Beantwoording vragen CDA behorende bij Stedenbouwkundig programma van eisen Holland Park West (vervolg)

In het document 180220 SPvE, op pagina 48 onder 5.1.110 valt te lezen:
"Bergingen worden opgelost in combinatie met het gebouwde parkeren".

Kan dit verduidelijkt worden? Gaat het om individuele of collectieve parkeergelegenheden (fiets, auto) en afzonderlijke bergingen?

Antwoord: Het gaat om bergingen die volgens het bouwbesluit gerealiseerd dienen te worden. Elke woning krijgt 1 privé berging die afgesloten kan worden.
We willen graag dat deze bergingen gecombineerd worden met het parkeren onder het blok. Zodat er bijvoorbeeld geen bergingen op het maaiveld verschijnen of in de binnentuinen.
Het parkeren onder het blok is bestemd voor de bewoners. De parkeerkelder is in zijn geheel afsluitbaar. Alleen bewoners hebben toegang tot deze gezamenlijke parkeerplaatsen.
Onder het blok worden ook gezamenlijke afgesloten fietsenstallingen gerealiseerd voor bewoners.
Alle gezamenlijke parkeerplaatsen (auto en fiets) zijn in eigendom van en worden beheerd door de VvE.

In het document 180220 SPvE, op pagina 22 onder "Middensegment huur:20%" valt te lezen:

"Van belang is om daarbij de maximale huurprijzen voor een langere periode vast te leggen" en: "Bij de ontwikkeling van Holland Park moet getracht worden deze mogelijkheid in te zetten."
Dit voor het CDA belangrijke voornemen wordt ons inziens zacht geformuleerd.
Aangezien het voor blijvende betaalbaarheid zeer gewenst is, verdient het dan geen aanbeveling om de tweede zin te vervangen door:
"Bij de ontwikkeling van Holland Park dient deze mogelijkheid beslist benut te worden".

Antwoord: Er zijn grofweg twee mogelijkheden om bindende afspraken over het middensegment huur te maken: privaatrechtelijk en publiekrechtelijk. De publiekrechtelijke mogelijkheid is recent ontstaan door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het document is voor de betreffende bewoording gekozen omdat het college zogezegd wil trachten deze mogelijkheid in te zetten. Dat laat onverlet dat bindende afspraken ook nog altijd op de gebruikelijke, privaatrechtelijke wijze gemaakt kunnen worden. In dat geval is het publiekrechtelijk vastleggen niet noodzakelijk. Tenslotte zal bij de aanbesteding ook vastgesteld moeten worden of de omvang van het aandeel middensegment huur als onderdeel van de woningbouwprogrammering ook in financiële zin realistisch is.

In het document 180220 SPvE, op pagina 54 onder "Geluid" wordt uitgebreid aangegeven hoe het gehoorzamen aan maximale grenswaarden van geluidhinder ontweken kan worden.

Worden deze suggesties aan bouwers gedaan om goedkoper te werk kunnen gaan?

Antwoord: Nee want we weten nog niet hoe het plan er uit komt te zien. Het is aan ontwikkelende partijen om het gebied aan de hand van de door de gemeente gestelde randvoorwaarden in te vullen. Daarbij krijgen de ontwikkelende partijen wel zoveel als mogelijk vrijheid om met een kwalitatief plan te komen dat boven onze minimale randvoorwaarden uitstijgt.

Vindt het college niet dat in eerste aanleg de maximale grenswaarden gerespecteerd dienen te worden?
Antwoord: Zie de beantwoordding op de vorige vraag. *Daarnaast wordt een eventuele ontheffing verleend op basis van de Wet geluidhinder. Dit is tevens de kapstok om voorwaarden te stellen aan het verlenen van de eventuele ontheffing. We kunnen hier echter pas in de latere planfase op terugkomen.*

Zijn het vooral de sociale woningen die met de gesuggereerde werkwijze geconfronteerd gaan worden?
Antwoord: Nee want we weten nog niet hoe het plan er uit komt te zien. Daarnaast is het streven om de sociale huurwoningen (en ook de andere woningtypes) over meerdere bouwblokken te spreiden en te voorkomen dat er blokken worden gebouwd met één woningtype.

Vindt het college dat de nieuwe bewoners voldoende beschermd zijn?
Antwoord: We voldoen aan de wettelijke eisen met het eventueel verlenen van een ontheffing en stellen zelf de voorwaarden, dus ja.