor tot een afwijking van de eisen / kaders te besluiten. Voor het gehele project wordt gestreefd naar onder andere een energieneutrale opstalontwikkeling.	

Technische vragen bij onderwerp: Bindend advies over omgevingsvergunning ontwikkeling Steigerblok

			Waarom wordt alleen bij twee blokken gestreefd naar voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)? Hoe verhoudt dit zicht tot de DPG-score per individueel woonblok/gebouw?	Naast de energieneutrale nieuwbouw is ook een DPG- eis (milieueffecten door energie- en materiaalgebruik tezamen) geformuleerd. Het voorliggend voorstel voldoet aan die DPG- eis. In de ruimtelijke motivering is door de initiatiefnemer een tussenstand van het (Voorlopig) Ontwerp verwoord, dat nog niet voldoet aan alle eisen. In de uitwerking naar een Definitief Ontwerp en vergunningaanvraag blijven de vastgelegde ambities taakstellend. Dit wordt verduidelijkt in de stukken die ter inzage worden gelegd.	
GroenLinks	6.		**Buitenplanse omgevingsplanactiviteit** Is de rol van de gemeenteraad bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vergelijkbaar met voorheen een verklaring van geen bedenkingen? Zo nee, wat is het verschil?	Ja, de rol is vergelijkbaar. Zowel bij de verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) als bij het bindend advies geeft de gemeenteraad met een besluit een oordeel over het voorliggende plan. Het verschil zit in de lijst met categorieën die de gemeenteraad kan aanwijzen wanneer dit oordeel nodig is. Bij de Vvgb is het een lijst wanneer een Vvgb niet nodig is. Bij het bindend advies is het een lijst wanneer advies wel nodig is. Het zwaartepunt is wel iets verschoven naar het college van B&W. Bij de Vvgb werd eerst een ontwerp Vvgb voorgelegd aan de raad. In geval van zienswijzen werden deze aan de raad voorgelegd om daarna de (definitieve) Vvgb af te geven. Het bindend advies wordt éénmalig aan de raad voorgelegd. Bij de reguliere procedure kan het college hierna de vergunning verlenen. Indien de uitgebreide procedure gevolgd wordt, ligt het	

Technische vragen bij onderwerp: Bindend advies over omgevingsvergunning ontwikkeling Steigerblok

				behandelen van de eventuele zienswijzen en definitieve vergunningverlening bij het college.	
VVD	1.	4	Raadsvoordracht: Er zal worden voldaan aan de duurzaamheidseisen zoals opgenomen in de Duurzaamheidsnota Holland Park Zuid (met de actualisatie van 2022). Wat voor consequenties worden er verwacht ten aanzien van de prijsstelling van met name de midden huurwoningen? In hoeverre zijn er prijzen voor midden huurwoningen rond de 1.000 euro nog reëel?	Onbekend is welke verhuurprijzen de verhuurder straks gaat toepassen. De prijsstelling wordt primair bepaald op basis van WWS punten (huurprijs mag niet hoger zijn dan behorend bij dat puntenaantal) en is – in geval van hogere punten – begrensd tot de maximale middenhuurprijs doordat deze gereguleerd zijn. De verwachting is dat de middenhuurwoningen – die allemaal groter zijn dan 55 m2 – aan de bovenkant van de bandbreedte vallen. De criteria vanuit de duurzaamheidsnota zijn niet of nauwelijks van invloed op het huurprijsniveau gezien de reeds hoge woningkwaliteit met bijbehorende puntentoekenning.	

Technische vragen bij onderwerp: Bindend advies over omgevingsvergunning ontwikkeling Steigerblok

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
OD	1	Bijlage 1 Blz. 30	'*De definities op basis van de Wet betaalbare huur en aanverwante wet- en regelgeving die zijn opgenomen voor middenhuur en de (midden)inkomensgroepen die wettelijk gezien in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning komen niet overeen met de definities en (midden)inkomensgroepen van de 'Verordening doelgroepen woningbouw Diemen* *2019' van de gemeente Diemen. Doordat de definitie van middenhuur door de nieuwe Wet betaalbare huur is aangepast, zijn de gehanteerde huurprijzen voor woningen in het middensegment gewijzigd*.' Vragen: Wanneer wordt de huisvestingsverordening geactualiseerd? Wanneer wordt de Doelgroepen verordening geactualiseerd (ook met welke gevallen lokale toewijzing)?	Deze vragen hebben geen betrekking op het voorliggende voorstel. Op korte termijn (daags na de informatieve raad) ontvangt u een Informatie van het College inzake de impact van de Wet betaalbare huur. Wanneer dat nog nodig is, kunnen deze vragen separaat worden ingediend voor de portefeuillehouder Wonen.	
OD	2	Bijlage 1 Blz. 7	Het projectvoornemen biedt ruimte aan nieuwe koop- en huurwoningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waaronder een supermarkt. Komen er ook betaalbare koopwoningen	Nee. Het gereguleerde woningsegment bestaat volledig uit huurwoningen: sociale huur en middenhuur. Koopwoningen vallen uitsluitend in	

Technische vragen bij onderwerp: Bindend advies over omgevingsvergunning ontwikkeling Steigerblok

			Vragen: Zo ja, hoeveel? Zo nee, gemotiveerd waarom niet?	het vrije sector segment, zonder afspraken over de prijsstelling. Deze programmatische kaders zijn vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan.	