

# Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Zuid
Onderwerp adviesaanvraag:	Concept ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Meegestuurde stukken:	Concept ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022, bestaande uit: <ol style="list-style-type: none"><li>Verbeelding (blad 1,2 en 3)</li><li>Regels</li><li>Bijlagen bij de regels</li><li>Toelichting</li><li>Bijlagen bij de toelichting</li><li>Samenvatting belangrijkste onderwerpen uit concept ontwerpbestemmingsplan</li></ol>
Procesbegeleider:	Dyon Voost
Datum weekstart/staf:	29 november 2021
Datum dagelijks bestuur	30 november 2021
Datum stadsdeelcommissie:	8 december 2021
Registratienr. (optioneel):	...

**Over adviesaanvragen door het DB:** Het dagelijks bestuur vraagt de stadsdeelcommissie om advies als het voornemens is een product in het kader van een gebiedscyclus op te stellen of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij een uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is (art. 19 lid 2 verordening op het lokaal bestuur). Bij de besluitvorming maakt het DB inzichtelijk wat het advies van de commissie is. Het advies is zwaarwegend (het DB neemt het advies over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en past binnen de stedelijke en budgettaire kaders). Afwijkingen van het advies motiveert het DB schriftelijk.

## Adviesvraag DB aan stadsdeelcommissie:

*Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie*

Het DB vraagt advies aan de SDC over:

- Het concept ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 en dit uit te brengen vóór 2. 15 januari 2022.

### **Toelichting adviesverzoek concept ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022**

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft het DB een Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) en de notitie Aanvullende uitgangspunten bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 vastgesteld op resp. 27 maart 2020 en 5 oktober 2021. Hierin zijn de inhoudelijke keuzes vastgelegd voor het nieuwe bestemmingsplan en de daarbij te volgen systematiek van bestemmen. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het bestemmen van alle gebouwen en gronden in het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan staan in hoofdstuk 3 van de toelichting. De belangrijkste onderwerpen uit het concept ontwerpbestemmingsplan en de wijze waarop deze worden geregeld, vind u ook samengevat in de bijlage bij dit adviesverzoek.

Voorafgaand aan het opstellen van de NvU heeft er een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Het participatietraject bestond uit vier onderdelen:

1. Een mini-enquête onder alle bewoners en ondernemers in het plangebied over de wensen die er leven ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan.
2. Rondetafelgesprekken gevoerd met bewonersorganisaties, ondernemers, culturele instellingen en partijen uit de bouw- en vastgoedsector. Het doel van deze gesprekken was het inventariseren van de wensen en belangen van deze groepen.
3. Een verdiepingssessie waarin bewoners, ondernemers, culturele instellingen en partijen uit de bouw- en

Registratienummer:.....

Pagina 2 van 3

vastgoedsector met elkaar en met de gemeente in gesprek gingen over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

#### 4. Een afsluitende informatiebijeenkomst over de concept NvU.

De inbreng uit het participatietraject is gebruikt bij het opstellen van de NvU. In hoofdstuk 1.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de totstandkoming van de NvU en het participatietraject.

Het is bij de actualisatie van een bestemmingsplan gebruikelijk dat bewoners en ondernemers pas voor het eerst kunnen reageren als het voorontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Maar dan zijn de keuzes voor de plansystematiek al gemaakt. Bewoners en ondernemers kunnen op dat moment alleen reageren op de vertaling van die keuzes naar hun perceel of dat van hun burea. Bovendien is er met de Nota van Uitgangspunten voor gekozen, mede op advies van uw stadsdeelcommissie, om geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, om zo het planproces te versnellen. Er geldt geen wettelijke verplichting om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en door dit achterwege te laten, kan tijdwinst worden behaald.

Er dient echter nog wel zogenoemd 'wettelijk vooroverleg' (op grond van het Besluit ruimtelijke ordening) te worden gevoerd met de wettelijke (voor)overlegpartners. Dit zijn de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Dit wettelijk vooroverleg wordt nu gevoerd aan de hand van het concept ontwerpbestemmingsplan zoals dit ook wordt voorgelegd aan uw stadsdeelcommissie.

De ontvangen reacties van (voor)overlegpartners zullen worden samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg, die in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage bij de toelichting zal worden gevoegd. Bij de beantwoording wordt tevens toegelicht of en zo ja tot welke aanpassingen de ingediende vooroverlegreacties hebben geleid.

Nadat uw commissie advies heeft uitgebracht, wordt het advies verwerkt samen met de vooroverlegreacties. Tijdens de advies- en vooroverlegperiode worden ook nog verwacht de resultaten van (lopend) akoestisch onderzoek en een onderzoek naar planschade. In deze periode vindt ook nog nader bureauonderzoek plaats naar in het verleden verleende (afwijkings-)vergunningen. De resultaten van deze verschillende trajecten zullen worden verwerkt in een definitief voorstel voor het ontwerpbestemmingsplan dat vervolgens wordt overgedragen aan de wethouder Ruimtelijke Ordening. De wethouder Ruimtelijke Ordening besluit namens het college van B & W over de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor een termijn van zes weken ter visie gelegd in – naar verwachting – de eerste helft van maart 2022. Dit zal dus plaatsvinden voordat het voorbereidingsbesluit verloopt (op 31 maart 2022), dat in werking is getreden op 1 april 2021.

Gedurende deze periode kan iedereen een zienswijze indienen en zal er een bewonersbijeenkomst worden gehouden. Alle zienswijzen zullen in de Nota van beantwoording zienswijzen worden samengevat en beantwoord. In de nota wordt tevens toegelicht tot welke aanpassingen de ingediende zienswijzen hebben geleid.

Om de voorbescherming van het voorbereidingsbesluit voort te kunnen zetten, dient niet alleen het ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd vóór 1 april 2022, maar moet ook het bestemmingsplan worden vastgesteld binnen 12 weken na afloop van de tervisielegging. Dat maakt dat het bestemmingsplan in de geplande raadsvergadering van 13/14 juli 2022 door de gemeenteraad zal dienen te worden vastgesteld.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat de beroepstermijn is afgelopen, treedt het nieuwe bestemmingsplan in werking.

Alle hiervoor genoemde werkzaamheden en stappen maken dat er een hele strakke planning geldt voor het verdere bestemmingsplantraject. Het traject kent eigenlijk nergens uitloopmogelijkheden. Dat maakt ook dat wij u verzoeken advies uit te brengen vóór 15 januari 2022.

#### **Advies stadsdeelcommissie:**

*Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur*

De Stadsdeelcommissie heeft zich vanaf het begin in 2018 ingezet voor het agenderen en adresseren van de negatieve effecten van wat bewoners de bouwwoede noemden. De inbreng van actieve bewoners en stadsdeelcommissies in Amsterdam Zuid en West, heeft geleid tot de beleidslijn van het stadsbestuur om een betere balans na te streven tussen de bouw- en verbouwactiviteiten en de bestaande leefomgeving van bewoners. Het bestemmingsplan speelt hierin een cruciale rol. In het bestemmingsplan staan regels van de gemeente over het (ver)bouwen en over het gebruik van de grond en de gebouwen. Er staat in waar wel en waar niet mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden. Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan waar bijvoorbeeld woningen, winkels, bedrijven of horeca mogen zitten. En welke grond bedoeld is voor wegen en groen. Ook staan er regels in over hoeveel je mag bouwen, in diepte, hoogte, afmetingen en waar bijvoorbeeld een dakterras mag komen.

Het voorliggende concept bestemmingsplan Museumkwartier/Valeriusbuurt is de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Deze is tot stand gekomen met inbreng van betrokken bewoners en belangstellenden en belanghebbenden. Belangrijke punten zoals het beperken van aanbouw en eisen mbt aanleggen, vergroten kelders komen terug in het concept bestemmingsplan en met de Initiatiefgroep Zuid, als belangrijke gesprekspartner voor de Stadsdeelcommissie Oud Zuid, stellen we dat het plan in belangrijke mate aan de doelstellingen tegemoet komt. Om het bestemmingsplan daadwerkelijk het kader te laten zijn wat wel en niet mag en onder welke voorwaarden, bepleiten we hieronder (zie advies SDC puntsgewijs) op een aantal punten nadere uitwerking of aanpassing.

Wat betreft de verwijzing naar de buurt enquête Zuid als antwoord op het advies van de Stadsdeelcommissie om een effectmeting uit te voeren van de aanpak Bouwdynamiek in het stadsdeel Zuid, hebben wij de volgende vraag aan het DB : In de in november toegestuurde memo buurt enquête Zuid wordt niet specifiek ingegaan op de effectmeting bouwdynamiek en de buurt enquête is niet eerder als dusdanig aangekondigd bij de SDC: welke vragen in de enquête waren specifiek bedoeld om de effecten van de aanpak te meten? Welke respons is hierop ontvangen? Hoe worden deze door het DB geïnterpreteerd? Welk antwoord op de stand van zaken geeft de buurt enquête Zuid ofwel wat gaat er goed en wat kan beter volgens het DB?

Verder ontvangen we graag toelichting op tijdstip en invulling van de toegezegde bewonersbijeenkomst. In het laatste op het onderwerp bestemmingsplan M/V door de SDC uitgebrachte advies vragen we dit moment te gebruiken om de ambtelijk/bestuurlijke afwegingen toe te lichten zodat bewoners serieuze terugkoppeling op hun participatie ontvangen. Wat betekent de mededeling dat de toegezegde bijeenkomst onder auspiciën van de wethouder zal plaatsvinden voor de bewoners/belanghebbenden in Zuid?

Advies SDC puntsgewijs:

Buitenplanse afwijkingen

Meer dan 50% verhardten van tuinen achten we niet wenselijk in kader van klimaatadaptatie en groen in ons versteende stadsdeel. We adviseren om de voorgestelde buitenplanse afwijkingmogelijkheid eruit te halen. Dit sluit aan bij de Amsterdamse "postzegel aanpak", elke m2 groen helpt om het regenwater op te vangen.

Het toevoegen van restaurants en cafés is mogelijk via buitenplanse afwijking. We kunnen ons voorstellen dat dit in sommige gevallen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijken. Er is nu echter geen afwegingskader opgenomen in het bestemmingsplan. We adviseren om op hoofdlijnen een afwegingskader op te nemen in het bestemmingsplan zodat aan de voorkant duidelijk is wanneer een categorie wel of niet wenselijk is.

Uitzonderingen bevoegd gezag

Op veel punten te weten:

kaprofielen (33,34,35); ondergronds bouwen (40.5.2 en 40.5.3); luchtkwaliteit (42.2); kelders groter maken (42.3.2); overschreidingen = overschrijdingen (43.1.4-5-6); afwijkingen 1,5 mtr beperking (43.1) en autoparkeren (43.2),

wordt gesproken van uitzonderingen voor het bevoegd gezag. Wat betekent dat? De zorg hierbij: als het bevoegde gezag zelfstandig keuzes kan maken waarbij het slechts hoeft te voldoen aan de "zachte" voorwaarden zoals verwoord bij deze punten, welke rechtszekerheden hebben burgers dan nog om bezwaar te maken tegen zulke beslissingen? Het bestemmingsplan voldoet in deze tekst niet als helder kader van wat wel of niet mag.

A2- beleid

De bouwmogelijkheden die bestaan via het A2-beleid (kruimelgevallen) dienen aan te sluiten op de nieuwe regels die in het bestemmingsplan worden opgenomen om de balans tussen verbouwen en overlast te verbeteren. Het moet niet zo zijn dat nieuwe beschermende maatregelen in het bestemmingsplan via het A2-beleid alsnog kunnen worden omzeild. We adviseren daarom het A2 beleid te actualiseren indien dit in navolging van de nieuwe (beschermende) regels in het bestemmingsplan nodig blijkt.

#### Verbouwingen

We adviseren bij aanvragen voor aanbouwen, uitbouwen en balkons tot op de erfgrans de voorwaarde instemming aangrenzende burens om potentieel conflict en bijkomende rechtszaken en kosten te voorkomen.

#### Woningsplitsing

Woningsplitsing wordt via de huisvestingsverordening geregeld. Het bestemmingsplan spreekt van 'woonsplitsing is per recht toegestaan'. Wat betekent dit? We adviseren meer toelichting op te nemen – op de Huisvestingsverordening- in het bestemmingsplan zodat ook in dit kader duidelijk is aan welke voorwaarden splitsing is gebonden.

#### Bestemming

De Jan Luijkenstraat 22 heeft een gemengde bestemming en dient derhalve als gemengd (GD - 1 t/m 9) aange-merkt te blijven in het nieuwe bestemmingsplan.

#### Wonen

Gezien de enorme vraag naar woningen adviseren wij flexibele kaders, waar mogelijk zou wonen boven winkels overal in Zuid mogelijk moeten zijn. Het bestemmingsplan maakt uitzondering voor kantoorfuncties op A locaties. We kunnen ons voorstellen dat transformatie van kantoren ook op A locaties bijdraagt aan de woningbehoefte.

#### Evenementen

PvdA en GL zijn van mening dat het aantal beperkt moet worden, VVD en D66 zien het Museumplein als (inter-)nationale locatie en zijn niet voor verdere beperking mits geluids- en andere hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

#### PvdA en GL:

Het aantal evenementen, en dan met name de grote evenementen, moet beperkt worden in verband met de overlast die het oplevert voor de omwonenden en met oog op het onttrekken van de openbare functie die het plein heeft voor Amsterdammers en de bezoekers. In de praktijk betekent dit dat met de voorgestelde regels het plein de helft van de milde lente-, zomer- en nazomerdagen niet of zeer beperkt toegankelijk is. GL en PvdA adviseren daarom het aantal grote evenementen terug te brengen van 5 naar 3.