

From 5.1, 2, e <donotreply@unknown-from-address.net>
Subject **nog een keer raamplein/raamstraat**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date March 12, 2021 at 11:17:36 AM CET

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Hi 5.1, 2, e

Dank voor je mails.

En nog een aanvullende vraag: wat zijn (behalve een lift) de eisen voor een levensloopbestendige woning?

En dan meteen een update. Ik ga de stand van zaken over dit plan op papier zetten voor Ilse Griek. Wij willen haar volgende week informeren over dit plan voordat we in overleg treden met de ontwikkelaar. En wellicht wil Ilse het eerst nog wel in de staf bespreken, dat kan ook nog.

Onze insteek is nu:

- Op dit moment voldoet het plan niet aan het beleid en het kwaliteitsniveau dat we hier willen. We kunnen hier streng op inzetten omdat we hier van het bestemmingsplan afwijken.
- Het plan moet dus worden aangepast waarbij het aantal woningen vanuit ruimtelijk oogpunt minder moet worden. Aandachtspunt daarbij zijn bijvoorbeeld de buitenruimtes bij de woningen, en vooral ook het geluid. Dat was bij 5 woningen al zo en bij meer woningen wordt dat alleen maar een grotere uitdaging. Maar voordat we dit goed kunnen uitzoeken moet eerst het programma bekend zijn.
- Mocht het nieuwe programma nog altijd uitgaan van meer dan 10 woningen, dan moet worden voldaan aan de 40-40-20 regel.

Over deze punten gaan we in gesprek met de ontwikkelaar. En wat betreft het woonprogramma bespreken we dan de volgende opties:

1. Bij een uiteindelijk programma met meer dan 10 woningen moet het voldoen aan de 40-40-20 regel. Dus 40% sociale huur, 40% middel dure huur en 20% dure huur of koop. Volledige verkoop is dan niet aan de orde, en hierbij moeten er in principe ook gescheiden entrees zijn voor de sociale en de vrijemarkt woningen (dat zal moeilijk worden denk ik). NB: het is net waarschijnlijk dat we hier op uit gaan komen.
2. Het plan wordt aangepast tot 10 woningen. Dan kunnen we vanuit de 40-40-20 regeling niet meer sturen op het woningaanbod. Maar nog wel omdat we afwijken van het bestemmingsplan, we willen hier een bepaald kwaliteitsniveau halen dus levensloopbestendige woningen zouden daar wellicht goed bij passen. Wellicht hoeven ze daar helemaal niet veel extra's voor te doen omdat er al een lift aanwezig is. In dit kader ben ik dus benieuwd naar de verder eisen voor een dergelijke woning. Bij deze variant komen er naar schatting 2 woningen per bouwlaag met een grote van ca. 100 m². Ik begrijp uit onze eerdere gesprekken dat dit geen slecht programma zou zijn. Dan kunnen we hier 10 wat grotere woningen toevoegen.
3. Ze maken net iets meer dan 10 woningen. Dan moeten we behalve van het bestemmingsplan ook afwijken van de 40-40-20 regel. Wat ons betreft zou dat dan kunnen als er ook woningen komen waar wij vanuit een ander stedelijk doel of programma ruimte voor zoeken en aanvullend omdat het plan te klein is om voor gescheiden entrees te zorgen.

Wat dit laatste punt betreft: is dit een realistische variant? Levensloopbestendige woningen zijn denk ik geen stedelijk doel? Moeten het dan gelabelde woningen worden voor bijvoorbeeld ouderen? En hoe zou je regel je dat bij verkoop van de woningen?

Ik stuur jullie ook de notitie voor Ilse, dan kunnen jullie meelesen/aanvullen waar nodig. 5.1, 2, e wellicht kun jij even nadenken of je mee wil naar dit overleg/of dat handig is omdat het zo over woonbeleid gaat? Het is donderdag 18 maart om 10.30 uur.

Groet en fijn weekend!

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Verzonden: woensdag 10 maart 2021 17:41

Aan: 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Onderwerp: advies van onze woonregisseur

Wat betreft het bouwplan Raamplein, voor een bouwplan wat rond de 10-18 woningen zit wordt niet snel een compleet advies afgegeven. Dit omdat een ontwikkelaar er gemakkelijk onder kan gaan duiken. Dat is in deze casus ook denk ik het geval.

Duidelijk is wel: worden er meer dan 10 woningen gebouwd dan geldt de 40-40-20 regeling en dan mag totale verkoop dus niet! Dat moet dan strikt genomen bestuurlijk voorgelegd worden...

Ik denk dat je dit dan het beste eerst aan de ontwikkelaar kan voorleggen en kijken hoe daar op gereageerd wordt..

Mochten er nog andere vragen zijn, laat het weten..

Groet 5.1, 2, e