



## **Memo Bouwdynamiek**

Aan Leden stadsdeelcommissie Zuid  
Van Dagelijks bestuur  
Datum 12-11-2019  
Bijlage(n) 

1. Memo voortgang bouwdynamiek 10-07-2019
2. Bestuursopdracht aanpak bouwdynamiek
3. Uitvoeringsprogramma Wabo 2019-2020
4. NvU Hoofddorplein- en Schinkelbuurt
5. Memo stand van zaken bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt
6. Tussenevaluatie bouwdynamiek stadsdeel West

Onderwerp Bouwdynamiek

Geachte leden van de stadsdeelcommissie Zuid,

Graag informeren wij, het dagelijks bestuur, u nader in navolging van de eerdere memo's, over de voortgang op het onderwerp bouwdynamiek in Zuid.

Amsterdam groeit en blijft in toenemende mate aantrekkelijk om te wonen, werken en verblijven. Die groei brengt helaas ook negatieve gevolgen met zich mee, waar bouwdynamiek er één van is. De doelstelling van de aanpak bouwdynamiek zoals in de bestuurlijke opdracht omschreven: "Het vinden van een nieuwe balans tussen enerzijds het vergroten van leef- en woonoppervlakte en het waarborgen van kwaliteit in de stad, en anderzijds het bestrijden van de negatieve gevolgen van bouwdynamiek."

Het onderwerp bouwdynamiek staat inmiddels anderhalf jaar op de bestuurlijke agenda. Hieronder vindt u, voor Zuid, per onderdeel een weergave van de stand van zaken tot nu toe en van nieuwe ontwikkelingen.

### **Bestuursopdracht aanpak bouwdynamiek**

De bestuursopdracht Aanpak bouwdynamiek is opgesteld in opdracht van het bestuurlijk team Aanpak bouwdynamiek bestaande uit de wethouder Ruimtelijke Ordening en de stadsdeelportefeuillehouders Bouwen en Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vergunningen en Handhaving bouw voor stadsdeel West en stadsdeel Zuid. De uitvoering van de opdracht brengt een veelheid aan raakvlakken en samenwerking met ketenpartners en stakeholders met zich mee.

Nadere omschrijving, uitwerking en de stand van zaken van de maatregelen zullen worden gepresenteerd in een voortgangsrapportage die twee keer per jaar wordt aangeboden door de wethouder aan de gemeenteraad. De eerste voortgangsrapportage is terug te vinden in de bijlage van de bestuurlijke opdracht.

### Actualisering bestemmingsplannen

Op dit moment worden de bestemmingsplannen Willemspark – Vondelpark, Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt en Museumkwartier en Valeriusbuurt geactualiseerd.

- Willemspark – Vondelpark

Het ontwerpbestemmingsplan heeft t/m 3 april 2019 ter visie gelegen. Er zijn 26 zienswijzen ingediend. Het vast te stellen bestemmingsplan, incl. de beantwoording van de zienswijzen is in concept gereed en wordt aan het college van B & W aangeboden. Als het college instemt, wordt het bestemmingsplan geagendeerd voor de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en raad.

- Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

Het dagelijks bestuur heeft op 15 oktober 2019 de definitieve nota van uitgangspunten bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 vastgesteld. In de definitieve nota van uitgangspunten zijn enkele wijzigingen doorgevoerd t.o.v. de concept nota van uitgangspunten die het dagelijks bestuur op 2 juli 2019 heeft vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan gaat eind 2020 ter visie. Het bestemmingsplan wordt in 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Voorafgaand aan het opstellen van de nota van uitgangspunten heeft een participatietraject plaatsgevonden. Dit participatietraject bestond uit een mini-enquête onder bewoners en ondernemers uit het plangebied en twee buurtgesprekken. Er hebben ruim 1.200 (13,5%) mensen meegedaan aan de mini-enquête en circa 250 mensen hebben deelgenomen aan de buurtgesprekken. De opbrengst van de mini-enquête en de buurtgesprekken is gebruikt bij het opstellen van de nota van uitgangspunten. De leden van de SDC uit het gebied Oud-Zuid gaven in hun reactie aan dat ze positief waren over de balans die het DB heeft gevonden tussen de verschillende belangen in het gebied.

- Museumkwartier – Valeriusbuurt

Het participatietraject voor het Museumkwartier – Valeriusbuurt is inmiddels afgerond. Het participatietraject bestond uit de volgende onderdelen:

1. In juni is er een mini-enquête gehouden onder bewoners en ondernemers in de buurt. Er hebben ruim 1.200 mensen (12%) meegedaan aan de mini-enquête.
2. In september zijn er vier ronde tafelgesprekken gehouden met (a) bewonersorganisaties en de initiatiefgroep Zuid, (b) winkeliers en ondernemers, (c) partijen uit de bouw- en vastgoedsector, (d) de grote culturele instellingen. Het doel van deze gesprekken was het inventariseren van de wensen en belangen van deze belanghebbenden.
3. Op 29 oktober 2019 vond in het Concertgebouw een verdiepingssessie plaats over het nieuwe bestemmingsplan. Tijdens deze sessie zijn bewoners, ondernemers, culturele instellingen en partijen uit de bouw- en vastgoedsector met elkaar en met de gemeente in gesprek geweest over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Er hebben ruim 100 mensen deelgenomen aan de verdiepingssessie, waarvan het merendeel (ca 90 %) bewoner was. Enkele leden van de stadsdeelcommissie waren als toehoorder aanwezig. Deze verdiepingssessie is na een advies van de stadsdeel commissie toegevoegd aan het proces. Het doel van deze bijeenkomst was om waar mogelijk overeenstemming te krijgen over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Uit verschillende reacties van de verschillende aanwezigen is duidelijk dat deze avond en deze werkwijze als zeer positief is ervaren.

**Nota van uitgangspunten**

De opbrengst uit het participatietraject wordt samen met het beleid en de ambities uit het coalitieakkoord gebruikt om de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan te formuleren. Het dagelijks bestuur zal eind 2019 een concept nota van uitgangspunten opstellen.

Op 23 januari 2020 wordt een slotbijeenkomst gehouden in het Concertgebouw. Op deze slotbijeenkomst wordt de concept nota van uitgangspunten gepresenteerd. Alle bewoners en ondernemers uit het plangebied en de stadsdeelcommissie worden uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst is om mensen te informeren over de uitkomsten van het participatietraject, de concept nota van uitgangspunten te presenteren en reacties te horen. De concept nota van uitgangspunten wordt tevens voor advies naar de stadsdeelcommissie gestuurd.

Nadat de slotbijeenkomst heeft plaatsgevonden en de stadsdeelcommissie haar advies heeft gegeven, wordt de nota van uitgangspunten definitief vastgesteld. Vervolgens wordt er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt eind 2020 ter visie gelegd. Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Hierover bent u geïnformeerd in de dagmail van 12 september 2019 (zie bijlage).

***Veiligheidsplan/BLVC-plannen kleine werken***

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen vanaf 1 januari 2021, is de verwachting dat het 'aandeel' van overlast door werkzaamheden bij het uitvoeren van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal afnemen waardoor een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) voor kleine werken veel minder doelmatig is dan eerst gedacht. Van het eerder onderkende instrument van BLVC-plannen bij kleine (vergunningsplichtige Wabo) werken is gebleken dat het voor nu onvoldoende de overlast kan reguleren vanuit de afdeling VTH en daarmee niet doelmatig is om voor Zuid in te zetten.

In de evaluatie van de pilot in West wordt daarbij geconcludeerd;  
"Het moment dat een bouwvergunning wordt verleend, wordt niet altijd direct gevolgd door de start van de bouwwerkzaamheden. Bovendien is niet elk bouwwerk vergunningplichtig. Een exact beeld van de bouwactiviteit in een buurt kan op basis van de registratie van vergunningen dus niet worden gegeven. Wel volgt de ontwikkeling van het aantal objecten het aantal verleende bouwvergunningen". Het aantal verleende objectvergunningen (> 2 dagen) lijkt zo een goede voorspeller voor het aantal gestarte bouwwerken. Gemiddeld zijn er op elke verleende bouwvergunning 2,5 objectvergunningen."

Momenteel wordt de Gebiedscoördinatie als instrument onderzocht en uitgeprobeerd. Dit instrument als vervanging voor de BLVC-plannen wordt hierna nader omschreven.

**Gebiedscoördinatie**

Gebiedscoördinatie als nieuwe instrument voor het reguleren van de bouwdynamiek, is niet voor elke vorm van overlast en omvang een goed instrument. Dit instrument is in twee verschillende gebieden uitgeprobeerd, de Nicolaas Maesbuurt, rond de Pieter de Hoochstraat, met de nadruk op de uitvoerende partijen en de Schinkelbuurt waar de nadruk op de bewoners is geweest. Met de opzet van dit instrument wordt gevarieerd aangezien niet alle buurten en de daar ondervonden overlast hetzelfde is. Welke verschillende varianten er nodig zijn om welke 'druk' in een wijk, buurt of straat effectief te reguleren, wordt daarom direct ook onderzocht. Varianten van een light

versie tot een volledige gebiedscoördinatie met alle stakeholders. Het stellen van dergelijke kaders is noodzakelijk om een efficiënt instrument ook echt doelmatig in te zetten en de organisatie niet te overvragen.

Het principe is simpel: In Amsterdam kan men nagenoeg niets doen zonder gebruik te moeten maken van de openbare ruimte. Of men nu (bouw)vergunningsvrije werkzaamheden uitvoert aan het eigen pand, een partij die werkzaamheden verricht juist aan die openbare ruimte of iemand die gaat verhuizen, het is daar in de openbare ruimte waar men de meest duidelijke signalen kan ervaren.

Bouwdynamiek is in menige straat een combinatie van verschillende type overlast. De druk in een bepaald gebied is zo mogelijk eerder te signaleren. Het idee van de gebiedscoördinatie vindt zijn oorsprong in grote projectengebieden waar Amsterdam dit instrument al reeds langer met succes inzet.

Afhankelijk van de te verwachten of reeds aanwezige overlast wordt een overleg gefaciliteerd vanuit de gemeente. Dit overleg brengt de verschillende uitvoerende partijen die raakvlakken hebben met de openbare ruimte en/of direct met elkaar in gesprek voor een betere afstemming met de gemeente als regisseur. Een betere afstemming van de werkzaamheden of activiteiten zou moeten resulteren in een beter bewustzijn van de omgeving waarin men iets doet. De afstemming resulteert in het beter aansluiten op de feitelijke situatie ter plaatse van de al eerder genoemde BLVC-plannen. Als een BLVC-plan als eis kan gelden voor meldingen of het aanvragen van vergunningen voor objecten in de openbare ruimte, zal dit in combinatie met de uitkomsten van de pilot in West geïmplementeerd worden. Afstemming hierover is er met West.

Het overleg is daarbij een efficiënt platform voor interne en externe ketenpartners van de gemeente als THOR en Politie, maar zeker voor een stadsdeelregisseur of een bouwinspecteur. De uitvoerende partijen zijn vanuit de verschillende producten, zoals omgevingsvergunning bouwen of vergunning objecten in de openbare ruimte, aan tafel te zetten. De ketenpartners die betrokken zijn bij het onderzoek naar dit instrument zijn erg te spreken over de potentie hiervan.

### **Containeroverslag**

Een ander nieuw instrument om overlast te reguleren is de aanpak van de containeroverslag van sloopafval/ bouwcontainers. Het gaat hier over de overlast op een specifieke locatie in Zuid, waarbij op die locatie verschillende aanbieders van bouwafvalcontainers de containers overladen. Aan de Bernhard Zweerskade worden volle containers uit de wijk omgewisseld voor lege. De afvalverwerkers hebben hierdoor een efficiënte manier van werken ontwikkeld, die de overlast in de buurten reduceert maar intensiveert op de locatie waar de 'overslag' plaats vindt. Voor het mogelijk oplossen van dit probleem zijn meerdere disciplines nodig binnen de organisatie. Op verzoek van Zuid is het Bestuurlijk Team (BT) daarom gevraagd de 'Containeroverslag' te accepteren als een vorm van bouwdynamiek. Het BT heeft ingestemd. Zuid is nu bezig met het opzetten van dit deelproject.

### **Communicatie met bewoners en organisaties**

De afgelopen periode heeft de projectleiding de rol op zich genomen als schakel tussen verschillende afdelingen bij vragen en klachten van bewoners over vermeende overlast als gevolg van bouwactiviteiten. Dat heeft tot meer tevredenheid over de klachtenafhandeling geleid, ook als de overlast niet direct kon worden weggenomen. De portefeuillehouder en projectleider bouwdynamiek zijn met regelmaat in gesprek met bewoners, ketenpartners en de Initiatiefgroep

Zuid in verschillende gremia. Stadsdeel Zuid en de initiatiefgroep Zuid participeren in het Buurtlab West. Bewoners die bij ons op enige wijze kenbaar hebben gemaakt geïnformeerd te willen blijven, worden door ons regelmatig geïnformeerd over de uiteenlopende zaken in de aanpak. De projectleider is daarbij ook in gesprek met omwonenden die hun zorg hebben geuit of hebben geklaagd. Deze gesprekken worden o.a. ingezet om input te leveren aan de verschillende oplossingen. Op 27 augustus j.l. zijn de projectleider en de gebiedsmakelaar met bewoners van het Duivelseiland in Zuid in gesprek gegaan tijdens een informatieavond. Bewoners van een gedeelte van de Van Breestraat en de Emmastraat, die zich tot de gebiedsmakelaar hadden gewend zijn op 18 oktober j.l. op de hoek van Breestraat-Emmastraat, in gesprek geweest met de projectleider en de gebiedsmakelaar.

### **Bouwdynamiek binnen gemeentelijke organisatie**

De projectleiders van West en Zuid hebben een themasessie gegeven aan juristen van het Juridisch Bureau Omgevingsrecht van de Gemeente Amsterdam. Doel was het plenair stadsbreed verstrekken van informatie over het project en de inhoud van de bouwdynamiek aan dit organisatie onderdeel.

Op 3 oktober heeft Zuid een bouwdynamiek workshop gegeven op de VTH-vakdag. Tijdens deze vakdag, voor alle medewerkers van de Gemeente Amsterdam bij de afdelingen Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn de collega's bijgepraat in een workshop over het onderwerp bouwdynamiek en waar in hun werk zich dit manifesteert.

### **Beschermd stadsgezicht**

Op verzoek van bewoners en de stadsdeelcommissie Zuid heeft de voorzitter van het dagelijks bestuur van Zuid, op 18 december 2018 met een schrijven aan de wethouder, gevraagd om een extra maatregel op te nemen. De maatregel betreft het onderzoeken van de mogelijkheid tot het aanwijzen van wijken tot rijks beschermd stadsgezicht. In het overleg van het Bestuurlijk Team Bouwdynamiek van 8 oktober j.l. is een schriftelijke reactie toegezegd. We zijn nog in afwachting van deze reactie van de wethouder.

### **Onderzoeksrapport "Grondwatereffecten van onderkeldering in Amsterdam"**

Het onderzoeksrapport heeft u eerder ontvangen. Naar aanleiding van dit rapport wordt momenteel gewerkt aan toets- en toezichtkaders voor het grondwaterneutraal bouwen van kelders en/of ondergrondse constructies. Door o.a. het opnemen van dynamische verwijzingen in de nieuwe bestemmingsplannen voor Zuid, kan het stedelijk kader simpel van kracht worden op het moment dat het is vastgesteld.

In alle bestemmingsplannen van Zuid die sinds 2011 zijn vastgesteld zit een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van kelders. In andere bestemmingsplannen staat de meer algemene voorwaarde dat 'de diensten die belast zijn op het terrein van het waterbeheer geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.' Met de dynamische verwijzing is voor Zuid dus geborgd dat het kader voor grondwaterneutraal bouwen onderdeel is van de toets en toezicht van kelders.

### **Aanscherping regels voor plaatsing objecten (pilot West)**

In februari 2019 is stadsdeel West gestart met het vergunningplichtig maken van het plaatsen van objecten in de openbare ruimte en het verplicht plaatsen van een bouwboard op de locatie van de bouwwerkzaamheden. Stadsdeel West heeft het effect van dit nieuwe extra instrument geëvalueerd. (zie bijlage) Zuid zal deze aanpak ook implementeren naar voorbeeld van West.

- De pilot objectvergunning van West heeft aangetoond dat er voldoende mogelijkheden zijn om sturend en handhavend op te treden tegen geplaatste objecten men TVM's (Tijdelijke Verkeersmaatregel). Er zijn per aanvraag, na advies, minder objecten en voor kortere duur aangevraagd.
- Het bouwbord is in West ingevoerd en wint aan bekendheid en is op steeds meer plekken in het pilotgebied te vinden. Ook in andere stadsdelen wordt nu geëxperimenteerd met bouwboarden.

Er vindt afstemming plaats tussen deze pilot in West en de pilot in Zuid op de onderwerpen objectvergunning OR in West en gebiedscoördinatie in Zuid.

#### **Uitvoeringsprogramma Wabo 2019-2020**

Op 9 juli 2019 heeft het college besloten het concept Uitvoeringsprogramma Wabo 2019-2020 vast te stellen en formeel advies te vragen bij het dagelijks bestuur van de stadsdelen. Het advies van het dagelijks bestuur en dat van de stadsdeelcommissie is aangeleverd bij het college (zie bijlage).

#### **Nieuwe nota Beleidsregels Afwijkingen Omgevingsvergunning (A2 beleid)**

De nieuwe nota Beleidsregels Afwijkingen Omgevingsvergunning (A2 beleid) is op 2 juli door het dagelijks bestuur vastgesteld. Op 10 juli 2019 is het beleid gepubliceerd.

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2019-169310.html>

#### **Tot slot**

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 en vorderingen in Zuid. Zuid volgt met deze acties de Bestuurlijke opdracht.