Essen, Teus van

Van: Essen, Teus van
Verzonden: dinsdag 9 oktober 2018 11:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@gijsheutinkadvocaten.nl); [redacted]Ginkel, Dick van
Onderwerp: RE: overleg met planologen maandag aanstaande

Beste [redacted]

Zoals telefonisch al besproken hierbij terugkoppeling van het overleg dat ik gisteren met de betrokken planologen had.

Na tekst en uitleg, is bij de planologen nu ook in beeld dat afwijken van 40-40-20 een serieus te overwegen optie is, aangezien daarvoor 1 of 2 afwijkingsgronden zijn aan te wijzen binnen het 40-40-20 beleid. Bouwkosten horen niet bij de gronden, maar wel het hoge percentage sociale huur in de omgeving en mogelijk het niet willen mixen van woningbouwcategorieën op entreeniveau. Met dat gegeven is de advisering over de ingediende aanvraag nu heropgestart. Dit betekent niet automatisch dat afwijken van 40-40-20 het advies gaat worden. Drie opties zijn te onderscheiden:

- Niet afwijken van 40-40-20;
- Afwijken van 40-40-20, gelet op het percentage sociale huur in de omgeving en eventueel gelet op de beperkte geschiktheid van de stedenbouwkundige opzet om woningbouwcategorieën te gaan mixen;
- Bezien of het plan zo aangepast kan worden dat toch zo dicht als mogelijk bij de doelstelling van 40-40-20 wordt gebleven: voldoende betaalbare woningbouw realiseren.

Ik heb aangegeven dat het met dit aantal woningen en in deze stedenbouwkundige configuratie weinig realistisch is dat hier sociale woningbouw te realiseren is en ook dat hier woningen worden neergezet die op de vrije markt niet meer waard zijn dan in de middeldure huur of koop. Ook heb ik aangegeven dat er wat de ontwikkelaar betreft geen plan meer is als er goedkopere woningen in moeten. Dit neemt niet weg dat bovenstaande exercitie toch gedaan gaat worden. Het laatst ingenomen standpunt is immers dat het aan 40-40-20 moet voldoen, daar kun je alleen met een gedegen argumentatie op terugkomen.
Factor bij dit alles is en blijft dat de stadsdeelbestuurder tot op heden aan geen enkele afwijking van 40-40-20 heeft willen meewerken.

Zoals al gezegd betekent de 'hick up' over 40-40-20 tijdsverlies. De advisering wordt nu verder uitgewerkt. Daarna wordt het nog intern besproken. Vervolgens gaat het richting de stadsdeelbestuurder. Dit gaat in ieder geval drie weken kosten en meer als de advisering in het tweede en/of derde stadium nog een aanpassingsronde nodig heeft. Gelet op het tijdsverlies van afgelopen zomer, had ik het liever sneller gezien, maar ook mijn invloed is eindig.

Met vriendelijke groet,

Teus van Essen
Jurist RO
Ruimte en Duurzaamheid - Gebiedsteam Noord/Centrum

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: Jos Severijns [redacted]
Verzonden: donderdag 4 oktober 2018 15:53
Aan: Ginkel, Dick van; Essen, Teus van

CC: [redacted]@gijsheutinkadvocaten.nl); Kevin Ritzen
Onderwerp: overleg met planologen maandag aanstaande

Beste Dick, beste Teus,

Van [redacted] heb ik begrepen dat maandag aanstaande ons project Landsmeerderdijk 138 bij jullie intern met twee planologen besproken zal worden.
Naar ik begrepen heb zal hierbij de nadruk op de 40 40 20 regel liggen.
Zoals ik telefonisch bij Teus heb ingesproken zou ik als opdrachtgever graag bij het overleg aanwezig zijn om de argumentatie uit eerste hand mee te krijgen.

Voor ons is het aanstaande gesprek zéér belangrijk!
Zoals jullie weten zijn we in goede samenwerking met de gemeente al jaren met het plan bezig en hebben hierin belangrijke stappen vooruit gezet.
Het stedenbouwkundige/ architectonische meegegeven kader door de gemeente was richtinggevend.
In goed vertrouwen met het ambtelijk apparaat hebben we samen een fantastisch plan gemaakt dat een meerwaarde is voor de stad.

Een ander plan maken vanuit de 40 40 20 regel is op de plek niet mogelijk.
Eerdere initiatieven op de plek hebben dat ook aangetoond.
Als het initiatief niet door kan gaan is de locatie, gelet op de zeer beperkte omvang en moeilijke kaders, niet ontwikkelbaar en is transformatie van een industriebestemming naar een woonomgeving niet mogelijk.

Ik hoop dat er maandag gelegenheid is voor mij of [redacted] om bij het overleg aan te schuiven.

In ieder geval wil ik het bovenstaande met jullie nogmaals kortsluiten voorafgaand aan het overleg!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior ontwikkelaar

RO groep
Postbus 3086, 6202 NB Maastricht
Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht
T 043-3500050, F 043-3257212
[redacted] www.rogroep.nl

Think before you print!