

Technische vragen

Van : GroenLinks (Sandra Brouwer)
Datum vraag : 24 november 2024
Onderwerp : Harderwijkweg 2 - 4
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord :

Vragen

1. Er komen 117 appartementen. In het raadsvoorstel staat: minstens 10 sociale huurwoningen, minstens 12 gereguleerde middenhuur, minstens 8 koopwoningen < 252.000, minstens 20 koopwoningen < 390.000. Totaal (minstens) 50 woningen.
In het Mobiliteitsplan staat wél een overzicht van in totaal 117 woningen, waaruit blijkt dat slechts (niet minstens) 10 sociale huurwoningen worden voorzien, oftewel slechts 8,5%.

Wat zijn de definitieve aantallen woningen per woning segment?

2. De tekst benadrukt de kwaliteit van het park en de groene woonomgeving. In hoeverre wordt gestuurd op biodiversiteit in het groenplan?
3. Het raadsvoorstel bevat een paragraaf over klimaatadaptie en een bijlage over het water retentie systeem. Welke concrete maatregelen garanderen dat het gebouw koel blijft in de zomer en warm blijft in de winter? Zijn er maatregelen voor hergebruik van het opgevangen hemelwater, niet alleen bij extreme regenval?
4. Op welke duurzame wijze voorziet het gebouw in de energiebehoefte?
5. Hoe wordt geborgd dat het groen, ook na de ontwerpfase en de oplevering, blijft bijdragen aan klimaatadaptatie en behoud van biodiversiteit in de woonomgeving?
6. Wie is verantwoordelijk voor het beheer van het groen?
7. Waarom is ervoor gekozen om alleen bewoners van koopwoningen in aanmerking te laten komen voor een parkeerabonnement?
8. Om welke reden(en) is ervoor gekozen om bewoners van koopwoningen eerste keus te geven op een parkeerplaats?
9. Aangezien alleen woningeigenaren toegang tot de parkeergarage krijgen met een toegangspas, betekent dit dat bewoners van sociale huur het uurtarief moeten betalen voor een parkeerplek?

10. Uit media berichten blijkt dat aannemers weinig gebruik maken van natuurlijke (bio-based) materialen, terwijl het aanbod er wel is. In welke mate wordt in dit project gebruik gemaakt van bio-based materiaal?

Antwoorden

1.

- 10 Sociale huurwoningen tot maximaal de 2e aftoppingsgrens (€€ 697,07 prijspeil 2024).
- 12 Middenhuurwoningen met een aanvangshuur tussen de liberalisatiegrens (€879,66) en maximaal € 1.165,81,- per maand (beiden prijspeil 2024).
- 8 goedkope koopwoningen tot maximaal € 252.000,- VON exclusief parkeerplaats (prijspeil 2023).
- 20 Betaalbare Koopwoningen inclusief parkeerplaats ("Koop S") hebben een koopprijs tot € 390.000,- (landelijke betaalbaarheidsgrens prijspeil 2024).
- 67 vrije sector (koop/huur)

Het woonprogramma bestaat dus voor 43% uit betaalbaar segment (dwz sociale huur, middenhuur en goedkope en betaalbare koop).

2. Dit wordt in de ruimtelijke onderbouwing toegelicht, o.a. in het Convenant Klimaatadaptief bouwen. Zo wordt het gebouw en het landschapsonwerp op de omgeving aangesloten. De lokale biotoop wordt versterkt en verrijkt. Er wordt ontworpen met biodiversiteit in gedachten, en geschikte leefomgevingen en voedselbronnen worden gecreëerd. Onder andere door inheemse beplanting, vergroening en het toevoegen van natuurvriendelijke oevers. Door het gebruik van inheemse beplanting wordt een betere ecologische balans te bevorderd. Nestkasten en schuilplaatsen worden in het landschapsonwerp en de gebouwen geplaatst en het gebruik van schadelijke stoffen, chemicaliën, pesticiden en herbic wordt vermeden. De ontwikkeling omvat diverse groene elementen, zoals natuurinclusieve oevers, de vermindering van verhard oppervlak, groene randen met klimplanten, een groendek met gevarieerde beplanting en groene daken op verschillende niveaus. Dit alles is gericht op het creëren van een aantrekkelijk woonklimaat, waarin zowel de bewoners als de natuur centraal staan en de verscheidenheid aan inheemse soorten wordt bevorderd.
3. Met de aanleg van een warmte en koudeopslag (WKO) wordt ervoor gezorgd dat in koude perioden het gebouw verwarmd kan worden en tijdens hete perioden het gebouw gekoeld kan worden. Daarnaast hebben ze in het convenant klimaatadaptief bouwen aangegeven dat ze maatregelen gaan uitvoeren om opwarming te verminderen:

- Creëren van groenvoorzieningen met schaduw gevende beplanting en de aanleg van groene daken om hitte te verminderen.
- Minimaliseren van verharde oppervlakken en prioriteit geven aan het gebruik van vocht opnemende grondpakketten ter bevordering van effectieve hittemitigatie.
- Gebruik van lichtgekleurde oppervlakken (hogere albedo waarde) om warmteabsorptie te verminderen.
- Gebruik van duurzame materialen en constructietechnieken om de energie-efficiënte te verbeteren en warmteoverdracht te verminderen.
- De omliggende waterpartij geeft een verkoeling aan het gebouw en vermindert hittestress.

Binnen het projectgebied worden er meerdere maatregelen uitgevoerd om neerslag op te vangen en te vertragen:

- a) maximaliseren van groene zones en onverharde gebieden rond het gebouw om regenwater te absorberen en infiltratie te bevorderen
 - b) gebruik van waterdoorlatende verharding zoals grind en open bestrating om het regenwater in de bodem te infiltreren
 - c) installatie van groene daken en dek met vegetatie, substraat- en retentiedaken om regenwater vast te houden en geleidelijk af te voeren
 - d) de afvoersnelheid van overtollig hemelwater te vertragen door bijvoorbeeld de aanleg van grindstroken.
4. Door het toepassen van een WKO wordt de warmte en koude opgeslagen en onttrokken uit de bodem. Dit systeem zorgt er ook voor dat de omgeving niet verwarm wordt.
 5. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het groen in stand moet worden gehouden. Minder verharding en meer groen zorgt voor meer waterberging en een bijdrage aan het versterken van de biodiversiteit. De groene uitstraling is een belangrijk onderdeel van het plan. De bestaande kwaliteiten van het park worden versterkt, uitgebreid en verbonden met de nieuwe ontwikkeling. De nieuwbouw wordt volledig geïntegreerd in de parkachtige setting, waarbij het groene karakter wordt doorgetrokken tussen en rondom de gebouwen.
 6. Binnen het plangebied blijft de initiatiefnemer de eigenaar van de grond en dus ook verantwoordelijk voor het beheer
 7. In overleg met de aanvrager komen ook sociale huurwoningen in aanmerking voor een parkeerabonnement in de parkeergarage. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt. Dit is inmiddels aangepast in de ruimtelijke onderbouwing en Mobiliteitsvisie. De volgende tekst staat nu in de ruimtelijke onderbouwing:

In totaal worden 91 abonnementen uitgegeven aan bewoners. De 77 koopwoningen hebben eerste keus met een maximum van 1 parkeerplaats per woning. De overige abonnementen worden uitgegeven op volgorde van aanmelding. De abonnementhouders kunnen door middel van een toegangspas toegang krijgen tot de parkeergarage en kunnen vervolgens op een willekeurige vrije parkeerplaats parkeren.

8. De parkeernorm voor koopwoningen ligt aanzienlijk hoger. De kans dat er een parkeerplaats afgenomen gaat worden is dus het grootst bij deze type woningen. Het is ruimtelijk relevant om dit type woningen een eerste optie op een parkeerplaats te geven. Dit verkleint de kans dat auto's in de openbare ruimte gaan parkeren.
9. In overleg met de aanvrager komen ook sociale huurwoningen in aanmerking voor een parkeerabonnement in de parkeergarage. Zie antwoord op vraag 7.
10. Dit is nog niet bekend. De gesprekken met een mogelijke aannemer zijn nog bezig. De aanvrager heeft aangegeven in de offerte-uitvraag naar potentiële aannemers dat het gebruik van herbruikbare/bio-based materialen wel een voorkeur heeft.