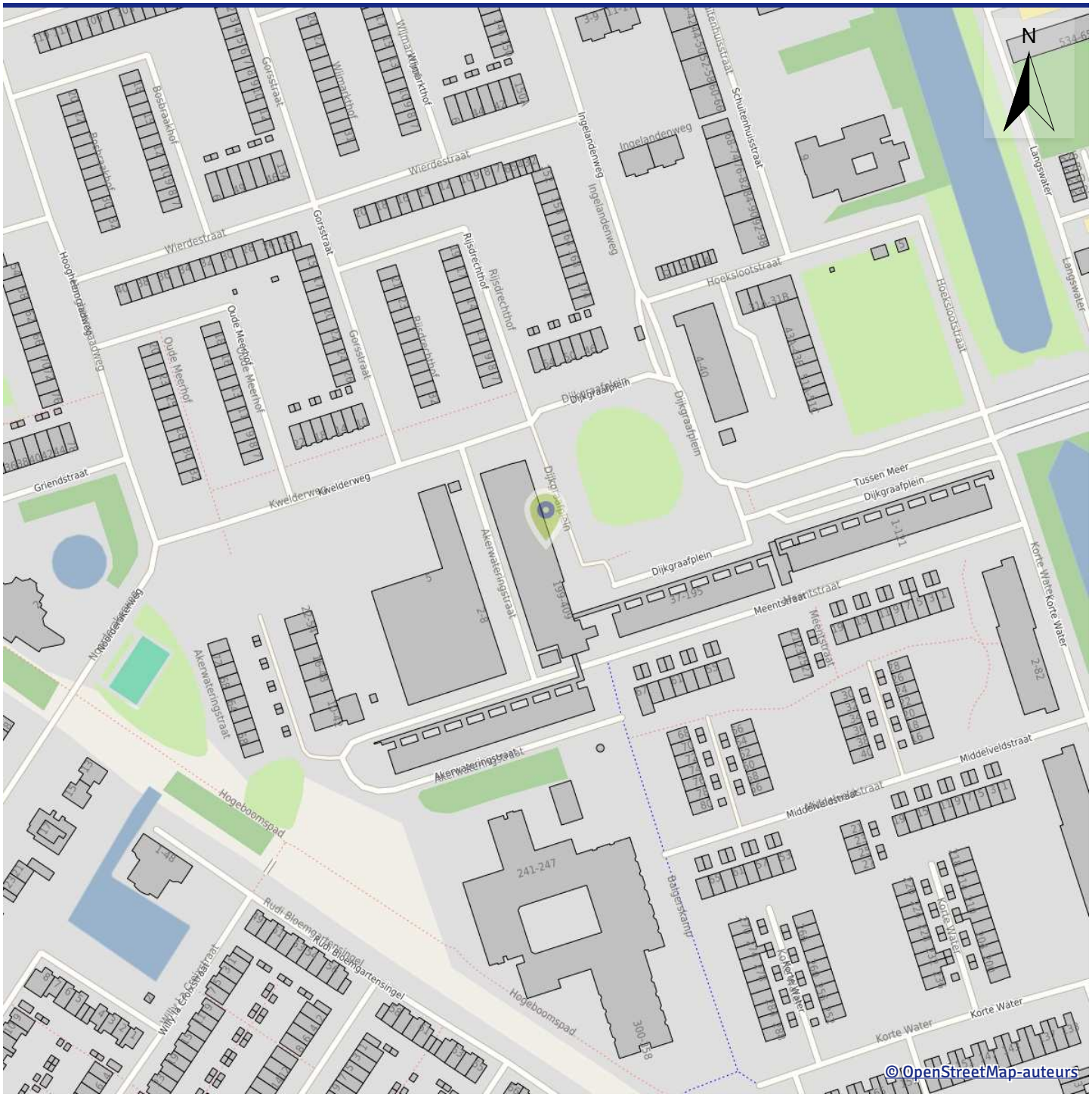
Bestemmingsrapport


N
Dijkgraafplein
Tussen Meer
Dijkgraafplein
Dijkgraafplein
Meentstraat
Middelveldstraat
Korte Water
Korte Water
Korte Water
Langswater
Langswater
Hoekslootstraat
Hoekslootstraat
Schuitenhuisstraat
Schuitenhuisstraat
Ingelanderweg
Ingelanderweg
Ingelanderweg
Wierdestraat
Wierdestraat
Gorsstraat
Gorsstraat
Gorsstraat
Rijsdrechthof
Rijsdrechthof
Rijsdrechthof
Oude Meerhof
Oude Meerhof
Oude Meerhof
Boebaakhof
Wilmarkthof
Wilmarkthof
Kwelderweg
Kwelderweg
Griendstraat
Akerwateringstraat
Akerwateringstraat
Akerwateringstraat
Hogeboomspad
Hogeboomspad
Rudi Bloemgartensingel
Rudi Bloemgartensingel
Willy Cocksstraat
Balgenkamp
Korte Water
Korte Water
Korte Water

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0363100012093461
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	1.814,8 m²
Bouwjaar	1972
Aantal verblijfsobjecten	304
Aantal gebruiksdoelen	3

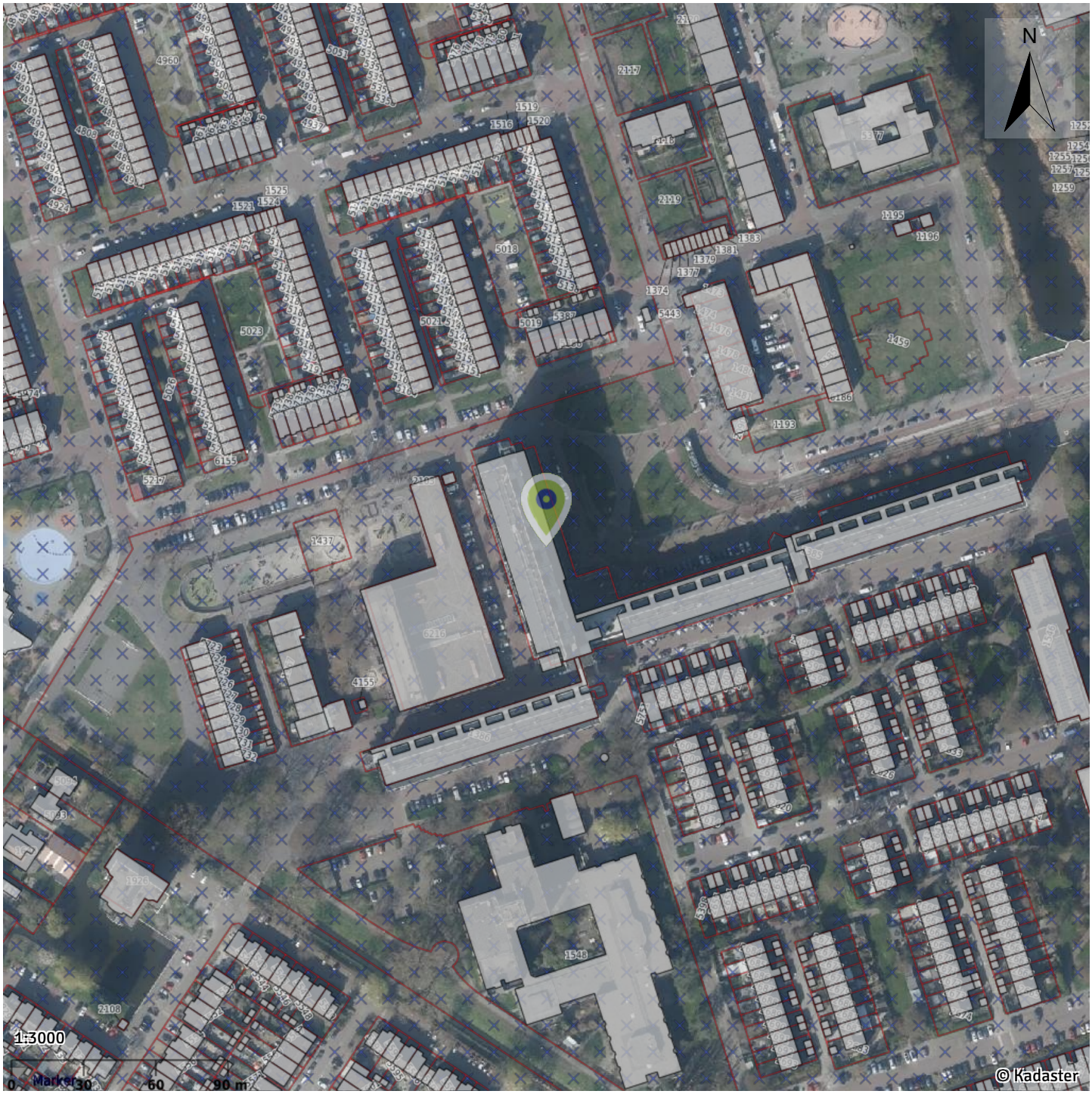
Identificatie gekozen verblijfsobject	0363010000622729
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	100,00 m²
Adres	Dijkgraafplein 281
Postcode	1069ES
Plaats	Amsterdam

Bestemmingsplan	
Naam plan	Grondwaterneutrale Kelders
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Amsterdam
IMRO-idn	NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02
Datum vastgesteld	07-10-2021
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	overige zone - 1

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Dijkgraafplein 281, 1069ES Amsterdam
Datum	18-07-2023

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijpijlen
- Bijpijlen

Besluitnummer 2021-225

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Raadsbesluit

Jaar	2021
Vergaderdatum	6 en 7 oktober 2021
Agendapunt	7
Voordrachtnummer	VN2021-025069

Onderwerp

Vaststellen van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 7 september 2021;

gelet op:
- artikel 3.1, eerste lid, en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 169, eerste en tweede lid van de Gemeentewet;

1. kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van:
   a. de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders;
   b. de keuze om het gebied IJburg niet langer onder de reikwijdte van het parapluplan te laten vallen;

2. de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. kennis te nemen van de door het college op 7 september 2021 vastgestelde beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam;

4. het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 24-10-2019.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 7 oktober 2021.

De voorzitter	*De raadsgriffier*
Femke Halsema	Jolien Houtman

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Portefeuille	Ruimtelijke Ordening
Agendapunt	7
Datum besluit	College van B&W, d.d. 7 september 2021

Onderwerp

Vaststellen (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van:

a. de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

b. De keuze om het gebied IJburg niet langer onder de reikwijdte van het parapluplan te laten vallen.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. Kennis te nemen van de vaststelling door het college op 7 september 2021 van de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

4. Het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 24-10-2019.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.8

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 169 van de Gemeentewet

Lid 1: Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.

Lid 2: Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding & doel

Het bestemmingsplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader.

Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater. Waar de aanleg van een enkele kelder in de regel geen of nauwelijks effect heeft op het grondwater zal een cumulatie van kelders wel effect hebben. Door de situatie op de Amsterdamse woningmarkt is een (verdere) toename van de aanleg van kelders te verwachten.

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is onderdeel van de Bestuursopdracht Aanpak Bouwdynamiek van juli 2019 en vloeit voort uit de op 16 mei 2018 door de gemeenteraad aangenomen motie (motie 447) van de leden Van Renssen, De Heer, Hammelburg en Flentge inzake het bestemmingsplan De Baarsjes, over de gevolgen onderkeldering en andere vormen van verstening van binnentuinen in Amsterdam. Het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is op 20 januari 2021 vastgesteld door de raad.

Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt een nieuw juridisch planologisch kader gecreëerd, waardoor de eis van grondwaterneutraliteit zal komen te gelden voor alle toekomstige kelderaanvragen in de gebieden, waar dit vanuit het belang van (het voorkomen van negatieve effecten op) de grondwaterstanden/stroming noodzakelijk is.

Onderbouwing besluit

Ad 1a- Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu)bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op verzoeken om ofwel een locatie specifieke afweging, zowel op adresniveau in de stad als voor het buitengebied (Landelijk Noord) dan wel juist om een bredere beschouwing dan alleen den projectlocatie maar juist op wijkniveau. Op een van de zes zienswijzen zal hieronder iets uitvoeriger worden ingegaan.

1. Zienswijze

Namens leden: boeren en tuinders in landelijk gebied Amsterdam Noord. De effecten van kelderbouw spelen niet in dit landelijk gebied en er is geen noodzaak om op dit specifiek gebied het paraplubestemmingsplan van toepassing te verklaren. Mogelijk onevenredigheid tussen de voorgestelde maatregel en de gevolgen voor agrarische ondernemers in Noord. Verzoek paraplubestemmingsplan aan te passen.

Reactie samengevat: In landelijk Noord spelen niet zozeer de cumulatieve grondwatereffecten, echter wel het opbarsten en/of de deklaag (ook onderdeel van het paraplubestemmingsplan vanwege de negatieve ruimtelijke effecten). Opbarstrisico speelt ook al bij aanleg van 1 kelder, ook in een niet dicht bebouwd gebied als het landelijk gebied.

In zone 1 gebieden (o.a. Landelijk Noord) is een algeheel verbod opgenomen voor kelderbouw vanwege het opbarstrisico. Dit betekent echter niet dat realisatie van kelders in dit gebied volledig is uitgesloten. Zoals bij ieder bestemmingsplan is een buitenplanse afwijkingsprocedure mogelijk. Dat houdt in dit geval in dat er zal moeten worden aangetoond dat een bouwplan niet in strijd is met het doel van dit bestemmingsplan, namelijk het voorkomen van negatieve effecten van aanleg van de kelder op de stand en de stroom van het grondwater. Dit kan door met behulp van een geohydrologisch rapport aan te tonen dat er geen nadelige effecten optreden (dus bijvoorbeeld m.b.t. het opbarsten) en er dus grondwaterneutraal gebouwd zal worden. Voor wat betreft het opbarstrisico zijn in sommige situaties opbarstbeheersmaatregelen mogelijk (moet blijken uit geohydrologisch rapport en zal erg kunnen verschillen afhankelijk van de precieze buurt in (Landelijk) Noord alsook de bouwdiepte van de desbetreffende kelder). Zodra er meer fysieke ruimte is rondom de kelder (waar vaak sprake van zal zijn op agrarische percelen) zal het treffen van maatregelen ook eerder in de praktijk mogelijk blijken.

Het Afwegingskader zorgt ervoor dat voor de meest voorkomende kelders niet voor iedere kelderaanvraag een geohydrologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Het is voor de gemeente echter niet haalbaar om voor ieder type kelder in ieder deelgebied op voorhand een zodanig onderzoek uit te voeren en beoordeling te maken. Zowel voor grotere kelders, als voor kelders in de gele en rode gebieden uit het Afwegingskader, geldt dus dat in het kader van de aanvraag

omgevingsvergunning op basis van een geohydrologisch rapport per geval een beoordeling moet worden gemaakt van de bouwmogelijkheden en maatregelen. Vanwege de grote en onomkeerbare schade die opbarsten met zich meebrengt (verstoring bodemlagen, permanente kwel en welvorming, zout grondwater komt naar boven en belast het ondiepe grondwater- en oppervlaktewatersysteem kwalitatief en kwantitatief), weegt dit belang zwaar bij de keuze van regulering in het paraplubestemmingsplan. Daar staat tegenover dat de verwachting is dat zodra is aangetoond met een geohydrologisch rapport dat er ofwel bij dat concrete bouwplan geen opbarstrisico's bestaan dan wel er opbarstbeheersmaatregelen getroffen zullen worden er alsnog medewerking verleend kan worden aan (mest)kelderbouw in Landelijk Noord. Er is dus geen sprake van een absoluut verbod. Het wordt alleen niet langer met een direct recht mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Ad 2- De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Bij de onderbouwing van beslispunt 1a is aangegeven waar de zienswijzen zich op richten. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen voorzien van een beantwoording. Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

Ad 3- Kennis te nemen van de vaststelling door het college op 7 september 2021 van de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

Het beleid in het Afwegingskader wordt juridisch geborgd door de vaststelling van dit (paraplu)bestemmingsplan. Er is in het bestemmingsplan o.g.v. art. 3.1.2 lid 2 van het Bro, voor de verdere vertaling van het Afwegingskader gekozen voor een dynamische verwijzing naar beleidsregels. Daarom zijn de relevante beleidsuitgangspunten uit het Afwegingskader gedestilleerd om deze (ongewijzigd en beleidsneutraal) vast te stellen als beleidsregel in de zin van art. 4:81 van de Awb. De bevoegdheid voor het vaststellen van de beleidsregel ligt bij het college. Deze beleidsregel zal gepubliceerd worden (en daarmee in werking treden) gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het onderhavige (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Ad 4- Gewijzigde vaststelling (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het paraplubestemmingsplan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen die aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Wijzigingen als onderdeel van de Nota van beantwoording zienswijzen. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- toevoegen aan bijlage 1 van bestemmingsplannen die sinds ter visie gaan van het ontwerpparaplubestemmingsplan vastgesteld zijn;

- verwijderen uit bijlage 1 van bestemmingsplannen IJburg, door het besluit om IJburg uit te zonderen van de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan en aanpassen plangrenzen op verbeelding door IJburg buiten de plangrenzen op de verbeelding te plaatsen;

- wijziging 1.13 van de planregels: aanpassing van het begrip 'grondwaterneutraal bouwen'.

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In het navolgende volgt een beschrijving van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders en de aandachtspunten.

Begrenzing/plangebied

In bijlage 1 behorende bij de planregels van het paraplubestemmingsplan zijn alle vigerende bestemmingsplannen genoemd waar het paraplubestemmingsplan zal komen te gelden (naast en deels –uitsluitend voor wat betreft de bouwregels over kelders- in plaats van de regeling in de vigerende bestemmingsplannen). Het parapluplan zal overal gelden waar ofwel een verbod op

kelders (zogenaamde rode gebieden in het Afwegingskader, zone 1 op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan) dan wel maatregelen m.b.t. grondwaterneutraliteit opgelegd moeten worden voor kelderbouwaanvragen (zone 2 op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan). De verbeelding van het paraplubestemmingsplan is gebaseerd op de gebiedskaart die onderdeel uitmaakt van het Afwegingskader.

Wat voegt dit paraplubestemmingsplan toe ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen?

De regeling

Het paraplubestemmingsplan geeft een aanvullende/vervangende regeling voor kelderbouw voor de gebieden genoemd in bijlage 1 bij het paraplubestemmingsplan.

Geldend regime

In de geldende bestemmingsplannen (moederplannen) verschilt de regeling voor (het bouwen van) kelders erg. Dit varieert van bestemmingsplannen waarin een algeheel verbod op het bouwen van kelders geldt tot bestemmingsplannen waarin kelders bij direct recht (overal) worden toegestaan. Tevens zijn er bestemmingsplannen, waarin kelders alleen met een zogenaamde binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt onder bepaalde voorwaarden.

Eis van grondwaterneutraliteit

De eis van grondwaterneutraliteit in het bestemmingsplan is als volgt opgenomen.

Er geldt een verbod om kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Onder "kelder" wordt in het paraplubestemmingsplan verstaan: een ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

Vervolgens is een binnenplanse afwijking van het (paraplu)bestemmingsplan opgenomen, waarin is opgenomen dat om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, geldt:

a. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";

b. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter moet op basis van een geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Om toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan het paraplubestemmingsplan mogelijk te maken, dienen in de vigerende bestemmingsplannen de bouwmogelijkheden voor kelders in de regels te vervallen, uitgezonderd de reeds bestaande verbodsbepalingen voor kelders.

Voor de bestaande binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in vigerende bestemmingsplannen is in dit parapluplan opgenomen dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen in die afwijkingsbevoegdheden komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan voor de eis van grondwaterneutraal bouwen.

In bijlage 2 behorende bij de planregels van het paraplubestemmingsplan is een tabel opgenomen van de kelderregels in vigerende bestemmingsplannen, die weliswaar geen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen, maar wel komen te vervallen, doordat deze niet stroken met de regeling in het parapluplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om de eis van een minimaal grondpakket van 80 cm boven een te realiseren kelder, die in stadsdeel Zuid in veel bestemmingsplannen is opgenomen. Deze eis gaat niet samen met de eis in het parapluplan dat een kelder maximaal 4 meter diep mag zijn. Binnen die resterende 3.20 m kan geen kelder gerealiseerd worden, die voldoet aan het Bouwbesluit.

Aandachtspunten

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

- *Stedelijke kaders*

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- *Omgevingswet*

Het paraplubestemmingsplan zal na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting op 01-07-2022) van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan voor Amsterdam.

- *Planschade*

In een planschaderisicoanalyse door SAOZ is het risico op planschade beoordeeld. Op basis van een directe ter inzagelegging van het ontwerp bedraagt het planschaderisico enkele honderden miljoenen. Er is in dit geval voorzienbaarheid gecreëerd vanaf de tervisielegging van het Afwegingskader op 5 september 2020. SAOZ adviseerde om een termijn van minimaal 6 maanden aan te houden voor het creëren van voorzienbaarheid (en passieve risicoaanvaarding). Het ontwerp parapluplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dat betekent dat er dan een termijn van 9 maanden is geweest voor burgers om nog gebruik te maken van de oude planologische rechten voor (niet grondwaterneutrale) kelders. Het risico op planschade is hiermee grotendeels weggenomen, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, door een voldoende lange benuttingsperiode van 9 maanden (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding).

- *Tenders*

Het ontwerpparaplubestemmingsplan was vanaf de tervisielegging vanaf 3 juni jl. van toepassing op alle bouwaanvragen voor kelders die vanaf 3 juni jl. zijn ingediend. Voor die bouwaanvragen gold een aanhoudingsplicht en uitsluitend aanvragen die voldoen aan het ontwerpparaplubestemmingsplan konden verleend worden. Na de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan zullen alle bouwaanvragen voor kelders direct getoetst worden aan het paraplubestemmingsplan (en vervalt de aanhoudingsplicht). Het (ontwerp)paraplubestemmingsplan heeft vanaf 3 juni jl. ook mogelijke gevolgen voor reeds lopende tenders (waarin kelders zijn opgenomen in de plannen), die gestart zijn op basis van een (postzegel)bestemmingsplan waarin het grondwaterneutraal bouwen nog niet was opgenomen en een bouwenvelop op basis van dat (postzegel)bestemmingsplan. Ook voor deze tenders geldt dat, zodra de bouwaanvraag voor dat plan nog niet was ingediend voor 3 juni, voldaan zal moeten worden aan het paraplubestemmingsplan grondwaterneutraal bouwen. De verwachting is dat in veel van die tenders voldaan zal kunnen worden aan de eis van grondwaterneutraal bouwen, zodra er een geohydrologisch rapport wordt opgesteld waaruit blijkt of en zo ja hoe de kelder grondwaterneutraal kan worden aangelegd.

Er dient te allen tijde aan publiekrechtelijke regels te worden voldaan bij een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning, ook al zou er een reeds gesloten contract bestaan. Er kan dan hooguit sprake zijn van een schadeclaim van de ontwikkelaar mocht deze van mening zijn dat er privaatrechtelijk reeds verwachtingen gewekt zouden zijn en er nu schade zou ontstaan doordat aanvullende eisen gesteld worden. Mocht er in de toekomst bij een individuele casus onverhoopt toch sprake zijn van daadwerkelijke schade dan zal deze casus aan uw bestuur worden voorgelegd.

- *Landelijk Noord*

Mede naar aanleiding van twee ingediende (identieke) zienswijzen is de vraag opgeworpen in hoeverre het noodzakelijk en wenselijk is om Landelijk Noord onder de reikwijdte van het parapluplan te houden conform de regeling in het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzen is benadrukt dat de uitgebreide procedure (buitenplanse afwijking) die vereist is in het zogenaamde rode gebied waar Landelijk Noord onder valt, veel extra administratieve lasten, onzekerheid en

beperkingen met zich meebrengt voor de agrariërs in het gebied die bijv. voor de bedrijfsvoering noodzakelijke mestkelders en melkputten moeten realiseren.

Het is vanuit ruimtelijk oogpunt lastig te onderbouwen waarom er voor deze categorie een afwijkende regeling wordt opgenomen ten opzichte van de regeling voor de rest van de rode gebieden (uit het afwegingskader; zone 1 in het paraplubestemmingsplan), bijvoorbeeld een groot deel van Zuidoost, waar bijv. grootschalige gebiedsontwikkeling plaatsvindt en andere bedrijfstakken/projectontwikkelaars ook belang hebben bij financiering en doorgang van hun project en dus belang bij het bestaan van zo min mogelijk onzekerheid. Het kan dan bijv. gaan om grootschalige appartementencomplexen/woningbouw, waarbij op grond van de Nota Parkeren (ondergrondse) parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn. Ook dit soort belangen wegen zwaar. Het onderscheid tussen het belang van agrarische bedrijfsvoering en andersoortige bedrijfsvoering binnen de stad is (vanuit ruimtelijk oogpunt) lastig te onderbouwen.

De onzekerheid voor de agrarische bedrijfsvoering is bij een buitenplanse afwijking niet wezenlijk anders of groter dan bij een binnenplanse afwijking. Bij beide afwijkingsprocedures zal voor de onderhavige afwijking (grondwaterneutrale kelder toestaan) met behulp van een geohydrologisch rapport aangetoond moeten worden dat de grote (mest)kelder of melkput grondwaterneutraal aangelegd kan en zal worden. Voor een binnenplanse afwijkingsprocedure geldt een behandeltermijn van 8 weken en voor een buitenplanse (uitgebreide) procedure maximaal 6 maanden. Echter, in de praktijk zal deze 6 maanden naar verwachting niet volledig nodig zijn om op de aanvraag te beslissen op het moment dat bij de aanvraag reeds een geohydrologisch rapport is gevoegd waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd kan worden. De afwijking van het bestemmingsplan ziet dan immers uitsluitend op het onderdeel van de mestkelder of melkput en voor die afwijking zal dan ook een ruimtelijke onderbouwing vereist zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag. Die ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven met een geohydrologisch rapport waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd kan en zal worden. Een ruimtelijke onderbouwing hoeft slechts te zien op de ruimtelijk relevante aspecten. In het geval van een mestkelder of melkput is dat geohydrologie. Het is op dit moment wel zo dat het verschil tussen een uitgebreide en een reguliere procedure er in zit dat er voor een uitgebreide procedure een zienswijze termijn van 6 weken geldt en bij de reguliere procedure niet.

Daar komt bij dat met ingang van (naar verwachting) 1 juli 2022 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet omgevingsvergunningen voor zowel binnenplanse als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen met een beslistermijn van 8 weken.

Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid voor de raad om categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij alsnog een uitgebreide procedure zal moeten worden doorlopen. Het is op dit moment nog onzeker of en in welke gevallen de gemeenteraad daar gebruik van zal gaan maken. Mochten mestkelders en melkputten niet in die categorieën opgenomen worden dan gaat het dus nog om een termijn van ongeveer 9 maanden waarin er een (theoretische) verschil in proceduretijd voor (binnenplanse en buitenplanse) afwijkingsprocedure zou bestaan.

Eerdere besluitvorming - voorontwerpbestemmingsplan

• *Inspraak en wettelijk vooroverleg*

Van het voornemen een bestemmingsplan op te stellen ex artikel 1.3.1 van het Besluit

omgevingsrecht (Bro) is niet afzonderlijk kennis gegeven, omdat in de procedure (publicatie en inspraak) voor het Afwegingskader reeds melding is gemaakt van de voorbereiding van een paraplubestemmingsplan, waarin het Afwegingskader juridisch planologisch zal worden verankerd. Op 14 april jl. is het voorontwerp (paraplu) bestemmingsplan vrijgegeven voor het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro. Het overleg vond plaats van 19 april tot en met 30 april 2021. Er zijn reacties binnen gekomen van de Provincie Noord-Holland, Waternet en het Havenbedrijf. De reacties in het kader

van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro en de beantwoording zijn ambtelijk verwerkt in het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan.

• *Ontwerp Paraplubestemmingsplan*

Het college heeft op 18 mei 2021 ingestemd met de vrijgave van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan ten behoeve van de terinzagelegging. Het ontwerp (paraplu)bestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. In die periode zijn zes zienswijzen ontvangen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De financiële consequenties van de genoemde beslispunten in de voordracht zijn voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is beperkt. In een planschaderisicoanalyse door SAOZ is het risico op planschade beoordeeld en dit planschaderisico bedraagt enkele honderden miljoenen. Geadviseerd is om voorzienbaarheid te creëren voordat het paraplubestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Er is in dit geval voorzienbaarheid gecreëerd vanaf de tervisielegging van het Afwegingskader op 5 september 2020 (termijn van ruim 9 maanden voorzienbaarheid op het moment van tervisielegging ontwerpbestemmingsplan) tot aan de tervisielegging van dit ontwerp (paraplu)bestemmingsplan met ingang van 3 juni 2021. Het risico op planschade is hiermee grotendeels weggenomen, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, door een voldoende lange benuttingsperiode van 9 maanden (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding).

De organisatie rond vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) verwacht dat de benodigde inzet binnen de VTH keten (zowel in capaciteit als in kennis en competenties) past binnen het bestaande jaarprogramma VTH. Aan het eind van 2021 wordt deze inzet geëvalueerd.

Als het nodig is om het jaarprogramma VTH in de periode na 2021 hierop aan te passen, dan wordt hiertoe in 2022 – binnen de beschikbare middelen - een voorstel aan u voorgelegd.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

n.v.t.

Welke stukken treft u aan

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2021-096172	1. NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01.pdf (pdf)
AD2021-096174	2. 210820.Beleidsregel.Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.docx (msw12)
AD2021-096173	3. Grondwaterneutrale kelders_Regels.pdf (pdf)
AD2021-096175	4. Grondwaterneutrale kelders_Bijlagen bij de regels.pdf (pdf)
AD2021-096176	5. Grondwaterneutrale kelders_Toelichting.pdf (pdf)
AD2021-096177	6. Grondwaterneutrale kelders_Bijlagen bij de toelichting.pdf (pdf)
AD2021-096178	7. Nota van Beantwoording.parapluplan grondwaterneutrale kelders_geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2021-096179	8. VERTROUWELIJK Nota van Beantwoording parapluplan grondwaterneutrale kelders_niet geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2021-096156	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Gitta van der Kuil, g.van.der.kuil@amsterdam.nl, 06-13313945 Ruimte en Duurzaamheid, Laila Ruttel, l.ruttel@amsterdam.nl, 06-20612138

Grondwaterneutrale kelders

Plantype: bestemmingsplan

Overheid: gemeentelijke overheid:

Plan: NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02

- Toelichting
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels
- Kaart
- Afdrukken

- Top
- Top

- Toelichting
- Hoofdstuk 1 Inleiding
- 1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis
- 1.2 Rol van de gemeente
- 1.3 Afwegingskader
- 1.4 Plangrenzen
- 1.5 Beschrijving plangebied
- 1.6 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Beleidskader
- 2.1 Rijksbeleid
- 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)
- 2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- 2.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040
- 2.3.2 Duurzaam Amsterdam
- 2.3.3 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders
- Hoofdstuk 3 Milieu
- Hoofdstuk 4 Toelichting juridische regeling
- 4.1 Relatie met vigerende bestemmingsplannen
- 4.2 Juridische planbeschrijving
- 4.3 Artikelsgewijze toelichting
- Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg
- 6.1 Inspraak
- 6.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro
- Bijlagen bij de toelichting
- Bijlage 1 Bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam
- Bijlage 2 Nota van Beantwoording
- Bijlage 3 Toelichting als pdf
- Regels
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Artikel 1 Begrippen
- 1.1 Plan
- 1.2 Bestemmingsplan
- 1.3 Aanduiding
- 1.4 Aanduidingsgrens
- 1.5 Aanduidingsvlak
- 1.6 Beleidsregel
- 1.7 Bouwwerk
- 1.8 Bruto vloeroppervlakte
- 1.9 Deklaag
- 1.10 Gebouw
- 1.11 Geohydrologisch rapport
- 1.12 Gevelvlak
- 1.13 Grondwaterneutraal bouwen

- 1.14 Kelder
- 1.15 Moederplan
- 1.16 Omgevingsvergunning
- 1.17 Peil
- Artikel 2 Wijze van meten
- 2.1 De bouwdiepte van een bouwwerk
- 2.2 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Artikel 3 Vervallen regels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5 Algemene aanduidingsregels
- 5.1 Aanduidingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Afwijken van de bouwregels
- Artikel 6 Overige regels
- 6.1 Reikwijdte en toepassing
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Artikel 7 Overgangsrecht
- 7.1 Overgangsrecht bouwwerken
- 7.2 Overgangsrecht gebruik
- Artikel 8 Slotregel
- Bijlagen bij de regels
- Bijlage 1 Lijst van moederplannen die worden gewijzigd
- Bijlage 2 Lijst van vervallen regels per moederplan
- Bijlage 3 Verbeelding als pdf
- Bijlage 4 Regels als pdf

NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02 bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders gemeentelijke overheid 0363 2022-12-15 PRPT2012
Grondwaterneutrale kelders

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Amsterdam groeit en blijft in toenemende mate aantrekkelijk om te wonen, werken en verblijven. Dat heeft onder andere tot gevolg dat de prijs per vierkante meter voor woningen aan een grote stijging onderhevig is. Deze stijging van de prijzen brengt een aantal gevolgen met zich mee.

Het betekent onder andere dat Amsterdammers die een grotere woning willen, bijvoorbeeld omdat hun gewijzigde gezinssituatie daarom vraagt, moeilijk een betaalbaar ander/groter huis kunnen vinden.

Een oplossing is dan om de huidige woning zodanig aan te passen dat er meer ruimte komt, bijvoorbeeld door de aanleg van een kelder. Deze kan tientallen vierkante meters woonruimte extra opleveren. Door de stijgende prijzen is ook de financiering van deze uitbreiding eenvoudiger geworden. De toename van de waarde van de woning is hoger dan de investering, dus een (extra) hypotheek is in veel gevallen makkelijker af te sluiten. Dit verschil in kosten en (potentiële) opbrengst leidt ook investeerders naar deze woningen. Zij kopen soms een woning, vergroten hem maximaal, en verkopen hem weer met winst.

Daarnaast zijn er bewoners die de fundering van het huis willen verbeteren. Veel huizen in Amsterdam zijn gebouwd op houten palen. Soms zijn deze palen aangetast of is de levensduur van de palen niet meer voldoende. Dat kan bijvoorbeeld blijken bij de splitsing van een huis in appartementsrechten. Aangetoond moet dan worden dat de fundering nog minstens 25 jaar mee kan. Als dat niet zo is, dient de aanvraag voor een splitsingsvergunning gepaard te gaan met een aanvraag voor funderingsherstel. In andere gevallen blijkt op een andere manier dat de fundering aan vernieuwing toe is. Eigenaren financieren dat soms door het funderingsherstel te combineren met de aanleg van een kelder.

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam, dat in maart 2019 werd afgerond, bleek dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast

van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Als het grondwater te hoog staat (overlast) kan dat onder andere leiden tot wortelrot bij planten en bomen, vochtproblemen in kruipruimtes en optrekkend vocht, regenwateroverlast onder andere in binnentuinen en schade aan wegen.

Als het grondwater te laag staat (onderlast) kan dat onder andere leiden tot paalrot aan funderingspalen, ongelijkmatig inklinken of krimpen van de grond waardoor schade kan ontstaan aan leidingen en aansluitingen en vochttekort bij planten waardoor deze sterven.

In de zomer van 2019 stelde het college in de bestuurlijke reactie op dit onderzoek:

"Het college is overtuigd van de noodzaak én de mogelijkheid om de negatieve effecten voor het grondwater van kelders in Amsterdam te elimineren. Het risico op onder- dan wel overlast in delen van de stad is te groot evenals de negatieve effecten op de mogelijkheid tot klimaatadaptatie. Mede omdat het technisch mogelijk is de stroom van het grondwater niet te hinderen, én de extra kosten daarvoor overzienbaar lijken, zoekt het college naar de snelste weg om grondwaterneutraliteit op te nemen als voorwaarde voor het vergunnen van het aanleggen van een kelder. Doel is om alleen kelders te vergunnen welke grondwaterneutraal zijn. Niet grondwaterneutrale kelders willen wij zo snel mogelijk verbieden."

Het college heeft opdracht gegeven een afwegingskader grondwaterneutrale kelderbouw op te stellen waarin zowel de technische maatregelen als de juridische borging van deze maatregelen zouden worden geïnventariseerd. Tijdens het opstellen van dit afwegingskader bleek dat, door de verschillen in de samenstelling van de ondergrond én de verschillen in de situatie van het grondwater, de benodigde maatregelen sterk variëren in de stad. Dit leidt ertoe dat in enkele delen van de stad de ondergrond dermate kwetsbaar is, dat kelders tot permanente en grote schade (kunnen) leiden. In die delen van de stad zou kelderbouw niet meer toegestaan moeten worden. Het grondwaterneutraal aanleggen van een kelder is in die delen van de stad onmogelijk. In andere delen zal zelfs een cumulatie van het aantal kelders niet leiden tot een significante aantasting van stand en stroom van het grondwater. Door de samenstelling van de ondergrond, de bebouwing en verkaveling en de situatie van het grondwater zijn in deze delen van de stad geen maatregelen nodig. Daar waar wel maatregelen nodig en mogelijk zijn variëren deze van het terugbrengen van hetzelfde doorlaatvermogen voor water van de bodem dat voor de bouw van de kelder aanwezig was op de betreffende locatie (de zogenaamde standstill), tot het aanbrengen van een vooraf bepaald doorlaatvermogen op de betreffende locatie dat past bij de grondwatersituatie van die buurt.

Tegelijk is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de aanleg van een kelder zodanig te doen dat dit doorlaatvermogen ook gerealiseerd wordt. Tijdens expertsessies met marktpartijen zijn verschillende opties doorgenomen. Het blijkt dat naast de kelder vooral ook de aan te brengen damwanden een barrièrewerking hebben. Er zijn mogelijkheden, die ook al in de praktijk worden toegepast, om deze barrièrewerking teniet te doen na de bouw. De mogelijkheid om zonder damwanden te bouwen is het meest kansrijk, maar is vooralsnog in Amsterdam alleen theoretisch mogelijk. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de technische mogelijkheden zodanig worden verbeterd, dat dit mogelijk en haalbaar wordt. Het verwijderen van de damwanden na de aanleg van de kelder is ook een optie. Die kan alleen in specifieke gevallen waarbij de damwand geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe constructie en ook het zogenaamde trekken van de damwand geen schade veroorzaakt. En die beide voorwaarden zijn zelden aanwezig. Blijft over het aanleggen van een systeem waardoor het grondwater onder of langs de kelder wordt geleid. Daarbij is ook het doorbreken van de damwand nodig.

1.2 Rol van de gemeente

In openbaar gebied voert de gemeente de grondwaterzorgplicht uit. In het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021 (pag. 16) is de wettelijke taak van de gemeente verwoord:

"Het is de zorg van de gemeente om, voor zover doelmatig, maatregelen in openbaar gebied te treffen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Daarnaast is de gemeente aanspreekpunt voor de burger en behandelt grondwatermeldingen."

Bij de uitvoering van de grondwaterzorgplicht (zoals vastgelegd in artikel 3.6 van de Waterwet) gaat het om het voorkomen of beperken van structurele problemen met grondwater. Door het bouwen van kelders kan de stroom en stand van het grondwater ernstig worden ontregeld. Hierdoor kunnen problemen ontstaan op zowel belendende (particuliere) percelen als in de openbare ruimte.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor de gevolgen van de grondwaterstand en -stroom voor de stad als geheel, ook als het om particulier terrein gaat (waar in privaatrechtelijke zin de eigenaar verantwoordelijk is). De grondwatergevoeligheid van de dichtbebouwde stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen in die zin dus tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.

Vanwege de eerdergenoemde goede redenen om de aanleg van kelders niet nodeloos te willen tegenhouden of verminderen en omdat de aanleg van een kelder geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand mag veroorzaken en

daarmee (blijvende) schade moet worden voorkomen is een afwegingskader opgesteld. Met het afwegingskader voor kelderbouw heeft de gemeente een beleidsmatig kader gegeven voor het nemen van doelmatige maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

1.3 Afwegingskader

Teneinde ongewenste ruimtelijke effecten en daarmee schade als gevolg van aanleg van kelders te voorkomen, is het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam (hierna: Afwegingskader) opgesteld. In dit afwegingskader zijn de volgende onderdelen opgenomen:

1. Gebiedsanalyse waarin wordt aangegeven welke maatregelen per buurt nodig zijn.
2. Technische eisen aan de aanleg van een kelder om de stroom van het grondwater in stand te houden.
3. Een analyse van het beschikbare instrumentarium voor de vastlegging van de gewenste maatregelen, met daarbij voorstellen hoe het 'technische deel' juridisch zal worden geïmplementeerd.
4. De wijze waarop de aangelegde voorzieningen om te komen tot grondwaterneutraliteit kunnen worden geborgd ook nadat het eigendom van een pand is overgegaan op een andere eigenaar.

Van een grondwaterneutrale kelder is volgens het Afwegingskader sprake als door de aanleg van die kelder de stand en stroming van het grondwater niet of nauwelijks verandert, waar mogelijk zal verbeteren, en waarbij er geen negatieve grondwatereffecten optreden.

Onder deze negatieve grondwatereffecten vallen in ieder geval het risico op een te dunne deklaag en het risico op opbarsten van de deklaag (dit is de bodemlaag die de diepere bodemlagen afdekt en het diepe grondwater slecht doorlaat).

In sommige delen van Amsterdam kan door de aanleg van een kelder een te dunne deklaag overblijven. Dat betekent een groot risico op doorbreken van die deklaag waardoor een permanente kwel ontstaat. Diep en zout grondwater stroomt dan naar de oppervlakte met grote negatieve gevolgen voor grondwater en oppervlaktewater. Zo'n doorbraak in de deklaag is niet of alleen tegen hoge kosten te repareren. Onder een kelder moet daarom altijd een deklaag van minimaal 1,5 m overblijven.

Ook is er in sommige gebieden risico op opbarsten zoals bijvoorbeeld in landelijk Noord. Dat is hetzelfde risico als bij de te dunne deklaag, zoals hiervoor beschreven, alleen ligt de oorzaak nu in de druk die het diepe grondwater uitoefent op de onderkant van de deklaag. Voor de aanleg van een kelder wordt grond, die op de deklaag ligt, verwijderd. Daardoor wordt de opwaartse druk voor de deklaag te groot en zal deze opbarsten, met dezelfde permanente kwel als gevolg. Het betekent niet dat in geen enkele situatie een kelder mag worden aangelegd. Het betekent wel dat aan de hand van een geoydrologisch onderzoek per geval zal moeten worden aangetoond of de betreffende kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Als dat het geval blijkt - en ook voor het overige vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat tegen deze ontwikkeling - zal het bevoegd gezag gebruik maken van de bevoegdheid om buitenplans van het bestemmingsplan af te wijken.

In het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam zijn daarom vanwege het risico op een te dunne deklaag of het risico op opbarsten van de deklaag ook gebieden opgenomen waar geen kelderbouw meer kan worden toegestaan.

Alleen een kelder die grondwaterneutraal kan worden aangelegd komt voor vergunningverlening in aanmerking. De (algemene) regels uit het Afwegingskader hebben primair betrekking op kelders met één verdieping, een oppervlakte van maximaal 300 m² en een diepte van maximaal 4 meter onder het grondoppervlak (maaiveld) gerekend aan de straatkant.

Ten aanzien van de kelders die groter zijn dan 300 m² en/of dieper dan 4 meter wordt in het Afwegingskader bepaald dat medewerking alleen mogelijk is indien aan de hand van een geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden.

De maatregelen zoals die in het Afwegingskader zijn vastgelegd voor kelders die wel aan de bovengenoemde maatvoeringeisen voldoen zijn dus niet zonder meer toepasbaar. Uit het geohydrologisch rapport zal dus moeten blijken welke maatregel kan en zal worden toegepast om de kelder op de betreffende locatie grondwaterneutraal aan te leggen.

Als grondwaterneutrale aanleg niet mogelijk is, moet de omgevingsvergunning voor die kelder worden geweigerd. In de gebieden die op de kaart bij het Afwegingskader in een rode kleur zijn aangegeven is het vanwege de grondsamenstelling in principe niet mogelijk om kelders (ongeacht de omvang) grondwaterneutraal aan te leggen.

Uit het juridisch onderzoek in het kader van de opstelling van het Afwegingskader kwam naar voren dat het bestemmingsplan het aangewezen instrument is om het hierin vervatte beleid juridisch te borgen. Het Afwegingskader is de basis geweest voor het voorliggende paraplubestemmingsplan. Daarbij zijn de in het Afwegingskader vervatte beleidsregels hieruit gedestilleerd en omgezet in een separaat document met (alleen) beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam) als bedoeld in artikel 1.6 van de planregels.

1.4 Plangrenzen

Het paraplubestemingspplan Grondwaterneutrale kelders heeft betrekking op de vigerende bestemmingsplannen in vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam. De grens van het paraplubestemmingsplan valt grotendeels samen met de gemeentegrens. In het ontwerpbestemmingsplan was de hele gemeente Amsterdam onder de werking van het paraplubestemmingsplan gebracht. Naar aanleiding van ambtelijk overleg is echter gebleken dat IJburg in zijn geheel niet onder het paraplubestemmingsplan hoeft te vallen. Doordat IJburg is gebouwd op opgespoten grond, wijkt de situatie in IJburg af van de rest van Amsterdam. In de bestemmingsplannen die gelden voor IJburg is een verbod opgenomen om dieper te bouwen dan NAP -1 meter. Kelders tot die diepte kunnen nergens op IJburg leiden tot problemen ten aanzien van grondwaterneutraliteit. De verbeelding is ambtshalve aan deze bevindingen aangepast. Voor diepere kelders geldt ook op IJburg dat de grondwaterneutraliteit moet worden aangetoond met een geohydrologisch rapport alvorens van de bouwregel kan worden afgeweken.

Een lijst van deze bestemmingsplannen waar het paraplubestemmingsplan betrekking op heeft is te vinden in Bijlage 1 van de planregels.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit paraplubestemmingsplan behorende digitale verbeelding.

1.5 Beschrijving plangebied

In Hoofdstuk 2 van het Afwegingskader (Gebiedsanalyse) zijn de belangrijkste eigenschappen van de bodem die een rol spelen bij kelderbouw in kaart gebracht (zoals samenstelling van de bodem, de grondwaterstand, hoe het grondwater stroomt en hoe er gebouwd is). Op basis hiervan is een gebiedsindeling gemaakt; verwezen wordt naar Figuur 4 (Overzicht gebieden) en Tabel 1 (karakterisering gebieden) van het als bijlage A bij de Toelichting opgenomen Afwegingskader (blz. 17).

Per gebied en per buurt(deel) is geïnventariseerd of en zo ja welke maatregelen nodig zijn om grondwaterneutrale (kleine) kelders te kunnen bouwen. Uit het onderzoek blijkt dat in de meeste delen van Amsterdam de bouw van een kelder met aanvullende maatregelen mogelijk is, waardoor deze grondwaterneutraal kan worden aangelegd. Alleen in de diepere en deels middeldiepe polders is een algeheel kelderverbod nodig. Dit geldt in het grootste deel van Zuidoost, de Watergraafsmeer en landelijk Noord (Waterland). De deklaag is daar zo gering en/of het opbarstrisico zo groot, dat het veilig bouwen van een kelder niet mogelijk is. Door dit verbod worden permanente negatieve effecten, zoals welvorming, voorkomen.

1.6 Leeswijzer

In deze Toelichting wordt in Hoofstuk 2 de verhouding van het bestemmingsplan tot het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven. Op de waterparagraaf en overige milieuaspecten wordt ingegaan in Hoofdstuk 3. Nadat in Hoofstuk 4 een toelichting is gegeven op de juridische regeling (met onder meer de artikelsgewijze toelichting), wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid toegelicht. Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 weergegeven hoe de inspraak is geregeld en wat de resultaten zijn van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld; deze is op 15 september 2020 bekend gemaakt. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) wordt door deze nieuwe omgevingsvisie vervangen. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Het is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de NOVI vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie. De inrichting van de NOVI sluit aan op de voorwaarden die op basis van de Omgevingswet aan de visie worden gesteld. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de Omgevingswet bedoeld.

De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken. Beschreven wordt een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken?

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. In de uitvoeringsagenda worden de opgaven centraal gesteld aan de hand van vier prioriteiten. De Uitvoeringsagenda beschrijft de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal zonder meer samen en ze zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen

Relatie van het plan tot het rijksbeleid

Het parapluplanbestemmingsplan geeft invulling aan twee van de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda, namelijk de 'sterke en gezonde steden en regio's' en ruimte voor klimaatadaptatie. Door het bouwen van kelders te verbieden waar kelders niet op een grondwaterneutrale manier kunnen worden gebouwd, draagt dit bestemmingsplan bij aan het bereiken van een veilige fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan is in overeenstemming met één van de belangen zoals verwoord in de NOVI en draagt bij aan de verwezenlijking van twee van de vier prioriteiten, nl. Sterke en gezonde steden en regio's en biedt ruimte voor klimaatadaptatie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 heeft de Provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld; hiermee wil de Provincie voor een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid zorgen zodat toekomstige generaties het welvaarts-en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau kunnen houden. Om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te kunnen borgen, hanteert de Provincie twee basisrandvoorwaarden die volgen uit Europese/Nationale regelgeving en gaan over gezondheid, veiligheid en

klimaatadaptatie. Daarnaast gelden vier generieke ontwikkelprincipes. De basisvoorwaarden luiden als volgt:

- Overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier;
- Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest, waarbij de volgende ontwikkelprincipes worden gehanteerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

De Omgevingsvisie NH2050 kent ambities en doelstellingen op verschillende thema's:

Leefomgeving

1. Klimaatverandering: ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en waterrobuuste stad, land en infrastructuur;
2. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
3. Biodiversiteit en natuur: ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten.

Gebruik van de leefomgeving

1. Economische transitie: ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Daarom wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten;
2. Wonen en Werken: ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt;
3. Mobiliteit: ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
4. Landschap: ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan past geheel binnen de kaders van de Omgevingsvisie. Eén van de genoemde ontwikkelprincipes is dat bij ontwikkelingen de effecten op de ondergrond worden meegenomen. Het paraplubestemmingsplan voorziet erin dat in heel Amsterdam voorafgaand aan een ontwikkeling de effecten op de stand en doorstroming van het grondwater zijn/worden onderzocht. Het paraplubestemmingsplan draagt daarmee bij aan de ambitie en doelstellingen die de provincie heeft geformuleerd op het gebied van klimaatverandering, nl. het ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en water-robuuste stad.

2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Bovengenoemde omgevingsvisie uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de omgevingsvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie op 17 november 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stonden alle regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moesten voldoen. Naast de PRV bestonden nog andere verordeningen, waaronder de Provinciale Milieuverordening, Wegenverordening en Waterverordening. Vanaf 17 november zijn de 21 verordeningen die zijn samengevoegd in de omgevingsverordening ingetrokken en opgegaan in de Omgevingsverordening NH2020.

Relevant zijn de instructieregels. Op grond van artikel 6.62 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 bevat de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Het hele parapluplanbestemmingsplan draait om het voorkomen van de negatieve effecten die kelderbouw op de grondwaterstand en doorstroming heeft en de negatieve effecten die indirect ook te maken hebben met de mogelijkheid tot klimaatadaptatie.

Het afwegingskader grondwaterneutrale kelders ligt aan de basis van dit paraplubestemmingsplan. Het Afwegingskader is

op 21 januari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan is een rechtstreekse vertaling van dit afwegingskader. Uit het afwegingskader blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden die over klimaatadaptatie in de omgevingsverordening zijn gesteld. Het afwegingskader is in samenspraak met Waternet ontwikkeld.

Het bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is als bijlage A in deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan is met de Omgevingsverordening in overeestemming.

2.3 Gemeentelijk beleid

Er zijn diverse gemeentelijke beleidsdocumenten waar het paraplubestemmingsplan aan raakt. Enkele worden hier genoemd.

2.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

De Structuurvisie Amsterdam (2011) schetst de lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam tot 2040. De centrale ambitie van de visie is: Amsterdam ontwikkelt zich verder als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. In de Structuurvisie staat beschreven hoe we met extreem weer om moeten gaan.

Eén van de doelstellingen daarbij is om de stad robuuster te maken tegen extremer weer.

2.3.2 Duurzaam Amsterdam

In de Agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam' is het duurzaamheidsbeleid beschreven. De gemeente wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In de Agenda Duurzaamheid staan vijf transitiepaden omschreven waarmee Amsterdam verduurzaming van de stad wil bewerkstelligen. De eerste vier paden gaan over duurzame energie, schone lucht, circulaire economie, een klimaatbestendige stad en de verduurzaming van de gemeentelijke bedrijfsvoering

2.3.3 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam is gebleken dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Door de bouw van kelders niet ongebreideld te laten toenemen, wordt dit probleem een halt toegeroepen.

Conclusie

Met het paraplubestemmingsplan wordt bijgedragen aan het doel te komen tot een klimaatbestendige stad en het is met het gemeentelijke beleid in overeenstemming.

Hoofdstuk 3 Milieu

Aanleiding en (enig) doel van het plan is het juridisch borgen van de grondwaterneutraliteit van ondergrondse bebouwing (kelders en souterrains). De beleidsuitgangspunten hiervoor zijn ontwikkeld in nauwe samenwerking met Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam.

Bij het kwantitatieve grondwaterbeheer als geheel (grondwatervoorraadbeheer en grondwaterpeilbeheer) zijn diverse overheden betrokken: rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Sinds de inwerkingtreding van de Waterwet zijn taken en bevoegdheden met betrekking tot het grondwaterbeheer verschoven van de provincie naar het waterschap. Het waterschap houdt de regionale oppervlaktewateren op peil en heeft hiermee direct invloed op het grondwatersysteem in bijvoorbeeld polders. Verder is het waterschap belast met de regulering van grondwateronttrekkingen en infiltraties (behoudens de categorieën die nog onder provinciale bevoegdheid vallen). Op grond van de Waterschapswet hebben de waterschappen de bevoegdheid om een beheersverordening (keur) vast te stellen. Hierin staan regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, dijken en bijbehorende kunstwerken.

In artikel 3.5 en 3.6 van de Waterwet is een zorgplicht voor de gemeente neergelegd, die de aanleg en het beheer van een ontwateringsstelsel omvat. Die wettelijke zorgplicht geldt alleen voor het openbare gebied. Verder is de gemeente het eerste aanspreekpunt voor de burger voor grondwateroverlast.

Zoals in paragraaf 1.2 aangegeven voelt de gemeente zich verantwoordelijk voor de gevolgen van de grondwaterstand en -

stroom voor de stad als geheel, ook als het om particulier terrein gaat (waar in privaatrechtelijke zin de eigenaar verantwoordelijk is). De grondwatergevoeligheid van de dichtbebouwde stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen in die zin dus tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.

De bewaking van de kwaliteit van het grondwater (het kwalitatieve grondwaterbeheer) wordt niet primair geregeld in het kader van de Waterwet. Op grond van de Wet bodembescherming is het grondwaterkwaliteitsbeheer een taak van een aantal grote gemeenten en de provincies. Verder is de bescherming en verbetering van de kwaliteit van de bodem en het grondwater ook in diverse andere wetten geregeld, waaronder de Wet milieubeheer. Het paraplubestemmingsplan heeft daarom geen betrekking op de kwaliteit van het grondwater. Ook overigens zijn in dit plan geen milieuaspecten aan de orde.

Hoofdstuk 4 Toelichting juridische regeling

4.1 Relatie met vigerende bestemmingsplannen

In de meeste vigerende bestemmingsplannen in Amsterdam zijn geen regels opgenomen om het bouwen van kelders te reguleren.. Door in het bestemmingsplan niets te regelen voor ondergrondse bebouwing, zijn er - veelal onbedoeld - bouwrechten gegeven om ondergrondse bebouwing te realiseren. Zoals in de inleiding is genoemd zorgt de steeds krapper wordende woningmarkt er voor dat steeds meer mensen het onderkelderen van hun woning als een serieuze optie zien om hun woning uit te breiden, met alle mogelijke gevolgen van dien voor de stand en doorstroming van het grondwater, en daaruit voortvloeiende gevolgen zoals wateronderlast en wateroverlast in tuinen en in de openbare ruimte. Daarnaast doen zich ook in het landelijk gebied situaties voor waarbij de bouw van kelders in strijd kan komen met het belang van grondwaterneutraliteit

Het paraplubestemmingsplan komt als een deken over alle vigerende bestemmingsplannen die binnen de bestemmingsplangrens zijn gelegen heen te liggen. Met het parapluplanbestemmingsplan wordt uitsluitend een regeling getroffen voor het reguleren van het ondergronds bouwen. Daaronder worden naast kelders en souterrains verstaan, ondergrondse (delen van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., met uitzondering van funderingsconstructies, maar ook op bijvoorbeeld koekoeken die worden aangelegd om een bestaande kelder van daglicht te kunnen voorzien, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil. Het parapluplan heeft daarmee geen effect op de vigerende bouwregelingen die zien op het bovengronds bouwen. Ook heeft het paraplubestemmingsplan geen effect op de bestemmings- en gebruiksregels van de vigerende bestemmingsplannen (de moederplannen). Deze blijven onverkort van kracht op de verwezenlijkte en nog te verwezenlijken kelders en souterrains.

4.2 Juridische planbeschrijving

Deze paragraaf geeft een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft normaliter een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan behelst de verbeelding niet meer dan de contouren van de gemeente Amsterdam (met uitzondering van IJburg) met daarbinnen alle bestemmingsplannen waarvoor de regels uit dit bestemmingsplan gelden. Met het bestemmingsplan worden geen bestemmingen en/of functies aan de onderliggende bestemmingsplannen toegevoegd of gewijzigd. Het bestemmingsplan voegt uitsluitend enkele gebiedsaanduidingen toe waar bouwregels aan zijn gekoppeld die betrekking hebben op het bouwen van kelders en souterrains.

Zoals ook bij raadpleging van de website www.ruimtelijkeplannen.nl is te zien blijven naast dit bestemmingsplan, de vigerende bestemmingsplannen (de zogenaamde 'moederplannen') binnen het plangebied nog onverkort van toepassing.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen deel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de juridische aspecten van de bestemmingsregels toegelicht.

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan bij toepassing van de regels van dit bestemmingsplan.

De opgenomen begrippen worden met dit paraplubestemmingsplan toegevoegd aan alle in Bijlage 1 van de regels voorkomende bestemmingsplannen. Aan het begin van de begripsbepalingen is duidelijk gemaakt dat de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan uitsluitend van toepassing zijn als het gaat om ondergronds bouwen. Door het opnemen van de begrippen die verband houden met het ondergronds bouwen wordt bereikt dat in heel Amsterdam op een uniforme wijze het ondergronds bouwen wordt beoordeeld. Dit is mede gedaan vanwege het feit dat het onderzoek dat aan het afwegingskader ten grondslag is gelegd op een uniforme wijze in heel Amsterdam is uitgevoerd.

De meeste begripsbepalingen spreken voor zich. Bij enkele begrippen wordt in deze toelichting stil gestaan.

Grondwaterneutraal bouwen

Het begrip Grondwaterneutraal bouwen is ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve verduidelijkt. Aan het begrip is toegevoegd dat buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd de stand of stroming niet of nauwelijks mag veranderen. Wat onder een "perceel" moet worden verstaan is verder niet in een begripsbepaling in de planregels vastgelegd. Voor de uitleg van het begrip perceel wordt verwezen naar de uitleg die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) daar aan heeft gegeven. In de rechtspraak van de Afdeling over de uitleg van het begrip perceel wordt de feitelijke actuele situatie, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, van belang geacht.

Verder is in het begrip verduidelijkt dat tot de negatieve affecten in ieder geval ook grondwateroverlast (een te hoog peil van het grondwater) en grondwateronderlast (een te laag peil van het grondwater) worden gerekend.

Kelder

Het begrip kelder is in het paraplubestemmingsplan een ruim begrip en wijkt af van het reguliere begrip kelder, zoals dat in veel bestemmingsplannen voorkomt. De reden hiervoor is dat niet alleen kelders in de traditionele zin van het woord onder de reikwijdte van dit paraplubestemmingsplan moeten vallen, maar ook souterrains en in sommige situaties zelfs reguliere bouwlagen tot het begrip 'kelder' gerekend moeten worden. Alles dat meer dan 0,5 m onder het peil reikt is relevant voor de grondwaterstroming, want kan in het grondwater liggen en daarmee een belemmering worden. Dus ondiepe souterrains, of als de vloer van wat als reguliere bouwlaag heeft te gelden wordt verdiept met bijvoorbeeld 40 cm onder peil naar 80 cm onder peil, dient die wijziging aan de voorwaarden voor grondwaterneutraal bouwen getoetst te kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat er alsnog ondergronds gebouwd kan worden, waardoor de grondwaterstroming kan worden belemmerd.

Peil

Het begrip 'peil' is in dit bestemmingsplan afwijkend van veel van de peil-begrippen in de moederplannen. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om voor het bepalen van de bouwdiepte van een kelder of souterrain uit te gaan van de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw of, als het gebouw niet rechtstreeks aan de weg is gelegen, de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het bouwperceel.

Daarmee geldt - ook als een gebouw niet direct aan de weg ligt, maar bijvoorbeeld een voortuin heeft - de kruin van de weg als het peil waarvandaan gemeten dient te worden. Deze regeling voor peil houdt rechtstreeks verband met het onderzoek dat is uitgevoerd voorafgaand aan het afwegingskader grondwaterneutrale kelders.

Wat betekent dit voor de toetsing van een bouwplan voor bijvoorbeeld een kelder onder een (bestaand) pand?

Voor het bouwen van een kelder onder een bestaand gebouw moet worden uitgegaan van het begrip peil en de wijze van meten zoals e.e.a. in het paraplubestemmingsplan is gedefinieerd. Voor de bovengrondse bebouwing moet worden uitgegaan van het begrip peil en de wijze van meten zoals in het moederplan is opgenomen.

Als bijvoorbeeld geldt de volgende situatie.

Een gebouw waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 9 meter grenst met de hoofdtoegang niet direct aan de weg maar heeft een voortuin. Het gemiddeld aangrenzend afgewerkt maaiveld ligt 20 cm hoger dan de kruin van de weg.

Als peil geldt op grond van het moederplan de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld. Als peil geldt op grond van het paraplubestemmingsplan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

De hoogte van het gemiddeld afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw ligt zoals gezegd 20 cm boven de kruin van de weg. Gemeten vanaf het peil volgens het moederplan betekent dit dat ten opzichte van de kruin van de weg het gebouw 9,20 meter hoog is.

De eigenaar wil een kelder bouwen. Voor het meten van de bouwdiepte wordt uitgegaan van het peil als zijnde de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel. De maximale bouwdiepte bij afwijking van het bestemmingsplan bedraagt 4 meter, uitgaande van de hoogte van de kruin van de weg. Voor de kelder betekent dit dat deze ten opzichte van het peil in het moederplan 4,20 meter diep kan zijn. Ten opzichte van het peil uit het parapluplan is de kelder echter 4 meter diep.

Om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken, dient het bevoegd gezag de aanvraag te toetsen aan de beleidsregel voor grondwaterneutrale kelders.

De omgekeerde situatie doet zich uiteraard ook voor.

Een gebouw met een voortuin heeft de hoofdtoegang 80 centimeter lager liggen dan de kruin van de weg. De maximale bouwhoogte bedraagt eveneens 9 meter.

Als peil geldt op grond van het moederplan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Als peil geldt op grond van het paraplubestemmingsplan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

De hoogte van het gemiddeld afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw ligt zoals gezegd 80 cm onder de kruin van de weg. Gemeten vanaf het peil volgens het moederplan betekent dit dat ten opzichte van de kruin van de weg het gebouw 8,20 meter hoog is.

De eigenaar wil een kelder bouwen. Voor het meten van de bouwdiepte wordt uitgegaan van het peil als zijnde de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel. De maximale bouwdiepte bij afwijking van het bestemmingsplan bedraagt 4 meter, uitgaande van de hoogte van de kruin van de weg. Feitelijk betekent dit dat de kelder tot 3,20 meter diep ten opzichte van het peil uit het moederplan kan worden aangelegd. Ten opzichte van het parapluplan is de kelder op dat punt namelijk 4 meter diep. De feitelijke bouwdiepte is daardoor mogelijk onvoldoende om een kelder aan te leggen. Dat betekent dat een diepere kelder mogelijk gewenst is en de eigenaar een geohydrologisch onderzoek op maat moet laten uitvoeren, wil het bevoegd gezag gebruik kunnen maken van de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de bouwdiepte en het te bebouwen oppervlak die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden gemeten moeten worden. Omdat het gaat om ondergrondse gebouwen wordt gesproken over het laagste punt van het bouwwerk, waar voor bovengrondse bebouwing wordt gesproken over het hoogste punt van een bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Vervallen regels

Artikel 3 ontneemt aan de bestemmingsplannen het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen. Als uitgangspunt geldt immers een totaal verbod voor de hele stad (met uitzondering van IJburg), zodat bij toepassing van de vraag of er van het verbod kan worden afgeweken, getoetst kan worden aan de beleidsregel of grondig onderzoek kan worden gedaan en een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt. Dit betekent dat ook de nadere eisenregelingen die in diverse bestemmingsplannen voorkomen, waarmee nadere eisen vanuit de grondwaterhuishouding aan kelders kunnen worden gesteld, komen te vervallen. De nadere eisenregeling is immers gekoppeld aan het bouwrecht om een kelder te bouwen. Zodra het bouwrecht er niet meer is, vervalt daarmee ook de mogelijkheid om daar nadere eisen aan te stellen.

Voor bestemmingsplannen waarin al is voorzien in een bouwverbod voor kelders geldt dat deze verbodsbepalingen in stand blijven. Iets wat al verboden is, hoeft immers niet nog een keer verboden te worden. In deze bestemmingsplannen zien we vaak een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om van het verbod af te wijken. De criteria die aan toepassing van deze bevoegdheid zijn gesteld wijken veelal af van de criteria die op grond van het afwegingskader gehanteerd moeten worden bij de beoordeling of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om toepassing van de afwijkingsregels in de diverse bestemmingsplannen op een uniforme manier te laten plaats vinden, is in dit paraplubestemmingsplan bepaald dat de criteria vervallen die in de afwijkingsregels van die bestemmingsplannen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen. Daarnaast zijn in enkele bestemmingsplannen criteria in de afwijkingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van grondwaterneutrale kelders doorkruisen of op een andere manier aan de bouw van een kelder in de weg kunnen staan, op het moment dat ze ook moeten voldoen aan de criteria voor grondwaterneutraal bouwen. Om die reden zijn de betreffende regels uit de betreffende bestemmingsplannen in een Bijlage

2 bij de regels opgenomen die met de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan vervallen.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

De tekst van deze bepaling is letterlijk overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het artikel dient verplicht in ieder bestemmingsplan te worden opgenomen. De tekst ervan spreekt voor zich.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat de regeling waar het hele bestemmingsplan in feite om draait. In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen om kelders (in de ruime zin van dit bestemmingsplan) te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied. Binnen het plangebied is, zoals hierna wordt toegelicht, een onderscheid gemaakt tussen twee zones.

In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 1' geldt een absoluut verbod. Afwijking van het verbod is binnen deze gebiedsaanduiding uitsluitend mogelijk op basis van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is een onderscheid gemaakt tussen bouwplannen voor kelders tot en met 300 m^2 en maximaal 4 meter bouwdiepte en kelders die groter zijn dan 300 m^2 of dieper dan 4 meter.

Voor de eerste categorie geldt dat het bevoegd gezag op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan afwijken van het bouwverbod voor kelders, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, moet het bouwplan voldoen aan de 'Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam', die door het college is vastgesteld. Deze beleidsregel is gedestilleerd uit het Afwegingskader dat op 20 januari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor de tweede categorie geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels. Om vast te kunnen stellen of een kelder kan worden gebouwd, zal uit een geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd en niet strijdig is met de doelstelling die is verwoord in de aanduidingsomschrijving, om van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overige regels

Artikel 6 verwijst naar een Bijlage 1 waarin alle moederplannen zijn opgenomen die met dit paraplubestemmingsplan worden herzien, voor wat betreft de grondwaterneutraliteit van kelders. Voor de duidelijkheid wordt vastgelegd dat de planregels van de moederplannen voor het overige onverminderd van toepassing blijven.

Artikel 7 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De enige beleidsruimte die de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft, bevindt zich op het vlak van de afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om de van het bestemmingsplan afwijkende situatie tot maximaal 10% uit te kunnen breiden. De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan dit percentage lager vaststellen.

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen het percentage voor van het bestemmingsplan afwijkende ondergrondse bebouwing te stellen op een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 1 %. Dit lagere percentage is vastgesteld omdat uitbreidingen op grond van het overgangsrecht binnen de doelstellingen die met dit paraplubestemmingsplan worden nagestreefd ongewenst zijn, gelet op de gevolgen voor de grondwaterstand en doorstroming en de daarmee gepaard gaande over- en onderlast in tuinen en in de openbare ruimte.

Artikel 8 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het paraplubestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt in de plantoelichting minimaal inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende parapluplan maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar stelt voorwaarden aan de realisatie van bouwplannen voor kelders van initiatiefnemers. Voor delen van de gemeente wordt kelderbouw vanwege de hierin verbonden risico's voor het grondwater uitgesloten. Voor de gemeente zijn in zoverre aan het paraplubestemmingsplan geen uitvoeringskosten verbonden.

Het beperken c.q. wegbestemmen van (op grond van het onderliggende bestemmingsplan) bestaande bouwrechten kan leiden tot planschade ten aanzien waarvan op grond van Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming kan worden geclaimd. In verband hiermee is in het voortraject aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) verzocht om een risicoanalyse planschade uit te voeren.

Uit het onderzoek van SAOZ kwam naar voren dat het risico op planschade in de gebieden die zich kenmerken door een relatief hoog prijsniveau varieert van €200.000 tot meer dan €500.000 per pand. Het potentiele risico op planschade waarvoor door gedupeerden schadeclaims bij de gemeente zou minimaal in de miljoenen lopen. Daarom was het niet mogelijk om per direct (bijv. door een voorbereidingsbesluit of directe tervisielegging van een ontwerp-paraplubestemmingsplan) de grondwaterneutraliteit voor te schrijven.

Het risico op wordt echter grotendeels weggenomen door een voldoende lange benuttingsperiode (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding) aan te houden. Met de publicatie van het Concept Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam op 2 september 2020 is een concreet beleidsvoornemen bekend gemaakt, waardoor de bedoelde benuttingsperiode is ingegaan. Conform het advies van SAOZ advies is besloten een termijn van minimaal 6 maanden aan te houden alvorens het voorliggende plan in procedure te brengen. Vanaf het moment van tervisielegging van het plan geldt een aanhoudingsplicht voor bouwplannen waarmee de eis van grondwaterneutraliteit kan worden afgedwongen.

Met inachtneming van het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Inspraak

Het afwegingskader is opgesteld mede naar aanleiding van initiatieven van bewoners van Amsterdam die geconfronteerd werden met de negatieve gevolgen van de aanleg van kelders. Deze bewoners hebben in bijeenkomsten in (vooral) stadsdelen Zuid en West aangegeven dat de gemeente Amsterdam de aanleg van kelders aan banden zou moeten leggen.

In stadsdeel Zuid is dat gebeurd in overleggen met de initiatiefgroep Stop de bouwwoede, met individuele bewoners en tijdens het participatietraject van de verschillende bestemmingsplannen. In stadsdeel West is het onderwerp van bespreking geweest in het BuurtLab, een informeel overlegplatform van betrokken bewoners van stadsdeel West en de projectleiding van bouwdynamiek in stadsdeel West. Verder zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd in stadsdeel West over de bouwdynamiek. Ook toen hebben bewoners zich uitgelaten over de kelderbouw, zowel positief als negatief. Dat geldt ook voor de informatiebijeenkomsten over de bestemmingsplannen. Tenslotte is in het gebied Oud West al enige tijd een separate richtlijn van toepassing ten behoeve van het realiseren van grondwaterneutrale kelders.

Op het concept Afwegingskader is inspraak verleend conform de gemeentelijke inspraakverordening. Op 2 september 2020 is het concept gepubliceerd in het Gemeenteblad. Op de pagina "meepraten-meedenken" is hieraan op de gemeentelijke website extra aandacht geschonken.

De inspraak over het paraplubestemmingsplan zelf vindt plaats in het kader van de tervisielegging van het ontwerpparaplubestemmingsplan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

6.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpparaplubestemmingsplan voor advies voorgelegd aan Waternet, het Havenbedrijf Amsterdam en de provincie Noord-Holland.

- Reactie Waternet

Waternet heeft technisch inhoudelijke opmerkingen op het concept-ontwerp gegeven. Naar aanleiding van de reactie van Waternet heeft ambtelijk overleg plaats gevonden waarin de door Waternet gemaakte opmerkingen en gestelde vragen zijn besproken. In samenspraak met Waternet is vervolgens het ontwerp-paraplubestemmingsplan opgesteld zoals dit ter inzage heeft gelegen. Waternet heeft laten weten dat het paraplubestemmingsplan voor de grondwaterzorgtaak juist houvast en duidelijkheid geeft naar de toekomst over kelderbouw en op welke wijze dat gebeurt (veilig en grondwaterneutraal). Ook voor de gevolgen voor de taken van het waterschap wordt het parapluplan als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie gezien. In de buurt van parken of gevoelige gebieden (parken, waterkeringen, polderriolen) wordt de standstill-kD

gehanteerd. Dat betekent dat er niet meer of minder water in de parken of gevoelige gebeiden komt en er wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen en een robuust watersysteem (door o.a. grondwaterneutraal bouwen).

- Reactie Havenbedrijf Amsterdam

De reactie van het Havenbedrijf Amsterdam bestaat uit een aantal vragen die betrekking hebben op enkele onduidelijkheden in het plan, de noodzaak om Westpoort in het plan te betrekken en hoe het plan zich verhoudt tot de verplichting te intensiveren, waarbij er enerzijds een verplichting komt garages juist ondergronds te realiseren en anderzijds een verbod op ondergronds bouwen. Op ambtelijk niveau zijn de gestelde vragen met het Havenbedrijf besproken. Daarmee zijn de onduidelijkheden weggenomen en de vragen beantwoord. Hieronder zijn de vragen en de antwoorden hierop opgenomen.

1. Het is ons niet duidelijk op grond van welke criteria het gemeentegebied is ingedeeld in zone 1 en zone 2. Voorts begrijpen wij niet helemaal waarom Westpoort is ingedeeld bij "Havenstad, IJburg en Overamstel".

Antwoord:

De indeling in de zones 1 en 2 heeft te maken met het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders en het onderzoek dat aan het afwegingskader ten grondslag heeft gelegen. Uit dat onderzoek is gebleken dat er een aantal gebieden zijn waar niet zonder deugdelijk geohydrologisch onderzoek een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd (overige zone - 1). Voor die gebieden dient per geval onderzocht te worden of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om die reden geldt voor deze gebieden een verbodsbepaling, waarvoor alleen met een uitgebreide omgevingsvergunningenprocedure van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Voor de gebieden met de aanduiding 'overige zone - 2' geldt dat op basis van het afwegingskader beleidsregels zijn ontwikkeld waar een aanvraag omgevingsvergunning voor een kelder aan getoetst moet worden. In de beleidsregel is daarbij op basis van het Afwegingskader een verder onderscheid gemaakt naar maatregelen per type gebied/buurt waarin het bouwplan ligt. Voldoet de aanvraag aan de voorwaarden uit de beleidsregel dan kan op basis van een reguliere omgevingsvergunningenprocedure aan de bouw van een kelder worden meegewerkt.

Westpoort heeft in het bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone -2'. De opmerking dat niet wordt begrepen dat Westpoort is ingedeeld bij "Havenstad, IJburg en Overamstel", heeft geen betrekking op de regeling in het paraplubestemmingsplan. In het afwegingskader zijn de gebieden IJburg, Haven-Stad (inclusief Westpoort) en Overamstel" aangeduid als 'ontwikkelingsgebieden'.

Opmerkingen over het Afwegingskader hadden in dat kader naar voren gebracht kunnen worden. De raad heeft het Afwegingskader op 20 januari 2021 vastgesteld.

2. Wij zien op de kaart met de zone-indeling niet goed het onderscheid tussen zone 1 en zone 2.

Antwoord:

Op de digitale verbeelding is het onderscheid tussen de zones goed zichtbaar.

3. In Westpoort speelt ons inziens de grondwaterproblematiek bij gebouwen veel minder dan in andere delen van de stad. In Westpoort speelt niet bepaald het probleem van wildgroei aan onderkeldering van gebouwen. Wij zien voor Westpoort dus niet de reden voor de strenge regels.

Antwoord:

Ook in Westpoort komen gebieden voor waar de bouw van kelders effecten kunnen hebben op de grondwaterneutraliteit van de stad. Aangezien de grondwaterproblematiek een gemeentebreed probleem is (uitgezonderd IJburg) dient ook het hele gebied aan een toets onderworpen te kunnen worden, zodra het gaat om de bouw van kelders.

4. Wij vragen ons af hoe de verplichtingen die met deze planwijziging gepaard gaan, zich verhouden tot de verplichting te intensiveren; enerzijds moeten (inpandige) garages juist ondergronds worden gerealiseerd en anderzijds komt er een verbod op ondergronds bouwen.

Antwoord:

Het paraplubestemmingsplan houdt weliswaar een verbod in om kelders te bouwen, maar het is geen absoluut verbod. Zodra blijkt dat de kelder voldoet aan de beleidsregel of uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder

grondwaterneutraal kan worden aangelegd, kan een omgevingsvergunning voor de bouw van een kelder worden verleend, mits ook voor het overige geen bezwaren vanuit een goede ruimtelijke ordening zich tegen de gewenste ontwikkeling verzetten.

Reactie Provincie Noord-Holland

De provincie heeft per e-mail op het concept-ontwerpbestemmingsplan gereageerd. Daarbij heeft de provincie aangegeven dat in de Omgevingsvisie 2050 klimaatverandering als een van de meest urgente ontwikkelingen in de leefomgeving wordt benoemd. De noodzaak om klimaatadaptief te bouwen wordt onderkend en waar mogelijk gepromoot. Bij nieuwe ontwikkelingen worden effecten op de ondergrond meegewogen. In dit paraplubestemmingsplan worden de voorwaarden voor het bouwen van kelders wat verder aangescherpt. Dit voornemen strookt met de uitgangspunten in de Omgevingsvisie. Tevens botst het niet met de Omgevingsverordening 2020. Vanuit de provincie is er geen bezwaar op dit plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam

Bijlage 2 Nota van Beantwoording

Bijlage 3 Toelichting als pdf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Onderstaande begrippen zijn uitsluitend van toepassing op het (ver)bouwen van kelders zoals bedoeld in artikel 1.14, alsmede binnen de plangrenzen zoals weergegeven op de verbeelding van dit plan. Indien één of meerdere begrippen eveneens voorkomen in de in Bijlage 1 genoemde moederplannen en afwijken van onderstaande begrippen dan gelden voor het bouwen van kelders onderstaande begrippen, tenzij bij één van onderstaande begrippen of in deze regels anders is bepaald.

1.1 Plan

het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02 van de gemeente Amsterdam.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanduidingsvlak

een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 Beleidsregel

beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst.

1.7 Bouwwerk _

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.8 Bruto vloeroppervlakte _

de totale oppervlakte van een bouwlaag die bestaat uit de som van het product van de afstand tussen de ondergrondse gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag.

1.9 Deklaag _

de bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.10 Gebouw _

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.11 Geohydrologisch rapport _

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.12 Gevelvlak _

een bouwkundige constructie die een ruimte van een gebouw scheidt van de ondergrond en/of buitenlucht.

1.13 Grondwaterneutraal bouwen _

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.14 Kelder _

ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.15 Moederplan _

een bestemmingsplan dat genoemd is in Bijlage 1 en dat op het moment van vaststelling van dit plan in het plangebied geldt.

1.16 Omgevingsvergunning _

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zoals deze luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.17 Peil

- voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.2 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Vervallen regels

1. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders geldt, dat de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen, met uitzondering van de regels die kelders verbieden.
2. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders waarvoor in de moederplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen geldt, dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan.
3. In aanvulling op het bepaalde in 3 sub a zijn in Bijlage 2 bij deze regels per moederplan de regels opgenomen die komen te vervallen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

5.2 Bouwregels

1. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
2. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 5.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
    1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m^2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m^2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 5.1.

2. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 5.1.
3. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Reikwijdte en toepassing

1. De regels van dit plan zijn van toepassing op de moederplannen, en de daar van deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen zoals vermeld in Bijlage 1 bij deze regels, uitsluitend voor de delen die behoren tot het plan zoals aangeduid op de verbeelding.
2. De bestemmingen en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels van de in 6.1 sub a bedoelde moederplannen, en daarvan deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1. sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in
   7.1 sub a met maximaal 1 %.
3. Het bepaalde in 7.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in 7.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in 7.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders van de gemeente Amsterdam.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van moederplannen die worden gewijzigd

Bijlage 2 Lijst van vervallen regels per moederplan

Bijlage 3 Verbeelding als pdf

Bijlage 4 Regels als pdf

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.