5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@punt-4.com>
Verzonden: dinsdag 13 december 2016 15:44
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: opzet grondruil

Geachte 5.1,2,e

Is het mogelijk op korte termijn 5.1,2,e online te brengen.
Ik vraag dit omdat de relatie met F70 Architecture (5.1,2,e) tot een zeer vervellende situatie geraakt. Daarom wil ik eerst een nieuwe wel effectieve architect kunnen selecteren. Een architect die wel luistert naar de opdrachtgever en wel binnen de kaders van de buurt, het stadsdeel (regelgeving) en de opdrachtgever wil en kan werken en dan ook nog eens voor een fractie van de kosten.

Juist daarom het formuleren van een complete vraag met alle randvoorwaarden zo belangrijk geworden.

Met vriendelijke groet

5.1,2,e

PUNT 4 BV| Projectadvies & -realisatie| Programma-| Project-| Procesmanagement
Curacaostraat 9| 1339 KL Almere| 5.1,2,e@punt-4.com| 0031 (0)6 5.1,2,e

"wie het verleden vergeet is gedoemd het te herhalen"| George Santayana

---

Van: 5.1,2,e [mailto:5.1,2,e @amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 13 december 2016 14:38
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: opzet grondruil

Geachte 5.1,2,e ,

Dank voor uw mail.
Ik heb hem doorgestuurd naar enkele collega's, we komen erop terug.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e Nellestein & Reigersbos
Gebiedsteam Gaasperdam & Driemond

Gemeente Amsterdam

T 5.1,2,e / 06-5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam Zuidoost
Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost
www.zuidoost.amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1,2,e [mailto:5.1,2,e@punt-4.com]
Verzonden: dinsdag 13 december 2016 12:12
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 'Replib Administration'
Onderwerp: RE: opzet grondruil

Geachte 5.1,2,e

Naar aanleiding van ons telefoon gesprek van gisteren.

1. Het spijt mij dat er binnen het stadsdeel verwarring is ontstaan omtrent de optie grondruil en het grotere oppervlak dat aangegeven is in de schets die ik heb verstrekt.
2. Ik heb het oppervlak wat groter aan gegeven omdat bij Grondruil sowieso een bestemmingsplanwijziging aan de orde komt. In welk geval er met de buurt afgestemd kan worden over een ideale invulling van het gebied en een verbetering van de gebiedsinrichting.
3. Het oppervlak is nu groter getekend zodat er in overleg met de buurt meer ruimte komt die tot betere oplossingen voor iedereen kan leiden (verbetering inrichting, minder hoog, betere toegangen, onderhoud). Ik ging er vanuit dat de deelraad deskundigen dit zouden doorzien of de ambitie hebben de situatie permanent te verbeteren.
4. Ik werd boos toen mij duidelijk werd dat de deskundigen in de afwijking(voor ons een opening naar de buurt) weer een reden gevonden hadden om, naar mijn mening, op hun handen te gaan zitten en te gaan wachten op een plan (ontwerp).
5. Juist het maken van ontwerpen zonder duidelijke, met de buurt, afgestemde kaders heeft geleidt tot de patstelling waar in dit project is geraakt en waar RePLiB de wrange vruchten plukt.
6. RePLiB heeft ingezien dat haar plan voor een kerk met 384 zitplaatsen niet reëel is. Niet reëel ten opzichte van haar gemiddelde aantal deelnemers aan kerkdiensten en niet reëel ten aanzien van de locatie (infrastructuur resp. het bezit).
7. RePLiB heeft sinds afgelopen zomer reeds aangegeven haar aantal zitplaatsen substantieel terug te gaan brengen. Haar tellingen hebben aangegeven dat een kerkzaal met 225 zitplaatsen toereikend zal zijn. Hierdoor wordt de omvang van de parkeerproblematiek aanzienlijk kleiner en zal ook gevreesde overlast afnemen of geheel kunnen verdwijnen.
8. Nu willen de gemeentelijke deskundigen eerst een plan voor dat zij een oordeel velen. Dat is het paard achter de wagen spannen indien de buurt juist betrokken moet worden in de materie. RePLiB wil met de buurt beginnen met een blanko vel zodat rekening gehouden kan worden met de buurt en vooral de directe buren.
9. Door te beginnen met een plan kunnen tegenstanders zich juist focussen op de min punten. Door met de buurt op een blanco vel te starten krijgen juist positieve punten de aandacht en kunnen de negatieve ontgaan worden.
10. Het gemeentelijke parkeerbeleid staat vast en is een gegeven. Volgens het verslag van de Buurtvereniging heeft de voormalige bestuursvoorzitter het parkeerbeleid geduid op 1 parkeerplaats per 10 bezoeker (gemiddeld). RePLiB wil een kerk realiseren met maximaal 225 zitplaatsen (piek) en telt gemiddeld 200 bezoekers tijdens haar kerkdiensten.
11. Er is daarom geen plan noodzakelijk om de parkeerbehoefte te bepalen (RePLiB laat haar ontwerp maken op basis van 225 zitplaatsen en gemiddeld 200 aanwezigen)

12. Wat er nu gebeurt is dat de professionals van de gemeente onnodige barrières laten ontstaan en men niet verder komt. Iedereen wacht op elkaar.
13. Blanco overleg met de buurt met de focus op de directe buren is de enige oplossing om tot een goed plan te komen waarin de kaders van de buurt en het gemeentelijk beleid verwerkt zijn.

Vergeef mij aub de wijze waarop ik u dit gisteren heb trachten duidelijk te maken. Ik was niet boos maar teleurgesteld.

Grondruil:

1. Nu laat het bestemmingsplan (afgeleid uit de aan de heer Jaensh toe geschreven woorden) 453 m2 Retail toe.
2. Het bestemmingsplan laat een hoogte van 9 meter toe waarmee er binnen het bestemmingsplan (incl. de afwijkingsvrijheid) ruim 1.000 m2 retail oppervlak gerealiseerd kan worden of bij een functie wijziging 1.350 m2 wonen.
3. Een kerk met 225 stoelen en afgeleide functies (bijeenkomst, kerkactiviteiten) vergt ongeveer een oppervlak van 600- 700 m2. Indien dat op 453 m2 binnen de maten van het bestemmingsplan gepland moet worden resulteert dat automatisch in een gebouw met de maximale hoogte en extra ruimte voor trappen en vluchtwegen. Indien de grondruil toestaat een groter grondvlak te gebruiken met een optimalere breedte maat zal het gebouw uit 1 laag kunnen bestaan, eenvoudiger zijn en maximaal 6 meter hoog worden. Tevens kan het parkeer terrein geoptimaliseerd worden het geen ook gunstiger is voor de buurt.
4. Grondruil kan de overlast reduceren en de gebiedsindeling verbeteren en ook een kerk ontwerp laten ontstaan waar de buurt medegebruiker kan worden.
5. Vergroten van het grond uitgifte oppervlak zal tevens de mogelijkheid bieden dat indien het noodzakelijk zou worden het aantal parkeerplaatsen substantieel uit te breiden dat te doen door de kerkzaal binnen de maximale hoogte op te tillen en onder de kerkzaal 10 tot 15 parkeerplaatsen te realiseren.
6. Ik hoop dat u duidelijk is dat indien het laatste niet nodig zou zijn het gezien de kosten niet wenselijk is een extra duur (bouwkosten) ontwerp te laten maken en aan de buurt voor te leggen.

Ik hoop u hier mee te overtuigen dat door nu een ontwerp, hoe simpel ook, niet wenselijk is. We hebben ervaren waar ontwerpen toe leiden indien niet alle randvoorwaarden bekend zijn of ingevuld worden.

Samengevat:

1. RePLiB plant een kerkzaal voor maximaal 225 stoelen en een gemiddeld kerkbezoek van 200 personen.
2. Kerkdiensten duren ongeveer 3 uur en worden gekenmerkt door gespreide inloop. Dus niet dat allemensen in 10 minuten aankomen en vertrekken.
3. OV is de meest voor gebruikte reis vorm voor de kerkbezoekers (Metro, Bus halte Langebroek dreef) ook lopend langs het Nellensteinpad en met de Kerkbus komen veel bezoekers. Automobiliteit is relatief beperkt.
4. Het aanpassen van de perceel en bestemmingsplan grenzen resulteert in een gunstiger en kleiner gebouw dat beter in de omgeving past en beter bruikbaar wordt (ook voor de buurt).

Met vriendelijke groet

5.1,2,e

PUNT 4 BV| Projectadvies & -realisatie| Programma-| Project-| Procesmanagement
Curacaostraat 9| 1339 KL Almere| 5.1,2,e@punt-4.com| 0031 (0)6 5.1,2,e

“wie het verleden vergeet is gedoemd het te herhalen”| George Santayana

---

Van: 5.1,2,e [mailto:5.1,2,e@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 1 december 2016 17:25
Aan: 5.1,2,e

CC: 5.1,2,e ; Replib Administration; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: opzet grondruil

Geachte 5.1,2,e ,

Hierbij een reactie op uw onderstaande mail.
Deze reactie is opgesteld door 5.1,2,e en mijzelf, in afstemming met diverse inhoudelijk experts.

De eerste vergunning aanvraag die in oktober afgewezen is ging uit van een groter grondoppervlakte dan in het bestemming plan opgenomen is.
In de tweede conceptvergunning aanvraag is uitgegaan van de oppervlakte, die in het geldende bestemmingsplan opgenomen is (in uw schets het grijze deel).
Dit uitgangspunt is ook met de toenmalige contactpersoon van RePLiB gedeeld en vormde het vertrekpunt voor de verdere gesprekken en plannen.

In uw nieuw voorstel is er een ruimer oppervlakte getekend en dat sluit niet aan op de gemaakte afspraken.

Te nemen stappen:

1) Een plan op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimte met de door u gevaagde functies (bv aantal stoelen).
2) Op basis van uw plan en de geldende parkeernorm zullen we aangeven hoeveel parkeerplekken er nodig zijn. Over mogelijke oplossingen zullen we constructief mee proberen te denken.
3) Het is aan RePLiB aan te geven hoe het parkeren opgelost wordt. Het stadsdeel zal zich inspannen om de kerk en bewoners met elkaar in gesprek te brengen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e Nellestein & Reigersbos
Gebiedsteam Gaasperdam & Driemond

Gemeente Amsterdam

T 5.1,2,e / 06 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam Zuidoost
Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost
www.zuidoost.amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1,2,e [mailto:5.1,2,e@punt-4.com]
Verzonden: dinsdag 22 november 2016 12:43
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; Replib Administration
Onderwerp: opzet grondruil

5.1,2,e

Zoals afgelopen week met u en 5.1,2,e besproken hier bij de denkrichting voor een compromis qua herplanning van de locatie Lexmondplein voor RePLiB.

Uitgangspunten:

- Dat de buurt en RePLiB elkaar gaan ontmoeten en tegemoet komen.
- De vrees voor overlast (aantal mensen en verkeer) wegnemen.
- Reductie van de omvang van 350 gemiddeld naar 225 gemiddeld.
- De parkeernorm die de portefeuillehouder met de buurt gedeeld heeft namelijk 1 op 10
- Het geven dat RePLiB kerkgangers relatief weinig gebruik maken van individuel vervoer en veel OV of georganiseerd vervoer zal de parkeernorm 1 op 10 toereikend zijn.
- De Retail functie bij de aangeven omvang 450 m2 in de lokale parkeerbalans overeenkomt met 18 parkeerplaatsen.
- Opnames op wisselende momenten duidelijk maken dat er gemiddeld ongeveer 20 niet bezette parkeerplaatsen zijn.

Conclusie:

- Door niet op basis van ambitie maar de realiteit te plannen neemt de belasting van de locatie sterk af.
- De reductie qua gemiddeld aantal bezoekers reduceert de het te realiseren gebouw maar ook het aantal parkeerplaatsen naar 22 tot 23
- Hierdoor is het te kort aan parkeerplaatsen met een heel beperkte ingreep te realiseren.

Voorstel:

- Door in het kader van de erfpacht overeenkomst de retail , beoogde kerk, locatie smaller en langer te maken ontstaat er ruimte voor de paar extra parkeerplaatsen.
- Door de erfpacht locatie te verschuiven richting de Langbroekdreef ontstaat de mogelijkheid de kerkzaal en de entree's verder van de woningen te plannen. (geen drukte onder de balkons van de naaste bewoners)
- Met het aanpassen van de maten van de kavel ontstaat ook de kans het gebouw lager te houden en aan de zijde van de woningen rustiger functies te plannen en eventueel functies die de buurt ten goede komen en de omgeving versterken. *Dat aangrenzende bewoners niet per definitie afwijzend zijn bleek toen zij contact zochten tijdens de ontruimingsactiviteiten van de afgelopen weken. Directe buren waren duidelijk niet op de hoogte van de weerstand.*
- Bij het verruimen van de locatie in de erfpacht kan het gebouw uit drie zones gaan bestaan.
    - Een kerkzaal van ongeveer 15 bij 15 meter en 6 meter hoog.
    - Een ontmoetingshal binnen 10 bij 15 meter
    - Een vergader / kinderdeel van 10 bij 15 meter

  Deze opzet vergt wat neer grond maar garandeert ook de logistiek in het gebouw beter verloopt en er heel weinig buiten zal gebeuren omdat er in tegenstelling tot de gemaakte ontwerpen ruimte is voor een ruime hal (uitloop) en 2 entrees/uitgangen waardoor de intensiteit/drukte afneemt voor de buurt.
- Het laatste deel kan ook doelen van de buurt invullen.
- Per saldo ontstaat er een kleiner gebouw dat de buurt kan verbeteren (iets waar de buren wel belang aan hechten)

Bijgevoegd:

- Een scande tekening van 70F architecture uit de vergunning aanvraag die aangeeft waar de huidige winkel staat een hoe het afgewezen grote plan geprojecteerd werd.
- Op de volgende tekening heb ik met arcering aan gegeven wat ik bedoel met grondruil en verschuiving.

Ik hoop dat het voorgaande duidelijk is om met het bestuur/ de portefeuillehouder Nellenstein de opening te vinden voor een oplossing die goed is voor iedereen. Een oplossing die vooral goed is voor de directe buren.

Met vriendelijke groet

5.1,2,e

PUNT 4 BV| Projectadvies & -realisatie| Programma-| Project-| Procesmanagement
Curacaostraat 9| 1339 KL Almere|5.1,2,e@punt-4.com| 0031 (0)65.1,2,e

"wie het verleden vergeet is gedoemd het te herhalen" | George Santayana