Essen, Teus van

Van: Essen, Teus van
Verzonden: maandag 14 januari 2019 13:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Initiatieven Waboberaad
Onderwerp: RE: alternatieve invuling Landsmeerderdijk 138

Dag [redacted]

Ik heb het voorstel ter advisering neergelegd bij mijn collega van Verkeer & Openbare Ruimte. Hij kan zich vinden in het voorgestelde aantal parkeerplaatsen. Hij berekent de parkeerbehoefte iets anders dan jij, maar onder de streep gaat het gewoon goed. Zijn advies is als volgt:

17 grondgebonden (koop)woningen, hierbij 17 pp te realiseren op eigen terrein, dan wel niet openbaar.
6 sociale huurwoningen/studio's te realiseren pp tussen nul en 1 in de OR.
Tbv bezoek te realiseren 23 x 0,1 = 3 pp in de OR.
Totaal dus 17+3 = 20 pp.

In het voorstel worden 18 pp op eigen terrein gerealiseerd (toch?) en 4 in de OR.
Indien 17 van de 18 pp voor de grondgebonden woningen worden gebruikt en de 4 pp in de OR tbv de sociale huurwoningen en het sociaal bezoek dan is het akkoord.
Die ene resterende pp op eigen terrein kan worden gebruikt voor de koop of sociale huurwoningen.

Het vervolgproces ziet er wat mij betreft als volgt uit:

1. Met een grondexploitatieopzet toon je aan dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om meer woningen in een lagere woningbouwcategorie te positioneren.
2. Wij laten door een kostendeskundige beoordelen of de exploitatieopzet een marktconform beeld geeft.
3. Als de kostendeskundige positief adviseert, gaan wij het aangepaste plan voorleggen aan het bestuur voor een principe-standpunt.
4. Als dat een positief principe-standpunt is, dien je een verzoek tot een bestemmingsplanherziening in.

Met vriendelijke groet,

Teus van Essen
Jurist ruimtelijke ordening
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]@rogroep.nl]
Verzonden: dinsdag 8 januari 2019 16:32
Aan: Essen, Teus van
CC: Ginkel, Dick van; [redacted]
Onderwerp: alternatieve invuling Landsmeerderdijk 138

Dag Teus,

Naar aanleiding van ons positieve overleg gisteren ontvang je hierbij het voorstel voor de inpassing van studio's in het bestaande plan Landsmeerderdijk 138.
Dit voorstel is gemaakt in het kader van het zoeken naar een manier om tegemoet te komen aan de 40 40 20 regel in het plan.
Gisteren is met de gemeente afgesproken dat binnen de contour van het bestaande ontwerp gezocht zal worden naar de inpassing van 6 studio's door het splitsen van een tweekapper.
Met nadruk is gesteld dat de bestaande contour na veelvuldig overleg met stedenbouw tot stand is gekomen, mede op aandringen van de welstand en dat schaalvergroting door stedenbouw niet acceptabel is.
Omdat door het splitsen van 2 voorgestelde woningen het absolute aantal woningen verhoogd wordt, is gekeken wat dat betekent voor de parkeerbehoefte.

Het bestaande plan bevat 19 grondgebonden woningen met bijbehorend 22 parkeerplaatsen. Er is hierbij uitgegaan van 1,1 parkeerplaats per woning.
In het aangepaste plan gaan we uit van 6 studio's en 17 grondgebonden woningen, 23 in totaal.
We hebben begrepen dat de invulling van het parkeren via maatwerk bepaalt zal worden.
Hierbij is in het nieuwe plan uitgegaan van 1,1 parkeerplaats per grondgebonden woning en 0,5 parkeerplaats per studio hetgeen neerkomt op een totale behoefte van 21,7 parkeerplaatsen.
In het plan zijn 22 parkeerplaatsen voorzien. In de directe nabijheid van de studio's is voldoende ruimte om in een rijwielstalling te voorzien.

We zouden graag zien dat jullie dit voorstel bestuderen en de bevinding met ons delen.
Jullie gaven aan dat dit binnen twee werkweken kan.

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!