

RO Commissie 11 december 2019 agendapunt 13

Reactie bewoners Bouwwoede West op tweede voortgangsrapportage Bouwdynamiek

Geacht raadslid, Commissielid RO,

Aanstaande woensdag 11 december bespreekt u de voortgangsrapportage Bouwdynamiek. Wij zijn als actieve bewoners helaas niet betrokken geweest bij de opstelling van de rapportage. Daarom sturen wij u hierbij onze opmerkingen op hoofdlijnen.

1. Er is niet minder overlast

Twee jaar geleden spraken wij voor het eerst in bij de Cie RO. Zien wij enige vooruitgang? Wordt de overlast van de vele verbouwingen minder? Verzakken belendende panden minder, is de wateroverlast onder controle, zijn er minder verkeersonveilige situaties? Het antwoord is nee. We missen in de rapportage een overall conclusie t.a.v. de vraag of de balans beter is geworden dankzij de inspanningen van de gemeente. Onze conclusie is dat de maatregelen een druppel op een gloeiende plaat zijn. Het aantal verbouwingen is dermate hard gegroeid dat ondanks de genomen maatregelen, de overlast alleen maar is toegenomen.

Uit de voortgangsrapportage spreekt een weinig adequate reactie van de gemeente. Letterlijk staat er dat door gebrek aan ambtelijke capaciteit, toegezegde stappen zijn vertraagd. Wij vragen u het inperken van de bouwdynamiek een hogere prioriteit te geven. Het gaat om een groot en toenemend vraagstuk. De negentiende-eeuwse gordel bevat veel panden die een grote waarde vertegenwoordigen en het toevoegen van vierkante meters is lucratief.

2. Onduidelijkheid over eisen aan kelderbakken

De bouw van kelders is risicovol. Bijna altijd loopt de bouw uit door onverwachtse tegenvallers (een ondergrondse kwel, slechte fundering, een aannemer die zich verkijkt op de complexiteit). De bouwoverlast duurt daardoor exponentieel lang. De voortgangsrapportage onderkent dat aan de bouw van kelders risico's op korte en langere termijn zijn verbonden. De oplossing wordt gevonden in het stellen van eisen aan de bouw van een kelder. Mooi denk je dan totdat je leest dat door de gemeente alleen 'onder voorwaarden' eisen kunnen worden gesteld. Lees p. 12 *'Daarbij is een voorwaarde dat in de gebieden waar de toetslijn wordt toegepast, kelders niet toegestaan zijn in het bestemmingsplan. Als deze namelijk wel toegestaan zijn, heeft de gemeente geen mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de aanleg van een kelder (omdat dan sprake is van een zogenaamde gebonden beschikking).'*

In het op 7 november 2019 door uw gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Oud West staat dat de bouw van kelders is toegestaan behalve voor de grondwateraandachtsgebieden die slechts een klein deel van het bestemmingsplangebied beslaan. Wat is nu de bedoeling? Zolang onduidelijk is hoe de gemeente grip kan houden op de kelderbouw en de bouwoverlast, vragen wij om een stop op de bouw van kelderbakken. (Zie voor tekst bestemmingsplan de bijlage.)

3. In rekening brengen werkelijk gemaakte kosten

De bouwdynamiek wordt sterk economisch gedreven. De projectontwikkelaars en eigenaren behalen een financieel voordeel deels op kosten van de omwonende gemeenschap en belastingbetalers. Wij pleiten voor het doorberekenen van de kosten aan de aanvragers van:

- Inzet voor vergunningverlening, toezicht en handhaving (kosten inzet ambtenaren zijn vele malen hoger dan de normbedragen);
- herstel openbare ruimte (verzakking stoepen, straat kapot door zwaar materieel);
- overdracht openbare ruimte t.b.v. koekoeken (elke vierkante meter levert 8 a 10.000 euro op; waarom zou de gemeente dat weggeven?)
- kosten gebruik parkeerplaatsen (parkeerkosten Helmersbuurt zijn 630 euro per week). Bouwplekken op parkeerplaatsen worden vaak voor meerdere maanden aangevraagd. Dat is nu een grote inkomstenderving voor de gemeente.

4. Inhoudelijk behandelen van de 19 maatregelen

In de bijlage van de voortgangsrapportage (p.24) staat een weergave van de 19 maatregelen uit de raadsbrief aanpak bouwdynamiek (d.d. 13 februari 2019). Deze 19 maatregelen zijn een resultaat van overleg tussen gemeente en betrokken bewoners. Een groot deel van de maatregelen wordt nu erg makkelijk weggeschreven. Vraag om een adequate behandeling van de 19 maatregelen.

Dank voor je aandacht en succes met de bespreking. Weet dat wij de behandeling met aandacht volgen.

Namens de groep Bouwwoede West,

Fike van der Burght

Bijlage Uit Bestemmingsplan West november 2019 vastgesteld

5.7.3 Ondergronds bouwen bestemmingsplan West

De resultaten van het onderzoek geven aan dat de cumulatieve effecten van kelderbouw in de stad op middellange tot lange termijn tot ernstige (grond)wateroverlastsituaties kunnen leiden. Door de barrièrewerking van kelders kan de grondwaterstand bij bouwblokken stijgen en/of dalen. Overlast door te hoge of onderlast door te lage grondwaterstanden is dan een gevolg. Daarnaast kan hemelwater dat in gesloten woonblokken met kelders valt onvoldoende afstromen naar de omgeving. Door de grondwaterstijging die optreedt kan hier de bodem minder hemelwater bufferen, waardoor de klimaatbestendigheid afneemt. In de stad zijn de bovenstaande effecten per wijk nader te specificeren waarbij de meest negatieve effecten optreden in gesloten bouwblokken in de bestaande wijken binnen de ring A10.

De oplossing ligt in het grondwaterneutraal aanleggen van de kelders. Dit is het zodanig bouwen van een kelder waarbij het grondwater na de aanleg duurzaam en ongehinderd kan blijven stromen. Een eerste concrete maatregel in deze richting is het vrijhouden van 30 cm grond aan weerszijden van de kelders, zie het onderzoek 'Voorkomen nadelige hydrologische effecten onderkeldering panden in Amsterdam West', in [Bijlage 4](#). Deze maatregel helpt op korte termijn om de grondwateruitwisseling in stand te houden. Op de langere termijn is het alleen treffen van deze maatregel onvoldoende om het totale effect goed te kunnen bestrijden. Daarom is ervoor gekozen om deze maatregel, die was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, te laten vervallen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Opgemerkt moet worden dat in dit bestemmingsplan uitsluitend regels zijn opgenomen voor de bouw van kelders onder hoofdgebouwen. Kelders onder (vergunningvrije) bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Meer over de bouwregels voor kelders is te lezen in de [Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten](#) onder subparagraaf [6.3.1.3 Kelders en souterrains](#)

(...)

[6.3.1.3 Kelders en souterrains](#)

Deze maatregelen zijn in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Voor de gebieden die niet horen tot de grondwateraandachtsgebieden is bepaald dat kelders en souterrains als recht zijn toegestaan onder hoofdgebouwen onder voorwaarde dat:

- a. onder of langs de kelder of het souterrain een grondwatermaatregel wordt genomen met een [doorlaatvermogen \(kD-waarde\)](#) van minimaal 10 m²/dag en maximaal 20 m²/dag;
- b. de grondwatermaatregel ervoor zorgt dat de bovenste (freatische) bodemlaag aan de voor- en achterzijde met elkaar in contact staat;
- c. de footprint van de kelder of het souterrain maximaal 300 m² bedraagt;
- d. de diepte van kelder of het souterrain ten opzichte van het maaiveld aan de straatzijde maximaal 4 meter bedraagt.

Het doorlaatvermogen, uitgedrukt in een kD-waarde, is een maat voor het vermogen van een watervoerend pakket om water door te laten, zie [1.33](#).

Een deel van het plangebied is op de verbeelding aangeduid als 'Grondwateraandachtsgebied'. Dit zijn gebieden waarvoor geen generieke voorwaarden gelden maar waar maatwerk vereist is. In de grondwateraandachtsgebieden geldt het standstillprincipe. Bij de vergunningaanvraag moet met een geohydrologisch onderzoek op basis van lokale grondboringen en peilbuizen worden aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van de bestaande grondwaterstromingen en -standen en in de nieuwe situatie de bestaande grondwaterstromingen en -standen behouden blijven. Het geohydrologisch onderzoek moet worden voorgelegd aan de grondwaterbeheerder. Alleen bij een positief advies van de grondwaterbeheerder kan de kelder of het souterrain worden vergund. Zie artikel [27.1 Grondwateraandachtsgebied](#).