Gemeente Amsterdam

Verslag rondetafelgesprek bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt

- 16 september 2019 | stadsdeelkantoor Zuid | 14.30 – 16.00 uur
- Partijen uit vastgoed- en bouwsector (architecten, bouwkundige bureaus, ontwikkelaars, sociale en commerciële verhuurders en makelaars)

Introductie
De externe gespreksleider heet de aanwezigen, mede namens de gemeente Amsterdam, van harte welkom. Hij geeft aan dat rondetafelgesprekken plaats vinden met verschillende belanghebbenden: vertegenwoordigers van bewonersverenigingen, ondernemers, culturele instellingen en partijen uit de bouw- en vastgoedsector. Doel van deze gesprekken is om de belangen, zorgen en verwachtingen van verschillende groepen belanghebbenden over het nieuwe bestemmingsplan in kaart te brengen.

De inbreng uit het rondetafelgesprek met vertegenwoordigers van partijen uit de vastgoed- en bouwsector wordt in dit verslag samengevat. De namen van de deelnemers worden in dit verslag niet vermeld. De standpunten die in dit verslag worden weergegeven zijn niet te herleiden tot de individuele deelnemers van dit gesprek.

De uitkomsten van deze rondetafelgesprekken – en de resultaten van een zogenoemde mini-enquête die in juni gehouden is – worden benut voor een zogenoemde verdiepingssessie (29 oktober 2019, 18.30 – 21.00 uur in het Concertgebouw). Op basis van de rondetafelgesprekken, de uitkomsten uit de mini-enquête en de verdiepingssessie wordt een Nota van Uitganspunten opgesteld (begin 2020). Daarna wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd (eind 2020). Vaststelling van het geactualiseerde bestemmingsplan is voorzien in de zomer van 2021.

Toelichting vooraf
De gemeentelijke projectleider licht toe om welk plangebied het gaat: Museumkwartier en Valeriusbuurt. Ook geeft hij aan wat de aanleidingen tot vervroegde actualisatie van het bestemmingsplan waren. Ten eerste: het huidige bestemmingsplan is op onderdelen verouderd. Ten tweede: het plangebied kent een hoge bouwdynamiek. En ten derde: de negatieve effecten van de bouwdynamiek op de leefbaarheid in sommige woonbuurten zijn voor bepaalde bewonersgroepen aanleiding geweest om aan het stadsdeelbestuur te vragen om de actualisatie van dit bestemmingsplan naar voren te halen (actualisatie was oorspronkelijk gepland na 2021).

De gemeentelijke projectleider staat in zijn toelichting stil bij de maatregelen die sowieso al verkend en genomen worden in het kader van de bouwdynamiek. Tevens schetst hij waar een bestemmingsplan over gaat (regels voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen) en wat er niet vastgelegd wordt in een bestemmingsplan (bijvoorbeeld inrichting van de openbare ruimte, winkelbranches, welstandseisen, horeca-exploitatie en vergunningsvrije bouwwerken).

Tot slot staat de gemeentelijke projectleider stil bij de eerste voorlopige uitkomsten van de mini-enquête. Deze enquête bestond uit acht vragen over ontwikkelingen in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt, waaronder over het bouwen van kelders, de bouwdiepte van aan- en uitbouwen, het ophogen van bestaande panden en het beschermen van cultuurhistorische waarden in de buurten.

Gevolgde werkwijze
Het rondetafelgesprek is aan de hand van drie gespreksronden gevoerd. In de eerste ronde is stilgestaan bij de belangen van aanwezigen. In de tweede ronde bij de zorgen en in de derde ronde bij de verwachtingen die men heeft van het nieuwe bestemmingsplan. Uiteraard kon men ook reageren op de toelichting van de gemeentelijke projectleider of andere onderwerpen aan de orde stellen.

Reacties op toelichtingen vooraf
De deelnemers aan dit rondetafelgesprek vragen zich af of een respons van 12% niet weinig is. De gemeentelijke projectleider geeft aan dat zo'n respons een indicatie geeft, maar dat geen sprake kan zijn van een representatief beeld. Immers, 88% van de potentiele respondenten heeft niet gereageerd. Met de mini-enquête zijn echter wel degelijk meer reacties van buurtbewoners en ondernemers opgehaald dan wanneer men uitgenodigd zou zijn voor bijvoorbeeld een informatieavond.

Belangen
- Onderhoud is nodig: de deelnemers van dit rondetafelgesprek geven aan dat met het begrip 'bouwwoede' de discussie eenzijdig gevoerd wordt. Ook zij erkennen dat bouwactiviteiten tot overlast en irritatie leiden, maar dat is maar tijdelijk. Ook zij begrijpen de zorgen over verzakkingen en schade bij groot onderhoud en renovatie, maar de bouwtechniek is inmiddels zo verfijnd dat deze zorgen vrijwel geheel ongegrond zijn. De deelnemers benadrukken juist ook een andere kant. De meeste panden zijn zo'n 100 jaar oud en vragen om serieus onderhoud, bijvoorbeeld aan de fundering, installaties en kozijnen. Dat zijn dure investeringen die eigenaren vaak alleen kunnen doen als ze hun pand ook uitbreiden (bijvoorbeeld een kelder of een uitbouw). Met dergelijke investeringen kan voorkomen worden wat ooit met de Kinkerbuurt gebeurd is: te lang geen onderhoud, waardoor alleen sloop-nieuwbouw nog maar mogelijk was. Dat het (groot) onderhoud wordt aangegrepen om verder te investeren in het vastgoed is alleen maar ten gunste van de buurt. Hierdoor kan de bestaande, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijven. Dat is juist wat de bewoners ook willen.
- Sociale cohesie: de deelnemers van dit rondetafelgesprek ervaren dat gezinnen graag in de buurt willen blijven wonen en daarom de noodzaak tot onderhoud aangrijpen tot uitbreiding van hun woning. Zo kunnen zij langer in de buurt blijven wonen, kunnen de kinderen op school blijven en blijven vriendschappen in de buurt in tact. Onderhoud, renovatie en vernieuwing dragen dus ook bij aan de sociale cohesie in de buurt.
- Verduurzamen: vaak wordt gelijktijdig met het groot onderhoud, de renovatie en uitbreiding geïnvesteerd in de verduurzaming van het vastgoed. Dat hier mogelijk aanvullende voorwaarden aan gesteld moeten gaan worden, bijvoorbeeld in de sfeer van het vergroenen van het vastgoed, is bespreekbaar voor de vastgoedpartijen. Dit moet echter geen plicht worden, maar een mogelijkheid.
  De vastgoedpartijen vragen zich overigens af of de buurt tot beschermd stadsgezicht maken niet juist het verduurzamen bemoeilijkt. Er lijken tot op heden vooral aanvullende eisen en beperkingen gesteld te worden bij een dergelijke extra status.
- Toekomstige bewoners: de samenleving verandert en daar zullen de woningen ook op toegerust moeten zijn. De vastgoedpartijen noemen bijvoorbeeld de vergrijzing en de toenemende behoefte om gelijkvloers te wonen. Het horizontaal samenvoegen van woningen kan hier een bijdrage aan leveren.
  Dat de wijk in trek is bij vermogende mensen is ook een kans. Ontwikkelaars bouwen nu appartementen met een zeer hoog afwerkings- en serviceniveau (bijvoorbeeld op de locatie van de voormalige Valeriuskliniek). Er wordt een type appartementen toegevoegd dat er nog niet is in Amsterdam.

Zorgen

- Groen: Amsterdam moet vergroenen. Hier moet meer aandacht voor komen. Investeren en vergroenen kunnen heel goed samen gaan. Aanbouwen kan je voorzien van groene daken.
- Toerisme: de deelnemers aan dit rondetafelgesprek hebben de indruk dat het toenemend toerisme en de grote prijsstijgingen de leefbaarheid van de buurt meer aantasten dan de investeringen in het vastgoed.
- Conservatisme: de deelnemers aan dit ronde tafelgesprek constateren bij de gemeente een houding die eerder vastlegt, begrenst en conserveert dan ruimte biedt voor investeringen en vernieuwing. In een stad die altijd verandert, past zo'n houding niet. Sterker nog, de vastgoedpartijen verwachten dat een restrictief bestemmingsplan ('krimpfolie') averechts werkt: het zal de prijzen alleen maar doen laten stijgen.
- Diversiteit: zelfs in een aantrekkelijk buurt als het Museumkwartier en de Valeriusbuurt heeft de retail het moeilijk en zal het alleen maar moeilijker krijgen. Het concentreren van winkels is ook in dit deel van de stad nodig. Ontmoedig de vestiging van winkels in zijstraten van het kernwinkelgebied, in woongebieden en aan de uiteinden van lange winkelstraten, aldus de deelnemers aan dit rondetafelgesprek.

Verwachtingen

- Beperken: de vastgoedpartijen verwachten dat het nieuwe bestemmingsplan eerder beperkingen gaat opleggen dan mogelijkheden biedt. Zij hopen juist het tegenovergestelde, in het belang van de buurt. Biedt in het nieuwe bestemmingsplan ruimte voor bouwinitiatieven, zodat het voor eigenaren makkelijker wordt om hun vastgoed te vernieuwen.
- Meer uniformiteit: de vastgoedpartijen constateren, onder invloed van het huidige maatschappelijke debat over de bouwwoede, dat met nieuwe beleidsregels beperkingen worden opgelegd en er inconsistentie in buurten ontstaat. Bijvoorbeeld: twee uitbouwen van 4meter en een nieuwe aanvraag voor een tussenliggende uitbouw beperken tot 2,5 meter. Dit roept alleen maar rommeligheid op, waar niemand bij gebaat is. De vastgoedpartijen verwachten van de overheid meer uniformiteit en consistentie, met vervolgens op beperkte onderdelen uitzonderingen. De huidige praktijk roept, in de ogen van de deelnemers van het gesprek, rechtsongelijkheid op.
- Toekomst bestendig: de vastgoedpartijen hopen dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om met veranderingen om te gaan. We weten niet welke uitdagingen ons te wachten staan, zoals we tien jaar geleden ook niet hadden kunnen denken dat de retail nu onder druk staat.

Tot slot: aanmelden voor verdiepingssessie 29 oktober 2019, 18.30 – 21.00 uur, Concertgebouw

De gemeentelijke projectleider houdt onder meer uit dit gesprek over dat de gemeente goed in zicht moet houden dat er verschillende belanghebbenden zijn. Daarom roept de gemeentelijke projectleider de vastgoedpartijen op om ook actief deel te nemen aan de verdiepingssessie op dinsdag 29 oktober van 18.30 tot 21.00 uur (inloop vanaf 18.00 uur) in het Concertgebouw. Juist tijdens deze verdiepingssessies komen de verschillende belangen (bewoners, ondernemers, culturele instellingen en partijen uit de bouw- en vastgoedsector) bij elkaar. Aanmelden voor deze verdiepingssessie kan via: museumkwartier@amsterdam.nl.