

Feitenrelaas Participatie Parooldriehoek

Buurtwerkgroep Parooldriehoek

contactpersoon: Victor L. Dolman, vldolman@zonnet.nl

In de politieke behandeling van de Planopzet Parooldriehoek dreigt een beeld van de participatie te ontstaan dat geen recht doet aan de werkelijke rol van de Buurtwerkgroep Parooldriehoek (BWG). Klopt bijvoorbeeld de suggestie dat de BWG star vasthoudt aan haar standpunt terwijl de plannenmakers concessies doen? Klopt het dat de BWG een onrealistische bouwvolume-eis op tafel heeft gelegd? Nee; het zijn allebei onware en vervelende suggesties. Deze notitie geeft de feitelijke gang van zaken weer.

Het gaat niet alleen om het rechtzetten van beeldvorming over participatie. De BWG heeft in een aantal fasen op hoog niveau kunnen meedenken, maar dat heeft onvoldoende effect gehad. De stadsdeelraad heeft weinig greep op het hortende proces, dat maar losjes het Plaberum volgt. Dat er nu een non-plaberiale 'Planopzet' ter besluitvorming is lijkt vooral ingegeven door een burgerinitiatief dat knaagt aan de uitgangspunten. De Planopzet voldoet wel aan de eis van financiële haalbaarheid, maar schiet tekort in leefbaarheid, woonkwaliteit, en luchtkwaliteit. Met een dergelijk moeizaam proces en overwegende financiële belangen rijst de vraag of er wel effectieve participatie mogelijk is bij grote projecten zoals Parooldriehoek, Amstelcampus en Amstelstation e.o..

Project Parooldriehoek is begonnen in een andere tijd. De participerende buurtbewoners zijn verreweg de meest continue factor. Zonder context en voorgeschiedenis snap je er niets van. Daarom geven we een (zeer korte) chronologische schets. Wie alleen in de laatste fase is geïnteresseerd begint te lezen in sectie 4: 'Van Ontwikkelingsrichting naar Planopzet'.

1. Wibautas en Parooldriehoek

Veel vindt zijn oorsprong bij het open planproces Wibautas (aanvang september 1998). Uitgangspunt was toen de 'Startnotitie Parooldriehoek', die voorzag in sloop van de 'Deltaschool' (huidige ROC-ASA). Bewoners werkten hard en creatief in 'werkateliers' aan ideeën voor de nieuwe Parooldriehoek, in relatie tot een visie op de hele Wibautas. Maar dRO wist al dat de school niet gesloopt zal worden. Onze ideeën voor de Parooldriehoek gingen linea recta richting prullenbak.

De Wibautas kent een vrijwel recht stuk, vanaf het spoorviaduct in de Wibautstraat tot het Mr. Visserplein. Het leek ons in de werkateliers een geweldig idee om het begin van die rechte as te markeren met een enorm kunstwerk of een prachtige fontein bij het Wibautplantsoen. Na afloop van het open planproces transformeerden ontwerpers van dRO, w.o. Ton Schaap, deze fraaie droom in de nachtmerrie van een 70 meter hoog gebouw in het Wibautplantsoen. Langs de hele Wibautstraat bedacht dRO een 'bouwenvelop' met hoogte 30 meter. Dit stond totaal haaks op de gedachte in het open planproces, die juist geen 'weesperstraatachtige' bebouwing wenste, maar aansluiting bij de omliggende buurten. Heftig protesteerden we, zonder effect. We moesten die bouwenvelop niet serieus nemen, zei men. Het zou later allemaal goed komen bij de nader uitwerking per project, zei men. Natuurlijk wordt er niet 30 meter hoog gebouwd, zei men. Dat klopt. De huidige Planopzet voorziet langs de Wibautstraat 39 meter.

Belangrijk is het nieuwe plantsoen in de Parooldriehoek. Het Masterplan Wibautas (2001) specificeert op pp. 56-57 dat niet meer dan 900 m² van het Wibautplantsoen mag worden bebouwd, en dat er een nieuw plantsoen in het oostelijk deel van de Parooldriehoek moet komen van minstens 2.000 m². Dat

is dus een compensatieverhouding van minstens 222%, die genoteerd kan worden in relatie tot de latere inzet van de stadsdeelraad.

Hoewel het Masterplan Wibautas geen goede weergave was van wat in het open planproces was bedacht, waren veel bewoners optimistisch dat de Wibautas in samenhang zou worden ontwikkeld. Zoals bekend kwam hiervan weinig terecht. De gemeente trok aanvankelijk geen geld uit voor herinrichting van de Wibautstraat, en diverse projecten (Mul, Amstelcampus, Jan Bommerhuis, etc.) gingen hun eigen weg, zonder aandacht voor samenhang. Ambtenaren gingen en ambtenaren kwamen, en de nieuwkomers beschouwden de 'bouwvelop' in het Masterplan als kader en doel.

Buurtbewoners ondernamen actie om meer samenhang en kwaliteit te realiseren in de bouwprojecten langs de Wibautstraat, en te voorkomen dat men botweg overal de bouwvelop ging volbouwen. Het stadsdeel antwoordde heel cynisch met 'Spelregels Wibautstraat' waarin het volbouwen van de envelop juist centraal stond. De buurtbewoners bleven (bijna) allemaal beschaafd, en argumenteerden inhoudelijk tegen deze ironische waanzin. Het stadsdeel kwam tot inkeer, en de visie Wibaut aan de Amstel werd ontwikkeld. Die zou zorgen dat bebouwing langs de Wibautstraat goed aansluit bij de omliggende buurten. Dit werd mogelijk door verevening van grondexploitaties van verschillende projecten. In maart 2009 wordt deze verevening ineens niet meer toegestaan en dat zet plannen muurvast.

Dit hele traject rond de Wibautstraat heeft een sterke band geschapen tussen de veteranen onder de participerende buurtbewoners. Veel materiaal en expertise is verzameld, en dit vormt de basis voor de participatie in project Parooldriehoek.

2. Van NmU naar SPvE

Er is geen Nota van Uitgangspunten voor de Parooldriehoek opgesteld, maar een Notitie met Uitgangspunten (NmU). Het verschil zit er in dat de NmU geen grondexploitatie bevat. Dat was destijds nl. problematisch i.v.m. afspraken tussen stadsdeel en PCM die hier een groot kantoor wilde bouwen. De raad (24-3-2003) heeft de NmU geamendeerd wat betreft de omvang van het nieuwe plantsoen (150% van het te bebouwen Wibautplantsoen) en bouwhoogte op het Wibautplantsoen (van 70 naar 50 meter), echter zonder aan te geven wat dit voor het bouwvolume betekent. Dit was vertrekpunt voor de toenmalige Klankbordgroep (KBG).

De KBG kwam er geleidelijk achter wat de consequenties van het gigantische bouwvolume waren. De KBG maakte zelf een enorm ontwikkeling door. Men ontwikkelde een sterke onderlinge samenwerking en verwierf expertise. Een concept SPvE werd door de KBG op goede inhoudelijke gronden naar de prullenbak verwezen. En dat met behoud van de goede relatie met de projectleiding. Knelpunt was het bouwvolume: te groot, te massaal, niet leefbaar.

Het cynische resultaat was dat mede door de inzet van de KBG de argumentatie in het SPvE beter werd, maar het plan zelf niet. De raad stelde niettemin het SPvE vast, (7-6-2004) en gelastte evaluatie van het proces. Daaruit kwam o.m. naar voren dat de KBG participatie van hoge kwaliteit had geleverd, zonder substantieel resultaat.

3. Van herstart naar Ontwikkelingsrichting

PCM en Heijmans vertrokken, en Stadgenoot (toen nog Het Oosten) verwierf hun gebouwen voor een onbekend bedrag. Er kwam een nieuwe projectleider: Harm Hermant. De BWG werd gevormd uit ervaren KBG-ers en enthousiaste nieuwkomers. Alles was nu anders, behalve het SPvE. Dat was achterhaald. Toch wilde men niet opnieuw beginnen met een NvU, maar rap doorstoten naar een Stedenbouwkundig Plan (plaberumfase 3). Natuurlijk waren er wel nieuwe uitgangspunten nodig, en die zijn informeel tot stand gekomen o.m. op een buurtbijeenkomst die het stadsdeel op 20-9-2006 organiseerde. Waarom gingen de buurtbewoners mee met deze verkorte procedure? Omdat we vanaf

het begin mochten meedenken en ons advies serieus zou worden genomen. We hadden immers in de eerdere fase respect verdiend.

Begin 2007 maakte architect Busquets 'scenarios' en 'modellen'. Die vielen tegen. Er werd nl. niet getornd aan het bouwvolume uit het SPvE, afgezien van een kleine reductie die nodig was vanwege de functiewijziging van kantoren naar woningen¹, en daarvoor eigenlijk nog te gering was. De BWG beraadde zich en kwam met een nieuwe aanpak waarin niet financieel rendement centraal staat, maar kwaliteit. De BWG formuleerde hiertoe 15 toetsbare kwaliteitscriteria. In goed overleg met Harm Hermant kreeg Busquets opdracht om op basis hiervan een 'BWG-model' te ontwikkelen. Busquets kwam met een model van 84.700 m² bvo, wat minder was dan de circa 100.000 m² die planeconomen financieel nodig achtten. Dit model was nog niet helemaal goed, maar wel beter dan de andere modellen. De BWG vroeg om een verbeterslag, maar daarvoor was geen tijd meer met het oog op snelle voortgang. Dat was zomer 2007, ruim anderhalf jaar geleden. Het DB oarmde wel de ruimtelijke basisgedachte van het BWG-model, maar forceerde het bouwvolume omhoog naar circa 100.000 m² bvo, uiteraard zonder steun van de BWG.

Rond oktober 2007 zou een Stedenbouwkundig Plan gereed zijn. Maar de plannenmakers kwamen er zelfs na maanden onderling praten niet uit, en bedachten een document met minder status en onderbouwing: de *Ontwikkelingsrichting*. In de communicatie hieromtrent hebben stadsdeel, Kristal, Stadgenoot en de BWG intensief samengewerkt. Zelden dat een plan zo helder overkomt bij burgers en politiek. De RC-WGP stemde op 18-2-2008 globaal in met de grondgedachte van de *Ontwikkelingsrichting*, maar gaf in grote meerderheid aan dat het bouwvolume omlaag moest, zoals de BWG op goede gronden had beargumenteerd.

De BWG heeft in dit zeer complexe project zich bewezen als mede-opdrachtgever van Busquets, als haast professionele partner in het communicatietraject en als gedegen raadgever van de politiek.

De bezwaren tegen het plan, en met name het bouwvolume blijven van kracht. Het BWG-standpunt is genuanceerd: het gaat niet primair om volume maar om kwaliteitscriteria. Er is geen twijfel dat er een goed plan kan worden gemaakt met 65.000 m², want dat correspondeert ruwweg met de stedelijke dichtheid in de omliggende buurten (die goed zijn). Dit getal, en de circa 100.000 m² in de *Ontwikkelingsrichting*, vormen het interval waarbinnen we elkaar ergens gaan ontmoeten, dachten we.

4. Van Ontwikkelingsrichting naar Planopzet

Projectleider Harm Hermant wordt vervangen; de leiding komt in dezelfde handen als projecten Amstelcampus en Amstelstation e.o.. Later zetten ook Kristal en Stadgenoot nieuwe mensen in². De bestuurlijke verantwoordelijkheid verandert, in relatie met Wibaut aan de Amstel. De communicatie-medewerkster en assistent-projectleider vertrekken. Het stadsdeel schuift een nieuwe ambtelijk stedenbouwkundige naar voren. Door dit alles verdwijnt veel van het opgebouwde wederzijds begrip.

Het project valt stil. Op **17 april 2008** informeert het stadsdeel de BWG-contactpersoon over het probleem: stadsdeel en Stadgenoot zijn het oneens over geld. Besloten wordt om in ieder geval voort te gaan met het onderzoek van de luchtkwaliteit, en alvast de mogelijke inrichting van de openbare ruimte te verkennen.

Op **27 juni 2008** is er overleg tussen projectgroep en BWG. Het instellingsbesluit van Wibaut aan de Amstel wordt toegelicht. Corporatie en stadsdeel beweren dat er nog altijd geen voortgang in het project zit. De BWG kan dit moeilijk geloven, gezien de verstreken tijd en de heldere opdracht van de

¹ Kantoren kun je veel massiever bouwen dan woningen omdat ze minder licht en lucht nodig hebben.

² Daarmee krijgt dit project haar derde projectleider, derde ontwikkelaar en vijfde gebiedsmanager van de corporatie.

raadscommissie. De BWG dringt aan op duidelijkheid over het cruciale punt van de luchtkwaliteit. Die duidelijkheid wordt niet geboden.

Op **2 oktober 2008** overleggen projectgroep en BWG. De projectgroep lijkt verrast door het burgerinitiatief 'Maak van het Wibautplantsoen een park' van de Vereniging Vrienden van het Wibautplantsoen. Hier wreekt zich de wisseling van projectleiding. In het overleg tussen de vorige projectleider Harm Hermant en de contactpersoon van de BWG is wel degelijk vroegtijdig gesignaleerd dat er een groep bewoners is die zich zeer betrokken voelt bij behoud van het (hele) Wibautplantsoen. Die opvatting heeft geen meerderheid in de BWG en maakt geen deel uit van de BWG-kwaliteitscriteria, maar dient natuurlijk wel zorgvuldig behandeld te worden. Stagnatie van het project is hier een absoluut verkeerde respons. Hoe dan ook moet de stadsdeelraad zich nu uitspreken over het burgerinitiatief. Als het wordt aangenomen is dit effectief een wijziging van de uitgangspunten, waardoor het noodzakelijk wordt om opnieuw fris te kijken naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van de Parooldriehoek. Zolang er geen duidelijkheid is op dit punt kan het project eigenlijk niet verder. De projectgroep heeft een heel ander perspectief. Men kijkt vooral naar het financiële geschil tussen stadsdeel en corporatie, en stuurt aan op een procesinterventie op hoog bestuurlijk niveau. Dit alles speelt in het overleg een ondergeschikte rol. We bespreken de voorlopige luchtkwaliteitsstudie, waar flinke problemen aan blijken te kleven. Daarnaast gaat het gesprek ook over de geluidsoverlast van restaurant Canvas, de plannen van het ROC, en 'project Hungry': allemaal zaken van ondergeschikt belang.

Op **13 november 2008** komen BWG en projectgroep bijeen om input te leveren voor de landschapsarchitect die gaat nadenken over de inrichting van de openbare ruimte. Er is een moment van wrijving omdat we gaan praten over openbare ruimte op basis van een stedenbouwkundig model waarvan we weten dat er flink wat bouwvolume weg moet, conform aanwijzing van de raadscommissie. Niettemin stelt de BWG zich welwillend op en formuleert zinnige ideeën voor deze openbare ruimte.

11 december 2008: BWG en projectgroep bespreken enkele punten van beperkt belang (de aanpak van het fietstunneltje naar de Transvaalbuurt en het huidige gebruik van het Trouwgebouw). Het is duidelijk dat stadsdeel en Stadgenoot nog altijd steggelen over geld. De BWG maakt heel duidelijk het gevoel te hebben aan het lijntje te worden gehouden, aangezien er niet gewerkt wordt aan de reductie van het bouwvolume en de stedenbouwkundige uitwerking daarvan.

Op **22 december 2008** geeft de BWG, na intern beraad, een noodsignaal aan de verantwoordelijke bestuurders. De projectgroep maakt geen werk van de opdracht tot vermindering van het bouwvolume, waardoor een plan zonder draagvlak dreigt te ontstaan. De BWG vraagt om een bestuurlijke procesinterventie om de stagnatie te doorbreken en serieus werk te maken van bouwvolumereductie, conform de aanwijzing van de raadscommissie. De plannenmakers moeten nu beseffen dat dit project niet financieel haalbaar wordt via de reguliere methoden. Op dit signaal komt geen formele reactie. De gevraagde procesinterventie vindt niet plaats.

Op **22 januari 2009** licht Stadgenoot een nieuw plan, 'draft 14', toe. De BWG is ontzet. Het bouwvolume is circa 98.000 m² bvo. Er is dus geen significante concessie gedaan in bouwvolume. Op instigatie van Ton Schaap, nu supervisor bij Wibaut aan de Amstel, is het tien jaar oude idee van een toren van 70 meter hoog weer terug, en wordt het hele Wibautplantsoen volgebouwd. Ook zijn enkele bouwdelen langs de Wibautstraat opgehoogd naar 39 meter, en de bebouwing langs de Olmenweg van 3 naar 5 lagen. Het is allemaal in flagrante strijd met de kwaliteitscriteria van de BWG en spoort niet met de aanwijzing van de raadscommissie. Zowel BWG als politiek worden hier niet serieus genomen. De plannenmakers kenden de criteria en de aanwijzing en hebben hier bewust voor gekozen. De BWG wil niet praten over een plan waarin het bouwvolume rond de 100.000 m² blijft, en stelt voor om nu eens een goed plan te maken, wat zeker kan met 65.000 m². De projectleider meldt

dat er nog geen duidelijkheid is over de financiën en de ontwikkelstrategie (al dan niet panden eerst verwerven door gemeente etc.). Ook is onduidelijk of er binnen Wibaut aan de Amstel verevend kan worden. Project Amstelstation e.o. zou bijvoorbeeld een positief exploitatiesaldo van circa 10 miljoen euro krijgen als gekozen zou worden om de dure autotunnelbak onder het Prins Bernhardplein niet aan te leggen.

Met het oog op het vervolg is het belangrijk dat de stellingname van de BWG in januari 2009 plaatsvond in een situatie waarin

- er geen significante volumereductie was gedaan,
- niet duidelijk was hoeveel reductie financieel haalbaar is, maar er wel zicht was op financiële ruimte, en
- de plannenmakers zonder overleg hadden gekozen voor de opvattingen van de supervisor waarvan bekend was dat ze geen draagvlak hebben.

Het is dus niet waar dat de BWG star zou zijn in een dialoog met flexibele plannenmakers, en het is ook niet waar dat de BWG vast zou houden aan een manifest onrealistisch standpunt. Wel waar is dat de BWG door de plannenmakers effectief terzijde is geschoven.

Na 22 januari 2009 zijn BWG en plannenmakers niet meer bijeen geweest.

Op **2 maart 2009** presenteert Ton Schaap aan de raadscommissie een bijgesteld plan: 'draft 15'. De BWG kijkt vanaf de publieke tribune toe. Nu is er wel enige volumereductie gedaan (tot circa 93.000 m², waarvan 3.000 m² ondergronds). Deze is niet benut om enigszins tegemoet te komen aan de kwaliteitscriteria, maar vooral voor verbetering van de bebouwing langs het spoortalud. De hoteltoeren van 70 m zit er nog steeds in.

In de periode voorafgaand aan 23 maart 2009 spreken afvaardigingen van de BWG met leden van alle raadsfracties om hen te informeren over het proces, het plan en zijn gebreken. De BWG heeft hiertoe een 3D-model getekend waarmee iedereen zelf interactief de ruimtelijke structuur en de schaduwwerking kan onderzoeken.

Op **23 maart 2009** behandelt de raadscommissie de Planopzet. De portefeuillehouder en de ambtelijk projectdirecteur van Wibaut aan de Amstel melden dat wethouder Van Poelgeest kampt met financiële tekorten in de stad en daarom iedere negatieve grondexploitatie heeft verboden. Er mag niet meer verevend worden. De Planopzet in zijn huidige vorm is financieel net haalbaar, waarmee impliciet wordt gezegd dat er een keuze is gemaakt voor een ontwikkelstrategie (of dat verschillende strategieën hetzelfde saldo opleveren). Het ontbreken van draagvlak en serieuze participatie speelt in het debat nauwelijks een rol (m.u.v. de bijdragen van D66 en Groenlinks).

5. Tenslotte

De BWG heeft blijk gegeven van inzet en expertise. Niettemin ligt er nu een Planopzet Parooldriehoek met ernstige en langdurige negatieve consequenties. Op 14 april 2009 zal de stadsdeelraad besluiten over deze Planopzet. Volgens de BWG zou de politiek met een positief besluit een misser begaan die hen nog decennialang kan worden nagedragen.