

Weekstart: Staf

van 20 mei 2019

Portefeuillehouder	Ilse Griek
Agendaonderdeel	Gebiedsbespreking West
Onderwerp	Initiatief om in overleg met de buurt tot een alternatief plan te komen voor het gebied aan de kop van het bouwblok Passeerdersgracht-Raamplein-Raamstraat, dit naar aanleiding van bezwaar uit de buurt tegen een bouwinitiatief voor de hoek Raamplein/Raamstraat.
Gewenste bespreking	Ter bespreking
Ambtelijk voorstel	Positief te staan tegen over het initiatief, maar daarbij ook te wijzen op de randvoorwaarden die wij stellen aan een nieuwe ontwikkeling.
Samenvatting en toelichting	<p>De afgelopen jaren zijn er voor de hoek Raamplein/Raamstraat twee initiatieven geweest voor het bebouwen van het nu nog onbebouwde perceel (een initiatief in 2012 en conceptaanvraag omgevingsvergunning in 2016). Deze initiatieven passen niet in het bestemmingsplan (bestemming Tuin-2) maar beide keren heeft het stadsdeel aangegeven in beginsel positief te staan tegen over het bebouwen van deze locatie. Voor beide initiatieven heeft de eigenaar een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd waaruit is gebleken dat er in de omgeving weerstand bestaat tegen het bebouwen van deze locatie. Zowel in 2013 als in 2018 heeft de buurt haar bezwaar tegen bebouwing op de plek kenbaar gemaakt in een brief aan het gemeente bestuur (een Raadsadres in 2013 en een brief aan B&W in 2018). Zie de bijlagen met de brieven, de beantwoording en de stafstukken hierover van 10 september en 1 oktober 2018.</p>

In de beantwoording van de laatste brief is aan de bewoners gemeld dat het stadsdeel de initiatiefnemer zou vragen om voorafgaand aan het indienen van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning aan te geven op welke wijze de zorgen uit de buurt zijn betrokken bij het uiteindelijke plan.

Voorstel Initiatiefnemer

Voordat dit gesprek heeft kunnen plaatsvinden is de initiatiefnemer zelf gaan nadenken hoe om te gaan met de weerstand in de buurt. Zij hebben enerzijds een belang bij het realiseren van het bouwplan op de hoek, maar hechten ook aan de relatie met de buurt. Omdat ze een groter terrein hier in eigendom hebben zijn ze nu op zoek naar een manier om in overleg met de buurt de druk van de hoek af te halen (en daarmee de buurt tegemoet te komen in hun bezwaren) en elders op het terrein ruimte te vinden voor (een deel van) het programma dat voor de hoek bedacht is. In dit proces

willen ze ook kijken of er iets voor de buurt gedaan kan worden, bijvoorbeeld toegang tot/medegebruik van de binnentuin. Voordat ze met de buurt in gesprek gaan hebben ze advies aan het stadsdeel gevraagd: hoe staan jullie hier tegenover en wat is de speelruimte waarbinnen dit participatie traject kan plaatsvinden?

Op het terrein bevindt zich onder andere ook een pand met de bestemming Maatschappelijk en een groot onbebouwd binnenterrein. De initiatiefnemer wil in het kader van de participatie aftasten of een deel van het pand met de bestemming maatschappelijk mag worden omgezet naar wonen, mocht de uitslag van het buurtoverleg zijn dat deze niet langer op de hoek gerealiseerd gaan worden. En of de binnentuin onderkelderd mag worden om het parkeren dat nu op de hoek gesitueerd is een plek te geven.

Net als participatie betreft het hier twee voor ons belangrijke onderwerpen: behoud van de bestemming Maatschappelijk voor maatschappelijke functies en het kritisch zijn ten opzichte van onderkeldering van binnentuinen en de gevolgen daarvan voor het klimaat (minder vergroening, gevolgen waterhuishouding). Ten aanzien van de bestemming Maatschappelijk wordt binnenkort nieuw beleid vastgesteld dat er van uitgaat dat alleen wordt meegewerkt aan het mogelijk maken van een maatschappelijke functie of een woonbestemming met een maatschappelijke component. Aan het afwijken van de bestemming ten behoeve van een woonfunctie werken we niet mee.

Voor ondergrondse parkeergarages onder de bestemming Tuin-1 kent het bestemmingsplan Westelijke binnenstad in principe een wijzigingsbevoegdheid. Echter, in het kader van bouwdynamiek is het op dit moment stedelijk de boodschap dat we de negatieve gevolgen van de bouw aan banden willen leggen en nadenken over maatregelen om o.a. de klimaatbestendigheid te waarborgen (onderkeldering van tuinen en de gevolgen voor groen en waterhuishouding wordt daarbij genoemd). Hoe staan het bestuur in dit geval (planvorming in overleg met de buurt), binnen deze context (maatregelen bouwdynamiek/klimaatbestendigheid), tegenover een mogelijk initiatief om een tuin te onderkelderen voor parkeren?

Voor de goede orde: de uitleg hierboven over de bestemming maatschappelijk en het onderkelderen van tuinen betreft geen ambtelijk advies/ruimtelijke onderbouwing om wel of niet mee te werken. Het is alleen een beschrijving van het beleid en de actualiteit. Op dit moment weten we alleen in algemene zin welke mogelijkheden de initiatiefnemer wil betrekken bij het overleg met de buurt, zoals:

- het onderkelderen van de tuin ten behoeve van parkeren (in de huidige situatie is het toegestaan om op de hoek Raamplein/Raamstraat in de tuin te parkeren, een situatie die in het verleden zo ontstaan is, maar die we nu nooit meer zo zouden toestaan. In het huidige plan wordt het parkeren onder de nieuwbouw opgelost, wat ons betreft is dat een ruimtelijke verbetering. Als dit plan voor de hoek in overleg met de buurt wijzigt/vervalt, dan is de vraag van de initiatiefnemer of het een mogelijke oplossing is om de tuin te onderkelderen om het parkeren op maaiveld op te heffen).
- een mooi ingerichte tuin die eventueel ook door de buurt gebruikt kan worden,
- en het realiseren van woningen in andere bebouwing op het terrein (1 van deze gebouwen heeft de bestemming maatschappelijk).

Onderbouwing voorstel

Hoe gaan we, gezien het grote belang dat we aan participatie hechten, om met plannen die samen met de buurt worden ontwikkeld, maar die ten koste kunnen gaan van andere belangrijke beleidsdoeleinden?

In reactie op het globale voorstel van de initiatiefnemer zou ons antwoord op basis van beleid als volgt zijn:

- wat betreft proces: participatie/planontwikkeling in overleg met de buurt, ja graag!,
- wat betreft inhoud (functies/volume): enkele onderdelen zijn mogelijk, zoals minder/geen volume op de hoek en medegebruik van de nog in te richten tuin door de buurt (beiden in belang van de buurt), maar voor de rest (omzetten maatschappelijk, onderkelderen tuin) is het antwoord: nee, dit past niet in het beleid/nieuwe ontwikkelingen (en hier ligt voor een groot deel het belang van de initiatiefnemer).

Er is echter nog geen uitgewerkt plan waar we op reageren. Dat willen we eerst in overleg met de buurt gaan uitwerken en dat plan kan er dan ook anders uit gaan zien. De vraag nu is: wat zijn de randvoorwaarden waar we bij het overleg met de buurt rekening mee moeten houden?

Gewoonlijk verwijzen we hiervoor naar het bestemmingsplan en als een initiatief niet past en men de toch haalbaarheid wil toetsen, dan zeggen we in de regel: dien een conceptaanvraag in, dan gaan we het beoordelen en krijgt u een afgewogen antwoord. Gezien de steeds belangrijker wordende rol van participatie, juist vanaf de start van planontwikkeling en niet alleen in reactie op uitgewerkte plannen, willen we hier nadrukkelijk nog niet vragen om een conceptaanvraag. Want zodra het stadsdeel een advies heeft gegeven over plannen beïnvloed dat meteen het overleg tussen de initiatiefnemer en de buurt. Indien het stadsdeel positief is, versterkt dat de positie van de initiatiefnemer, hij weet immers al dat een vergunning haalbaar lijkt en dat kan zijn motivatie/gevoel van noodzaak om in overleg misschien nog tot een ander plan te komen beïnvloeden. En als het stadsdeel negatief staat tegenover (belangrijke onderdelen van) het plan kan het gevoel ontstaan dat overleg met de buurt, om te zoeken naar een oplossing die recht doet aan meerdere belangen, niet echt zinvol is. Dit haalt bij voorbaat de energie uit het overleg tussen beide partijen.

Deze situatie doet zich in dit geval ook voor: er is al een positief advies van het stadsdeel op een plan waarvoor we vragen om hier nog eens met de buurt over te praten (zie voor een juridisch advies over dit advies de stafflap van 1 oktober 2018). In details kunnen partijen nog wel wat aanpassen, maar het grootste bezwaar is dat de buurt eigenlijk niet wil dat hier een dergelijk volume wordt gerealiseerd/dat hier gebouwd gaat worden.

De boodschap naar zowel initiatiefnemer als belanghebbenden uit de buurt moet dus zo geformuleerd worden dat enerzijds het signaal wordt afgegeven dat we positief staan tegen over het participatieproces en anderzijds onze randvoorwaarden meegeven (die in sommige gevallen de ruimte voor overleg met de buurt ernstig kunnen beperken). Wat we willen voorkomen is dat een ongenueanceerde situatie ontstaat waarbij de initiatiefnemer tegen de buurt kan zeggen: gezien jullie weerstand tegen dit bouwplan wilden wij best samen met jullie op zoek gaan naar een oplossing die voor iedereen werkt, maar de gemeente wil op de voor ons belangrijke punten niet mee werken, dus vallen we weer terug op het oude plan waar u bezwaar tegen heeft maar waar de

gemeente wel positief over was.

Ambtelijk advies

Het voorstel om het beoogde programma voor de hoek elders op het terrein te realiseren lijkt een goede oplossing om deze impasse met de buurt te doorbreken. Daarbij kan dan gezocht worden naar invulling die meer recht doet aan alle belangen: het (economisch) belang van de eigenaar bij het realiseren van het plan en belangen van de buurt die een dergelijk volume op deze plek niet wenselijk vindt. We willen dit participatie initiatief dan ook graag aanmoedigen en niet meteen de kop in drukken.

Vandaar de volgende vraag en het volgende voorstel:

Vraag:

Hoe staat het bestuur in dit geval tegenover het onderkelderen van de tuin? Is dit als oplossingsrichting bespreekbaar of is dit ongewenst gezien de actuele discussie omtrent bouwdynamiek en klimaatbestendigheid? En zijn we afhankelijk hiervan dus wel of niet bereid mee te werken aan onderkeldering middels de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. (Vraag R&D: als wordt voldaan aan de criteria uit de wijzigingsbevoegdheid, moeten we dan meewerken, of kunnen we ook besluiten om dat om redenen niet te doen? Bijvoorbeeld omdat we dit inmiddels zien als een aantasting van het woon- en leefklimaat?)

Voorstel:

Uit te dragen dat we positief staan tegenover het initiatief om met de buurt naar andere mogelijkheden te zoeken en daarbij onze randvoorwaarden meegeven (zie hieronder verder). Het is in zekere zin een unieke situatie, want het zal niet altijd het geval zijn dat een initiatiefnemer ook eigenaar is van het gebied rondom de aanvankelijke bouwlocatie, en dus fysiek de mogelijkheid heeft om het beoogde programma elders op het terrein te realiseren. Als leidraad voor participatie kunnen we verwijzen naar de methode Delfts Doen (heldere uitleg over proces, verantwoordelijkheden: initiatiefnemer is verantwoordelijk voor participatie, en tips voor participatie, zie bijlage). Naar aanleiding van ervaringen elders in het land zou als tip aan de initiatiefnemer kunnen worden meegegeven om met de buurt dieper in de te gaan op de vraag waarom men tegen het bouwplan is, in plaats van alleen het wat te bespreken: als u dit niet wilt, wat wilt u dan wel (probleem gestuurd werken in plaats van oplossingsgericht werken). Dit kan soms tot nieuwe inzichten, oplossingsrichtingen leiden.

In die zin zou dit een mooie casus kunnen zijn binnen de pilot omgevingswet die binnenkort met stadsdeel Nieuw West wordt opgezet over participatie bij bouwinitiatieven voorafgaand aan de definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

Randvoorwaarden die worden meegegeven en waar rekening mee gehouden moet worden bij de verdere planontwikkeling (afhankelijk van het antwoord op hierboven gestelde vraag):

- het wijzigen van de bestemming maatschappelijk naar wonen of een andere niet maatschappelijke invulling is niet bespreekbaar.
- We staan niet positief tegenover het onderkelderen van de tuin gezien de actuele discussie over de negatieve gevolgen van de bouwdynamiek,
- Of: onderkelderen van de tuin is in principe niet wenselijk, maar gezien het belang van planontwikkeling in overleg met de buurt is het stadsdeel bereid om in dit kader een nadere afweging te maken nadat het participatie traject is afgerond. Punten die bij deze afweging betrokken zullen worden zijn: voldoet

het plan aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, ondersteunt de garage een plan dat breed bedragen wordt in de buurt, levert de garage een ruimtelijke kwaliteit en/of verbetering op (geen autoparkeren meer op maaiveld en in combinatie met een groene inrichting van de tuin) en zijn er ook andere oplossingen uitgewerkt/mogelijk (met andere woorden: in hoeverre is de garage noodzakelijk om het plan in haalbaar te maken).

- Op het terrein bevinden zich ook andere gebouwen waar de bestemming meer functies toe laat, betrek deze ook bij de planvorming. Bijvoorbeeld de voormalige conciërge woning aan de Passeerdersgracht met de bestemming gemengd-1.

Financiële paragraaf n.v.t

Afstemming Het stuk is opgesteld in overleg met het gebied en R&D
Binnen gemeente

Buiten gemeente

Grondslag/bevoegdheid Het DB is bevoegd te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning met een kruimelafwijking (artikel 2.12lid 1 onder a2 Wabo). Bevoegdheid ambtelijk onder gemandateerd, zie regel B.13 en B. 15 van het mandatenregister.

Behandeling in DB Nee
noodzakelijk?

(gewenste) Planning n.v.t
bestuurlijk vervolgtraject:

Bijlagen

- Stafflappen d.d. 10 september en 1 oktober 2018
- Juridisch advies (behorend bij stafstuk 1 oktober 2018)
- Brieven van de buurt aan het bestuur met het antwoord hierop
- Verslag van de buurtbijeenkomst in 2018
- Delfts Doen

Behandelend ambtenaar 5.1, 2, e 5.1, 2, e gebied Centrum-West 5.1, 2, e@amsterdam.nl, 5.1, 2, e ,
(naam, afdeling, o6- 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e
nummer, e-mailadres)

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Paraaf MT-lid Centrum