



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam  
Datum: 6 juni 2023  
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening  
Portefeuillehouder(s): Reinier van Dantzig  
Behandeld door: Ruimte en Duurzaamheid (Bestuurszaken.RD@amsterdam.nl)  
Onderwerp: Kennisnemen van de stand van zaken rond de actualiteit in de commissie Ruimtelijke ordening van 24 mei jl., inzake onderkeldering en verzakking van een pand aan de Van Eeghenstraat.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Allereerst, wil ik benadrukken dat ik meevoel met de zorgen van de bewoners in de Van Eeghenstraat. Het college wil een balans tussen het vergroten van leef- en woonoppervlakte van Amsterdammers en tegelijk het tegengaan van negatieve gevolgen van die bouw. Het vinden van dit evenwicht is niet altijd makkelijk, zoals we op vele plekken in de stad zien. Indien nodig scherpt het college eigen regelgeving aan.

Op 24 mei jl. hebben de leden Alberts (SP) en Van Renssen (GroenLinks) in de raadscommissie Ruimtelijke ordening een actualiteit ingediend inzake onderkeldering en verzakking van een pand in de Van Eeghenstraat. De fracties van de SP en GroenLinks maken zich al langere tijd zorgen over zaken als onderkeldering, verzakkingen, de grondwaterstand en de gevolgen van 'bouwwoede.' Zo heeft het lid Van Renssen op 17 april 2023 schriftelijke vragen gesteld over de bouwplannen voor de Van Eeghenstraat 94-98 en heeft het lid Alberts op 17 april 2023 schriftelijke vragen gesteld inzake bouwwoede aan de Koningslaan.

Naar aanleiding van de calamiteit met het verzakken van het pand aan de Van Eeghenstraat 94-98 heeft een aantal bewoners tijdens de commissie Ruimtelijke Ordening hun zorgen uitgesproken. Het college heeft goed geluisterd en beschouwt dit als een belangrijk signaal. Er zijn bij mensen grote zorgen over de mogelijke gevolgen van besluiten die wij als gemeente nemen. Daarom ga ik binnenkort samen met de stadsdeelvoorzitter Zuid (tevens de verantwoordelijk portefeuillehouder) langs bij een aantal bewoners om de situatie in de buurt en hun huizen te bekijken. We wachten nog op de resultaten van het onderzoek naar de toedracht van specifiek deze verzakking. Uiteraard zullen we de raad hierover informeren en de eventueel noodzakelijk aanvullende beleidsmaatregelen met u delen. Onderdeel hiervan kan zijn het inzetten van instrumenten die mogelijk financiële en juridische risico's met zich mee brengen. Die moeten goed in kaart worden gebracht.

Het college wil u met deze raadsinformatiebrief meenemen in de stappen die tot dusverre gezet zijn en de stappen die nog gaan komen.

**Opschorten vergunningverlening**

U heeft gevraagd of de beslistermijn van de vergunningaanvraag kan worden opgeschort. Wij hebben dit onderzocht. De conclusie is dat de beslistermijn juridisch gezien alleen kan worden opgeschort met instemming of op verzoek van de aanvrager. De aanvrager van de vergunning heeft in dit geval ingestemd met opschorten van de vergunning met 6 weken omdat op nog een paar (vaste) onderdelen van de vergunningaanvragen nadere informatie moet worden aangeleverd. Als de aanvrager aan alle eisen voldoet dan moet de gemeente overgaan tot vergunningverlening.

**Mogelijkheden algehele bouwstop**

Ik heb verder laten bekijken of het mogelijk is om een algehele bouwstop in te voeren. Dat is wettelijk alleen mogelijk wanneer er sprake is van een concrete overtreding. De bouwstop leent zich als instrument daarom niet voor het opleggen van een algemeen bouwverbod voor een gehele straat of buurt. Alleen al niet omdat bijvoorbeeld eigenaren van panden die op dat moment niet aan het bouwen zijn, of van wie het pand niet in gebrekkige staat verkeerd, geen overtreding plegen. Hetzelfde geldt voor eigenaren die wel aan het bouwen zijn, maar dit doen conform de verleende vergunning.

**Bestemmingsplan en afwijkingenbeleid (A2 beleid)**

Een bestemmingsplan geeft aan wat er gebouwd mag worden, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De voorde Van Eeghenstraat en de Koningslaan van toepassing zijnde bestemmingsplannen Willemspark – Vondelpark 2019, Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022 en het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders zijn (zeer) recent vastgesteld. De problematiek van de bouwdynamiek is in deze bestemmingsplannen nadrukkelijk meegenomen. Dit heeft geleid tot allerlei bouwbeperkingen, zoals het beperken van bebouwing in de binnentuin en het vastleggen van de bestaande bouwhoogte als de maximale bouwhoogte. Het parapluplan Grondwaterneutrale Kelders bepaalt dat kelders in Amsterdam alleen mogen worden aangelegd als zij geen invloed hebben op de stand en stroming van het grondwater.

Ik wil de uitkomsten van het nieuwe onderzoek naar de verzakking afwachten voordat ik een eventueel voorstel voor aanscherping van bestemmingsplannen en afwijkingenbeleid aan uw raad voorleg.

**Stand van zaken overige toezeggingen**

Naast de hiervoor genoemde acties heb ik u in de commissievergadering Ruimtelijke Ordening van 24 mei jl. toegezegd om te onderzoeken of de gemeente maatregelen kan treffen om te voorkomen dat (te) veel bouwactiviteiten gelijktijdig worden uitgevoerd. Tot nu toe heeft dit het volgende beeld opgeleverd.

*Overlast in de openbare ruimte*

Bouwen en verbouwen gaat vaak gepaard met het plaatsen van zaken als bouw materiaal, dixies, afvalbakken in de openbare ruimte. Hier zijn regels voor (wat mag je wel en niet plaatsen, en voor hoe lang) maar die gaan bijvoorbeeld niet over de ongewenste (extra) hinder als gevolg van

gelijktijdig verlenen van openbare ruimte vergunningen. We gaan onderzoeken of het mogelijk is om de regels ook daarvoor in te zetten.

Daarnaast wordt bij THOR gewerkt aan de implementatie van senior toezichthouders, specifiek gericht op de overlast in de openbare ruimte bij/door bouwwerkzaamheden. Dit team kan worden ingezet in straten waar veel overlast wordt ervaren en/of veel bouwactiviteiten zijn en wordt al ingezet in West, Zuid en Centrum. Op 1 juni jl. is het team in de Van Eeghenstraat en de Koningslaan ter plaatse geweest. Op meerdere locaties zijn (kleine) overtredingen geconstateerd. De betrokken aannemers zijn aangeschreven.

### *Bouwdynamiek*

In 2019 -2021 is de *stedelijke aanpak bouwdynamiek* uitgevoerd waarbij 19 maatregelen zijn onderzocht. De aanleiding hiervoor was het stijgende aantal verbouwingen aan bestaande panden, waarmee vierkante meters aan woningen worden toegevoegd door uitbouw in de tuin, kelders, extra verdiepingen en balkons. Deze ontwikkelingen spelen vooral voor in de 19e-eeuwse wijken in met name de stadsdelen West en Zuid, maar (inmiddels) in toenemende mate ook elders in de stad. Naast de stedelijke aanpak hebben de stadsdelen Zuid en West ook een eigen programma uitgevoerd en maatregelen getroffen.

De stedelijke aanpak is in 2022 afgerond en de resultaten zijn onderdeel geworden van de reguliere werkprocessen rondom vergunningen en toezicht en handhaving. Een aantal instrumenten is voor stadsdelen om in te zetten. Of daar wel/niet gebruik van wordt gemaakt is aan het stadsdeel, met uitzondering van het parapluplan Grondwaterneutrale Kelder; daarin staan voor de hele stad eisen ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen van kelders. Over de resultaten van de aanpak bouwdynamiek wordt uw raad binnenkort separaat geïnformeerd en wil graag met u hierover het gesprek voeren.

Instrumenten die (kunnen) worden ingezet:

- Een aantal stadsdelen heeft in bestemmingsplannen en in afwijkingenbeleid regels opgenomen voor bijvoorbeeld optoppen, uitbouwen, onderkeldering. In Zuid en West is hier actief op ingezet.
- Er is een voorschrift opgenomen in de bouwvergunning dat men een fysieke aankondiging (bouwbord) moet plaatsen ter aankondiging van en tijdens de verbouwing, met toelichting op de plannen en contactgegevens van de aannemer.
- In het nog vast te stellen VTH beleid (vergunningverlening, toezicht en handhaving) is onder het beleidsthema 'Groeiende Stad' als een van de opgaven opgenomen: "voorkomen overlast voor de omgeving, beperken verdichting en verstening van de stad (bouwdynamiek)". In het beleid is vastgesteld welke uitvoerende maatregelen we dan treffen. Denk daarbij aan :  
*Bij 100% van de gecontroleerde bouwactiviteiten in bouwdynamiekgebieden wordt de regelgeving nageleefd met betrekking tot het voorkomen van overlast voor omwonenden (o.a. geluid, werktijden, trillingen, vervuiling), is participatie uitgevoerd conform de Handreiking Participatie en worden omwonenden geïnformeerd door middel van een fysieke bekendmaking van de bouwactiviteiten op de bouwlocatie.*
- Het biedt tevens de mogelijkheid om bij het vaststellen van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma hier prioriteit en capaciteit toe te kennen aan die gebieden die overlast ondervinden.

- De implementatie bij THOR van senior toezichthouders, specifiek gericht op de overlast in de openbare ruimte bij/door bouwwerkzaamheden, komt voort uit de aanpak bouwdynamiek.

#### *Stadsdeelspecifieke onderzoeken*

In 2021 heeft stadsdeel West in het kader van bouwdynamiek een kelderonderzoek uitgevoerd. Dat was een analyse van kelderbouw in West: welke vergunningen zijn waar verleend?, welke overlast is gemeld en welke schade?, welke aanleiding was er voor kelderbouw? (bijvoorbeeld funderingsherstel), wat zijn de rechten en plichten van bouwers?, omwonenden en de gemeente?, en daaraan gekoppeld: waar kan de gemeente ondersteuning bieden? Bijvoorbeeld in het duidelijk uitleggen van de rechten en plichten van betrokken partijen. Of het geven van voorlichting, bijvoorbeeld over de wijze waarop een nulmeting uitgevoerd moet worden en welke punten daarbij in ieder geval aan bod moeten komen.

Met stadsdeel Zuid wordt onderzocht of en op welke termijn voor de Van Eeghenstraat, of een breder gebied, zo'n kelderonderzoek kan worden uitgevoerd. Daarnaast zal het stadsdeel rond de zomer met maatregelen komen om de bouwactiviteiten in Zuid beter te stroomlijnen om de overlast te beperken.

#### **Tot slot**

Naast deze raadsinformatiebrief, wordt u separaat geïnformeerd over beantwoording van de schriftelijke vragen het lid Van Renssen dd. 17 april 2023 over de bouwplannen voor de Van Eeghenstraat 94-98. De beantwoording van de schriftelijke vragen van het lid Alberts dd. 17 april 2023 inzake bouwwoede aan de Koningslaan volgt zo spoedig mogelijk, in ieder geval in de week van 12 juni aanstaande. Tegelijk met die beantwoording volgt ook de beantwoording van het raadsadres inzake de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de Bosboom Toussaintstraat d.d. 9 maart. Er is al in maart 2023 contact geweest met de indiener naar aanleiding van het raadsadres.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig  
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling