

# Vereniging Amstelover

p/a Amstedijk Noord 137, 1183 TJ

## Reactie op het Concept Beeldkwaliteitplan Amstedijk

### Samenvatting

Het bestuur van de Vereniging waardeert dat de gemeente nu onderkent, dat het bestaande kwaliteitsniveau van de dijk onvoldoende bewaakt wordt.

Volgens het BKP ligt de oorzaak hiervan in onvoldoende regulering door het huidige welstandsregime en bestemmingsplan. Maar de nieuwe voorschriften van het BKP zouden dit probleem echter wél oplossen.

Deze gedachte wordt door ons niet onderschreven. Ten eerste ontbreekt een analyse van wat er in het verleden fout is gegaan. Vervolgens dient aan de hand daarvan overwogen te worden welke maatregelen nodig zijn om herhaling van ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Naar onze mening ligt de oorzaak van deze ontwikkelingen niet zozeer in het ontbreken van regels als wel in het niet consequent en nauwgezet toepassen hiervan. Diverse voorbeelden maken dit duidelijk.

Verder zal het BKP helaas maar een beperkt effect kunnen realiseren wegens in het huidige bestemmingsplan toegekende rechten en daarmee verbonden planschade-problematiek.

Voorts zou de gemeente meer gevoel voor de urgentie van de materie moeten tonen. Na de niet verder uitgewerkte notitie 'Verscherping Welstandscriteria' van januari 2011 is er nu - bijna drie jaar later - dit concept, maar de implementatie van nieuwe regels wordt uitgesteld tot 2017. Ook de definitie van het begrip 'peil' wordt niet eerder aangepast. Wij achten dit niet acceptabel.

Tenslotte menen wij dat een ander toezicht op de welstand dan de thans bestaande Commissie wenselijk is.

### Algemene opmerkingen

De laatste jaren hebben zich op de Amstedijk Noord diverse ontwikkelingen voorgedaan, die zowel naar de mening van de bewoners als van de gemeente onwenselijk zijn. Het is echter de gemeente die deze ontwikkelingen mogelijk heeft gemaakt door het onvoldoende toepassen en handhaven van de bestaande regels.

Zo stond ooit op nr. 74 een charmant beeldbepalend houten huis. De (stenen) nieuwbouw door de nieuwe eigenaar geschiedde met inachtneming van de bepaling dat er geen groter volume mocht komen en dat het aanzicht (deur in het midden, twee ramen aan elke kant daarvan, kap op de eerste verdieping) hetzelfde zou zijn. Een aantal jaren later kreeg dezelfde eigenaar echter de mogelijkheid een veel groter huis op dezelfde plaats neer te zetten, compleet met aanbouw, extra verdieping, zwembad en bijgebouw met gymtoestellen.

Ook op nr. 78 stond de gemeente de sloop van een karakteristiek oud (1884) huis toe, wederom gevolgd door niet passende nieuwbouw.

Een ander voorbeeld: tijdens de nieuwbouw van nr. 164 is een zeer beeldbepalende ondergrondse garage gebouwd, die niet op de goedgekeurde bouwtekening stond. De gemeente heeft dit later geaccepteerd.

Conclusie: sloop, gevolgd door veel grotere en niet passende nieuwbouw wordt toegestaan, vervolgens wordt de nieuwbouw niet gecontroleerd en er wordt evenmin gehandhaafd.

### Peil

Speciale aandacht verdient het begrip 'peil' in het Bestemmingsplan. Al enige jaren geleden wees een bewoner het college erop, dat deze definitie tot ongewenste situaties zou leiden. Het enige antwoord was, dat dit niet veranderd kon worden. Vervolgens bleek deze bepaling cruciaal in de motivering van de gemeente om de vergunning voor nr. 78 te weigeren. De rechtbank en daarna de Raad van State lieten niets van de juridische spinsels van de gemeente heel. Indien de gemeente alert op genoemde brief had gereageerd en prompt een procedure tot wijziging zou zijn begonnen, had de rechter wellicht anders beslist.

Sinds de genoemde jurisprudentie heeft de gemeente echter in feite geen enkele regie meer over

grondophoging, bouwhoogte, enz. aan onze dijk.

Ondanks deze pijnlijke voorgeschiedenis en een dringend verzoek van onze vereniging tot spoedige wijziging ontbreekt bij de gemeente kennelijk nog steeds ieder gevoel van urgentie. Er staan thans aan de dijk zo'n 12 woonhuizen te koop, waar bij eventuele nieuwbouw de gemeente dus geen controle over bij voorbeeld de bouwhoogte heeft. Niettemin wordt invoering van het BKP en aanpassing van het Bestemmingsplan uitgesteld tot de reguliere herziening in 2017 aan de orde is.

Het is de vraag hoeveel er dan nog te beschermen valt.....

Conclusie: het huidige BKP-traject leidt tot onaanvaardbaar uitstel van urgente regelgeving.

### **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

Het doel van deze nota is: '**de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit**' door het scheppen van een aanvullend welstandskader, maar de vraag is of het doel daarmee wordt bereikt. Er ontbreekt een paragraaf die uitlegt op welke wijze het toezicht wordt geregeld. Ook wordt geen inzicht gegeven in het beleid in de periode 2013-2016.

Waarschijnlijk zal dus worden voortgegaan op de bestaande weg: de Commissie geeft advies en de gemeente neemt dit over.

Waar dit toe leidt, laat weer de procedure bij nr. 78 zien. De Commissie keurt het plan twee maal af. De derde maal wordt het - hoewel onveranderd! - goedgekeurd. Bezwaarmakers waren bij alle drie de zittingen aanwezig en konden duidelijk vaststellen, dat de Commissie slechts in algemene zin (en erg beknopt) over bouwplannen spreekt. Van puntsgewijze toetsing aan, bij voorbeeld, gebiedsgerichte criteria is geen sprake. Ook blijkt de Commissie soms een eigen opvatting over het beleid te hebben, terwijl dit toch door het college wordt vastgesteld.

Conclusie: de Commissie functioneert niet naar behoren. Wij menen dat dit, bij voorbeeld in het kader van dit BKP, dringend aandacht van de gemeente behoeft. Een andere opzet van het toezicht lijkt ons geboden.

### **Enkele detailopmerkingen**

#### **pag. 2: Het BKP dient ter bescherming van ...**

Juridische status van het BKP? Hoogstens een conceptnota van wijzigingen voor de pas in 2017 dienende herziening van het bestemmingsplan, zonder enige rechtskracht, zo valt te vrezen.

***Het bestaande welstandsregime...blijkt niet voldoende....*** Dit regime is niet de oorzaak van ongewenste ontwikkelingen. Het is primair de Welstandcommissie, die een eigen beleid voert en zich niet stoort aan het bestaande regime (zie omgevingsvergunning nr. 78), vervolgens laten B&W dit passeren, ondanks bezwarenprocedures.

***...het bestaande kwaliteitsniveau te handhaven.*** Voorbeeld: Op nr 164 is een niet vergunde, maar wel zeer beeldbepalende ondergrondse parkeergarage gebouwd. De gemeente heeft dit achteraf vastgesteld en zo gelaten. Controle en handhaving van de vergunningen blijken een wassen neus, een BKP en nieuwe voorschriften zijn dan een schijnoplossing. Een brutale bouwheer doet ongestraft wat **hij** wil...

#### **pag. 4, 2e alinea**

Als het beleid geen ruimte voor nieuwe woonbebouwing biedt, had de gemeente de bouw van **twee** woonhuizen op de plaats van **een** op nr. 78 niet moeten toestaan.

***BKP geldt als beleids- en toetsingskader ...*** Voor de rechter is het vigerende bestemmingsplan leidend, zie de uitspraak van december 2011 inz. Cohen vs. Amstelveen.

#### **pag. 5, 1e alinea**

Het Ruimtelijk Kwaliteitskader bood ook al aanknopingspunten om nr. 78 niet toe te staan, zoals uitgebreid door bezwaarmakers is betoogd in de bezwaarprocedure op 23 april 2013.

#### **2e alinea**

De maximale metrages worden niet alleen *benut*, ze worden ook *overschreden*. Voorbeelden zijn inmiddels wel bij de gemeente bekend.

.....(de Welstandsnota) blijkt niet tot voldoende vormgeving te leiden. Het ligt niet zozeer aan de nota, maar aan de Welstandcommissie, die een architectonisch ideaalbeeld nastreeft, dat geheel tegen het vastgelegde én het gewenste beleid van de gemeente ingaat.

In bezwarenprocedures (nrs. 61 en 78) volgt evenwel de gemeente het beleid van de Welstandscommissie! Het beleid van de gemeente is dus verre van consistent.....

**Het scheppen van een aanvullend Welstandskader** zal dus in de praktijk geen enkele verbetering brengen. Zolang de toetsing aan de Welstandcriteria niet transparant, maar chaotisch, oncontroleerbaar en zonder externe beroepsmogelijkheden verloopt, gaat alles op de oude voet verder.

### **3e alinea**

De bestaande Welstandsnota, met gebiedsgerichte criteria, geeft geen 'handvatten' maar gewoon regels t.a.v. kapvormen en materialisering. Ze worden echter niet gehandhaafd. Is dat dan van nieuwe regels wel te verwachten?

Overigens zijn wij het geheel eens met de verdere inhoud van p.5.

**pag. 6, 3e alinea: oude rechten ontnemen (planschade):** dit probleem maakt helaas een groot deel van het BKP tot gratis wensdenken. Het valt niet te verwachten, dat eigenaren genoeg nemen met minder dan waar zij volgens het vigerende bestemmingsplan recht op hebben. In het bijzonder kan dit gaan spelen bij de zeer karakteristieke en unieke groep van 4 kleine arbeidershuisjes, genaamd de '80ers' (nrs 80 t/m. 85). Hier kent het bestemmingsplan één groot bouwvlak, met goot/dakhoogte van 6/12 m. Juridisch zijn sloop en massale, hoge nieuwbouw niet tegen te houden.

Ook de 2/1 en 3/1kapwoningen aan de dijk staan ingetekend op één bouwvlak; de sloop en nieuwbouw van nr. 61 laat maar één van de juridische mogelijkheden zien om de bestaande situatie grondig aan te tasten.

### **pag. 17, 2e alinea**

Het principe van '**taludherstel**' zal op grond van verworven recht en planschade ook niet gemakkelijk te realiseren zijn. Daarnaast zijn er plekken, waar strijdigheid bestaat tussen het belang van een (veilige) parkeerplaats en het aspect van het oorspronkelijke dijktaalud.

Het auto- en parkeerbeleid verdient meer specifieke aandacht in het BKP. Met name in het Buitengebied is - mede door het ontbreken van openbaar vervoer - het bezit van 2 auto's per huishouden eerder norm dan uitzondering. En de invoering van het betaald parkeren in Amsterdam-Buitenveldert leidt tot een 'waterbedfenomeen' aan de dijk. Er moeten praktische oplossingen komen, negeren van het probleem helpt niet.

Opwerpen van **terpen** moet voorkomen worden. Dat kán voorkomen worden als de gemeente de betreffende bepaling in het Bestemmingsplan wijzigt. Met een brief van 13 augustus 2013 heeft de Vereniging Amsteloever hierop aangedrongen. De gemeente wil echter rustig tot 2017 wachten. Het verbod op terpen en ophoging dient ten spoedigste in het bestemmingsplan te worden opgenomen en kan niet wachten tot 2017! Tot dan zal bij iedere nieuwbouw straffeloos gebruik gemaakt kunnen worden van de precedentwerking van nr 78.

Overigens zijn wij het eens met de differentiatie van de randvoorwaarden per deelgebied.

### **pag. 18, 1e alinea**

Wie bepaalt die 'stijlvolle uitstraling' en 'zorgvuldige smaakvolle uitvoering'? De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft wel getoond daar heel eigen opvattingen over te hebben.

Het BKP bevat allemaal fraaie uitgangspunten, maar - zoals hierboven al gesteld - deze zijn alleen te realiseren bij: opname in het Bestemmingsplan, een andere vorm van Welstandscontrole en een consequente handhaving van beleid en vergunning.

Echter, ook dan nog zullen helaas op veel plaatsen verworven rechten deze mooie plannen verhinderen. Verder bewijst de bouwvergunning van nr 78, dat de beslissende deskundigen in de Welstandcommissie een heel andere opvatting hebben van in de omgeving passende architectuur dan in het BKP staat. En het advies van die commissie blijkt tot nu toe vrijwel onaantastbaar en doorslaggevend.

Wanneer in het algemeen de levensduur van een woning op 70 jaar gesteld kan worden is de meerderheid van de huizen op deel Noord duidelijk aan vervanging c.q. renovatie toe. De eigenaren zullen streven naar maximaal volume en duurzame, 21<sup>ste</sup> eeuwse woonkwaliteit, daar zal het BKP niets aan veranderen.

Hoort er in het BKP ook niet een expliciet beleid te staan m.b.t. bijgebouwen bij woningen of is dit niet nodig?

Herstel van een gedempte teensloot zal wel een illusie blijven, want wie neemt daartoe het initiatief en wie betaalt de kosten?

Het verbod op nieuwe bedrijfsgebouwen zou kunnen worden aangevuld met een beleid tot verandering van niet-agrarische bedrijven naar woonbestemming; zo past het garagebedrijf op nr. 100 helemaal niet in het gewenste beeld; het zou veel beter door een stijlvolle woonbestemming (bv. zorgappartementen?) vervangen kunnen worden.

Het behoud van het gewenste, actief beheerde, weiland-landschap is ook geen vanzelfsprekend gegeven. Het planten van de geruchtmakende beukenhaag op het weiland langs de Oostermeerweg viel niet tegen te gaan en kan in de toekomst waarschijnlijk ook niet verhinderd worden.

De genoemde gebiedseigen beplantingsrichtlijnen lijken ons in de praktijk niet realiseerbaar c.q. handhaafbaar en zouden zelfs beschouwd kunnen worden als overbodige overheidsregulering of betutteling. Idem voor de opmerkingen over gewenste erfafscheidingen. Wat gaat het woord 'ongewenst' voor de eigenaar in de praktijk betekenen?

#### **pag. 19, 2e alinea**

Geen nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak zoals opgenomen in het Bestemmingsplan? Daar weten de architecten wel raad op. Aan- en uitbouwen zijn immers tot een bepaalde oppervlakte wel toegestaan en als je dan als architect integrale onderdelen van een ontwerp aan- en uitbouwen noemt, worden die (zie nr. 78), ondanks de vrij strikte definitie (nr. 110) in het bestemmingsplan, toch vergund. In deze alinea moeten dus de woorden 'in principe' vervallen.

#### **pag. 22, 2e alinea**

Vervanging van geschakeld huis: waarom is dan destijds het bezwaar tegen de sloop en nieuwbouw van nr 61 door de gemeente afgewezen, terwijl het bouwplan volkomen in strijd was met de hier voorgeschreven situatie?

#### **pag. 23**

Hetzelfde geldt voor de hier genoemde voorwaarden voor een vrijstaand huis. Bij nr 78 is het bouwplan qua architectuur en materialisatie volledig in strijd met de vigerende welstandcriteria en dit BKP, maar werd het bezwaar tegen deze onderdelen niet gehonoreerd. Het beleid op papier is dus wezenlijk anders dan het feitelijk beleid van de gemeente.

Op deze pagina staat zes maal 'bij voorkeur', m.a.w. er mag op al die punten van af worden geweken en dus is er geen 'handvat'.

#### **pag. 24, tabel**

In de tabel zijn voorbehouden als 'eventueel' en 'bij voorkeur' grotendeels afwezig. Wat is leidend de tekst of de tabel?

#### **pag. 27**

Hier staat in de eerste zin, dat de grootste ruimtelijke kwaliteit langs de Amsteldijk de afwisseling in het landschap en de variatie in de bebouwing is. Daar moet naar onze mening nog de term kleinschaligheid bij, om grootse projecten als destijds de plannen van de gemeente Amsterdam voor een hotel tegenover het Kleine Kalfje te voorkomen.

A. Leeuwenberg, voorzitter

E. Glasius, secretaris