

Technische vragen
Commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling
17 OKTOBER 2023

Agendapunt/onderwerp: 2A: Vaststelling bestemmingsplan ADD Fase 2	Fractie	Antwoord
1 Geldt voor dit project toewijzing van woningen aan eigen inwoners van gemeente en is dit op dit project vastgelegd?	OAA	<p>De sociale en middeldure huurwoningen zijn verkocht aan Eigen Haard. Over de toewijzing zijn geen project specifieke afspraken gemaakt. De toewijzing vindt plaats conform de op het moment van de realisatie geldende standaard toewijzingsafspraken op basis van de Huisvestingsverordening en doelgroepenverordening.</p> <p>Hierin staat dat voor sociale huurwoningen maximaal 30% met voorrang kan worden toegewezen aan eigen inwoners en maximaal 20% aan regionale urgenten. Voor de oplevering van een nieuwbouwproject vindt afstemming plaats tussen Eigen Haard en de gemeente over de toewijzing en prioritering van doelgroepen. Hier kan de voorrang voor eigen inwoners dus worden meegenomen.</p> <p>Daarnaast is met Eigen Haard overeengekomen om circa 17 sociale huurwoningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen en is hierover in gesprek met de gemeente en eventuele zorgpartijen.</p>
2 In hoeverre blijft deze onderdoorgang toegankelijk voor hulpverleningsdiensten?	OAA	De onderdoorgang blijft toegankelijk voor langzaam verkeer en ook voor nood- en hulpdiensten.
3 RVS blz. 4: "De gevraagde besluiten zijn de enige die nog nodig zijn om het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de gewenste ontwikkeling gerealiseerd worden." Is het niet zo dat er nog beroep zou kunnen worden ingediend?	D66	Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan inderdaad nog beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Dit schorst de werking ervan niet. Door de Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren moet de Raad van State binnen een halfjaar na de beëindiging van de beroepstermijn uitspraak doen.

Technische vragen
Commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling
17 OKTOBER 2023

4	<p>BP blz. 20: "Op verzoek van woningcorporatie Eigen Haard en na overeenstemming met de gemeente wordt een afwijkende norm toegepast voor de sociale en middeldure huurwoningen. Aangezien Eigen Haard voorziet geen parkeerplekken nodig te hebben wordt voor deze woningen een bewonersparkeernorm van 0,0 gehanteerd. Er zijn echter wel nog steeds bezoekersparkeerplekken nodig voor deze woningen (0,1 per woning conform Leidraad Parkeren)."</p> <p>Begrijpen wij het goed dat er voor bewoners van de sociale en middeldure huurwoningen geen enkele parkeerplaats is voorzien?</p>	D66	<p>Dat is correct. Deze passage in de toelichting van het bestemmingsplan is helaas niet helemaal juist. Zoals iets erboven op dezelfde bladzijde is aangegeven geldt volgens de <i>Uitwerking Leidraad parkeren Gebiedsontwikkeling Ouder-Amstel' (2022)</i> hier de volgende parkeernorm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. minimaal 0,1 en maximaal 0,5 parkeerplaats per woning in het sociale of middeldure segment, inclusief bezoekersparkeren; <p>Met de parkeernorm van 0,1 per woning voor bezoekers wordt hier dus aan voldaan. Het betreft dus geen 'afwijkende norm'.</p> <p>Deze normen zijn al vastgelegd in de Richtlijnen voor Ontwikkeling van de Werkstad en ook opgenomen in het nieuwe parkeerbeleid dat momenteel wordt ontwikkeld.</p> <p>De reden voor de lage parkeernormen is het beperken van (de toename van) het autoverkeer in het gebied. Daarnaast is het gebied goed bereikbaar via twee metrostations: OverAmstel en Van der Madeweg.</p> <p>Onderdeel van de afspraken in de Anterieure Overeenkomst is dat bewoners gebruik kunnen maken van deelauto's en er ruime, inpandige fietsenstallingen worden gerealiseerd.</p> <p>De normen en dit bestemmingsplan maken het overigens wel mogelijk parkeerplaatsten voor bewoners te realiseren (max 0,4 pp per woning). Eigen Haard heeft echter aangegeven hier geen behoefte aan te hebben, op basis van eigen data en ervaringen met het autobezit van huurders in dit soort gebouwen in een stedelijke omgeving.</p>
5	<p>BP blz. 26: Bezonnig: er is getoetst aan de lichte TNO-norm (<i>ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8</i></p>	D66	<p>De Lichte TNO-Norm is de basisnorm voor daglicht toetreding en het meest gebruikt. Er is geen reden hier een strengere norm op te leggen.</p>

Technische vragen
Commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling
17 OKTOBER 2023

	<p>maanden) in midden vensterbank binnenkant raam).</p> <p>Waarom is niet gekozen voor de strenge TNO-norm (ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam)?</p>		
6	<p>BP blz. 34: Kwalitatieve behoefte aangetoond: "Het initiatief Amstel Design District zet in op 30% sociale huur, 40% middelduur en 30% vrije sector. Daarmee sluit het woonprogramma aan bij de uitgangspunten van het beleid van de gemeente Ouder-Amstel."</p> <p>Wordt gegarandeerd voldaan aan het beleid van Ouder-Amstel?</p>	D66	<p>Zoals te doen gebruikelijk legt het bestemmingsplan geen verdeling vast van aantallen woningen per segment. Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomsten met de Initiatiefnemer en Eigen Haard, welke de sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen gaat realiseren.</p> <p>Deze afspraken zijn conform het beleid van Ouder-Amstel. Wel heeft Eigen Haard de mogelijkheid iets meer sociale huurwoningen te maken in plaats van middeldure huur. Wanneer ze hier gebruik van maken, kan en zal dat elders worden gecompenseerd, zodat op gebiedsniveau wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.</p>
7	<p>Op omgevingswet.overheid.nl missen onder "Regels" van Amstel Business Park Zuid de artikelen 6 t/m 13.</p>	D66	<p>Deze vraag heeft geen betrekking op het bestemmingsplan Amstel Design District Fase 2, maar hartelijk dank voor de signalering. Dit is een technische fout vanwege de nieuwe systemen in verband met de Omgevingswet en zal zo snel mogelijk worden hersteld.</p>
8	<p>Op omgevingswet.overheid.nl missen onder "Regels" van BP Amstel Design District, Ouder-Amstel de artikelen 4 en 5.</p>	D66	<p>Dat klopt. Ook dit is een technische fout vanwege de nieuwe systemen in verband met de Omgevingswet en zal zo snel mogelijk worden hersteld en tevens extra aandacht krijgen bij volgende publicaties. Via de link onderaan naar het originele document zijn de regels wel volledig te lezen.</p>
9	<p>Bijlage 3 en 4. In het Bestemmingsplan, datum 3 september 2024, zijn de cijfers in hoofdstuk 4 op p. 33 achterhaald. Kan de portefeuillehouder deze nog voor 24 oktober actualiseren om een goed beeld te geven van dat, waarover de raad moet beslissen?</p>	NB	<p>Dit waren de juiste cijfers ten tijde van het opstellen van de bewuste bijlagen. Inderdaad is de bouwopgave binnen Ouder-Amstel nu niet meer 7.700 woningen, maar circa 9.200, waarvan niet 4.500, maar 6.200 woningen in De Nieuwe Kern.</p> <p>De conclusie dat er behoefte is aan de betreffende woningen, verandert hierdoor niet.</p>