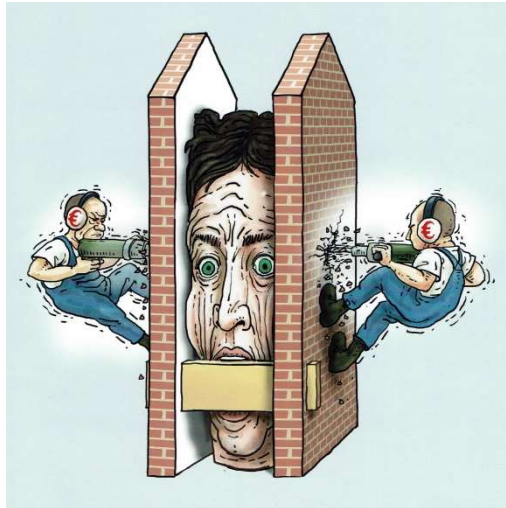


STOP DE BOUWWOEDE



STOP DE BOUWWOEDE - een evaluatie van de initiatiefgroep Oud-Zuid -

Na ruim een jaar bouwwoede maakt de initiatiefgroep Oud-Zuid de balans op. Ook in Oud-West heeft de bouwwoede tot de oprichting van een initiatiefgroep geleid, maar vanwege de lokale bestuurlijke en procedurele verschillen beperkt deze evaluatie zich tot Oud-Zuid. De evaluatie is bestemd voor een breed publiek van bestuurders, politieke partijen, adviesorganen, pers en niet in de laatste plaats voor de bewoners van Oud-Zuid zelf. Vanwege de leesbaarheid is de tekst ingedikt en beperkt tot de hoofdlijnen. Achtergrondmateriaal is bij de initiatiefgroep verkrijgbaar.

De voorgeschiedenis

Een golf van bouwactiviteiten, veroorzaakt door de liberalisatie in de regelgeving van tien jaar geleden richt onherstelbare schade aan in de buurt en schaadt de belangen van veel bewoners. De winst van enkelen gaat ten koste van velen. Projectontwikkelaars en speculanten zijn als aasgieren op de buurt gedoken en hebben geen boodschap aan de belangen van de zittende bewoners. Behalve de bouwoverlast hebben bewoners te maken met schending van privacy, schade aan huis en erf en vormen van intimidatie. Dag- en zonlicht worden weggenomen en het aanzien van de achtergevels en binnenterreinen wordt ernstig geschonden door uitbouwsels, aangehangen balkons en dakopbouwen. Soms worden deze in afwijking van de verleende vergunning gebouwd en later alsnog goedgekeurd. Het resultaat is een ongekende verrommeling en architectonische ontwrichting. Van een samenhangend toetsingskader op basis van expliciete culturele of esthetische waarden ontbreekt elk spoor. Van een ruimtelijk visie op de binnenterreinen van de bouwblokken uit de gordel 1880-1920 is al evenmin sprake. Van een goed stedelijk woonruimtebeleid evenmin. Hoe kan het anders dat het splitsen van grote woningen in Oud-Zuid, gewild bij woningzoekenden en stedelijk gezien schaars in aantal, wordt goedgekeurd? Het overgrote deel van de nieuwbouw en verbouw in Amsterdam bestaat immers al uit kleine woningen. Een woningzoekende kan niet opbieden tegen

een projectontwikkelaar die van één grote woning twee of drie kleine woningen maakt. Deze verschraling van de woningdifferentiatie is in strijd met het beleid van de gemeente Amsterdam om een gevarieerde en gemengde populatie te behouden. De bouwwoede is ook in de publieke ruimte zeer manifest. Straten en stoepen worden soms langdurig door bouwers in beslag genomen, dieselgeneratoren braken vieze rook en roetdeeltjes uit, er is geluidoverlast en de bestrating wordt soms behoorlijk beschadigd. Het is onduidelijk of deze schade op de veroorzakers wordt verhaald. Van schadeherstel is tot op heden geen sprake.

De overheid, in het bijzonder het stadsdeelbestuur van Oud-Zuid, heeft ruim baan gegeven aan deze bouwwoede. Het bestuur is duidelijk verrast door de tsunami van bouwinitiatieven en de onvoorziene consequenties van haar beleid. Is het niet met stiekeme trots dan wel met onverhulde verbazing dat het stadsdeel weet te melden de meeste bouwaanvragen van de stad te ontvangen. Het stadsdeelbestuur geeft er blijk van de stroom van aanvragen, de afhandeling van bezwaarschriften, het toezicht op de uitvoering en de handhaving niet of nauwelijks aan te kunnen. Onder deze druk lijken de belangen van de aanvragers boven de belangen van de omwonenden te gaan. Het zal geen verbazing wekken dat de bouwwoede als gevolg van haar vrijgevigheid, waarvoor de overheid alleen in de vorm van de onroerende zaakbelasting iets terugkrijgt, heeft geleid tot een ongekende opdrijving van de huur- en kooprijzen. Hoe ironisch is het dat het gemeentebestuur en het stadsdeelbestuur indertijd uit angst voor het prijsopdrijvende effect de status van beschermd stadsgezicht van de hand heeft gewezen? Niet alleen woningzoekenden maar ook de vele bewoners met een huurhuis zijn hiervan de dupe. Huurders worden geconfronteerd met extra huurverhogingen of vriendelijk, dringend dan wel dreigend verzocht hun huis tegen een financiële vergoeding te verlaten. Eén ding is duidelijk: Het geliberaliseerde ruimtelijke beleid in Oud-Zuid is inhoudelijk ondoordacht en bestuurlijk lichtzinnig tot stand gekomen.

De initiatiefgroep

De bewoners in Oud-Zuid en ook in Oud-West zijn hiertegen in het geweer gekomen. De bouwwoede in de buurt heeft geleid tot bouwwoede onder de bewoners. Naast tal van individuele acties, zoals het indienen van bezwaarschriften, vergeefse verzoeken aan het stadsdeel om in te grijpen en het nemen van kostbare juridische stappen, heeft een aantal bewoners zich ruim een jaar geleden verenigd in een initiatiefgroep Oud-Zuid. Ook in Oud-West is een dergelijke groep actief. Soms gezamenlijk, soms apart hebben zij een aantal acties ondernomen, zoals het Manifest Stop de bouwwoede, het schrijven van brieven aan de gemeenteraad, het stadsdeelbestuur, het inspreken bij politiek relevante gelegenheden, frequent overleg met leden van de nieuwe stadsdeelcommissie, gesprekken met de voorzitter van het Stadsdeel Zuid, artikelen in de wijkkrant, het verspreiden van de affiche STOP DE BOUWWOEDE en het mobiliseren en informeren van de pers. Ook is overleg gevoerd met de ombudsman metropool. Verder verscheen los van de initiatiefgroep het pamflet Roofbouw in Oud-Zuid van Rudolf Dekker, die ook deel uitmaakt van de groep. De initiatiefgroep heeft tevens concrete voorstellen gedaan, waaronder als belangrijkste het aanpassen van het bestemmingsplan, het beperken van het zogenaamde kruimelbeleid, het beter beschermen van de belangen van omwonenden, striktere handhaving, een beter welstandsbeleid en een betere communicatie over bouwinitiatieven. Er werd bovenal aangedrongen op het opnieuw serieus in overweging nemen van de status van beschermd stadsgezicht. Ook het nemen van een voorbereidingsbesluit, vooruit lopend op de herziening van het bestemmingsplan Museumkwartier-

Valeriusbuurt werd geopperd om ongewenste ontwikkelingen een halt toe te roepen. Dit alles onder het motto: meer oog voor de belangen van de zittende bewoners.

De stand van zaken

De initiatiefgroep vond een gewillig oor bij zowel de stadsdeelcommissie als de stadsdeelvoorzitter. Een verzoek om overleg met de wethouder voor Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid, samen met de initiatiefgroep Oud-West, is helaas tot op heden niet gehonoreerd. Punt van bespreking zou vooral het ruimtelijk beleid in de ring 1880-1920 moeten zijn met als doel het beschermen van de belangen van de zittende bewoners, de duurzame kwaliteit van de binnentuinen en het aan banden leggen van de volumevergroting van de bestaande bouw. Met als hamvraag: welk juridische instrument is hierbij het meest doelmatig in termen van tempo en effect. Wij zullen op dit overleg blijven aandringen.

Bij het stadsdeel is zowel bij de commissie - overigens slechts een adviserend orgaan – als bij het bestuur – bij monde van de stadsdeelvoorzitter – in de loop van de tijd meer begrip geuit voor de kritiek van de initiatiefgroep op het vigerend beleid. De stadsdeelvoorzitter heeft mondeling verklaard het kruimelbeleid (ruime vrijstellingen van het bestemmingsplan) te willen inperken. Hij zegde toe in januari/februari met voorstellen te komen. Waaruit die voorstellen zullen bestaan is tot op heden onduidelijk. Daarnaast heeft de stadsdeelvoorzitter aangegeven de herziening van het betreffende bestemmingsplan voor het Museumkwartier-Valeriusbuurt prioriteit te geven. Op het eerste gehoor lijkt dit op een constructieve stap in de goede richting, maar bij nadere beschouwing is hier sprake van een onaangename paradox. Wat is het geval? Het stadsdeel wil niet alleen tijd vrij maken voor een vorm van volksraadpleging – waarvoor begrip is op te brengen – maar ook een extra periode inlassen om eigenaren van bouwrechten, indertijd zonder volksraadpleging in de schoot geworpen, de mogelijkheid te geven om die te verzilveren. De termijn voor de herziening van het bestemmingsplan bedraagt aldus 2 ½ tot 3 jaar. De gekozen procedure om het bestemmingsplan te herzien, met als oogmerk om aan ongewenste ontwikkelingen een eind te maken, zal in tegendeel leiden tot een hausse aan vergunningaanvragen. Dit noemen we het paard achter de wagen spannen of de put dempen als het kalf verdronken is. De keuze voor deze lange procedure en niet die voor het nemen van een voorbereidingsbesluit is ingegeven door de angst voor financiële claims van eigenaren van bouwrechten. Een angst die kennelijk niet bestond ten tijde van het verruimen van de bouwmogelijkheden ten koste van omwonenden. Inmiddels heeft het stadsdeel Oud-West wel een voorbereidingsbesluit genomen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan in wording. Verder blijkt het veelvuldig aandringen op de uitbreiding van de status van beschermd stadsgezicht resultaat te hebben opgeleverd. Zeer recent is bekend geworden dat de stadsdeelvoorzitter de verantwoordelijke wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid in een brief van 18 december 2018 heeft verzocht om de mogelijkheid van beschermd stadsgezicht nader te onderzoeken. Helaas spreekt uit deze brief niet de grote urgentie en de wens om op zo kort mogelijke termijn met effectieve maatregelen te komen.

Samenvattend kunnen we stellen dat de bouwwoede, hoe begripvol hierop door het stadsdeel verbaal wordt gereageerd, in de praktijk tot weinig concrete maatregelen heeft geleid. Na een jaar bouwwoede is de bestuurlijke brief van 18 december het enige concrete resultaat, bepaald geen leerstuk Hoe te handelen bij een dijkdoorbraak. Van een zichtbaar en daadkrachtig beleid is tot nu toe geen sprake. Zelfs de communicatie met het stadsdeel is niet wezenlijk verbeterd. De

initiatiefgroep wordt nog steeds niet actief geïnformeerd, een afschrift van de brief van 18 december werd bijvoorbeeld niet ontvangen.

Oproep

Hoe nu verder? Laat het gemeentebestuur de aantasting van de oude buurten en de schending van de belangen van de omwonenden voorlopig doorgaan? Behouden projectontwikkelaars de ruimte om woningen te splitsen, woonvolume toe te voegen en omwonenden onder druk te zetten? Handhaven we vooralsnog de winstmaximalisatie van enkelen ten koste van velen? Heeft, kortom, het gemeentebestuur bakzeil gehaald en worden gedupeerde bewoners met een kluitje in het riet gestuurd met langlopende procedures en vage toezeggingen? Of neemt het gemeentebestuur haar verantwoordelijkheid om planologische onzorgvuldigheden, om het eufemistisch uit te drukken, zo snel mogelijk te elimineren door met noodmaatregelen te komen en wel zonder weg te lopen voor de financiële gevolgen? Het is een oud gezegde: wie zijn billen brandt, moet op de blaren zitten. Tot nu toe hebben we weinig gemerkt van de politieke verschuiving in het Gemeentebestuur. Hopelijk komt hier spoedig verandering in.

Initiatiefgroep Oud-Zuid.

Contactpersoon: Leen Keizer (Leen.keizer@upcmail.nl)