

TUSSENEVALUATIE OPGAVE BOUWDYNAMIEK SD WEST
aanbevelingen bij de doorontwikkeling van de opgave



Datum: 22 oktober 2019
Auteurs: Harold van Wijnen & Pieter van Buul
Afbeelding: Bouwdynamiek door de ogen van Fleur van Buul

TUSSENEVALUATIE OPGAVE BOUWDYNAMIEK SD WEST

Dit is een tussenevaluatie van de bestuurlijke opdracht Bouwdynamiek van december 2018. Hierin vinden we aanleiding om de opdracht te herijken. Een aantal acties loopt door, aangevuld met nieuwe inzichten en nieuwe ideeën. De herijkte opdracht zal worden geëvalueerd in juni 2020.

1. Samenvatting en aanbevelingen

Wat gaat goed en wat hebben we bereikt

- De invoering van een platform als het ruimtelijk planologisch overleg en de integrale adviestafel leiden tot een zorgvuldige afstemming tussen VTH en verschillende juridische en beleidsdisciplines, waardoor uitgebreid wordt stilgestaan bij de bedoeling en uitleg van de regels en de motivering van het uiteindelijke besluit.
- De wijziging van de uitvoeringsrichtlijnen, die zal leiden tot beperking van de (ruimtelijk ongewenste) bouwmogelijkheden.
- Op initiatief van West is er een voorbereidingsbesluit BP Oud West genomen. Daarmee was het mogelijk om afgelopen jaar ontwikkelingen die ruimtelijk ongewenst zijn al daadwerkelijk tegen te houden, vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.
- De pilot objectvergunning heeft aangetoond dat er voldoende mogelijkheden zijn om sturend en handhavend op te treden tegen geplaatste objecten men TVM's. Er zijn per aanvraag, na advies, minder objecten en voor kortere duur aangevraagd.
- Het bouwboard is 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.
- 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.
- Het BuurtLab heeft een vaste rol binnen de opgave bouwdynamiek. Met bewoners uit het stadsdeel wordt kennis uitgewisseld en worden mogelijke interventies besproken.

Op welke onderdelen kunnen nog verbeteringen worden doorgevoerd of zijn nog aanvullende acties nodig?

- De wijzigingen in de uitvoeringsrichtlijnen moeten nog definitief vastgesteld worden en vervolgens hun weg vinden naar nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.
- Inzicht in onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden is van belang om maximale planologische sturing te krijgen op een bestemmingsplan gebied. Bij toekomstige herzieningen van bestemmingsplannen moet zo'n exercitie uitgevoerd worden.
- Er is gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor het opstellen van een ruimtelijke visie voor de BellamyBuurt. Het blijkt niet wenselijk te zijn om perceelsoverstijgende uitspraken te doen over het geheel. Dat vereist maatwerk. Maar het kan wel helpend zijn om een document te ontwikkelen met kaders en aandachtspunten bij het toetsen van voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen in de Bellamy Buurt.
- Ondanks de sturing, blijft het aantal objectvergunningen dat wordt verleend stijgen en neemt ook de duur van de plaatsing van objecten toe. Ten einde te voorkomen dat er onnodig parkeerplaatsen worden bezet moet niet alleen strak geadviseerd worden op de aangevraagde ruimte in de objectvergunning, maar moet het ook mogelijk zijn om TVM's voor een bepaalde bloktijd aan te vragen zodat buiten die tijden de

parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bewoners. Daarnaast kan onderzocht worden hoe er ook kosten kunnen worden verbonden aan het gebruik van de parkeerplaatsen.

- Binnen het handavingsinstrumentarium moet ook de intrekking van de vergunning een plek krijgen.
- Er moet daarnaast voldoende handavingscapaciteit vrijkomen om de ingevoerde vergunningplicht en de daaraan verbonden ketensamenwerking intern ook daadwerkelijk op alle fronten effectief te laten zijn.
- Nu het bouwboard zijn nut inhoudelijk heeft bewezen, kunnen we onderzoeken hoe het ingevoerd kan worden in heel stadsdeel West.
- Gelet op de aanlooperperiode heeft er nog geen handhaving plaatsgevonden op de bouwboarden.
- Ondanks het bewezen nut van deze bijeenkomsten is er ook behoefte aan een betere verankering en duiding van de rol van het BuurtLab.
- 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. Deze rol verdient een meer permanente inbedding in de organisatie.
- Er is winst te halen bij bewustwording van aannemers van deze problematiek. Met ondernemersorganisatie Bouwend Nederland wordt gesproken om een bijeenkomst te organiseren om de aangesloten aannemers meer bewust te maken van de problematiek, met de gemeentelijke aanpak en de kansen die nu nog onbenut zijn.

2. Aanleiding en opgave

Amsterdam groeit en blijft in toenemende mate aantrekkelijk om te wonen, werken en verblijven. Die aantrekkelijkheid maakt dat veel mensen hier willen (blijven) wonen en dat ontwikkelaars hier kansen zien. Er is een grote toename aan verbouwingen aan bestaande panden, waarmee vierkante meters aan woningen worden toegevoegd door uitbouw in de tuin, kelders, extra verdiepingen en balkons. Vanwege de concentratie van grote aantallen verbouwingen in met name delen van Oud West wordt daar overlast ervaren door bewoners zoals stof, lawaai en gebruik van de openbare ruimte. Daarnaast ervaren bewoners een aantasting van hun privacy of daglichttoetreding. Ook leidt dit tot wijzigingen in de fysieke structuur van de stad. Dat kan consequenties hebben voor bijvoorbeeld de klimaatbestendigheid van sommige delen van de stad. Ten slotte verandert het aanzicht van de stad, zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde.

Chronologie

Op 11 december 2018 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West de bestuurlijke opdracht bij de opgave bouwdynamiek vastgesteld. Toen is tevens het pilotgebied vastgelegd waarbinnen de bestuurlijke opdracht zich met name zal manifesteren. Als aandachtsgebieden zijn in de opdracht de Vondelbuurt, Helmersbuurt en Overtoomse Sluis benoemd. Een aantal acties overstijgen het pilotgebied en worden uitgevoerd voor het hele stadsdeel.

Op 18 december 2018 heeft het dagelijks bestuur vervolgens het pilotgebied aangewezen als vergunningplichtig gebied voor alle objectvergunningen. Tevens is besloten om een informatiebord te introduceren dat bouwers verplicht moeten plaatsen voorafgaand aan uit te voeren bouwwerkzaamheden. Daarna is gestart met het aanscherpen van de kaders. Doorlopend is er gesproken met inwoners van West en andere belanghebbenden om effectiviteit van de ideeën en aanvullende ideeën op te halen.

De opgave bouwdynamiek is ook stedelijk geadresseerd. Het college heeft daartoe op 11 juni 2019 de bestuursopdracht Aanpak Bouwdynamiek vastgesteld. Hierdoor is de opgave bouwdynamiek ook belegd bij directies die buiten de invloedssferen van het stadsdeel West vallen.

Doel opgave bouwdynamiek stadsdeel West

In de bestuurlijke opdracht is het doel van de opgave als volgt geformuleerd: *de overlast die de toenemende bouwactiviteiten met zich meebrengen reguleren, waardoor deze zo veel mogelijk wordt beperkt.*

De daarop geformuleerde opgaven zijn ondergebracht in de volgende drie pijlers:

- Openbare ruimte
 - Betere regulering van geplaatste *objecten* in de openbare ruimte
- Communicatie
 - Verbetering wijze waarop bouwers en omwonenden elkaar beter kunnen informeren
- Bouwen
 - Door middel van *deksresearch* een helder kader scheppen voor vergunningverlening
 - Het aanpassen van de *uitvoeringsrichtlijnen*
 - Anticiperen op bestaande maar onbenutte gebruiks- en bouw mogelijkheden
 - Het opstellen van een *ruimtelijke visie* voor de Bellamy Buurt

3. Behaalde resultaten

Per deelopdracht wordt hieronder beschouwd welke resultaten tot nu toe zijn bereikt en welke lessen zijn geleerd. Vervolgens wordt inzichtelijk welke maatregelen zo nodig in de tussentijd al zijn genomen. Ook worden er aanbevelingen gedaan die de komende tijd omgezet kunnen worden in concrete vervolgacties bij de doorontwikkeling van de opgave bouwdynamiek.

1. Objecten en Toezicht Openbare Ruimte

Opdracht: Onderzoek welke maatregelen ingezet kunnen worden om overlast in de openbare ruimte als gevolg van objecten die geplaatst worden te verminderen.

Bevindingen pilot

Voor een juiste sturing op het gebruik van de openbare ruimte, is een nauwe samenwerking tussen het stadsloket (vergunningverlener), stadswerken (adviseur) en Handhaving van belang. Tussen het stadsloket en stadswerken vindt een goede wisselwerking plaats: de (in praktijk bindende) adviezen van stadswerken leiden er toe dat er vergunningen worden afgegeven voor minder plekken dan oorspronkelijk werd aangevraagd. Uitwisseling van informatie tussen deze twee diensten leidt tot de gewenste sturing. De afstemming met Handhaving moet nog beter. Extra capaciteit zal naar verwachting leiden tot meer handhaving én ruimte voor een verbeterslag.

Het weigeren van een vergunning is slechts in bijzondere omstandigheden mogelijk en ook in de toekomst zullen naar verwachting geen (nieuwe) weigeringsgronden aan de APV worden

toegevoegd. Bovengenoemde sturing op plekken, blijft daardoor het enige middel om de overlast in de openbare ruimte te beperken.

Het aantal objectvergunningen (exclusief verhuisliften etc., < 2 dagen) is ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar (januari t/m augustus) met circa vijftig gestegen naar bijna 300. Ondanks de sturing bij de vergunningverlening, blijft daardoor de druk op de openbare ruimte hoog. Het invoeren van de vergunningplicht toont evenwel aan dat sturing het gewenste effect heeft op de belasting van de openbare ruimte.

Ten opzichte van vorig jaar is er ook een lichte stijging van het aantal verleende bouwvergunningen in het pilotgebied. Hoewel het verband niet één-op-één geldt, volgt het aantal objectvergunningen het aantal verleende bouwvergunningen. Het aantal objectvergunningen lijkt een goede voorspeller voor het aantal verbouwingen in de buurt (dus inclusief vergunningvrij bouwen).

De verbeterde samenwerking tussen stadsloket en stadswerken leidt er ook toe dat Handhaving beter is aangesloten in het vergunningproces. Door het invoeren van de vergunningplicht is er bij Handhaving een beter inzicht ontstaan in de geplaatste objecten en de daarbij behorende voorwaarden. De komende maanden kunnen verbeteringen in het proces ook inzichtelijk worden in de feitelijke handhaving 'op straat'. De beschikbare handhavingscapaciteit is echter een beperkende factor.

Conclusie / aanbeveling

Zolang het aantal bouwactiviteiten (al dan niet vergunningsvrij) blijft toenemen, zal het aantal te plaatsen objecten ook toenemen. Echter door het invoeren van een vergunningplicht voor het plaatsen van objecten, kan gestuurd worden op het aantal te plaatsen objecten en ook op de duur van de plaatsing. Bovendien levert het belangrijke informatie op ten behoeve van effectieve handhaving.

- Voor de komende periode dient het pilotgebied sowieso vergunningplichtig te blijven en moet onderzocht worden in welke gebieden deze vergunningsplicht nog meer nuttig kan zijn.

Dat betekent dat onderlinge afstemming binnen de gehele keten die verantwoordelijk is voor de objectvergunning, van belang blijft.

- Daartoe is het ieder geval van belang dat de processen rondom het aanvragen van objectvergunningen, beoordeling (incl. advisering) en toezicht en handhaving zo lean mogelijk gemaakt worden. Bijzondere aandacht daarbij behoeven de overdrachtmomenten in de keten.

Met het verlenen van een vergunning, ontstaat ook de bevoegdheid om een vergunning in te trekken. Zo'n maatregel kan handhaving verder vereenvoudigen.

- De komende maanden wordt onderzocht op welke wijze deze bevoegdheid in de praktijk het meest effectief ingezet kan worden.

De pilot heeft aangetoond dat er voldoende mogelijkheden zijn om handhavend op te treden tegen geplaatste objecten. Voorwaarde daarbij is dat er voldoende capaciteit beschikbaar is en dat de verleende objectvergunningen op een zo efficiënt mogelijk wijze beschikbaar zijn.

- Zorg daarom dat er handhaving wordt georganiseerd.

Tarief voor het gebruik parkeerplekken objecten (Legesverordening 2020)

Niet alleen sturing op het aantal in te nemen plekken en de duur van de plaatsing, kan het aantal beschikbare parkeerplaatsen en een goed gebruik van de openbare ruimte verbeteren. Het feit dat aan het (langdurig) innemen van een parkeerplaats nauwelijks kosten zijn verbonden, leidt er toe dat die plekken onnodig lang worden geclaimd. Het invoeren van een tarief voor plaatsing kan daar verandering in brengen.

Middels de Legesverordening 2020 wordt een tarief in rekening gebracht voor het gebruik van de parkeerplekken ten behoeve van objecten. Met deze maatregel wordt gestimuleerd dat parkeerplekken weer zo snel mogelijk beschikbaar komen voor parkeren voor bewoners en bezoekers. De kosten hiervan zijn hoger naarmate de periode van ingebruikname langer is. Op die manier wordt de factor tijd in rekening gebracht. Hiermee is invulling gegeven aan het initiatiefvoorstel van raadslid Van der Burg (VVD) d.d. 1 oktober 2018 getiteld: "Introduceer een stadsbreed dagtarief voor het reserveren van parkeerplekken".

De kosten voor het gebruik van een parkeerplaats voor meer dan enkele weken, kan daardoor oplopen tot zo'n € 1.000,-. De verwachting is dat deze prijsstelling een drukkend effect heeft op het ruimte beslag van parkeerplaatsen.

II. Verbeteren communicatie

Opdracht: *Onderzoek op alle fronten hoe de communicatie verbeterd kan worden.*

Brief aankondiging maatregelen

In de tweede helft van januari is een brief verstuurd aan ca. 12.000 adressen in het pilotgebied. Deze brief is, afgaande op het aantal reacties (ca. 60), goed gelezen. Dit is ook een van de conclusies van de uitgevoerde enquête ten behoeve van deze tussenevaluatie. Verreweg de meeste reacties zijn een steunbetuiging aan de maatregelen; enkele reacties geven aan de maatregelen onvoldoende te vinden en enkelen geven aan dat verbouwingen nu eenmaal soms gepaard gaan met overlast.

Communicatie bouwactiviteiten

Kennisgevingen aangevraagde en verleende omgevingsvergunningen bouw

Naar aanleiding van aanmerkingen van de bewonersvertegenwoordiging in de werkgroep Communicatie, zijn aanpassingen gedaan in de wijze waarop aanvragen gepubliceerd worden: er is een uniformering doorgevoerd wat woordgebruik betreft en aanvragen waaruit niet direct is op te maken wat de verbouwing precies inhoudt worden uitgeschreven.

De vraag om online op adresniveau te kunnen zien wat is aangevraagd en verleend, inclusief inzage in de stukken, is belegd bij de gezamenlijke Procesunit van de afdelingen VTH. Voorsnog is dit niet op korte termijn te realiseren met oog op systeemtechnische beperkingen.

Bouwbord

Per 1 februari 2019 geldt voor het pilotgebied een plicht om een zogenaamd bouwbord zichtbaar op te hangen op de locatie waar de bouwwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Minimaal twee weken voorafgaand aan de werkzaamheden moet het bord zijn geplaatst. De houder van een omgevingsvergunning kan het bord gratis afhalen bij het

stadsloket van stadsdeel West. Er zijn 43 bouwborden geplaatst (d.d. 17 oktober 2019). Op 3 locaties is een zelf ontwikkeld bouwbord geplaatst (d.d.15 oktober 2019).

De plicht van het bord geldt alleen voor vergunningen die zijn afgegeven na 1 februari 2019. De werkzaamheden starten vervolgens niet direct. Daarom is het aantal geplaatste borden nog relatief laag. Het bord wint echter steeds meer aan bekendheid en is op steeds meer plekken in het pilotgebied te vinden. Het bord voorziet in een behoefte, want er wordt gebruik van gemaakt: we horen van aannemers dat zij gebeld worden naar aanleiding van het bord. Deze pilot van het bouwbord staat op stedelijk niveau in de belangstelling en wordt inmiddels ook uitgerold in stadsdeel centrum.

Vervolg acties / aanbevelingen

- Nu het bouwbord zijn nut heeft bewezen, kan het stadsdeel West zich voorbereiden op een verplichting voor het gehele stadsdeel.
- De meeste initiatiefnemers plaatsten een bord in de pilotperiode. Daar waar we ze niet zien, gaan we handhaven om het aantal gebruikers nog verder te laten oplopen. Gelet op de aanlooperperiode heeft er de afgelopen periode nog geen handhaving plaatsgevonden op de bouwborden. In het najaar kunnen de eerste handhavingsacties worden opgestart.
- De verplichting om het bouwbord te plaatsen wordt nu 'afgedwongen' via de omgevingsvergunning. Een verplichting middels de APV is juridisch sterker. Nu ook stadsdeel Centrum dit initiatief heeft overgenomen én stadsdeel Zuid eveneens interesse toont, wordt de roep versterkt om een duidelijk verankering van de plicht in het daartoe geldende regelend kader. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij het stedelijke projectteam Wabo.

BuurtLAB

In de periode januari t/m juli is het BuurtLAB zes keer bij elkaar geweest. We zijn begonnen met deelnemers die vooral overlast ervaren van bouwactiviteiten en deels ook vertegenwoordigd zijn in de actiegroepen Stop de Bouwwoede West en Zuid. Vanaf juni participeren ook bewoners die zelf (ver)bouwplannen hebben. Dat bracht meer nuance in het gesprek. De ervaring is dat het op prijs wordt gesteld om in een vroeg stadium geïnformeerd en betrokken te worden bij initiatieven en voorgenomen beleidswijzigingen. Ook de tijd die er is om meer thematisch gericht met elkaar in gesprek te gaan, wordt gewaardeerd.

Aanbeveling

- Er is aandacht gevraagd door de deelnemers om meer duidelijkheid te creëren over de exacte rol van het BuurtLab en de wijze en vooral de vorm waarin participatie kan plaatsvinden.

Overige aanbevelingen bij communicatie

Tips voor bouwers

Half mei zijn op de website <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/> tips voor bouwers geplaatst op welke manier zij hun omgeving kunnen informeren over wat er gedaan wordt, wat daarvan mogelijk gemerkt kan worden en wat het belang is van een goede informatievoorziening. Dit is onder de aandacht gebracht via social media en een nieuwsbericht op de website van de gemeente.

In de periode tot half juni (dus gedurende een maand) hebben bijna 1.000 mensen de pagina bezocht: ze komen vooral via het nieuwsbericht op Amsterdam.nl (37%), via het Facebook-bericht (32%) of via de nieuwsbrief (17%). Circa 10% van de bezoekers heeft ook de ansichtkaart, poster en bouwplanning gedownload.

Aanbeveling

- De site kan opnieuw onder de aandacht worden gebracht middels een campagne en door een verwijzing op te nemen in de begeleidende brief bij de omgevingsvergunning.

Klachtenafhandeling

De pilot heeft uitgewezen dat het afhandelen van (handhavings)vragen en klachten veel tijd en aandacht vraagt: in inhoudelijk opzicht, maar vooral ook in communicatief opzicht. Het gevoel serieus te worden genomen, dat er geluisterd wordt, neemt al veel ontevredenheid weg. Daar draagt ook de uitleg aan bij over wat gedaan wordt aan de overlast naar aanleiding van de klacht (maar dat die daarmee niet meteen opgelost is). De afgelopen periode is deze rol ingevuld door de projectleiding, maar verdient een meer permanente inbedding in de organisatie.

Aanbeveling

- Aanbevolen wordt om een ketenregisseur aan te stellen. Deze medewerker met voldoende mandaat richting de lijnafdelingen draagt er zorg voor dat een klacht of een verzoek multi-disciplinair wordt opgepakt en binnen de juiste keten adequaat wordt afgedaan.

Contact met aannemers

Met ondernemersorganisatie Bouwend Nederland is overleg gestart over wat hun aangesloten aannemers kan helpen om overlast te voorkomen. Afgesproken is om een bijeenkomst te organiseren om de aangesloten aannemers meer bewust te maken van de problematiek, bekend te maken met de gemeentelijke aanpak en te bepalen welke kansen nu nog onbenut worden.

Aanbeveling

- Zet de ingezette samenwerking met Bouwend Nederland voort op dit vlak.

III. De interpretatie van de kaders bij de toetsing van omgevingsvergunningen kritisch tegen het licht te houden (deskresearch)

Opdracht: Beoordeel of de huidige wet- en regelgeving die toegepast wordt bij de behandeling van aanvragen omgevingsvergunning voldoende ingezet wordt om ruimtelijk en planologisch ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

De vraag om de inhoudelijk toetsing bij vergunningverlening te beschouwen heeft zijn achtergrond in de gebeurtenissen in het verleden, waarbij in verschillende bouwplannen de werkwijze van de toetsende afdelingen is bevraagd. Daarom is de interpretatie van de kaders bij de toetsing van omgevingsvergunningen kritisch tegen het licht gehouden. Om onafhankelijkheid in de gevonden resultaten te waarborgen is het onderzoek uitgevoerd onder de regie van de van buitenaf aangetrokken projectleider bouwdynamiek. De

projectleider heeft zowel kritisch vermogen als draagvlak binnen het stadsdeel georganiseerd en heeft zo op een constructieve wijze het onderzoek kunnen uitvoeren.

In verschillende sessies is een 20-tal aangevraagde omgevingsvergunningen van het postcodegebied 1054 uit met name 2018 nogmaals getoetst. In zijn algemeenheid kan voor alle besluiten worden gesteld dat deze op juiste gronden zijn verleend.

Conclusie

Uit het onderzoek komt weliswaar naar voren dat bepaalde bouwplannen (zoals onder- en bovengrondse bebouwing van het achtererf, optoppingen, etc) ruimtelijk en planologisch niet gewenst zijn, maar regelgeving bood in dat geval geen aanknopingspunten vinden om tot een weigering van het bouwplan te komen. Door het wijzigen van de uitvoeringsrichtlijnen (binnenkort definitief vast te stellen) en het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Oud-West, zijn bepaalde bouwplannen nu niet langer mogelijk of aan extra voorwaarden verbonden. Het voorbereidingsbesluit stelde ons onder meer in staat om aan de verleende vergunningen grondwaterneutrale voorwaarden te verbinden. Bij vergunningsaanvragen voor het realiseren of vergroten van een balkon is het aspect daglichttoetreding onvoldoende getoetst. Door een interne instructie bij VTH is een verscherping van deze toets onder aandacht van de medewerkers gebracht en wordt gestuurd op een eenduidige werkwijze ten aanzien van de toets aan de daglichttoetreding.

Bij een aantal besluiten viel tenslotte de beperkte motivering op of dat niet de juiste procedure is gevolgd. Platforms als het ruimtelijk planologisch overleg bieden hiervoor tegenwoordig een passend oplossing. Zie meer uitgebreid de bijgevoegde Evaluatie deskresearch.

Doorgevoerde wijzigingen

1. Aanpassing regelgeving
 - *Op deze situatie is al geanticipeerd door het wijzigen van de uitvoeringsrichtlijnen en met het (voor)ontwerp bestemmingsplan Oud-West¹. Bouwplannen voor verkamering, dakopbouw, onderkeldering van de tuin, diepte balkons etc. zijn daarbij niet langer mogelijk of aan extra voorwaarden verbonden.*
 - *Ook het voorbereidingsbesluit in Oud-West heeft bijgedragen bij de sturing op bouwplannen.*
2. Beoordeling daglichttoetreding
 - *In de gewijzigde uitvoeringsrichtlijnen is al extra aandacht gevraagd de beoordeling van de daglichttoetreding door verscherpte voorwaarden op te nemen. Bovendien wordt de diepte van de balkons beperkte tot 1,50 meter. In nieuwe bestemmingsplannen wordt dit beleid doorgevoerd. Tenslotte is door een interne instructie bij VTH deze verscherpte toets onder aandacht van de medewerkers gebracht en wordt gestuurd op een eenduidige werkwijze ten aanzien van de toets aan de daglichttoetreding.*
3. Motivering van de te volgen procedure bij besluiten
 - *De invoering van een platform als het ruimtelijk planologisch overleg en de integrale adviestafel leiden tot een zorgvuldige afstemming tussen VTH en verschillende juridische en beleidsdisciplines, waardoor uitgebreid wordt*

¹ Voor het plangebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het (voor)ontwerp is vastgesteld en het ontwerp heeft ter inzage gelegen. De verwachting is dat het de raad het ontwerp bestemmingsplan nog in 2019 al dan niet gewijzigd vaststelt.

stilgestaan bij de bedoeling en uitleg van de regels en de motivering van het uiteindelijke besluit.

Aanbeveling

- Platforms als het ruimtelijk planologisch overleg en de integrale adviestafel moeten worden voortgezet en waar mogelijk worden uitgebreid.

IV. Aanpassen uitvoeringsrichtlijnen afwijkingenbeleid

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw die niet voldoet aan het bestemmingsplan, dient beschouwd te worden als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. De uitvoeringsrichtlijnen zijn het kader waaraan deze verzoeken worden getoetst. In de vergadering van 16 oktober 2018 heeft de stadsdeelcommissie een advies uitgebracht over het aanpassen van de uitvoeringsrichtlijnen (A2-beleid). Het aanpassen van de uitvoeringsrichtlijnen is daarna ook benoemd in de bestuurlijke opdracht bouwdynamiek.

Opdracht: Pas de uitvoeringsrichtlijnen aan

Op 25 juni 2019 heeft het dagelijks bestuur besloten om het concept van de gewijzigde uitvoeringsrichtlijnen vrij te geven voor inspraak. Met de wijziging wordt waar mogelijk tegemoet gekomen aan het advies van de stadsdeelcommissie. Op 2 en 9 juli zijn de voorgestelde wijzigingen besproken in de vergadering van de stadsdeelcommissie. Op 9 juli 2019 heeft de stadsdeelcommissie een positief advies afgegeven op de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingen hebben t/m 2 oktober 2019 ter inzage gelegen en zullen eind van het jaar verstuurd worden aan de stadsdeelcommissie. Nadat wijzigingen in de uitvoeringsrichtlijnen zijn vastgesteld, is het zaak dat deze hernieuwde regels ook hun weg vinden naar nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

Samenvatting van de voorgenomen aanpassingen

- Met de wijzigingen wordt geanticipeerd op onderwerpen als rainproof en klimaatbestendig bouwen.
- Om het vergunningsvrije bouwen terug te dringen en zo weer ruimte te creëren voor de groene en waterbergende functie van het achtererf, voorzien de wijzigingen in het beperken van de horizontale diepte van de onder- en bovengrondse aanbouwen.
- Verder komen de wijzigingen tegemoet aan het uitgangspunt dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik.
- Om het vergunningsvrije, onbegrensde bouwen terug te dringen en zo weer ruimte te creëren voor een duurzame functie van het dak (denk aan energieopwekking of waterberging), mag het dakterras niet groter zijn dan 50% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak. Op een aanbouw is een dakterras van maximaal 2 meter toegestaan. Toegangsopbouwen zijn niet langer toegestaan.
- Voor balkons regelen de wijzigingen dat voldoende daglichttoetreding voor het onderliggende pand gegarandeerd moet zijn. De diepte is beperkt tot maximaal 1,50 meter.
- Met de aangepaste hardheidsclausule kan het dagelijks bestuur direct sturen indien een bouwplan leidt tot een (steden)bouwkundige gewenste of ongewenste situatie of anderszins leidt tot onaanvaardbare negatieve gevolgen.
- De meeste bestemmingsplan in stadsdeel West bieden momenteel meer bouwruimte dan de gewijzigde richtlijnen voorstaan. Pas na een herziening van een bestemmingsplan kunnen de nieuwe richtlijnen worden toegepast.

Aanbeveling

- Deze uitvoeringsrichtlijnen afwijkingenbeleid moeten zo snel mogelijk vastgesteld worden en hun plek vinden in de nieuwe bestemmingsplannen.

V. *Anticiperen op bestaande maar onbenutte gebruiks- en bouwmogelijkheden*

De praktijk heeft de afgelopen periode duidelijk gemaakt dat er binnen het stadsdeel West de mogelijkheid bestaat, dat er bepaalde gebruiks- en bouwmogelijkheden onbenut zijn gebleven. Het invullen van die mogelijkheden is in de huidige tijd niet altijd meer -ruimtelijke en / of planologisch gewenst. Die gebruik- of bebouwingsrechten zoals die thans zijn toegestaan of bestaan kunnen echter niet zonder meer ongedaan gemaakt worden, bijvoorbeeld middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (bijvoorbeeld in Oud-West). Met het beperken van die ruimtelijke rechten wordt een inbreuk gemaakt op de eigendomsrechten. En die eigendomsrechten vertegenwoordigen een financiële waarde. Bij het beëindigen van gebruiks- of bouwmogelijkheden, ontstaat er vervolgens een reële kans op planschade.

Het is van belang om die locaties in het zicht te hebben, zodat tijdig geanticipeerd kan worden bij het benutten van die ruimtelijke rechten. Wij kunnen ons dan voorbereiden door positie in te nemen ten aanzien van de vigerende bestemming. Dat kan onder meer aanleiding zijn om over te gaan tot herbestemmen. Zo ontstaat maximale sturing.

Opdracht: Maak inzichtelijk op welke locaties in met name plangebied Oud-West nog potentiële gebruiks- en bouwmogelijkheden liggen, om eerder en beter te kunnen anticiperen op (onvoorziene) ruimtelijke ontwikkelingen.

Resultaat

De opdracht is uitgevoerd. Ook voor Oud West geldt dat bepaalde ruimtelijke rechten niet zonder meer weg bestemd kunnen worden in het ontwerpbestemmingsplan dat voor dat gebied is vastgesteld. Een reële kans op planschade ontstaat in dat geval, zo is inzichtelijk gemaakt in de besluitvorming.

Een eerste verkenning heeft opgeleverd dat er vooralsnog geen locaties zijn waar we onbekend zijn met de gebruiks- en bouwmogelijkheden. Behoudens het gebruik dat er thans plaatsvindt, levert de inventarisatie van het plangebied op dat zowel nu als in de toekomst er geen mogelijkheden zijn om panden in de binnentuin te gebruiken voor andere ontwikkelingen, zonder dat daaraan voorafgaand een besluit van het dagelijks bestuur nodig is.

Aanbeveling / toekomstige werkwijze

- Ten behoeve van maximale sturing op het bestemmingsplangebied, is het van belang om inzicht te verkrijgen in onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden. De ruimtelijke verkenning naar het plangebied Oud-West heeft wat dat betreft zijn nut bewezen. Bij toekomstige herzieningen van bestemmingsplannen moet een dergelijke exercitie ook uitgevoerd worden.
- Bij de verkenning kan tevens inzichtelijk worden gemaakt welke consequenties het al dan niet wegbestemmen van deze ruimtelijke mogelijkheden heeft, bijvoorbeeld op het gebied van planschade.

VI. Ontwikkelvisie West → Bellamybuurt

Opdracht: Stel een ruimtelijke of ontwikkelvisie op als kader aan welke voorwaarden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden. Met als doel een betere, integrale afweging te maken.

De Bellamybuurt is een van de zes buurt van het voormalige stadsdeel Oud-West. De buurt is dichtbebouwd. De Bellamybuurt is tot op vandaag een duidelijk te onderscheiden buurt gebleven en heeft een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. De Bellamybuurt vormt een belangrijke uitzondering op de stedenbouwkundige structuur van Oud-West die voornamelijk uit gesloten bouwblokken van meestal vier lagen hoog bestaat.

Dit gegeven vormt het vertrekpunt voor het schetsen van de ruimtelijke opgaven van de Bellamybuurt. Een belangrijke nuance daarbij is dat de Bellamybuurt zodanig van opzet is dat bijna elk pand uniek op zichzelf is. Een visie met perceelsoverstijgende uitspraken over bijvoorbeeld extra toe te voegen volume in de tuin of een eenduidige bouwhoogte, is niet mogelijk. Op straatniveau is een studie gedaan naar de Wenslauerstraat. Bij het uitwerken van deze schets kan aansluiting worden gezocht bij die werkwijze. Op het eerste gezicht lijkt het daarmee niet wenselijk om in zijn algemeenheid een uitspraak te doen over maximaal toegestane volumes. Eventueel is wel sturing mogelijk op meer tastbare ruimtelijke uitgangspunten. Daartoe wordt de handreiking ontwikkeld.

Resultaat

Met diverse deskundigen binnen de gemeentelijke organisatie zijn gesprekken gevoerd over mogelijke voorwaarden. Het ontwikkelen van een eenduidige lijn met betrekking tot bouwdiepten of bouwhoogten is ongewenst. Maar het noodzakelijk maatwerk is gebaat bij een ruimtelijke schets met kaders en aandachtspunten, die kunnen worden gebruikt bij het toetsen van voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen. Deze schets bevindt zich in een afrondend stadium. Hierin worden verschillende richtingen verkend voor verschillende ruimtelijke vraagstukken.

Aanbeveling

- De ruimtelijke schets kan de basis vormen voor een op te stellen ruimtelijke handreiking Bellamybuurt. Bij het opstellen van die handreiking kunnen de bewoners van de Bellamybuurt worden betrokken.

4. Vervolgacties

Deze evaluatie geeft inzicht in wat de opgave bouwdynamiek tot nu toe heeft opgeleverd. Op bepaalde onderdelen zijn verbeteringen doorgevoerd en weten we welke interventies effectief zijn. Op andere onderdelen is ook duidelijk geworden dat nog aanvullende acties of inspanningen nodig zijn. Op basis van bovenstaande aanbevelingen kan de bestaande bestuurlijke opdracht worden herijkt.

Enquête bouwdynamiek West (Samenvatting)

Respons

OIS heeft ruim 11.000 adressen aangeschreven. Bijna 1.400 bewoners en ondernemers hebben meegedaan aan het onderzoek. Dit is een respons van twaalf procent. De respons geeft een indicatie van de mate waarin het onderwerp leeft in de buurt. Maar volgens OIS zullen, gezien het onderwerp van de enquête, bewoners die overlast ervaren eerder geneigd zijn aan het onderzoek mee te werken dan bewoners die hier geen persoonlijke betrokkenheid bij voelen. De enquête geeft dus geen representatief beeld van de omvang van de overlast bij de totale bevolking van het gebied maar zal hier een overschatting van zijn.

Overlast bouwwerkzaamheden

Het overgrote deel van de respondenten (95%) heeft het afgelopen jaar een verbouwing in de directe omgeving meegemaakt. De helft van de respondenten geeft aan afgelopen jaar veel overlast te hebben ervaren door verbouwingen. De overlast die het meest wordt genoemd is: geluidsoverlast (83%); overlast door (bouw)materieel in de openbare ruimte (78%) en werkverkeer (73%).

Bereik pilotmaatregelen

De bekendheid van de maatregelen uit de pilot is onder respondenten vrij groot: meer dan de helft heeft gehoord van één of meer maatregelen. De meesten van hen hebben door de bewonersbrief van het stadsdeel kennisgenomen van de pilot. De geteste maatregelen 'aanpassing van de vergunningplicht voor objecten in de openbare ruimte' en 'het bouwbord' hebben een bekendheid van respectievelijk 45% en 41%.

Openbare Ruimte

Van de respondenten bij wie afgelopen maanden één of meer verbouwingen in de directe woonomgeving plaatsvond, heeft de helft geen verandering in het aantal objecten in de openbare ruimte waargenomen. Bijna dertig procent heeft het aantal objecten zien toenemen. Bijna twee derde van de autobezitters onder de geënquêteerden geeft aan dat het moeilijker is geworden om de auto te parkeren in de buurt en dat dit in sterke mate samenhangt met een toename van het aantal bouwobjecten op straat. Een analyse van de verleende objectvergunningen (zie ook hoofdstuk II) lijkt dit gevoel te bevestigen: het aantal verleende objectvergunningen is ten opzichte van het vorige jaar toegenomen evenals de duur waarvoor de vergunningen worden verleend.

Twee derde van de geënquêteerden heeft in de pilotperiode geen verandering gezien in het aantal handhavers in de buurt. Van de respondenten die de afgelopen tijd handhavers hebben gezien, heeft bijna twintig procent gezien dat de handhaver in gesprek is gegaan met de een aannemer/bouwer.

Bouwbord

Van de geënquêteerden bij wie in de omgeving een bouwproject heeft plaatsgevonden, heeft twintig procent een bouwbord gezien. Uit administratie van het project blijkt dat in de pilotperiode circa twintig bouwboarden zijn opgehangen. Ook is bekend dat in de pilotperiode ongeveer 100 bouwvergunningen zijn verleend. Het aantal bouwwerken in uitvoering is echter niet in beeld aangezien een deel van de bouwwerken niet vergunningplichtig is en omdat vergunningplichtige bouwwerken niet altijd direct na verlening van de vergunning worden gestart. De 'trekkan's' van het bouwboard is daarom moeilijk vast te stellen. Van degenen die

het bouwboard hebben gezien, heeft zeventig procent het bord gelezen. Meer dan veertig procent van de respondenten denkt dat het bouwboard een effectief instrument kan zijn in het tegengaan van overlast.

Projectorganisatie bouwdynamiek SD West

Projectstructuur SD West

In de bestuurlijke opdracht is de portefeuillehouder Melanie van der Horst aangewezen als bestuurlijk opdrachtgever. De gebiedspoolmanager van stadsdeel West is aangewezen als ambtelijk opdrachtgever.

Om de onderzoeksdoelstelling zo goed mogelijk uit te voeren, is een ondersteunende projectstructuur ingericht. De opgave wordt aangestuurd door:

- Projectmanager
- Adviseur/ projectleider
- Administratieve ondersteuning

De projectleider is de ambtelijke opdrachtnemer van de opgave Bouwdynamiek.

Voor de inhoudelijke uitvoering zijn drie projectgroepen ingericht:

- a) Bouw: waarin vertegenwoordigd Vergunningen Bouw en de directie R&D onder voorzitterschap van de adviseur / projectleider
- b) Openbare Ruimte: waarin vertegenwoordigd de directies THOR, Dienstverlening (Stadsloket), Stadswerken (Expertisecentrum) en gebiedsmakelaars van stadsdeel West onder voorzitterschap van de adviseur / projectleider
- c) Communicatie: waarin vertegenwoordigd Communicatieadvies, Gebiedsteam Oud West, Toezicht en Handhaving Bouw en Gebruik, Procesuitvoering, directie Stadsloket, bewoners onder voorzitterschap van de projectmanager

Afstemming

Op regelmatige basis vindt overleg plaats met de bestuurlijke opdrachtgever.

Ambtelijk is er wekelijks een reguliere afstemming van de projectleiding met de ambtelijk opdrachtgever. Tevens is er frequent overleg met de gebiedsmakelaars, medewerkers van VTH en R&D en de medewerker communicatie.

Stedelijk

Vanaf maart 2019 is een bestuurlijk team ingesteld met daarin wethouder Van Doorninck en stadsdeelbestuurders Van der Horst (West) en Capel (Zuid). Op ambtelijk niveau is vanaf april een kernteam actief, getrokken door een stedelijk coördinator en vertegenwoordiging van de projectleiding bouwdynamiek in de stadsdelen West en Zuid en van R&D. Op 11 juni 2019 heeft het college een stedelijke bestuursopdracht bouwdynamiek vastgesteld, met als doelstelling: "Het vinden van een goede 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".