Essen, Teus van

Van: Essen, Teus van
Verzonden: dinsdag 18 september 2018 15:29
Aan: [redacted] Ginkel, Dick van
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Landsmeerderdijk 138 40 40 20 regel
Bijlagen: Woningvoorraad in 22 gebieden 2017.docx

Beste [redacted]

40-40-20

Ik heb contact gehad met de mensen die zich bezig houden met het afwijken van 40-40-20. Zij geven het volgende aan:

In het geval van particuliere transformaties staan herontwikkeling en leegstandsbestrijding voorop. Dit kan betekenen dat het woningbouwprogramma niet altijd uitkomt op 40-40-20.
In een (door de gemeenteraad vastgesteld) stedelijk kader is vastgelegd dat bij particuliere transformaties op basis van de volgende criteria kan worden afgeweken van het uitgangspunt 40-40-20 :
1. met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO
2. de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
3. Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Het beleid van zowel corporaties als gemeente is om niet op entreeniveau sociale en marktwoningen te mixen. Er is vooralsnog geen reden van dit beleid af te stappen. Bij een relatief kleine gebouwtransformatie betekent dit dat 40-40-20 niet haalbaar is.

In het geval van de Landsmeerderdijk 138 is het niet irreëel dat (2) als (3) aan de orde zijn. Er zijn ruim voldoende sociale corporatiewoningen (> 35%) in dit gebied, zie bijgevoegd document.

Om een afwijkingsbesluit te kunnen krijgen, moet vanuit het stadsdeel een verzoek worden gedaan bij de directeur van Grond en Ontwikkeling. De gegevens die daarvoor nodig zijn, zitten grotendeels al in de ruimtelijke onderbouwing. Wat daarbij wel kan helpen is om de onderbouwing nog toe te spitsen op een of meer van de genoemde afwijkingsgronden en Daarnaast kunnen in het afwijkingsverzoek aanvullende argumenten worden opgenomen. De hoge exploitatiekosten kunnen dan als argumenten worden opgevoerd. Daarbij moet ik wel op merken dat de nu gegeven onderbouwing sterk de stelling wordt ingenomen dat het allemaal duur is. Maar er is 'gewoon duur' en 'uitzonderlijk duur'. Meer inzicht, kwalitatief en zo mogelijk ook kwantitatief, in waarom het uitzonderlijk duur zou zijn, kan denk ik helpen. Hoge stedenbouwkundige eisen, asbest, bodemsanering, geluidsmaatregelen en hoogteverschillen zijn zaken die vaak voorkomen bij woningbouwontwikkelingen in Amsterdam, ook in combinatie met elkaar, en die houden de ontwikkelingen (uiteindelijk) niet staande. Dus waarom zou dat hier anders zijn? Even verderop wordt bijvoorbeeld Twiske Zuid ontwikkeld. Dat is wel een grotere locatie, maar grootschalige bodemverontreiniging en permanenten damwanden hebben daar de realisatie van sociale woningbouw niet verhinderd.

TAVGA

Ik heb het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai laten agenderen bij de TAVGA. Het akoestisch onderzoek naar industrielawaai zit voor het complete beeld ook bij de stukken voor de TAVGA. Het onderzoek is geagendeerd voor de vergadering van de TAVGA op 18 oktober as.. Niet noodzakelijk, maar vaak wel handig is als de opsteller van het onderzoek bij de bespreking aanwezig is. Ik ga er vanuit dat jijzelf Antea zo nodig insein. De besprekingen van de TAVGA zijn doorgaans in de ochtend.

Omgevingsdienst
De vragen over maatwerkvoorschriften van of voor de jachthaven heb ik bij de omgevingsdienst neergelegd. Ik zou ook nog navraag doen over een 'vermeend' onderzoek van RoyalHaskoning, maar daarover zou ik nog een mail van jou of Eefje doorgestuurd krijgen waarin dat onderzoek wordt aangehaald. Hebben jullie dat nog voor me?

Met vriendelijke groet,

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

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]@rogroep.nl]
Verzonden: vrijdag 14 september 2018 10:53
Aan: Essen, Teus van; Ginkel, Dick van
CC: [redacted]
Onderwerp: Landsmeerderdijk 138 40 40 20 regel

Beste Dick, beste Teus,

Naar aanleiding van ons overleg afgelopen dinsdag wil ik met jullie nog een keer stilstaan bij de 40 40 20 regel.
Binnen de ruimtelijke onderbouwing blijkt dit voor ons toch een heel belangrijk aspect. Mocht de gemeente niet meegaan in onze motivatie om van de regel af te wijken dan is er geen plan. Zo hard is het!
In het verleden hebben andere partijen geprobeerd plannen te ontwikkelen die op niets zijn uitgelopen. Als dit plan niet lukt ontstaat een onbeheersbare situatie met een terrein dat niet te transformeren is.
Tot op dit moment hebben we in formele zin nog geen project omdat in het Initiatievenberaad het plan is aangehouden in afwachting van een goede ruimtelijke onderbouwing.
Ik probeer nu omtrent dit cruciale aspect onze motivatie, indien nodig aanvullend op de tekst in de ruimtelijke onderbouwing, verder aan te scherpen.

Onderstaand heb ik voor jullie gemak een kopie gemaakt van de tekst zoals deze nu in de ruimtelijke onderbouwing staat.
Mijn verzoek aan jullie is deze tekst nogmaals kritisch te lezen en waar nodig aanvullingen te geven zodat deze in de commentaarronde van 8 oktober aanstaande meegenomen kan worden.
Ervaringen uit jullie dagelijkse Amsterdamse praktijk zijn ook van belang.

Fijn weekend!

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!

Tekst zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing:
Op 19 juli 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam waarin onder andere de spelregels zijn opgenomen met betrekking tot de 40-40-20 regel. Deze regel is door de stad ingevoerd om volkshuisvestelijk sturing te hebben in de segmenten sociale huur, middel dure woningen en dure woningen. De ontwikkeling Landsmeerderdijk 138 is opgestart ver vóór het van kracht worden van deze regeling.
De voorgestane ontwikkeling voldoet niet aan de 40-40-20 regel. Onderstaand is aangegeven waarom het plan om diverse redenen hier niet aan kan voldoen.

De opdracht
In 2014 heeft RO groep namens Landsmeerderdijk BV de opdracht gekregen de locatie te ontwikkelen waarbij het programmatisch uitgangspunt was grondgebonden woningen te realiseren in het koopsegment. Verder was het uitgangspunt dat het plan zich in aard en omvang zou voegen in de bestaande omgeving binnen de kaders zoals door de gemeente aangegeven.

Kaders architectuur en stedenbouw van de gemeente
De Landsmeerderdijk en Kadoelenweg hebben zich organisch ontwikkeld en hebben een landschappelijk karakter. In de welstandsnota is aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van de historische kernen, linten en fragmenten. Aangegeven trefwoorden hierbij zijn transparantie naar het kanaal, diversiteit en kleinschaligheid.
Deze uitgangspunten hebben ertoe geleid dat een kleinschalig plan ontwikkeld is met een grote diversiteit. De beperkte omvang van de locatie en de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten maken het niet mogelijk langs de Landsmeerderdijk een seriematige invulling te realiseren. Grotere eenheden gestapelde of geschakelde woningen zijn stedenbouwkundig niet de gewenste elementen voor de plek omdat deze er te klein voor is en seriematige bouw geen typologie is die de gemeente op die plek voorstaat.
Zonder grotere aantallen is het plan-economisch niet mogelijk sociale huurwoningen te realiseren.
De opzet van het plan is in het voorjaar van 2017 door de afdeling stedenbouw akkoord bevonden, en is in goed overleg met de afdeling stedenbouw verder doorontwikkeld tot een plan met in totaal 19 woningen waarop door de gemeente positief wordt gereageerd. Er ligt nu een principe akkoord van de welstand.

Randvoorwaarden planuitwerking
Om de locatie bouw- en woonrijpe te maken zullen zeer grote investeringen gedaan moeten worden die direct terug te voeren zijn op de huidige toestand. De investeringen hebben te maken met de vervuiling van de bestaande grond en te amoveren opstal (asbest), de aanwezige hoogteverschillen in het terrein, het ontbreken van een waterkering de kanaalzijde en de geluidseis ten gevolge van de aanwezige bedrijven en verkeersbewegingen over de Landsmeerderdijk.
Ten gevolge van het bedrijfsmatig gebruik van het terrein in het verleden is de bodem ernstig vervuild, o.a. met olie, en zal ten behoeve van de woningbestemming gesaneerd moeten worden om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen. De aanwezige werkplaats wordt geamoveerd, rekening houdend met het aanwezige asbest. Om de niveauverschillen op een natuurlijke manier te kunnen overbruggen zullen zowel aan de woningen als ook aan de infrastructuur de nodige voorzieningen getroffen moeten worden die zeer kosten verhogend zijn. Denk bijvoorbeeld aan de hellingen in het terrein en de aangepaste doorsnede in de woning/terras. Aan de waterkant is momenteel geen voorziening die ervoor zorgt dat er een veilige overgang naar het kanaal is. Volgens onze adviseur zal er over de gehele lengte een damwand geslagen moeten worden, die mogelijk permanent is. De impact van de factor geluid uit de omgeving is groot. Om de bedrijfszekerheid van de belendende bedrijven te waarborgen en het voorzien in maatregelen tegen geluidshinder van de Landsmeerderdijk, zullen zowel bouwkundige als installatietechnische maatregelen genomen moeten worden die wederom sterk kosten verhogend werken.
We zijn er zeker van dat we een heel goed woonklimaat gaan maken, maar de randvoorwaarden vergen zeer grote investeringen.

Eigendom situatie

Het kavel Landsmeerderdijk 138 is privé eigendom en de eigenaar Landsmeerderdijk BV heeft geen verhuurportefeuille. De te ontwikkelen woningen zijn voor het verkoopsegment gedacht.
Hierbij is het niet uit te sluiten dat een koper belegger woning voor de verhuur zal verwerven. Momenteel is daar nog geen zicht op.

Samenvattend
We zijn al sinds 2014 bezig met de ontwikkeling voor een plan aan de Landsmeerder dijk 138 en hierover met de gemeente in goed overleg. Het kleinschalige plan is door stedenbouw akkoord bevonden en heeft een eerste positieve welstandbeoordeling gehad
Wij zijn ervan overtuigd dat de locatie is te ontwikkelen tot een mooie woon en leefomgeving die een grote kwaliteitsimpuls geeft aan dit stuk langs de dijk. Hiervoor zullen echter zeer zware investeringen moeten worden gedaan die het directe gevolg zijn van de slechte conditie en beperkingen van de bestaande situatie. Op de locatie is alleen een plan te realiseren met een opbrengend vermogen dat deze investering rechtvaardigt.
Het aantal woningen dat gerealiseerd mag/kan worden is te gering om deze in de goedkope of middel dure koop en/of huur te realiseren.
Gelet op het bovenstaande kan het plan niet aan de 40-40-20 regel voldoen.