Essen, Teus van

Van: Essen, Teus van
Verzonden: dinsdag 11 december 2018 9:16
Aan: [redacted]
CC: Ginkel, Dick van; 'K[redacted]@hemwood.nl)
Onderwerp: RE: Landsmeerderdijk 138

Beste [redacted]

Van Dick van Ginkel begreep ik dat de aanvraag is ingetrokken. Gevolg is wel dat er nu formeel geen aanleiding is om op het plan te reageren, terwijl het daar nu net om ging. Om niet al te formalistisch te zijn en om gewoon duidelijkheid te bieden, wil ik je de uiteindelijke reactie niet onthouden. Ten aanzien van de milieuaspecten was reeds bekend dat er nog geen 'go' was en dat daarvoor nog een en ander moest gebeuren. Dat ga ik hier niet allemaal herhalen. Het onbekende en bepalende punt is uiteraard 40-40-20. Daarvoor luidt het advies als volgt:

Advies
Het stadsdeel wil niet meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van 19 woningen tenzij er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een woonprogramma volgens de verdeling 40-40-20. Ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening zijn in ieder geval de aandachtspunten: de hinder van de naastgelegen bedrijven en wegverkeerslawaai.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III. Woningen zijn in de bestemming Bedrijf-2 niet toegestaan.

40-40-20
Voor de aanvraag geldt de Woonagenda 2025 en de Spelregels voor Woningbouwprogrammering, oftewel het 40-40-20-beleid. In mei 2018 is aangegeven dat bij kleine locaties (< 800 woningen) de gemeente voor het deel middeldure woningen uitsluitend inzet op middeldure huurwoningen, met een huur tot €971 (prijspeil 2017) per maand (spelregel 5). Spelregel 10 geeft aan dat het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 ook geldt voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond als inzet bij de onderhandelingen. Tevens is aangegeven dat voor particuliere plannen het stedelijk Kader Particuliere Transformaties geldt (spelregel 10). In dat kader worden nadere uitgangspunten voor particuliere transformaties uitgewerkt. Herontwikkeling en leegstandsbestrijding staan daarbij voorop.

In het Kader Particuliere Transformaties wordt aangegeven dat op basis van de volgende gelimiteerde criteria kan worden afgeweken van het uitgangspunt 40-40-20. Deze zijn:
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.

De woningen in dit bouwplan worden niet gebouwd voor een ander stedelijk doel of programma, zoals bijvoorbeeld kwetsbare groepen of ouderen. Ook heeft de omgeving van de Landsmeerderdijk 138 niet een specifieke woningdifferentiatie waardoor een andere menging beter past in de omgeving. En ondanks de geringe omvang van het bouwplan zijn er vanuit beheersoogpunt op entreeniveau - gezien de eengezinswoningen - geen onmogelijkheden om te mengen. Hiermee zijn de criteria waarmee kan worden afgeweken van het uitgangspunt 40-40-20 voor deze aanvraag niet aan de orde. In de ruimtelijke onderbouwing heeft de aanvrager gemotiveerd waarom zij van mening is dat het project niet aan 40-40-20 kan voldoen. Samenvattend betreft het financiële (hoge exploitatiekosten) en procesmatige (langer lopend voortraject) argumenten. Deze argumenten vormen geen grond om af te wijken van 40-40-20.

Bottomline is dat de verantwoordelijk stadsdeelsbestuurster, Erna Berends, resoluut blijft in de toepassing van het 40-40-20-beleid. Ook nadat we haar de argumenten hebben voorgehouden om voor dit specifieke project af te wijken van 40-40-20 en ook nadat we haar de optie hebben geschetst om nog naar een compromis te gaan zoeken, is haar reactie klip en klaar: er gaat hier niet afgeweken worden van 40-40-20.

Is het plan hiermee, zoals je eerder aangekondigde, ten einde gekomen? Of wil je er toch nog op verder?
Voor vragen en nader overleg weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

Teus van Essen
Jurist ruimtelijke ordening
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: J[redacted]@rogroep.nl]
Verzonden: vrijdag 30 november 2018 16:18
Aan: Essen, Teus van
CC: Ginkel, Dick van
Onderwerp: Landsmeerderdijk 138

Dag Teus,

Ik heb begrepen dat het onderwerp Landsmeerderdijk 138 afgelopen maandag op de staf van Erna Berends is besproken.
Ik wil a.u.b. zo snel als mogelijk de uitkomst van dat gesprek.
Zou je nog willen reageren op mijn laatste mail?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior ontwikkelaar

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

Think before you print!