**Bestemmingsplan Oud West**

Dit is gister door de raad vastgesteld.

Het heeft lang geduurd. Verschillen met het oude bestemmingsplan zijn dat er in principe geen optoppingen (extra bouwlaag op bestaande panden) meer mogelijk zijn en geen nieuwe horeca. Althans niet direct via het bestemmingsplan. (Op het moment dat er toch een aanvraag komt moet dus het bestuur daarover een afweging maken).

Wij hadden zwaar ingezet op nieuwe regels voor kelders. GroenLinks had zelfs in de gemeenteraad gepleit voor een stop op kelderbouw, in ieder geval tot we precies weten hoe en of en waar het verantwoord is, er een duidelijk afwegingskader ligt etc. Er zijn naar aanleiding van de moties van Nienke van Renssen veel onderzoeken gedaan en gepubliceerd. Eindelijk iets meer duidelijkheid. In de onderzoeken zijn vermoedens van velen van jullie bevestigd betreft problemen met cumulatieve effecten van meerdere kelders. Nadelige invloed op grondwater boven-en onderlast etc.

Dit heeft geleid tot het opnemen van een set nieuwe regels. Zie daartoe de stukken op de agenda van 7 november van de raad, klikken op bestemmingsplan Oud-West. Zie agendapunt 51: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/684466/RAAD%2007-11-2019>

Verschillen:

Het grote verschil betreft toestaan van kelders met het oude en nieuwe bestemmingsplan is dat we nu twee gebieden hebben: de Grondwateraandachtsgebieden/Milieuzones  en “gewone gebieden”. In beide gevallen is de nieuwe eis dat de kelder “grondwaterneutraal” moet worden aangelegd. Dus de situatie voor en na moet wat betreft grondwater hetzelfde zijn. Bij de aandachtsgebieden zijn er dan extra eisen aan vooronderzoek etc.

Wij zijn er niet tevreden mee, immers de tools om ook echt te meten of een kelder grondwaterneutraal is, zijn er nog niet. Daarnaast zijn we er niet gerust op dt monitoring en toezicht echt zal verbeteren. Ondanks een onlangs uitgebreide gepubliceerde beschrijving van hoe dit zal gebeuren in stadsdeel West (oa meer momenten van toezicht in de uitvoering (8 momenten) en daarnaast de belofte van betere handhaving) vinden we het toch een nogal groot experiment. Dus we blijven hier mee bezig. Alle rapporten met onderzoeken, ook specifiek voor de situatie in oud-west, vind je in de bijlages bij het bestemmingsplan (helemaal doorscrollen tot het einde…)

Op de valreep hebben we nog een derde categorie hele grote kelders uit het bestemmingsplan weten te amenderen gister. Opeens zat er een extra categorie in die rechtstreeks door het bestemmingsplan zou worden mogelijk gemaakt (zonder omgevingsvergunning) voor zeer grote kelders, groter dan 300m en dieper dan 4 meter. Wat ons betreft de omgekeerde wereld om dit nu op te nemen en rechtstreeks toe te staan in het bestemmingsplan…  We vonden er bovendien ook niets over in de technische onderzoeken of aanbevelingen van bouwers. Door een snelle actie van mij in de stadsdeelcommissie West als door Nienke in de raad is dit gister met meerderheid van stemmen gelukkig aangenomen en vervalt deze alinea. Deze staat nog wel op de agenda van 7 november maar gaat er dus uit..

Zo ook is er een amendement aangenomen om tegen te gaan dat door het bestemmingsplan er direct een hotelbestemming (en grote horeca) wordt mogelijk gemaakt op de Jp Heije straat, het jullie wel bekende "Gat van de Kinkerbuurt”). Raar om dit zo op te nemen in het bestemmingsplan, terwijl de uitspraak van de Raad van State nog moet komen. Dat vond de meerderheid van de raad ook en ondanks een negatief preadvies is dit amendement ook aangenomen. Fingers crossed voor de uitspraak volgend jaar. En dan snel beginnen met woningen als het aan mij ligt.

Helaas is er wat betreft hogere groenambitie na behandeling van zienswijzen niet heel veel meer opgenomen dan er al stond. Zo is het belangrijkste, nl. vergunningsvrij 4 meter uitbouwen nog steeds mogelijk. De bedoeling van het bestuur was dit direct te beperken (zoals in de Pijp) bij de beantwoording van de zienswijzen. In de tussentijd is er echter een uitgebreid rapport verschenen waarin wordt gemeld dat dit de gemeente een te hoge planschade zou opleveren. Wat wij daar ook van vinden, dit heeft de wethouder doen besluiten dat om vergunningsvrij in te perken, het bestemmingsplan opnieuw ter inzage zou moeten worden gelegd om voorzienbaarheid te creëren. Te denken valt nu ook aan een overkoepelende paraplu-achtige regeling. De wethouder heeft nogmaals bevestigd begreep ik van de voordracht van Nienke van Renssen gister, dat zij dit echt van plan is, maar ik moet nog horen hoe/wat en wanneer. We hebben haast..

Helaas wilde de portefeuillehouder in West de nu bijna vastgestelde Kruimelregeling niet opnemen direct in het bestemmingsplan. En de wethouder volgt haar daar in. Gemiste kans, en onnodig wat ons betreft. Ons vrij specifieke advies, aangenomen door vrijwel gehele stadsdeelcommissie was namelijk al uit maart en het was volstrekt duidelijk dat dit het nieuwe beleid zou worden. Nu zitten we dus met de vreemde situatie dat het bestemmingsplan ruimer is op een aantal onder werpen (zie onder) dan de nieuwe kruimelregeling.

**Gewijzigd Kruimelbeleid geheel Stadsdeel West**

Het A2 beleid, oftewel het afwijkingsbeleid wat geldt voor dakterrassen, toegangshuisjes, vergroten balkons etc is aangepast en lag ter inzage. Het zal binnenkort terug op de agenda bij stadsdeel West komen en ik zal dan aandringen op nog enkele wijzigingen alvorens het wordt vastgesteld.

Op meerdere punten is de formulering niet goed en sluit ongewenste zaken niet voldoende uit. Mochten jullie nog input hebben dan ontvang ik die graag komende twee weken.

- Dakterrassen veel minder groot, zodat er ook ruimte is voor groen dak en/of zonnepanelen. NB: *Niet in werking met nieuwe BP, pas geldig bij aankomende nieuwe bestemmingsplannen (bijv. Westerpark)*

- Geen ontsierende toegangshuisjes die vooral weer 6 vierkante meter geld opleveren. NB: *Niet in werking met nieuwe BP, pas geldig bij nieuwe bestemmingsplannen (bijv. Westerpark)*

- geen enorme balkons zonder belangen van licht voor mensen eronder en ernaast goed mee te nemen. (Dus is van 2 meter naar 1,5 m gegaan incl daglichtrapport) NB: *Nu balkons niet opgenomen in bp oud west, maar geldigheid van de kruimels moet ik weer uitzoeken want geloof dat de 2 meter in het paraplu staat ..*

- En: geen 4 meter dubbellaagse uitbouw in de tuin. Dus de tuin in uitbouwen, vergunningsvrij en daaronder onderkelderen. Eigenlijk mocht dit al niet met bestaande regelgeving, maar omdat dit wel de staande praktijk is en al heel vaak vergund is, wilde het bestuur zo snel mogelijk een kruimelbeleid vast stellen wat dat kon tegenhouden. Vandaar de haast er op. Het beste wat daar uit de onderhandelingen met de andere partijen uit kon komen was om nu in dit kruimelbeleid op te nemen dat je onder je uitbouw mag doorkelderen, maar dat de uitbouw dan maar 2 meter diep mag zijn. Dus je mag, als je je huis onderkeldert, daarbij een vergunningsvrije uitbouw maken van 2 meter, en daaronder de kelder laten doorlopen zodat van de tuinzijde nog wat licht kan komen (met koekoek). De grotere Wolfskuilen zijn er uit. Echter: alleen 4 meter uitbouwen (zonder kelder) is nu niet tegen te houden. NB: *deze twee plus twee regel gaat nu WEL in werking in combinatie met het BP Oud west.*

Zodra het vergunningsvrij uitbouwen door de wethouder aan banden is gelegd is, is mij door portefeuillehouder toegezegd dat direct de kruimelregeling daarop zal worden aangepast. ..