



Vijfde Memo Bouwdynamiek

| | |
|------------|---|
| Aan | Leden stadsdeelcommissie Zuid |
| Van | Dagelijks bestuur |
| Datum | 11-06-2020 |
| Bijlage(n) | <ol style="list-style-type: none">1. Memo 4. Voortgang bouwdynamiek stadsdeel Zuid 12-11-20192. Bestuursopdracht aanpak bouwdynamiek3. Nieuwsbericht Mogelijkheden daklagen bestemmingsplan Museumkwartier- Valeriusbuurt beperkt4. Nieuwsbericht Bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark vastgesteld5. Voortgangsrapportage stedelijke Aanpak Bouwdynamiek tweede helft 20196. Advies db en stadsdeelcommissie beschermd stadsgezicht7. Brief stadsdeelcommissie voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 26-05-20208. Brief aanpassing planning bestemmingsplan Museumkwartier- Valeriusbuurt 9-06-20209. Toelichting voorzienbaarheid planschade |

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."

Hieronder vindt u, in ieder geval voor Zuid, per onderdeel een weergave van de stand van zaken tot nu toe en van nieuwe (stedelijke) 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. In de bijlage de tweede stedelijke voortgangsrapportage van 2019.

Stedelijk ambtelijke Kernteam Bouwdynamiek

Het stedelijke kernteam is inmiddels versterkt met de projectleider Bouwdynamiek van stadsdeel Centrum (SDC), aangezien ook in dit stadsdeel de bouwdynamiek wordt ervaren. Het aansluiten van SDC is een waardevolle toevoeging aan het kernteam.

Actualisering bestemmingsplannen

Op dit moment worden de bestemmingsplannen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt en Museumkwartier en Valeriusbuurt geactualiseerd.

De invoering van de Omgevingswet is uitgesteld. De nieuwe datum voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2022.

- **Willemspark-Vondelpark**

De gemeenteraad heeft op 28 april 2020 het bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019 vastgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen 'Willemspark – Van Eeghenstraat' (2002) en 'Vondelpark' (2004). Het is het eerste vastgestelde bestemmingsplan in stadsdeel Zuid waarbij de 'aanpak bouwdynamiek' een belangrijke rol speelt. Tegen dit bestemmingsplan kan tussen 12 mei en 22 juni a.s. beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepsprocedure geen voorlopige voorziening wordt toegekend, treedt het bestemmingsplan op dinsdag 23 juni in werking.

- **Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt**

Het voorontwerpbestemmingsplan is gereed en wordt vanaf 2 juni a.s. zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen een reactie indienen. Het dagelijks bestuur was van plan om een inloop-avond te houden over het voorontwerpbestemmingsplan. Deze kan vanwege de coronacrisis echter niet plaatsvinden.

De oorspronkelijke planning was om het voorontwerpbestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2020 ter visie te leggen. De planning is echter met drie maanden vertraagd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ook drie maanden later ter visie gelegd. Het is echter niet langer nodig om het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 31 december 2020 ter visie te leggen. De invoering van de Omgevingswet is namelijk uitgesteld. De nieuwe datum voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2022.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar verwachting begin 2021 voor advies aan de stadsdeelcommissie voorgelegd. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan door de wethouder Ruimtelijke Ordening ter visie gelegd. Het bestemmingsplan wordt eind 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Meer informatie over het nieuwe bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt is te vinden op www.amsterdam.nl/hoofddorppleinbuurt.

- **Museumkwartier – Valeriusbuurt**

De opbrengst uit het participatietraject is samen met het beleid en de ambities uit het coalitieakkoord gebruikt om de Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) op te stellen. Het dagelijks bestuur heeft op dinsdag 17 maart 2020 de NvU vastgesteld. Hierover bent u geïnformeerd in de dagmail van 24 maart 2020.

Het DB is inmiddels gestart met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt echter niet meer in het vierde kwartaal van

2020 ter visie gelegd, maar in het eerste kwartaal van 2021. Er is begin 2020 een planschade advies opgesteld. Hierin wordt geadviseerd om de NvU 12 maanden ter visie te leggen om voorzienbaarheid te kunnen tegenwerpen indien er planschadeclaims worden ingediend. De NvU is eind maart 2020 ter visie gelegd. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan eind maart 2021 ter visie kan worden gelegd.

In de bijlage een nadere toelichting hoe het planschaderisico kan worden weggenomen en hoe er voorzienbaarheid wordt gecreëerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar verwachting begin 2021 voor advies aan de stadsdeelcommissie voorgelegd. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan door de wethouder Ruimtelijke Ordening ter visie gelegd. Het bestemmingsplan wordt eind 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Meer informatie over het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt is te vinden op www.amsterdam.nl/museumkwartier.

Mogelijkheden daklagen bestemmingsplan Museumkwartier- Valeriusbuurt beperkt

Op 21 april 2020 heeft het dagelijks bestuur de "Uitvoeringsrichtlijnen extra bouwlagen Museumkwartier en Valeriusbuurt" vastgesteld. Het geldende bestemmingsplan biedt op veel plekken de mogelijkheid om af te wijken van de toegelaten bouwhoogte en een extra bouwlaag toe te voegen. Uit een analyse van gevoerde bezwarenprocedures is gebleken dat aanvragen niet altijd gelijk zijn beoordeeld. Dat komt omdat het criterium in het geldende bestemmingsplan "dat de extra bouwhoogte geen onevenredige afbreuk mag doen aan het straat- en bebouwingsbeeld", ruimte liet voor verschillende interpretatie. Er was in de praktijk meer duidelijkheid nodig.

De nu vastgestelde "uitvoeringsrichtlijnen" zorgen voor die duidelijkheid tot het moment dat deze richtlijn is verwerkt/opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Zo geven zij onder andere aan, dat het verhogen van panden in de hoogste stedenbouwkundige en architectonische waarderingscategorieën altijd afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld. Dat is dus voortaan niet meer toegestaan. Voor andere categorieën zijn heldere criteria aangegeven waaraan plannen moeten voldoen om geen afbreuk te doen aan dat beeld. Hiermee komen de vastgestelde uitvoeringsrichtlijnen nu tegemoet aan de zorgen over de gevolgen van de bouwactiviteiten. Het hoogwaardige beeld van de bebouwing in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt kan zo beter worden beschermd.

De systematiek van de uitvoeringsrichtlijnen zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Museumkwartier en Valeriusbuurt. Bij de uitgebreide participatie over dit plan is naar voren gekomen dat hiervoor brede steun bestaat. De uitvoeringsrichtlijnen zullen de periode tussen vaststelling van het bestemmingsplan overbruggen, zodat de nieuwe richtlijnen nu al worden toegepast.

Veiligheidsplan/ BLVC-plannen kleine werken evolueert in Gebiedscoördinatie/regie

Gebiedscoördinatie? 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, bijvoorbeeld in opdracht van de gemeente of het vervoersbedrijf, 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 typen overlast. De druk in een bepaald gebied is zo mogelijk eerder te signaleren. Het idee van de gebiedscoördinatie vindt zijn oorsprong in grote projectgebieden waar Amsterdam, dit instrument al reeds langer met succes inzet.

Het regie-overleg is een efficiënt platform voor interne en externe ketenpartners van de gemeente zoals 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 gebiedsmakelaar heeft in verschillende buurten/straten onderzocht wat deze potentie kan zijn voor de buurt. Samen met de projectleider zijn er verschillende regie-overleggen geweest. De ketenpartners die betrokken zijn bij het onderzoek naar dit instrument zijn erg te spreken over de potentie hiervan.

Door de positieve ervaringen die zijn opgedaan door de gebiedsmakelaar, is inmiddels een project/pilot coördinator aangesteld op specifiek deze pilot. De coördinator heeft in een rondgang door de verschillende wijken in Zuid samen met de gebiedsmakelaar de situatie "buiten" bekeken.

Containeroverslag

Het instrument om overlast te reguleren van de containeroverslag in de wijk van sloopafval/bouwcontainers krijgt inmiddels duidelijke contouren. 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 intensificeert op de locatie waar de 'overslag' plaats vindt.

Door het contact met de drietal hoofdzakelijke overlast gevende containerbedrijven zijn er afspraken gemaakt om gezamenlijk te gaan 'zoeken' naar een geschikte plek(ken) in Zuid en in de tussentijd het gebruik van in ieder geval een van die locaties in Zuid, te staken. Met de projectleider van V&OR voor specifiek de bouwlogistiek, is nauw overleg gestart in het vinden van regulerende maatregelen binnen beide projecten. Vanuit het project bouwlogistiek wordt nagedacht over mini HUB's in de stad waar geconcentreerd de verkeersstromen en de overlast kunnen worden gereguleerd.

Incidenteel komt het voor dat een nieuwe chauffeur of een ander bedrijf zich toch 'laat zien' op de eerder genoemde locatie. Naar aanleiding van dergelijke signalen wordt door de projectleider Bouwdynamiek contact opgenomen met de bedrijven.

Communicatie

Met het nieuwe protocol voor het werken onder de intelligente lockdown is het in eerste instantie even zoeken geweest naar de behoefte van de vaste stakeholders binnen de Bouwdynamiek. Stakeholders als de Initiatiefgroep Zuid hebben aangegeven in eerste instantie te willen bezien waar de coronacrisis toe gaat leiden. Inmiddels is het actieve contact via de telefoon en de mail hersteld.

Intern is de bouwdynamiek inmiddels zo ingebed dat de verschillende organisatieonderdelen en medewerkers het project in Zuid en stedelijk goed weten te vinden.

De wens van Zuid en de noodzaak voor eenduidige stedelijke communicatie over de bouwdynamiek, wordt structureel onder de aandacht gebracht bij het stedelijke kernteam bouwdynamiek.

Beschermd stadsgezicht

Het college heeft per bijgevoegde brief op 17 maart 2020 het dagelijks bestuur Zuid gevraagd haar te adviseren op een verzoek aan de Minister omtrent aanwijzing rijksbeschermd stadsgezicht. Om te komen tot een gedragen verzoek aan de Minister is in het bestuurlijk team bouwdynamiek overleg tussen de Wethouder en de portefeuillehouders van Zuid en West (zij vertegenwoordigen samen de stadsdelen), afgesproken de bestuurders van de drie betrokken stadsdelen advies te vragen over een dergelijk verzoek. Het dagelijks bestuur en de stadsdeelcommissie van Zuid hebben een advies uitgebracht, zie bijlage.

Onderzoeksrapport "Grondwatereffecten van onderkeldering in Amsterdam"

Het onderzoeksrapport heeft u eerder ontvangen. Naar aanleiding van dit rapport wordt momenteel gewerkt aan stedelijke 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.

Afgelopen maart heeft er nog vlak voor de intelligente lockdown i.v.m. het coronavirus, een tweede technische (uitvoerbaarheid) sessie plaats gevonden. Bij deze sessie waren diverse uitvoerende partijen aanwezig en enkele juristen van en namens de gemeente. Gekeken is naar de technische en de juridische uitvoerbaarheid van het grondwaterneutraal bouwen. Informatie uit deze sessie wordt door de R&D meegenomen in het uiteindelijke voorstel aan de raad, voor een instrument voor grondwaterneutraal bouwen.

Bouwbord

Het bouwbord waar stadsdeel West succesvol mee experimenteerde wordt nu ook verplicht in stadsdeel Zuid. De bedoeling is dat de informatie op het bord overlast van en ergernis over bouwactiviteiten voor omwonenden vermindert. In Centrum, West en Zuid, waar de overlast van verbouwingen het grootst is, is het bord verplicht. Op het bouwbord staat informatie over de werkzaamheden, de contactpersoon en de vergunning. Het bord moet tenminste een week voor het werk begint bij het pand zijn geplaatst. Zo zijn burens voorbereid en kunnen ze bellen bij overlast of vragen. De borden zijn bij een aantal lopende verbouwingen al geplaatst. De verplichting geldt voor de vergunningen die vanaf nu worden aangevraagd.

De mogelijkheden om het bouwbord uniform door te kunnen voeren worden momenteel uitgewerkt door het Kernteam. Een mogelijkheid die nu al wordt ingezet is die van het opnemen van een voorwaarde in de omgevingsvergunning voor het bouwen. De voorwaarde stelt dat het bouwbord dient te worden geplaatst op de locatie waar de werkzaamheden plaats vinden i.h.k.v. die vergunning.

Leges

Vanaf 1 januari 2020 zijn de leges voor de vergunningen voor objecten in de openbare ruimte fors verhoogd. Er zijn al gevallen bekend waarbij twee uitvoerende partijen daarom gebruik maken van één locatie onder een vergunning i.p.v. het aanvragen van twee separate locaties.

Bouwoverlast

- Memo geluidsoverlast door (ver)bouw tijdens de Corona-crisis

T.a.v. de weekbeelden in het kader van de corona-crisis kwam het signaal vanuit stadsdeel Zuid naar voren dat er geluidsoverlast wordt ervaren door (ver)bouwwerkzaamheden. De afhandeling van geluidsoverlast meldingen door (ver)bouw is één van de taken van het VTH-domein (vergunningen, toezicht en handhaving). In het VTH-domein is navraag gedaan naar het aantal geluidsoverlastmeldingen en naar de ervaringen van de stadsdelen in maart en april dit jaar.

- Beeld uit de SIA-cijfers

Meldingen over geluidsoverlast komen via verschillende kanalen binnen. Zoals telefonisch bij de toezichthouders bouw, via gebiedsmakelaars en via het meldingen formulier op de gemeentelijke website (SIA). De SIA-meldingen worden geregistreerd. Alle andere contacten over meldingen van geluidsoverlast niet. Uit die cijfers blijkt stedelijk, maar ook in Zuid, een toename van het aantal geluidsoverlastmeldingen.

Onderwerp van enkele meldingen is daarbij de zorg dat de RIVM- maatregelen op de bouwplaatsen mogelijk onvoldoende of niet worden nageleefd.

- Handreiking Werktijden verruiming (i.v.m. RIVM restricties)

I.v.m. de Corona-restricties van het RIVM aan de samenleving is het ook in de bouw zoeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden. De bouw werkt niet volledig volgordelijk (veel bewerkingen gelijktijdig) waardoor er 'pieken' kunnen zijn in het aantal personen aanwezig op eenzelfde moment. Om zo goed mogelijk de RIVM restricties te kunnen opvolgen, kan het zijn dat men nu wel volgordelijk moet gaan werken. Dit betekent dat er meer uren nodig zijn op een project. Veel projecten hebben een scherpe planning waardoor met de nieuwe manier van uitvoeren er simpelweg te weinig tijd in een werkdag kan zitten. Om projecten niet te laten vertragen is de Handreiking Werktijden Verruiming een mogelijkheid die wordt geboden vanuit het bevoegde gezag. Het is een handreiking voor de stadsdelen en geen besluit. De besturen maken per geval/aanvraag hun eigen belangenafweging met behulp van de handreiking. Het bestuurlijk team (voorportaal van het college in coronatijd) heeft kennisgenomen van de handreiking.

De aanvragen komen binnen bij de VTH afdelingen en de taak ligt niet bij het stadsloket.

Als er een aanvraag binnenkomt moet de belangenafweging ambtelijk worden gemaakt, waarna het met ambtelijk advies naar het bestuur komt.

Bij de het stedelijke ondersteunende VTH team (RAP) wordt de komende periode gemonitord op de besluiten van de stadsdelen met als doel de handreiking te evalueren.

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.