



## Memo Bouwdynamiek

Aan Leden stadsdeelcommissie Zuid  
Van Dagelijks bestuur  
Datum 27 november 2018  
Onderwerp Bouwdynamiek

Geachte leden van de stadsdeelcommissie Zuid,

Graag informeert het dagelijks bestuur u over de voortgang op het onderwerp bouwdynamiek in Zuid. Evident is dat dit onderwerp bij ons als dagelijks bestuur hoge urgentie heeft, net als bij bewoners, de ambtelijke organisatie en ook bij u als stadsdeelcommissie. Veel mensen hebben hier het afgelopen jaar op allerlei manieren en op allerlei plekken hard aan gewerkt, een ieder op zijn of haar eigen manier.

### **Veelheid aan aspecten**

Onder bouwdynamiek verstaan we de enorme toename aan verbouwingsactiviteiten in met name Oud Zuid. Het gaat hier om een veelheid aan verbouwingen, zoals onderkelderingen, uitbouwen, splitsen van huizen, dakopbouwen en meer. En het gaat om de hierbij behorende impact op de openbare ruimte door gebruik hiervan voor bouwmaterieel, aggregaten, etcetera. Tenslotte gaat het ook om de verandering van de stad en wijken in fysieke- en ook sociale zin.

De bouwactiviteiten zijn de afgelopen jaren enorm toegenomen. Redenen hiervoor zijn onder meer de grote vraag naar huizen, de aantrekkende economie, de stijgende verkoopprijzen van woningen en de hoge opbrengst per gewonnen m<sup>2</sup>. Verbouwingen vinden plaats om het wooncomfort te verbeteren, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding, maar ook uit puur speculatieve overwegingen waarbij er een jacht lijkt te zijn op zoveel mogelijke vierkante meters realiseren. Het toevoegen van woonoppervlak in de bestaande stad past in het beleid voor verdichting, toevoegen van woonoppervlak, meer huizen. De bouwdynamiek leidt echter ook tot (grote) overlast voor omwonenden en tot negatieve ontwikkelingen in de stad, zoals bebouwing binnentuinen, aantasting stedenbouwkundige of architectonische eenheden, inbreuk op privacy, grondwaterproblemen, etc.. De opgave is dan ook om deze veelheid aan aspecten op de juiste plek en met het juiste instrument te adresseren.

### **Roep om actie**

In een aantal buurten, vooral in Oud-Zuid, ondervinden bewoners al lange tijd de gevolgen van het grote aantal verbouwingen. De roep om actie wordt begrijpelijkerwijs dringender. Hierover is in verschillende gezelschappen en bij verschillende gelegenheden overleg geweest met de portefeuillehouder, bewoners, ambtenaren en de stadsdeelcommissie. En ook met de portefeuillehouders van andere stadsdelen, vooral West, waar deze problematiek ook nadrukkelijk speelt, en de wethouder Ruimtelijke Ordening.

### **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.

### **Oplossingen**

Zoals gezegd is er het afgelopen jaar op verschillende manieren gesproken over de bouwdynamiek in bestuurlijke en ambtelijke overleggen, met input van bewoners, op de eerder georganiseerde bewonersavond, middels een stedelijke expertmeeting en via adviezen van de stadsdeelcommissie(s). Dit alles heeft geresulteerd in een lijst met achttien mogelijke oplossingen (zie bijlage). Deze worden momenteel bekeken op haalbaarheid, termijnen, en mogelijkheden om in te zetten. Ook bespreken we deze op de tweede bewonersavond met bewoners om te horen welke oplossingen zij van belang achten. Tenslotte zijn we met een aantal oplossingen al aan de slag gegaan de afgelopen maanden. Hieronder leest u welke dat zijn.

### **Wat kan met welk instrument?**

De bouwdynamiek kent vele aspecten, daarom is het van groot belang dat goed en zorgvuldig bezien wordt "waar je wat kan en wil regelen". Hieronder worden de verschillende instrumenten benoemd en welke acties we in Zuid hebben ondernomen of gaan ondernemen.

### **A2-beleid**

Het A2 beleid van Zuid zal worden aangepast. Hierbij betrekken we de suggesties van bewoners, zoals die in het pamflet zijn genoemd en, voor zover toepasbaar, de suggesties uit uw recente advies. In ieder geval passen we de mogelijkheden voor dakterrassen, dakopbouwen en balkons aan. Op welke manier de mogelijkheden worden ingeperkt zal ook in afstemming met de andere stadsdelen worden ingevuld. Ook zal het gebiedsgerichte aspect hierbij worden betrokken.

### **Bouwplannen**

Al sinds de eerste signalen en overleggen met bewoners is op de afdeling vergunningen en handhaving scherper gekeken naar aanvragen. Ook zal zo snel mogelijk een bestaand instrument worden ingezet, namelijk de eis voor een veiligheidsplan, volgt uit Bouwbesluit. Deze ziet toe op bijvoorbeeld plaatsing en inrichting van bouw- of sloopplaatsen, laad-, los- en hijszones, toe te passen bouw- of sloopmethodiek, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen, en communicatie met de omgeving. Het eisen hiervan zal in ieder geval in Oud-Zuid toegepast worden.

### **Vergunningverlening**

Eerder dit jaar hebben wij met u het voorstel voor het nieuwe vergunningenbeleid Wabo in Amsterdam besproken. Het advies van het dagelijks bestuur en dat van de stadsdeelcommissie is aangeleverd bij het College. Ook hier hebben we benoemd dat bij wijziging van het WABO-beleid de negatieve gevolgen van de bouwdynamiek zeer relevant zijn. Ook de mogelijkheden van de aanstaande Omgevingswet hebben wij hierbij benoemd, om met meer maatwerk en meer oog voor de leefbaarheid beleid te kunnen maken en uit te voeren. En om met dat maatwerk ook meer te kunnen reguleren.

**Actualisering bestemmingsplannen**

Een belangrijk instrument bij de toetsing van bouwplannen is het bestemmingsplan, hoewel ook hier niet alles mee bestemd en vastgelegd kan worden. Zoals met u besproken, worden de bestemmingsplannen Willemspark-Vondelpark en Hoofddorpplein/Schinkelbuurt geactualiseerd. Het dagelijks bestuur is erg verheugd dat het gelukt is de actualisering van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt eerder te doen dan gepland. Er wordt nu al hard gewerkt aan een plan van aanpak, zodat dit voor het komend reces door het dagelijks bestuur vastgesteld kan worden. Dit is vergelijkbaar met het plan van aanpak voor het bestemmingsplan Hoofddorpplein, waar u eerder dit jaar mee heeft ingestemd. Dit plan van aanpak, inclusief participatie, zal dan ook met u worden besproken.

**Aanscherping regels voor plaatsing objecten**

Zoals in Zuid met succes is geëxperimenteerd met de beperking van de vergunningsvrije bebouwing van binnentuinen via het bestemmingsplan (in de Pijp), zal stadsdeel West pilots uitvoeren voor aanscherping van de regels voor het plaatsen van objecten in de openbare ruimte, zoals op stoepen en parkeervakken. Bij gebleken succes wordt deze aanpak ook in Zuid ingevoerd.

**Overig**

Op verzoek van de stadsdelen zal een "stedelijk regisseur/ projectleider bouwdynamiek" speciaal vrijgemaakt worden. De bouwdynamiek problematiek speelt momenteel vooral in de stadsdelen Zuid en West en in beperktere mate in Centrum en Oost. Het onderwerp heeft echter impact in alle stadsdelen en moet dan ook, wat het dagelijks bestuur van Zuid betreft, in goed onderling overleg tussen stadsdelen en wethouder aangepakt worden. Wij verwachten dat deze "regisseur/ projectleider bouwdynamiek" bijvoorbeeld het vervolg van de stedelijke expertmeeting op zich zal nemen.

**Tweede bewonersbijeenkomst**

In vervolg op de druk bezochte bijeenkomst over de bouwdynamiek in Zuid van 17 juli dit jaar, vindt er vanavond een volgende bijeenkomst plaats, vanaf 18.30 uur in het Frans Otten Stadion. Hiervoor heeft u eerder via de dagmail een uitnodiging ontvangen. Tijdens deze bijeenkomst staan de oplossingen die zijn geïnventariseerd centraal en horen we wat de bewoners van die oplossingen vinden. Ook zullen zij geïnformeerd worden over bovenstaande acties die de afgelopen maanden in gang zijn gezet in Zuid.

**Tot slot**

Het werken aan een nieuwe balans tussen ruimte voor investeren in de stad en daarmee de kwaliteit en toekomst van de stad en het beperken van de negatieve effecten van die investeringen/ verbouwingen is een complex en tijdrovend proces. Voor het dagelijks bestuur zijn zorgvuldigheid en transparantie in het uitvoeren van acties van groot belang, gezien onder meer de ruimte in bestaand beleid, de impact van wijzigingen hierin en de relatie met andere delen van de stad.

Dit is de huidige stand van zaken als het gaat om oplossingen en acties, maar de bouwdynamiek is een dynamisch dossier. Wij zullen u dan ook blijven informeren over de acties in Zuid en vorderingen, zodat we samen resultaten kunnen boeken op dit voor Zuid belangrijke en urgente dossier.