

Invullen door stadsdeelcommissie:

Stadsdeel:	Zuid gebied Oud Zuid
Initiatiefnemers:	Stadsdeelcommissie Oud Zuid D66, PvdA , GroenLinks, VVD, CDA
Titel advies:	Plan van Aanpak Bestemmingsplan Museumkwartier/Valeriusbuurt
Portefeuille:	
Datum advies aangenomen:	
Deadline advies (indien van toepassing):	31 januari
Advies versturen naar:	DB stadsdeel Zuid/ B&W gemeente Amsterdam /raadsleden Amsterdam
Meegestuurde stukken:	Nvt

Invullen door medewerker Bestuursondersteuning:

Datum weekstart – indien van toepassing:	
Datum dagelijks bestuur – indien van toepassing:	

Advies stadsdeelcommissie

Titel
Adviezen en vragen Stadsdeelcommissie bij het Plan van aanpak Bestemmingsplan Museumkwartier/Valeriusbuurt

Samenvatting

De Stadsdeelcommissie juicht het zeer toe dat het stads- en stadsdeelbestuur de problematiek van de “bouwwoede” erkent en maatregelen voorbereidt. Gezien de zorg van bewoners, ook weer uitgesproken op de gebiedsgerichte vergadering Oud Zuid dd. 30 januari 2019, geeft de Stadsdeelcommissie met respect voor de ingezette lijn, graag de volgende aandachtspunten mee en verzoekt het DB om de ambitie in het plan van aanpak te verstevigen, de tijdsduur van 2,5 jaar in te korten (waar is versnelling mogelijk) en om een innovatieve vorm van participatie op te nemen. Hieronder worden de aandachtspunten die de Stadsdeelcommissie mee geeft samengevat of, vanwege de technische aard van bepaalde zaken (voorontwerpbesluit) als vraag geformuleerd.

We hopen dat deze suggesties zorgen voor een breed gedragen oplossing van het spanningsveld tussen participatie en snelheid. Uiteraard hebben beiden evenveel aandacht, maar gezien de problematiek zouden we graag een combinatie zien tussen beide zaken.’

1. Bij de bespreking van de Gebiedsagenda en het Gebiedsplan Zuid 2019 heeft de Stadsdeelcommissie gevraagd de tekst van de Gebiedsagenda aan te passen op de aangekondigde acties in de brief aan de Stadsdeelcommissie. De brede ambitie zou richtinggevend moeten zijn en genoemd moeten worden in het Plan van Aanpak bestemmingsplan Museumkwartier/ Valeriusbuurt.
2. In de huidige A-2 nota van Stadsdeel Zuid staat dat de privaatrechtelijke uitdrukkelijk moeten worden meegewogen in de besluitvorming (blz. 10 en 32) als een besluit niet te verantwoorden zou zijn uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening of als belangen van derden (buren) te zeer worden geschaad (art. 4.5.1. sub B). Diverse buurtbewoners hebben de afgelopen jaar moeten procederen tegen verleende vergunningen om aandacht te krijgen voor hun risico’s op economische, financiële, sociale en andere schade zoals verlies woonkwaliteit (daglicht). De Stadsdeelcommissie heeft in haar advies mbt het WABO beleid en in haar advies mbt het A2 beleid reeds gevraagd om te anticiperen op de nieuwe Omgevingswet die belangenafweging en communicatie tussen alle belanghebbenden, als conditie stelt. Gaat het stadsdeel tijdens de uitvoering van het plan van aanpak bestemmingsplan Valeriusbuurt/Museumkwartier de (publiek en privaatrechterlijke) belangenafweging bij toetsing van de vergunningsaanvragen, waarvoor overigens ook het staande beleid in principe verplicht, zo uitvoeren dat de bouwwoede beteugeld wordt?
3. Wat kan en gaat het stadsdeel doen om te voorkomen dat gedurende de tijd die uitgetrokken wordt voor het bestemmingsplan projectontwikkelaars versneld (voordat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt) de buurt exploiteren? Is de formulering op p. 9 2^e alinea (voorzienbaarheid) ingegeven door angst voor schade claims? Is het nemen van een voorbereidingsbesluit voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan een mogelijkheid?¹ Op welk moment zou een voorbereidingsbesluit op z’n vroegst kunnen worden genomen?

¹ **Vorbereidingsbesluit** Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat bouwvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend. Ook kan in het voorbereidingsbesluit worden bepaald dat het verboden is om bouwwerken te slopen of om andere werkzaamheden uit te voeren, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van wegen of afgraven van percelen. Daarnaast kan een voorbereidingsbesluit bepalen dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet zonder ontheffing van burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd. (...) Een voorbereidingsbesluit wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De procedure van een voorbereidingsbesluit valt niet onder de Wabo. Bron: Kenniscentrum InfoMil van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat

- a. Gesteld in het Plan van Aanpak is dat het ter inzage leggen van het voorontwerp noodzakelijk is voor de voorzienbaarheid. Is het mogelijk om het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan, maar wel via een ander document (bijvoorbeeld de Nota van Uitgangspunten) de noodzakelijk voorzienbaarheid van planschade te voorkomen?
 - b. Kan het DB een onderzoek uitvoeren waaruit blijkt wat de minimale termijn moet zijn om voldoende voorzienbaarheid te creëren voor het voorkomen van planschade –aanspraken. Er wordt gesteld dat dit ook enkele maanden zou kunnen zijn, bij het beperken van (beperkte) bouw mogelijkheden zoals het voorkomen van uitbouwen en opbouwen. Is hier zicht op (te krijgen)?
4. Participatie. In het plan van aanpak staan drie momenten opgenomen waarop bewoners ondernemers en instellingen worden betrokken. Behalve een mini enquête, worden de gebruikelijke inspraakavonden beoogd en vervolgens ter inzage legging. Deze klassieke participatie lijkt bijna 12 maanden in beslag te nemen: 6 mnd voor 1^e fase (betrekken bij planvorming/uitgangspunten; 3 mnd ter visie voorontwerpbestemmingsplan en 3 mnd ter visie ontwerpbestemmingsplan)?

In de WRO staat zes weken voor ontwerpbestemmingsplan, en een periode van 12 weken voor de besluitvorming². De Stadsdeelcommissie ondersteunt de wens van brede participatie, maar verzoekt om de gewenste inspraak zo vorm te geven dat zowel echte dialoog met belanghebbenden en belangstellenden ontstaat en er tijd gewonnen kan worden. De digitale snelweg biedt hiervoor mogelijkheden, een flitspeiling in de buurten Valerius/Museumkwartier kan door een gespecialiseerd bureau snel uitgevoerd en verwerkt worden. Het overleg met ondernemers, instellingen en bewoners kan vorm krijgen door tafels te organiseren waaraan deze perspectieven gelijktijdig met elkaar in gesprek worden gebracht. Tevens verzoeken we om de reeds geleverde input van bewoners (bewonersavonden) mee te nemen. De reeds opgedane inzichten kunnen het materiaal vormen voor één of twee werkconferenties met "the whole system in the room": ondernemers, bewoners, ontwikkelaars, commissie- en raadsleden,

5. De werkconferenties worden voorbereid in samenwerking met sleutelfiguren uit het stadsdeel, die bereid zijn hun netwerk gedurende het traject te informeren en te raadplegen. Bij de bespreking van de Gebiedsagenda heeft de Stadsdeelcommissie voor verbreding en intensivering van participatie en communicatie gepleit en het traject bestemmingsplan biedt, zeker in de context van de bouwdynamiek, een kans. Het advies is om de inrichting en planning van participatie in het plan van aanpak vanuit een vernieuwend perspectief nader in te vullen: We bepleiten nieuwe manieren van participatie, in minder tijd.

² Procedure bestemmingsplan

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimte vastgelegd. **Inspraak**

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Mocht dit in uw gemeente het geval zijn, dan het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage voor inspraak of wordt op andere wijze inspraak georg dus per gemeente verschillend geregeld.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en andere in In de praktijk wordt dit overleg meestal tegelijk met de inspraak gevoerd.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg de eventuele inspraak worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbest wordt ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenb

Vaststelling

Binnen twaalf weken nadat het plan ter inzage heeft gelegen wordt het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld gemeenteraad. Dit is overigens geen harde termijn. Het vaststellingsbesluit wordt met het vastgestelde beste vaststelling ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afde Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp ingediend kunnen beroep in stellen. Tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, kan beroep instellen.

Afwegingen:

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Zoals uit recente discussies, bijeenkomsten en publicaties blijkt is het aantal verbouwingen in stadsdeel Zuid zeer hoog, wordt het ambtelijk apparaat overvraagd door het aantal aanvragen tot vergunningen en leidt de bouwdynamiek tot overlast en grote onvrede bij bewoners omdat men persoonlijke en sociale schade, aantasting historische bouw en onmacht tegenoverheid en projectontwikkelaars ervaart. Het probleem is erkend door het stadsdeelbestuur en door de wethouder Ruimtelijke Ordening. Tijdens een stedelijke expertmeeting zijn gezamenlijk 18 oplossingen geformuleerd om de ongewenste effecten van de bouwdynamiek te beteugelen. De wethouder RO heeft toegezegd dat deze stedelijk nader worden onderzocht. Het DB van stadsdeel Zuid heeft het A2 beleid onderhanden, voorstellen zijn aangekondigd in februari. Tevens heeft het DB de wethouder RO verzocht om de optie Beschermd Stadsgezicht toe te voegen aan de bovengenoemde 18 oplossingen.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is een van de 18 oplossingen en op de tweede door het stadsdeelbestuur georganiseerde bewonersavond over de bouwdynamiek, kreeg het "Via bestemmingsplan vergunningsvrij bouwen inperken (uitbouw tot 2,5 of zelfs 0 meter)" "prioriteit nummer 1 (Uitslag prioritering 18 oplossingen/maatregelen bouwdynamiek Bewonersbijeenkomst 27 november 2018).

Stadsdeel Zuid heeft besloten de in het kader van de Omgevingswet reeds voorgenomen herziening bestemmingsplan Museumkwartier/Valeriusbuurt naar voren te halen. Dit in aanvulling op de toegezegde herziening van het A2 beleid, het stadsdeeleigen beleid dat regelt dat versneld vergunning verleend kan worden voor bijv. dakopbouw, (tuin)onderkeldering, stapelingen, balkons enz., samengevat: de gevallen die veel vragen en ergernis bij burens en omwonenden oproepen.

Waar het a2 beleid op korte termijn aangepast kan worden, is het aanpassen van het bestemmingsplan Museumkwartier/Valeriusbuurt een lange termijn oplossing. Die ook tijd vraagt. De vier fasen uit de Wet Ruimtelijke Ordening moeten doorlopen worden. Het plan van aanpak rekent hiervoor een planning van 2,5 jaar.

Zowel de argumentatie als de tijdsplanning in het plan van aanpak zouden naar mening van de gebiedsvertegenwoordigers Oud Zuid en de op 30 januari jl. gehoorde buurtbewoners meer moeten getuigen van de reeds door veel betrokken en belangstellende bewoners geleverde input en de gevoelde urgentie. De Initiatiefgroep Zuid opereert namens een grote groep en heeft vanaf medio 2017 veel informatie aan het stadsdeel geleverd. In juni 2018 waren 120 mensen aanwezig bij een gebiedsgerichte Stadsdeelcommissie Oud Zuid om hun zorgen over de bouwwoede te uiten, op de twee bewonersavonden die het DB Zuid organiseerde kwamen beide keren ruim 150 mensen, en ook op 30 januari jl, namen 80 bewoners de moeite om naar de gebiedsgerichte vergadering van de Stadsdeelcommissie te komen om hun visie te delen op het plan van aanpak bestemmingsplan. Dit getuigt van serieuze betrokkenheid en is waardevolle participatie waarnaar verwezen kan worden in het plan van aanpak.

In het plan van aanpak wordt benadrukt dat bredere participatie van belang is, het DB wil met meer bewoners in gesprek en wil ook de ondernemers en instellingen horen. Dat is een ambitie die de Stadsdeelcommissie Oud Zuid onderschrijft. Gezien de urgentie, met name in de woonbuurt Valerius, pleiten we voor een kortere doorlooptijd dan 2,5 jaar. Dit is in gegeven door de zorg: Wat gebeurt er gedurende de 2,5 jaar dat gewerkt wordt aan een nieuw kader? Voorkomt de aanpassing van het A2 beleid die het Stadsdeel momenteel voorbereidt dat in de tussentijd de bouwdynamiek doorgang vindt of, gezien het voornemen het bestemmingsplan aan te passen, zelfs toeneemt?

Op de gebiedsgerichte vergadering heeft de bewonersgroep Duivelseiland bij monde van Joris Marsman

gepleit voor een vernieuwende vorm van participatie. De oproep van de heer Marsman om enkele “mammoetsessies” te organiseren waar alle stakeholders bij elkaar worden gebracht om, los van status en functie, de dialoog te voeren over de inhoudelijke zaak, werd positief ontvangen door alle aanwezigen. De vorm waar op bedoeld wordt staat bekend onder de noemer “Large Scale Democracy” en diverse gemeenten en organisaties zetten deze vorm in ten behoeve van gedragen veranderprocessen, variërend van fusies van gemeenten tot structuurvisies tot meerjarige agenda’s voor de transformatie van het sociaal domein.

De Stadsdeelcommissie adviseert het DB om deze vorm, in een bij Zuid en de opdracht passende variatie toe te passen, met name in de 1^e fase, de nota van uitgangspunten is immers richtinggevend voor de overige fasen, kan deze vorm van dialoog tot snelle resultaten leiden.

Bovendien worden alle perspectieven op deze wijze met elkaar tijdens het proces met elkaar gedeeld. Tevens is het zo dat wanneer participatie aantoonbaar wordt georganiseerd, de ter visie legging niet wettelijk verplicht is.

Zowel de planning als de formulering van de ambitie in het plan van aanpak mag wat de Stadsdeelcommissie en de op 30 januari gehoorde bewoners sterker gevoed worden door het inmiddels stadsbrede besef dat maatregelen nodig zijn om de ongewenste effecten van de bouwdynamiek te voorkomen. De in het plan van aanpak genoemde ambitie 5.1 mbt overlast uit het Gebiedsplan stelt dat het streven is verbouwingen mogelijk te maken, zonder overlast. Wat hier niet voldoende in beeld komt, en dit heeft de Stadsdeelcommissie bij de bespreking van de Gebiedsagenda en het Gebiedsplan ook mee gegeven, is dat de belangen van de eigenaar, met name wanneer de eigenaar een projectontwikkelaar is, vaak haaks staat op de belangen van de buurt en direct omwonenden. Overlast beperken is een door eigenaar/bewoners belangrijk doel maar is bovendien niet het hele verhaal. Het gaat ook om tegengaan splitsing, optopping, aantasting historisch stadsgezicht, verstening binnentuinen, water en klimaatkwesities. Zoals uitgesproken door de stadsdeelvoorzitter op de tweede bewonersavond, en door wethouder Doorninck in de stedelijke meeting, is de overkoepelende ambitie een nieuwe balans:

“*Nieuwe balans* Het stadsbestuur heeft zich uitgesproken actie te willen ondernemen als het gaat over de negatieve gevolgen van de bouwdynamiek. Het uitgangspunt voor het bestuur is daarbij een nieuwe balans te vinden tussen ruimte om te investeren in verhoging van kwaliteit en comfort, en de negatieve effecten hiervan, zoals de overlast, impact op de duurzaamheid van de stad en permanente aantasting van het stadsgezicht (verslag Bewonersavond 2811208).

Opgesteld dd. 25 januari 2019

Stadsdeelcommissie Oud Zuid

