

Stedenbouwkundig programma van eisen Holland Park West

Blz. 24: "Om ook de huishoudens met een middeninkomen de kans op een koopwoning te bieden, begint het aanbod aan koopwoningen bij voorkeur onder de NHG grens van 265.000 Euro (prijsspeil 2018)."

1. *Kan bij toewijzing een inkomenstoets worden geëist?*

Antwoord: Op grond van de Huisvestingswet kan de gemeente alleen regels opstellen voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Voor koopwoningen bestaat geen wettelijke mogelijkheid om dergelijke criteria op te leggen. In het segment koopwoningen worden ook geen woningen met subsidie en/of korting op de grondprijs gerealiseerd.

Blz. 44: "Momenteel staan in het plangebied een groot aantal bomen die een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de nieuwe binnenhoven/collectieve buitenruimtes. Door deze zoveel mogelijk in de volle grond te behouden of herplanten ontstaat direct een waardevol groen karakter in de collectieve buitenruimte.

2. *Bepaalde bomen blijven behouden, andere worden gekapt. Wanneer worden de bomen gekapt?*

Antwoord: Bomen worden gekapt tijdens of voorafgaand aan het bouwrijp maken van het gebied. In de meest optimale planning zal dit medio/eind 2019 zijn.

3. *Welke criteria zijn hier gebruikt om te bepalen of een boom belangrijk genoeg is om te behouden?*

Antwoord: Hiervoor is een boomeffect analyse opgesteld waarbij de kwaliteit, levensverwachting en de gevolgen van het ophogen en/of verlagen van met maaiveld zijn onderzocht. Aan de hand van deze analyse zijn ook de waardevolle en te behouden bomen aangegeven.

Daarnaast is het bouwplan leidend om te bepalen welke bomen gekapt worden en hoe dat er uitziet weten we nog niet want het is straks aan de te selecteren ontwikkelaar om het gebied in te vullen aan de hand van de door ons gestelde randvoorwaarden.

Blz. 46: "Per woning worden tenminste 2 inbandige fietsparkeerplaatsen in een fietsenstalling geëist.

4. *Hoeveel fietsen kent Diemen per huishouden?*

Antwoord: Nederland had in 2015 ongeveer 22,7 miljoen fietsen volgens een schatting van de BOVAG, gemiddeld heeft een Nederlander 1,3 fiets (recentere cijfers zijn niet bekend). Exacte aantallen zijn niet te geven, omdat fietsen nu eenmaal geen kenteken hebben en dus niet centraal geregistreerd staan. Voor de gemeente Diemen zijn geen aparte cijfers bekend.

5. *Is tenminste 2 afdoende, gelet op het antwoord van de vorige vraag?*

Antwoord: Wij denken dat dit genoeg is in combinatie met de eigen berging die per woning wordt geëist.

6. *Worden er voldoende fietsparkeerplekken opgenomen in de openbare ruimte?*

Antwoord: Fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voornamelijk bedoeld voor bezoekers en niet voor het stallen van (brom-)fietsen van bewoners. Voor fietsparkeren in de openbare ruimte wordt de CROW-norm van 0,25 fietsparkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Blz. 50: "en een veilige wijze van uitstappen voor die kinderen die met de auto gebracht worden."

7. *Zijn er ruimtelijke inrichtingsvarianten die het ouders tegenmaken om kinderen met de auto naar school te brengen?*

Antwoord: In Holland Park wordt een parkeernorm van 0,25 / woning toegepast voor bezoekers. Deze lage norm zorgt voor een beperkt aantal parkeerplaatsen in de wijk.

De parkeerplaatsen kunnen uiteraard ook gebruikt worden door ouders welke hun kinderen brengen en halen naar en van de school. Dit voorkomt dat er extra parkeerplaatsen komen die maar af en toe nodig zijn. Het is niet te voorkomen dat ouders kinderen met de auto naar school brengen. Het aanleggen van minder of geen parkeerplaatsen bij de school kan wellicht ouders er toe brengen om een andere vervoerwijze te kiezen.

Tegelijkertijd kan dan het parkeren op plekken waar het niet mag leiden tot verkeersonveiligheid bij de school waardoor ouders juist gaan kiezen voor de auto. Een verkeerveilige schoolomgeving heeft hoe prioriteit.

Duurzaamheidsnotitie Holland Park West

Blz. 3: "We gaan uit van een EPG van 0 of lager, waarbij we als extra uitgangspunt hanteren dat de energievraag per m2 aan een maximum wordt gebonden."

8. *Betekent dit 'vrij vertaald' dat:*

- (a) *het gebouw even veel energie opwekt als er aan warmtedoorlating naar buiten gaat, en dat*
(b) *de warmtedoorlating een nader te bepalen waarde niet te boven gaat?*

Antwoord: 8a) Deze vertaling onder punt 8a is in grote lijnen correct. De warmte-opwekking kan echter ook van een externe bron afkomstig zijn zoals bijvoorbeeld het warmtenet of een biomassaketel. In dat geval telt de duurzaamheidsprestatie van de externe warmtebron mee in de berekening. In de Duurzaamheidsnotitie is een verwarmingsbron op biomassa in het gebied uitgesloten. Overigens heeft EPG=0 ook betrekking op het elektriciteitsgebruik en het betreft alleen het deel dat nodig is om te voorzien in de gebouwgebonden energievraag. EPG-0 vraagt ook opwekking van duurzame elektriciteit en dit wordt meestal ingevuld met zonnepanelen.

Antwoord: 8b) Dit is geheel correct. Het Bouwbesluit kent aanvullende eisen voor de isolatiewaarde van de gevel, de vloer, het dak en de ramen. Wij vragen van partijen extra inzet op dit onderdeel door een hoge GPR-score op energie. Het is aan hen om die score te realiseren en hiervoor de beste keuzes te bepalen. Het reduceren van de energievraag is hierbij stap 1. Door het vragen van een prestatie-eis dagen we de markt uit om met slimme oplossingen te komen.

Blz. 6: "Voor de hemelwaterafvoer gaan we uit van een stelsel dat een regenbui kan verwerken van 30 mm neerslag in een uur. In de toekomst zijn buien mogelijk van 120 mm in een uur. De extra waterbelasting mag niet leiden tot wateroverlast in de gebouwen en de parkeergarages."

9. *Om welke redenen is gekozen voor een stelsel dat is berekend op 30 mm/h neerslag?*

Ligt een keuze voor een hogere capaciteit niet voor de hand?

Gecombineerd antwoord op 9 en 10: De beleidskeuze voor de aanleg van hemelwaterrioolstelsels is gebaseerd op drie uitgangspunten:

- De afvoer van een hoosbui die eens in de twee jaar voorkomt (is nu ongeveer 20mm in een uur). In de toekomst zou een hoosbui van ongeveer 30mm in uur eens in de twee jaar kunnen voorkomen (dat is nu nog eens in de 5 jaar).
- Een acceptabele maximum diameter voor rioleringsbuizen die nog toepasbaar is in de ondergrondse infrastructuur;
- Efficiëntie: het beste resultaat tegen acceptabele kosten.

Dit wordt nader toegelicht in de bijgevoegde notitie "Dimensionering hemelwaterstelsels".

Blz. 7: "Het RFPvE (zie bijlage/hoofdstuk...) bevat naast deze specifieke zaken over duurzaamheid nog veel meer eisen die voortvloeien uit de onderwijsvisie en gebaseerd zijn op onder andere het Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting van Ruimte-OK".

10. *Het RFPvE (blz. 7 Duurzaamheid Nota) is niet bijgevoegd. Is het wel beschikbaar en kan het worden ingezien?*
Is bijgevoegd

Blz. 7: "bij het ontwerp van de school is bouwfysica het uitgangspunt"

11. *Wat wordt hiermee bedoeld?*

Antwoord: We vragen van partijen vanuit een integrale visie te ontwerpen. Het gebouw zelf moet samen met de installaties zorgdragen voor een goed binnenklimaat en prettig comfort. Technische installaties dragen sterk bij aan de totale milieu-impact bij de bouw van een gebouw¹. Met bouwfysica als uitgangspunt kijkt men naar mogelijkheden om installaties te beperken. Voorbeelden van bouwfysische maatregelen zijn: massieve schil die zorgt voor voldoende warmtebuffering, extra isolatie, oriëntatie ten opzichte van het gebouw voor benutten van passieve warmte en daglicht, gebruik van overstekken om opwarming te voorkomen, et cetera. Op deze manier kan zowel de warmtevraag als de koelbehoefte worden beperkt. Bijkomend voordeel is dat we daarmee de exploitatiekosten voor de school beheersbaar houden. Veel installaties vragen veel onderhoud en zorgen voor een hoger risico in de gebruiksfase: wanneer het beheer en onderhoud niet tijdig en adequaat wordt uitgevoerd kan dit leiden tot energieverstopping en verslechtering van de luchtkwaliteit. Door de installatietechniek zoveel mogelijk te beperken en eenvoudig te houden kan dit worden voorkomen.

¹ Gebouwdelen die de grootste invloed hebben op de MPG (de maat voor de milieu-impact van materiaalgebruik uit het Bouwbesluit) zijn gevels, vloeren en installaties. In totaal is dit vaak 60% tot 80% van de MPG. Dit kan sterk variëren, afhankelijk van (bouwkundig) ontwerp en het installatieconcept.

Blz. 8: "DPG integreert de score op energie met de score van milieu en vertaalt dit naar een DPG-score. Dit is een gewogen gemiddelde van de 2 thema's waarbij energie zwaarder meetelt dan milieu."

12. *"Waarom wordt bij de DPG-methodiek energie zwaarder gewogen dan milieu?"*

Antwoord: Zoals bij de beantwoording van vraag 12 is aangegeven draagt het gebruik van extra materiaal, voor bijvoorbeeld isolatie en met name het toepassen zonnepanelen bij aan de totale milieu-impact voor de bouw van een gebouw. De energieprestatie en de milieuprestatie zijn in die zin communicerende vaten. Als je voor een goede isolatie en het opwekken van duurzame energie kiest, scoor je hoger op de energieprestatie (EPG) en lager op de milieuprestatie (MPG). De vraag is dan: is er sprake van een duurzaam gebouw. Daarom is er de DPG score ontwikkeld die de weging op het gebied van energie en milieu integreert, waarbij energie zwaarder weegt dan milieu. Bij het bepalen van de MPG kijkt men naar de toegepaste producten op het moment van bouwen en neemt men de vervanging van materialen en installaties ook mee. De impact van de milieubelasting vindt dus vooral plaats bij de realisatie en de vervangingsmomenten. Energie wordt gedurende de levensduur van het gebouw dagelijks gebruikt. Als hiervoor geen duurzame energiebron wordt gebruikt levert dit de meeste CO2 emissies en veroorzaakt dit een grotere milieubelasting. Daarom weegt de impact van energie in de DPG zwaarder dan dat van materialen. Hierdoor wordt ondermeer gewogen dat zonnepanelen hun negatieve milieu-impact in de productie en afvalfase meerdere malen terugverdienen door de energieproductie in de gebruiksfase.

Blz. 10: "EOR (rendement op primaire energie)"

13. *Wat is de betekenis en definitie van EOR?*

Antwoord: De EOR is de hoeveelheid warmte in joules die aan gebouwen wordt geleverd gedeeld door de hoeveelheid energie in joules die gemoeid is met de productie\winning en transporteren en het afgeven maal 100%.²

² Een WKO\warmtepomp transporteert warmte. De energie-inhoud van de in het gebouw afgegeven warmte (joules) is hoger dan de energie (joules) die benodigd is om de warmte te winnen, transporteren en af te geven. Hierdoor is het rendement van een warmtepomp hoger dan 100%

Bij de EOR van het warmtenet wordt uitgegaan van het rendement op verwarming met aardgas door een ketel. Een HR++ ketel zet aardgas voor bijna 100% direct om in laagwaardige warmte. Als uit dezelfde hoeveelheid aardgas stoom wordt gemaakt waarvan de kracht voor elektriciteitsopwekking (in joules) wordt benut en de afvalwarmte (in joules) wordt gebruikt voor verwarming geldt, rekening houdend met het energieverbruik voor het transporteren van het warme water, ook hier een hoger rendement dan 100%. In de toekomst is het mogelijk dat het rendement van warmtenet verder verbeterd wordt als gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld diepe geothermie.