



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

(Paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

Colofon
Opgesteld door
Datum

Ruimte en duurzaamheid
augustus 2021

Inhoud

Algemeen.....	3
Ontvangen zienswijzen.....	3
Inhoudelijke behandeling zienswijzen	4
1. Adressant	4
2. Adressant LTO Noord, afdeling Waterland	4
3. Adressant	8
4. Adressant Ballast Nedam, namens Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V	8
5. Adressant	10
6. Adressant Liander N.V	11
Gewijzigde vaststelling	12
Bijlagen	15

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen.

Hiertoe heeft op 2 juni 2021 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Amsterdam. Het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen op het stadhuis, Amstel 1 en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Er zijn zes reacties ontvangen. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven. De zienswijzen worden inhoudelijk beantwoord in de voorliggende nota van beantwoording, die integraal onderdeel uitmaakt van het te nemen raadsbesluit over het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan.

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen liep tot en met 15 juli 2021. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen. De nota is beschikbaar in elektronische en analoge (papieren) vorm. In de analoge versie zijn de zienswijzen integraal opgenomen in de bijlage van de analoge nota. Vanwege de bescherming van de privacy zijn de zienswijzen niet bij de elektronische versie gevoegd en zijn de persoonlijke gegevens in de elektronische versie geanonimiseerd.

Ontvangen zienswijzen

Nr.	Adressant	Adres	Datum ontvangst
1			11 juni 2021
2	LTO Noord, afdeling Waterland		28 juni 2021
3			01 juli 2021
4	Ballast Nedam, namens Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V.		14 juli 2021
5			15 juli 2021
6	Liander N.V		15 juli 2021

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Inleiding

De aspecten die naar voren zijn gebracht op het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan worden hiernavolgend per zienswijze behandeld.

1. Adressant

Het grondwatersysteem dient uit het oogpunt van zorgvuldigheid op wijkniveau te worden bekeken en niet op projectbasis

Adressanten stellen dat het vereiste geohydrologisch onderzoek uit het paraplu bestemmingsplan zich slechts richt op een bepaalde locatie (de projectlocatie). Adressanten zijn van mening dat dit onzorgvuldig is en pleiten daarom voor een gebiedsbrede kijk op de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem. Ter onderbouwing verwijzen zij naar een door de TU Delft uitgevoerd onderzoek, waarin een uitspraak is gedaan over de problematiek rond het stedelijk grondwatersysteem in relatie tot een bouwlocatie in de straat waar adressanten woonachtig zijn.

Reactie:

Bij de kenmerken van een grondwatersysteem gaat het per definitie niet alleen om de locatie, maar wordt dit breder beschouwd dan alleen de projectlocatie. Indien een geohydrologisch onderzoek vereist is, moet daarin worden uitgegaan van de (hypothetische) situatie dat 100% van de gebouwen in de hele wijk kelders heeft of krijgt. De eis van grondwaterneutraal bouwen houdt in dat de nieuwe kelder geen effect heeft op de grondwaterstand of -stroming; de grondwaterstroming mag niet verlegd worden naar buiten het eigen perceel waarop de kelder gerealiseerd zal worden. De gevolgen voor de grondwaterstand en stroming mogen dus niet afgewenteld worden op de naastgelegen kavels. De te treffen maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen zullen moeten worden gericht en uitgevoerd op de kavel waar de kelderontwikkeling plaatsvindt. In het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders dat op 20 januari 2021 is vastgesteld door de raad en dat ten grondslag ligt aan dit paraplubestemmingsplan zijn de verschillen in grondwatersituatie tussen de wijken onderzocht. Daarin is 100% onderkeldering gemodelleerd. Uit dat brede onderzoek voor de 481 verschillende wijken in Amsterdam vloeit voort welke maatregelen per wijk noodzakelijk zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de regeling aan te passen.

2. Adressant LTO Noord, afdeling Waterland

Effecten van enkelvoudige en cumulatieve kelderbouw zijn niet aan de orde in het landelijk gebied van Amsterdam Noord

Adressant schrijft de zienswijze namens haar leden, zijnde boeren en tuinders in het landelijk gebied van Amsterdam Noord. De adressant stelt dat de effecten van kelderbouw zoals die zijn waar te nemen in grote delen van Amsterdam niet spelen in dit landelijk gebied. Dit komt doordat de boerderijen los staan van andere bebouwing, de open structuur van het landelijk gebied in Amsterdam Noord voor een ononderbroken grondwaterstroom zorgt en mede door goed weidebeheer sprake is van een bufferende werking van de bodem. De adressant ziet niet de noodzaak om op dit specifiek

gebied het ontwerpbestemmingsplan van toepassing te verklaren. Er zijn in landelijk Noord de afgelopen decennia stallen gebouwd met mestkelders zonder dat dit heeft geleid tot opbarsten.

Adressant heeft vragen over de wijze waarop de gebiedsanalyse tot stand is gekomen en welke grondwatermodellen eraan ten grondslag hebben gelegen. Adressant vraagt onder meer of de gebiedsanalyse en de uitkomsten zijn gedeeld met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Adressant merkt op dat er sprake kan zijn van onevenredigheid tussen de voorgestelde maatregel en de gevolgen voor agrarische ondernemers in Amsterdam-Noord gegeven de lasten en beperkingen (voor agrarische bedrijfsvoering) die de categorisering in het paraplubestemmingsplan met zich meebrengt, terwijl er in het grootste deel van het gebied geen problemen zijn met opbarsting.

Adressant verzoekt om dezelfde systematiek voor grote kelders in de niet-rode gebieden ook toe te passen voor die delen van landelijk Noord waar in decennialange praktijk van bouwen geen opbarstisico is gebleken.

Adressant verzoekt gelet op de voornoemde aspecten om het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan voor het landelijk gebied in Amsterdam-Noord te herzien.

Alternatieven voor ondergrondse mestkelders (dat is bovengrondse opslag) vergen meer ruimte (die er veelal niet is op het bouwblok) en doorbreken de ruimtelijke openheid die zo kenmerkend is voor het landelijk gebied in Noord.

Reactie:

In de gebiedsanalyse is deels gebruik gemaakt van modellen, deels van andere bronnen en informatie. Het rapport dat ten grondslag ligt aan het hoofdstuk gebiedsanalyse in het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders is grotendeels in het Afwegingskader verwerkt. Gelet op de specifieke vragen van adressant over hoe de gebiedsanalyse is uitgevoerd, wordt de volledige rapportage alsnog op amsterdam.nl openbaar gemaakt worden en aan adressant toegezonden, zodat kennis kan worden genomen van de exacte wijze van uitvoering van de gebiedsanalyse. Uit dat rapport blijkt ook welke bronnen en informatie gebruikt zijn naast de modellen waar gebruik van is gemaakt.

In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft vooroverleg plaatsgevonden met Waternet/Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV). De vooroverlegreactie van Waternet/AGV is verwerkt in het bestemmingsplan en in de toelichting bij het bestemmingsplan is een verslag opgenomen van het vooroverleg.

Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Wel is een reactie ontvangen van HHNK in het kader van de tervisielegging van het ontwerp-paraplubestemmingsplan. In deze reactie geeft HHNK te kennen dat het hen verheugd heeft om kennis te nemen dat de gemeente met het ontwerp- paraplubestemmingsplan actief invulling geeft aan de grondwaterzorgplicht en deze koppelt aan ruimtelijke adaptatie. Het risico van het opbarstgevaar en de negatieve gevolgen daarvan voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit zijn voor HHNK belangrijke thema's. HHNK heeft verzocht om nader ambtelijk overleg tussen HHNK, Waternet en de gemeente Amsterdam om opgedane inzichten met elkaar te delen.

De drooglegging (of al dan niet sprake is van veeweidegebied) in de verschillende gebieden binnen Landelijk Noord kunnen weliswaar verschillen, maar het gaat voor de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan om de dikte van de deklaag in combinatie met de bouwdiepte van een

kelder. Kortom: het gaat om de specifieke grondwatersituatie en niet het gebruik of de functie van het gebied bovengronds.

In landelijk Noord zonder dichte bebouwing spelen niet zozeer de cumulatieve grondwatereffecten, echter wel het opbarsten en/of de deklaag (deze laatste speelt in andere landelijke gebieden zoals Zuidoost). Deze laatste twee effecten (opbarsten en deklaag) zijn ook onderdeel van het paraplubestemmingsplan vanwege de negatieve (ruimtelijke) effecten. Het opbarstrisico speelt reeds bij de aanleg van één kelder, ook in een niet dicht bebouwd gebied als het landelijk gebied. De aanwezigheid van omliggende bebouwing is voor het opbarstrisico niet relevant. In die dicht bebouwde gebieden speelt met name een van de andere drie effecten en dat is grondwaterneutraliteit voor wat betreft de grondwaterstanden en stroming.

In het eerder genoemde rapport dat aan adressant gestuurd zal worden, is een kaart met de opbarstrisico's per buurt en de deklaag opgenomen. Ook de risicohouding waar adressant naar informeert, blijkt uit dit rapport.

Daarnaast biedt ook het gepubliceerde rapport Grondwatereffecten van onderkelderingen in Amsterdam uit 2019 met de vier gebiedsmodelleringsen een belangrijke basis voor de indeling in gebieden zoals gebeurd is in het Afwegingskader en het paraplubestemmingsplan. Voor het Afwegingskader zijn 481 buurten in Amsterdam in kaart gebracht voor wat betreft de grondwatersituatie. Landelijk noord is een wijk (Waterland) welke al is opgedeeld in 6 buurten. Het was niet nodig voor het gebiedsspoor om dit nog verder op te delen. Het is wel op detailniveau (soms zelfs straatniveau) uitgezocht voor bijvoorbeeld de standstillgebieden (standstill kD waarde= de waterdoorlatendheid van de bodem), maar in landelijk Noord was dit geohydrologisch niet nodig.

In de zone 1 gebieden in het paraplubestemmingsplan 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. Deze dienen in het geohydrologisch rapport beschreven te zijn. Of er maatregelen nodig zijn en zo ja welke zal erg verschillen afhankelijk van de precieze buurt in (Landelijk) Noord alsook de bouwdiepte van de desbetreffende kelder. Wel kan in zijn algemeenheid genoemd worden dat zodra er meer fysieke ruimte is rondom de kelder het treffen van maatregelen ook eerder in de praktijk mogelijk zal blijken. Dit zal bij veel agrarische percelen waar bijv. mestkelders worden aangevraagd dan ook de verwachting zijn.

Om onderzoek te doen naar de gevolgen van ondergrondse bebouwing voor het grondwatersysteem moesten uitgangspunten worden geformuleerd. Het is uiteraard niet mogelijk om de grondwatereffecten van die bebouwing los van omvang en diepte daarvan in kaart te brengen. Besloten is daarom uit te gaan van het type kelder waarvoor de meeste aanvragen om omgevingsvergunning in Amsterdam zijn/worden ingediend: kleine(re) kelders van maximaal 300 m² en een diepte van 4 meter gemeten van het maaiveld. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is vervolgens, voor zover mogelijk, in kaart gebracht welke standaardmaatregelen er zijn om die categorie kelders grondwaterneutraal te kunnen bouwen. Daarmee is bereikt dat voor de meest voorkomende kelders in de gemeente (voor zover niet gelegen in de gele en rode gebieden uit het Afwegingskader), niet voor iedere aanvraag om omgevingsvergunning een geohydrologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Het is voor de gemeente echter niet haalbaar om vooraf 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 bouw mogelijkheden en maatregelen.

Hierdoor zal er in de praktijk dus ook een maatwerk afweging en beoordeling per bouwplan gemaakt kunnen worden, waarbij bijv. de bouwdiepte en exacte ligging van de deklaag ter plaatse betrokken kunnen worden.

In de praktijk zal dit betekenen dat veel agrariërs nog steeds kunnen uitbreiden met bijv. een mestkelder, maar dat wel uit een geohydrologisch rapport moet blijken of en zo ja welke opbarstrisico's er zijn en of de kelder dus grondwaterneutraal gerealiseerd kan worden. Uit een bemalingsadvies zal moeten blijken welke maatregelen vereist zijn, bijvoorbeeld spanningsbemaling met retourbemaling.

Voor kelders op dichtbebouwde percelen met volledige onderkeldering tot aan de erfgrans bijvoorbeeld is het treffen van die (opbarstbeheers)maatregelen vermoedelijk veel lastiger uitvoerbaar vanwege de beperkte fysieke ruimte om de maatregelen rondom de kelder te treffen.

Er is geen sprake van rechtsongelijkheid, doordat de grondwater effecten van een kleine en minder diepe kelder niet vergelijkbaar zijn met de effecten van een grote en diepere kelder. Bovendien verschillen de grondwatersituaties in de verschillende gebieden in Amsterdam, waardoor evenmin sprake is van een vergelijkbare situatie. Doordat voornoemde omstandigheden verschillen van elkaar is er geen sprake van rechtsongelijkheid. Rechtsgelijkheid vereist dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld en ongelijke verschillend naar de mate van het verschil.

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.

Voor wat betreft het door adressant genoemde alternatief voor ondergrondse mestkelders, namelijk bovengrondse opslag, wordt opgemerkt dat voor zover deze bovengrondse bouwwerken met direct recht zijn toegestaan in de vigerende bestemmingsplannen de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan dus al is afgewogen bij de totstandkoming van het desbetreffende bestemmingsplan. En voor zover er in dat geval ook een afwijking van het bestemmingsplan vereist is geldt dat daardoor dus net zo zeer als bij de ondergrondse mestkelders een ruimtelijke afweging gemaakt zal moeten worden of er medewerking verleend kan worden aan de aanvraag. In die zin verschilt de situatie dan niet tussen een aanvraag voor een ondergronds of een bovengronds bouwwerk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de regeling aan te passen.

3. Adressant

De zienswijze van adressant is gebaseerd op de zienswijze van de adressant onder twee. Omdat de zienswijzen onder twee en onder drie inhoudelijk en tekstueel dezelfde zijn, wordt voor de samenvatting en de reactie hierop verwezen naar adressant twee.

Reactie idem als zienswijze 2

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de regeling aan te passen.

4. Adressant Ballast Nedam, namens Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V

Adressant is sinds 2017 in overleg met de gemeente Amsterdam om te komen tot de ontwikkeling van Eleven Square, waarin ook een ondergrondse parkeergarage aan de Johan Cruijff Boulevard in Arenapoort is voorzien. In het ontwerp-paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders ligt het project Eleven Square binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 1', waardoor het alleen nog mogelijk is een parkeergarage onder het project Eleven Square te bouwen d.m.v. een omgevingsvergunning met afwijking van het paraplubestemmingsplan. Dit kan vertraging of onuitvoerbaarheid van het project en dus grote financiële schade tot gevolg hebben.

Er zijn de afgelopen maanden vergevorderde positieve gesprekken gevoerd met Waternet over de ondergrondse parkeergarage en het grondwater. Helaas is grondwaterneutraal bouwen van deze parkeergarage volgens adressant niet mogelijk, omdat het grondwater altijd iets stijgt. De beste oplossing is maximale inspanning voor barrièrewerking en daar zet adressant zich vol voor in. Adressant verzoekt om gelet op de grote belangen voor het project Eleven Square, het bestaande bestemmingsplan 'GETZ' uit te zonderen van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders.

Adressant stelt dat de juridische grondslag voor vaststelling van het paraplubestemmingsplan onduidelijk is. De bevoegdheid voor grondwaterbelangen ligt op grond artikel 2.1 Waterwet bij het waterschap Amstel, Gooi- en Vechtstreek (AGV). In de toelichting van het paraplubestemmingsplan beroept de gemeente zich op haar wettelijke zorgplicht op grond van artikel 3.6 Waterwet, maar dit artikel ziet op de zorgplicht in de openbare ruimte, dus vanaf de particuliere perceelgrens.

Reactie:

Zoals door adressant reeds benoemd heeft er reeds uitvoerig overleg plaatsgevonden met onder andere Waternet over de plannen voor de ondergrondse parkeergarage als onderdeel van Eleven Square. In het concept geohydrologisch rapport dat in opdracht van adressant is opgesteld zijn mitigerende maatregelen voorgesteld om de kelder grondwaterneutraal te bouwen. Kortom: uit het concept geohydrologisch rapport, dat nog aangepast zal worden n.a.v. overleg met Waternet, blijkt (onder nadrukkelijk voorbehoud dat de definitieve toets van de aanvraag omgevingsvergunning en het definitieve geohydrologisch rapport nog zal moeten plaatsvinden) dat de kelder grondwaterneutraal gerealiseerd zal kunnen worden door het treffen van maatregelen. Aangezien er nu reeds uitvoerig vooroverleg plaatsvindt met Waternet en het opstellen van het geohydrologisch rapport zich al in een vergevorderd stadium bevindt is de verwachting dat de eis van grondwaterneutraal bouwen van de

kelder in het onderhavige geval geen extra vertraging in de procedure van de aanvraag omgevingsvergunning met zich mee zal brengen.

Overigens wordt mede n.a.v. onderhavige zienswijze het begrip grondwaterneutraal bouwen in de regels van het paraplubestemmingsplan aangepast. In het begrip stond dat de grondwaterstroming niet of nauwelijks mag wijzigen als gevolg van de kelderbouw. Terecht merkt adressant op dat de grondwaterstroming als gevolg van kelderbouw altijd zal wijzigen. Het gaat er om dat de grondwaterstroming buiten het perceel waarop de kelder geprojecteerd is niet zal wijzigen, met andere woorden dat de gevolgen van een kelder voor de grondwaterstanden en stroming binnen het eigen perceel opgelost worden (door het treffen van maatregelen) en niet afgewenteld worden op naburige percelen. Het begrip uit het ontwerpbestemmingsplan kon zo worden gelezen dat op het perceel waarop de kelder wordt gebouwd er geen verandering in stand en/of stroming van het grondwater zou mogen plaatsvinden, terwijl als gevolg van de aanleg van een kelder er in de meeste gevallen wel iets verandert in de stand en/of stroming van het grondwater. Het bouwen van een kelder zou dan bij voorbaat al niet mogelijk zijn. Om die reden zijn de woorden “buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd” toegevoegd. Daarmee wordt bereikt dat de burens van bijvoorbeeld een rijtjeswoning onder dezelfde omstandigheden een aanvraag voor een kelder kunnen indienen.

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.

Het begrip zal nu als volgt luiden: *“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”.*

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.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de regeling aan te passen. Het begrip grondwaterneutraal bouwen zal in 1.13 van de regels van het paraplubestemmingsplan als volgt worden aangepast (de aanpassing onderstreept):

“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”.

5. Adressant

Adressant mist in het paraplubestemmingsplan de mogelijkheid een kelder te realiseren van vier meter diep onder het gehele pand én het gehele achtererfgebied op het perceel . Momenteel voeren diverse adressen in dezelfde straat dergelijke werkzaamheden uit. Om rechtsgelijkheid te waarborgen verzoekt adressant de mogelijkheid/beschrijving van een kelder onder het gehele perceel (hoofdgebouw en achtererf) op te nemen in het paraplubestemmingsplan.

Reactie:

Adressant verzoekt gelet op het waarborgen van rechtsgelijkheid om de mogelijkheid in het paraplubestemmingsplan om het gehele perceel te kunnen onderkelderen. Rechtsgelijkheid houdt in dat gelijke gevallen gelijk dienen te worden behandeld en ongelijke gevallen verschillend naar de mate van het verschil. Er is geen sprake van gelijke gevallen, zodra een aanvraag omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld een kelder onder een ander planologisch regime d.w.z. ander bestemmingsplan valt dan een aanvraag door burens uit dezelfde straat van eerdere datum, bijvoorbeeld van voor de tervisielegging van het ontwerp paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders. Het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders dat op 20 januari 2021 is vastgesteld door de raad en dat ten grondslag ligt aan dit paraplubestemmingsplan is begin september 2020 gepubliceerd, zodat men ruim (9 maanden) voor de tervisielegging van het ontwerp paraplubestemmingsplan begin juni 2021 reeds kon voorzien dat de planologische situatie voor kelderbouw zou wijzigen en men nog voldoende gelegenheid zou hebben om een aanvraag voor een kelder in te dienen die nog onder het oude planologische regime zou vallen. Vanaf 3 juni 2021 lag het ontwerp paraplubestemmingsplan ter inzage en dienen aanvragen voor een kelder aangehouden te worden en te voldoen aan het in voorbereiding zijnde paraplubestemmingsplan. De zwaarwegende redenen voor dit nieuwe planologische regime staan uitgebreid beschreven in de toelichting bij het paraplubestemmingsplan en tevens in het Afwegingskader. De negatieve ruimtelijke effecten op grondwaterstanden en stroming (en in sommige gebieden het doorbreken van de deklaag en opbarstisico's) nopen tot het beperken van kelderbouw in die mate dat alleen nog grondwaterneutrale kelders toegestaan worden. Dat er al eerder wel kelders in dezelfde straat zijn vergund en gerealiseerd is geen reden om nu een uitzondering op het paraplubestemmingsplan te maken voor deze kelder. Deze kelderaanvragen vielen destijds onder een ander planologisch regime toen het paraplubestemmingsplan nog niet van kracht was.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de regeling aan te passen.

6. Adressant Liander N.V

Als netbeheerder is adressant verantwoordelijk voor het elektriciteitsnet. De onderstations (kelders) die adressant in het kader van de sterk groeiende energievraag moet bouwen hebben altijd een bouwoppervlakte van meer dan 300 m², met gevolg dat deze bouwwerken per definitie altijd strijdig zijn met het paraplubestemmingsplan. Adressant stelt dat het (met geohydrologisch onderzoek) aantonen dat het bouwwerk voldoet aan grondwaterneutraliteit een extra administratieve last betekent, die de opgave om de netuitbreidingen in de stad tijdig te realiseren in gevaar brengt. De kelders die adressant realiseert hebben over het algemeen een diepte van maximaal 2,0 meter onder peil, waardoor volgens adressant de impact op het grondwater over het algemeen geringer zal zijn dan bij kelders met een diepte van 4 meter, die tot een oppervlakte van 300m² zonder onderzoek en vergunning wel zijn toegestaan. Adressant verzoekt dan ook om de aanleg van kabelkelders en lekbakken tot max. 2,0 m. diepte onder peil bij recht en zonder onderzoeks-en vergunningsplicht toe te staan.

Reactie:

In het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders (hierna: Afwegingskader) dat op 20 januari 2021 is vastgesteld door de raad en dat ten grondslag ligt aan dit paraplubestemmingsplan is beschreven dat de ondergrond in enkele delen van de stad dermate kwetsbaar is dat kelders tot onherstelbare en grote schade (kunnen) leiden. In andere delen van de stad is het grondwaterneutraal bouwen van een kelder wel mogelijk mits de benodigde maatregelen worden getroffen. Om de administratieve belasting voor aanvragers zo beperkt mogelijk te houden heeft het college de Beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam (hierna: Beleidsregels) vastgesteld, waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders van max. 300m² en tot 4 meter diepte aan getoetst worden zonder verder onderzoek. Deze Beleidsregels betreffen een beleidsneutrale samenvatting van het Afwegingskader. Grotere of diepere kelders kunnen ook nog steeds vergund en gerealiseerd worden, mits uit een geohydrologisch onderzoek blijkt dat deze grondwaterneutraal kunnen worden aangelegd.

Gelet op het doel dat met dit paraplubestemmingsplan wordt gediend, is het belang van het grondwaterneutraal bouwen van kelders dermate groot, dat daar voor partijen zoals adressant geen uitzondering op gemaakt kan worden. Juist vanwege de risico's en negatieve ruimtelijke effecten die zich kunnen voordoen bij het niet-grondwaterneutraal bouwen van een kelder.

Het paraplubestemmingsplan levert overigens voor het overgrote deel van Amsterdam procedureel gezien geen vertraging op, omdat veel kelderaanvragen zonder geohydrologisch onderzoeksrapport direct getoetst kunnen worden aan de Beleidsregels. Voor andere kelderaanvragen kan op basis van een geohydrologisch onderzoek, waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd kan worden, binnenplannen van de verbodsbepaling worden afgeweken, waarmee procedureel (een zogenaamde reguliere procedure) evenveel tijd is gemoeid als een vergunningaanvraag die past binnen het bestemmingsplan.

Alleen voor die gebieden waarvoor geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen (overige zone – 1) geldt dat op basis van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan kan worden afgeweken op basis van een geohydrologisch onderzoek. Afhankelijk van de betreffende ontwikkeling (en de ligging binnen of buiten de bebouwde kom) kan daar een reguliere of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor nodig zijn.

Aan het verzoek van adressant kan vanwege voornoemd niet tegemoet worden gekomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de regeling aan te passen.

Gewijzigde vaststelling

Aan het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders zoals dat ter visie heeft gelegen zijn wijzigingen aangebracht:

Bijlage 1

- Het betreft wijzigingen in bijlage 1, behorende bij de planregels (lijst van moederplannen): Een aantal (ontwerp)bestemmingsplannen was ten tijde van het ter visie gaan van het ontwerp paraplubestemmingsplan nog in voorbereiding. Deze plannen zijn inmiddels vastgesteld en alsnog opgenomen op de lijst van moederplannen waar het paraplubestemmingsplan geldt (Bijlage 1). Een andere wijziging van bijlage 1 betreft het verwijderen van de bestemmingsplannen uit IJburg fase 1 en IJburg fase 2, door het besluit om IJburg uit te zonderen van de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan gelet op de bijzondere situatie op IJburg, waar de problemen met betrekking tot grondwaterneutraliteit tot een diepte van NAP -1 meter niet spelen en de omstandigheid dat in de vigerende bestemmingsplannen op IJburg kelders slechts zijn toegestaan tot maximaal NAP -1 meter. Kelders tot maximaal NAP -1 meter op IJburg hebben geen negatieve effecten op de grondwaterstanden en stroming. Kortom op IJburg zijn reeds in de vigerende bestemmingsplannen slechts grondwaterneutrale kelders (tot maximaal NAP -1 meter) toegestaan. Tot slot ontbraken enkele bestemmingsplannen op bijlage 1, waaronder de planherzieningen. Deze zijn alsnog toegevoegd aan bijlage 1.

Verbeelding

- Het betreft een wijziging van de verbeelding: het gebied IJburg zal niet langer onder de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan vallen. De begrenzing van het plangebied is gewijzigd, de bestemmingsplannen voor IJburg zijn uit de verbeelding gehaald, waar de plangrens op is aangepast.. De verbeelding zal gewijzigd worden vastgesteld.

Regels

- Het betreft een wijziging van 1.13 van de planregels: Het begrip 'grondwaterneutraal bouwen' zal in 1.13 van de regels van het paraplubestemmingsplan als volgt worden aangepast (de aanpassing onderstreept): "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".
- In artikel 5.2 onder a zijn de woorden 'onder bestaande en nieuwe gebouwen' geschrapt.
- In artikel 5.3 is 'burgemeester en wethouders' overal vervangen door 'bevoegd gezag'.
- In artikel 5.3 onder a is na de eerste zin het cijfer 1. Opgenomen. Dit eerste cijfer 1 is in de planregels geschrapt, zodat artikel 5.3 onder a nu als volgt luidt:
 - a. 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.

Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² 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](#).

Toelichting

	Onderwerp	Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan
	Paragraaf 1.3 Afwegingskader: toevoeging tekst met verduidelijking wanneer de eis van geohydrologisch rapport geldt	Het betekent niet dat in geen enkele situatie een kelder mag worden aangelegd. Het betekent wel dat aan de hand van een geohydrologisch 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 college gebruik maken van de bevoegdheid om buitenplans van het bestemmingsplan af te wijken.
	Paragraaf 1.4 Plangrenzen: aanpassing tekst met toelichting dat IJburg niet langer onder de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan valt.	De grens van het parapluplan 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 -1 meter NAP. 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.

	Paragraaf 4.1 Relatie met vigerende bestemmingsplannen: aanpassing begrip kelder	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.
	Paragraaf 4.3 Artikelsgewijze toelichting, onder 1 Begrippen: aanpassing begrip grondwaterneutraal bouwen	Grondwaterneutraal bouwen Het begrip Grondwaterneutraal bouwen is ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd/verduidelijkt. 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.
	Paragraaf 6.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro onder 6.2: verslag vooroverlegreacties ex art. 3.1.1. Bro toegevoegd	

Bijlagen

de gemeenteraad van Amsterdam
directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Gemeente
Amsterdam
20 JUNI 2021
(ontvangen)

t.a.v.

Betreft: zienswijze ontwerp-parapluplanbestemmingsplan - Grondwaterneutrale Kelders

Amsterdam, 10 juni 2021

Geachte

Ondergetekenden willen hun zienswijze naar voren brengen bij **hoofdstuk 1 – inleidende regels, artikel 1.11 - geohydrologisch rapport.**

Daarin wordt een geohydrologisch rapport gedefinieerd als het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. Omdat dit begrip niet nader wordt gedefinieerd gaan wij er vanuit dat het hiermee de projectlocatie wordt bedoeld.

Hiermee wordt voorbijgegaan aan een voor deze stad cruciaal probleem m.b.t. de grondwaterproblematiek.

De geofysische gesteldheid van de Amsterdamse bodem en de talloze, vaak dicht bij elkaar gelegen ondergrondse bouwprojecten in het qua geofysische eigenschappen nou eenmaal kwetsbare gebied dat deze stad is, vormen een dringende reden om ook gebiedsbreed te kijken naar de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem.

Het is op zijn minst onzorgvuldig te noemen om alleen een rapport op te stellen voor de projectlocatie sec.

Ter onderbouwing vindt u als bijlage het schrijven van _____ van de T.U. Delft, die zich over deze problematiek al eerder heeft uitgesproken in een bezwaarprocedure rondom de voorgenomen bouw van een (grote) ondergrondse (parkeer) kelder aan de _____ in Stadsdeel Zuid.

Met vriendelijke groet,

Civil Engineering and Geosciences
Geo-Engineering

Bezoek
Stevinweg 1
2628 CN Delft
Correspondentie
Postbus 5048
2600 GA Delft

www.tudelft.nl

Geachte heer / mevrouw,

De hebben mij verzocht om de beschikking met
betrekking tot het bouwproject te beoordelen
op het onderdeel grondwater. Ten behoeve van deze beoordeling heb ik kennis genomen van de
bouwtekeningen op kelderniveau, het rapport van Fugro van 18 februari 2019, het rapport van
Loots van 6 maart 2020 en het rapport van Fugro van 15 april 2020. Ik heb begrepen dat Waternet
de rapportages van Loots van 6 maart 2020 en van Fugro van 15 april 2020 heeft onderschreven.
Ik constateer dat er alleen op projectbasis en niet wijkbreed naar de grondwatersituatie is
gekeken.

Om meer inzicht te verkrijgen in de consequenties van dit relatief grote bouwproject op wijkniveau,
zou van gemeentewege een zorgvuldige analyse van de grondwaterstroming in dit specifieke en
kwetsbare gebied aan de rand van het Vondelpark gemaakt moeten worden voordat goedkeuring
aan de plannen zou kunnen worden verleend. Het algemeen belang weegt immers zwaarder dan
het belang van de vergunninghouder alleen.

Recent zijn publicaties verschenen geschreven door het gemeentelijk ingenieursbureau van
Amsterdam en Waternet en door geotechnisch adviesbureau CRUX in samenwerking met de
Universiteit Utrecht waarin met ruimtelijke grondwatermodellen inzicht wordt verkregen in het
stedelijk grondwatersysteem op wijkniveau (de Jong en Bekking, 2019; Wimmers et al. 2020). Zo is
de impact onderzocht van barrièrewerking door kelders, de toename van het aantal
infiltratievoorzieningen en klimaatverandering op het stedelijk grondwater van Amsterdam. Deze
grondwatermodellen laten zien dat het stedelijk grondwatersysteem van verschillende wijken in
Amsterdam anders reageert op barrièrewerking, het infiltreren van neerslag en
klimaatveranderingen. Het modelleren van grondwater op wijkniveau kan integraal inzicht
verschaffen in de meest kritische veranderingen in het grondwatersysteem. Dit betekent dat de
toetsing voor barrièrewerking en het treffen van infiltratievoorzieningen juist op wijkniveau
bestudeerd dient te worden en niet zozeer op kavelniveau of projectbasis.

In onderhavig geval is nu juist alleen op projectbasis gekeken naar de invloeden op het
grondwatersysteem, en niet op wijkniveau. Dit is onzorgvuldig te noemen. De grondwaterstudies in
beide publicaties zijn gebaseerd op scenario's waarin algemene aannames zijn gemaakt om de
effecten van bijvoorbeeld barrièrewerking te analyseren. Met de beschikbare grondwater modellen

Is het met weinig moeite mogelijk om specifiek een analyse te doen naar de consequenties van het bouwproject op de wijk, ondanks de door vergunninghouder voorgestelde mitigerende maatregelen in de vorm van de aanleg van grindkoffers, onvoldoende in kaart gebracht. Dat kan op termijn nadelige gevolgen hebben voor de wijk. Dit dient, gezien de leefbaarheid in en de cultuurhistorische waarde van de wijk, voorkomen te worden.

Houdachtend.

Faculteit Civiele Techniek en Geowetenschappen
Technische Universiteit Delft

Referenties:

de Jong, J. en Bekking E., 2019, Grondwater effecten van onderkaldering in Amsterdam, model studie in vier deelgebieden, rapport van de gemeente Amsterdam en Waternet

Wimmers, R., Sweijen, T., Brugman R, Meinhardt, G. en Maljaars, G.; 2020, Stedelijk grondwater in Amsterdam; hoe gaan we om met infiltratie, barrièrewerking en klimaatverandering? H2O-Online / 6 maart 2020



de gemeenteraad van Amsterdam
directeur Ruimte & Duurzaamheid

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

✖ Gemeente
✖ Amsterdam
✖ 11 JUNI 2021

Ontvangen

A0700 #X800X0X#00#0000#

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Directeur Ruimte en DuurzaamheidPostbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Datum: 22 juni 2021

Referentie: NH/JH/MvD/21.056

Betreft: **Ontwerp-paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders**

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Met deze brief geeft LTO Noord in nauw overleg met de LTO Noord-afdeling Waterland een zienswijze op het ontwerp-paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders (hierna: ontwerpplan) dat met ingang van 3 juni 2021 ter inzage is gelegd. Onze bezwaren richten zich op de onderbouwing, uitwerking en gevolgen van het ontwerpplan voor boeren en tuinders in het landelijk gebied in Amsterdam-Noord.

I. Algemeen

Het ontwerpplan valt samen met het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het doel is om negatieve effecten van aanleg van kelders op de stand en de stroom van grondwater te voorkomen. Hierbij wordt grondwaterneutraliteit als eis gehanteerd.

We merken op dat het ontwerpplan vooral is ingegeven door de groei van Amsterdam binnen de bebouwde kom. De woningprijzen in de stad stijgen explosief. Om die reden zoeken Amsterdammers die een grotere woning willen het 'lagerop' door aanleg van een kelder. Daarnaast combineren eigenaren van woningen funderingsherstel met de aanleg van een kelder. Uit onderzoeken blijkt dat in 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, zoals blijkend uit onder meer paalrot en inklinking.

Reactie LTO Noord

Wij nemen deze schets van de algemene problematiek hier op omdat deze in het geheel niet speelt in het landelijk gebied van Amsterdam-Noord. De boerderijen van onze leden staan veelal los van de andere bebouwing. De open structuur van het landelijk gebied met weiden draagt bij aan ononderbroken grondwaterstromen, naast de bufferende werking van de bodem in het kader van goed weidebeheer. De enkelvoudige en cumulatieve problematiek (waaronder de barrièrewerking) zoals die speelt voor delen binnen de bebouwde kom is hier derhalve helemaal niet aan de orde. Hiermee vervalt de noodzaak onder het ontwerpplan voor ons specifieke gebied.

II. Afwegingskader en gebiedsanalyse

Er is in opdracht van het College van Burgemeester & Wethouders een Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelderbouw opgesteld, waarin zowel de technische maatregelen als de juridische borging van deze maatregelen 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. Er is daartoe onder meer een gebiedsanalyse gedaan.

Reactie LTO Noord

De gebiedsanalyse is cruciaal. De definitie die gehanteerd is luidt: *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.* [einde citaat]

Vragen:

1. Hoe is de gebiedsanalyse uitgevoerd: is dit met grondwatermodellen gedaan?
2. Zo ja, met welke grondwatermodellen? Zijn deze modellen gangbaar en gevalideerd? Wat was het modelrisico?
3. Zijn de uitkomsten van de gebiedsanalyse fysiek getoetst in het veld in Amsterdam-Noord?
4. Wat is de risicohouding geweest bij het opstellen van de gebiedsanalyse? Welk risico's worden nog wel en welke niet meer geaccepteerd? Is deze risicohouding getoetst aan gangbare vergelijkbare trajecten in andere gebieden?
5. Is de gebiedsanalyse en de risicoanalyse alleen gericht geweest op de meest kritische veranderingen in het grondwatersysteem of is er ook gekeken naar de mogelijke verschillen in impact indien de risico's zich voordoen? Is hierbij ook betrokken of er sprake is van dichte bebouwing of juist een gebrek aan dichte bebouwing zoals in het landelijk gebied van Amsterdam-Noord?
6. Is de gebiedsanalyse gedeeld qua uitgangspunten, definities en risicohouding met het hoogheemraadschap als gebiedspartner? Zo ja, wat waren daarvan de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?

III. Risico van opbarsten

De gemeente geeft aan dat onder negatieve grondwatereffecten in ieder geval het risico op een te dunne deklaag en het risico op opbarsten van de deklaag vallen. De deklaag 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. Ook is er in sommige gebieden risico op opbarsten. 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. 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.

Reactie LTO Noord

Blijkens de gebiedsanalyse en de daarbij horende kaart is er in het landelijk gebied van Amsterdam-Noord sprake van een risico op opbarsten. De categorisering in het gebiedsspoor met maatregelen per buurt is 5b voor heel landelijk Noord. Op grond van de rode categorie 5b zijn geen kelders toegestaan vanwege opbarsten.

Wij vragen uw reactie op de volgende aspecten:

1. In de categorisering is geen enkel verschil te zien tussen de polders in het landelijk gebied van Amsterdam-Noord en de veenweidegebieden in Noord. Het gehele gebied wordt over 'één kam geschoren'. Dit terwijl bijvoorbeeld - ter illustratie - de drooglegging in de polders verschilt van die in het veenweidegebied, dat verreweg het grootste deel van dit areaal beslaat. Waarom wordt het gebied over één kam geschoren in de gebiedsanalyse?
2. Het is ons bekend dat er in de polders nu al hier en daar sprake is van kwel maar dat dit niet geldt voor het grootste deel van landelijk Noord, dat een veenweidegebied is. Waarom wordt dit feit uit de praktijk niet betrokken bij de gebiedsanalyse?
3. Er zijn in landelijk Noord de afgelopen decennia stallen gebouwd met mestkelders zonder dat dit heeft geleid tot opbarsten. Waarom wordt dit niet betrokken bij de gebiedsanalyse en de bepaling van de categorie in het zogeheten gebiedsspoor?

4. Gegeven de lasten en beperkingen die de voorliggende categorisering met zich meebrengt voor agrarische ondernemers in Amsterdam-Noord die hun plannen voor duurzame stalsystemen met kelder niet kunnen doorzetten (ook van belang voor de continuïteit van hun onderneming op langere termijn), terwijl er in het grootste deel van het gebied geen problemen zijn met opbarsting geeft aanleiding tot de volgende vraag: is er hier sprake van onevenredigheid tussen de voorgestelde maatregel en de gevolgen voor de betreffende ondernemers? Zo ja, bent u bereid alsnog de categorisering aan te passen op de werkelijkheid?

IV. Vergunningverlening

De gemeente stelt dat alleen een kelder die grondwaterneutraal kan worden aangelegd voor vergunningverlening in aanmerking komt. Voor kelders die groter zijn dan 300 m² is alleen medewerking mogelijk indien aan de hand van een geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden. Dit speelt onder de voorliggende regels niet in landelijk Noord, omdat daar de rode categorie 5b van toepassing is. Desalniettemin roept de systematiek met grote kelders bij ons vragen op. Er is sprake van rechtsongelijkheid die de bedrijfsvoering belemmert.

Reactie LTO Noord

Vragen:

1. Bent u bereid de systematiek voor grote kelders ook te volgen voor die delen van landelijk Noord waar in decennialange praktijk van bouwen geen opbarstingsrisico is gebleken? Waarom wordt er wel gewerkt met deze systematiek voor niet-rode gebieden waar de druk op de bebouwing (en de daaraan verbonden risico's) vele malen groter is?
2. Gegeven de gesignaleerde onevenwichtigheid in benadering zoals bedoeld in de vorige vraag: bent u bereid deze onevenredigheid alsnog te repareren met een plaatsgerichte, fact-based benadering per bouwplan van agrarische ondernemers in Amsterdam-Noord?

V. Tot slot

Wij vragen u het ontwerp paraplubestemmingsplan te herzien gelet op de argumenten die hierboven zijn aangedragen. Invoering van het plan leidt in de kern tot een belemmering van innovatief ondernemerschap. Alternatieven voor ondergrondse mestkelders (dat is bovengrondse opslag) vergen meer ruimte (die er veelal niet is op het bouwblok) en doorbreken de ruimtelijke openheid die zo kenmerkend is voor het landelijk gebied in Noord.

Tot zover onze zienswijze. Wij zijn graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij kunnen ons voorstellen dat u voor behandeling in de gemeenteraad eerst onze vragen wilt beantwoorden. Ook voor toelichting in die zin zijn wij beschikbaar (behandelend medewerker:

Hoogachtend,



Gemeenteraad van Amsterdam
Nieuwste Ruimte en Duurzaamheid

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

AD9CC #X8DDXDX#DD#DD

Gemeenteraad van Amsterdam
Directeur Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam,

 **Gemeente
Amsterdam**
01 JULI 2021

Ontvangen

28 juni 2021

Betreft: zienswijze op het ontwerp-paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Met deze brief geeft (hierna: Maatschap), gevestigd te Amsterdam, een zienswijze op het ontwerp-paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders (hierna: ontwerp plan) dat met ingang van 3 juni 2021 ter inzage is gelegd. Onze bezwaren richten zich op de onderbouwing, uitwerking en gevolgen van het ontwerp plan voor ons duurzaam grondgebonden bedrijf in het landelijk gebied in Amsterdam Noord.

I. Algemeen

Het ontwerp plan valt samen met hele grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het doel is om negatieve effecten van aanleg van kelders op de stand en de stroom van grondwater te voorkomen. Hierbij wordt grondwaterneutraliteit als eis gehanteerd.

We merken op dat het ontwerp plan vooral is ingegeven door de groei van Amsterdam binnen de bebouwde kom. De woningprijzen in de stad stijgen explosief. Om die reden zoeken Amsterdammers die een grotere woning willen het 'lagerop' door aanleg van een kelder. Daarnaast combineren eigenaren van woningen funderingsherstel met de aanleg van een kelder. Uit onderzoeken blijkt dat in 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, zoals blijkend uit onder meer paalrot en inklinking.

Reactie Maatschap

Wij nemen deze schets van de algemene problematiek hier op omdat deze in het geheel niet speelt in het landelijk gebied van Amsterdam Noord. De boerderijen van onze leden staan veelal los van de andere bebouwing. De open structuur van het landelijk gebied met weiden draagt bij aan ononderbroken grondwaterstromen, naast de bufferende werking van de bodem in het kader van goed weidebeheer. De enkelvoudige en cumulatieve problematiek (waaronder de barrière-werking) zoals die speelt voor delen binnen de bebouwde kom is derhalve hier helemaal niet aan de orde. Hiermee vervalt de noodzaak onder het ontwerp plan voor ons specifieke gebied.

II. Afwegingskader en gebiedsanalyse

Er is in opdracht van het College van B&W een Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelderbouw opgesteld, waarin zowel de technische maatregelen als de juridische borging van deze maatregelen 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. Er is daartoe onder meer een gebiedsanalyse gedaan.

Reactie Maatschap

De gebiedsanalyse is cruciaal. De definitie die gehanteerd is luidt: *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.* [einde citaat]

Vragen:

1. Hoe is de gebiedsanalyse uitgevoerd: is dit met grondwatermodellen gedaan?
2. Zo ja, met welke grondwatermodellen? Zijn deze modellen gangbaar en gevalideerd? Wat was het modelrisico?
3. Zijn de uitkomsten van de gebiedsanalyse fysiek getoetst in het veld in Amsterdam Noord?
4. Wat is de risicohouding geweest bij het opstellen van de gebiedsanalyse? Welk risico's worden nog wel en welke niet meer geaccepteerd? Is deze risicohouding getoetst met gangbare vergelijkbare trajecten in andere gebieden?
5. Is de gebiedsanalyse en de risico - analyse alleen gericht geweest op de meest kritische veranderingen in het grondwatersysteem of is er ook gekeken naar de mogelijke verschillen in impact indien de risico's zich voordoen? Is hierbij ook betrokken of er sprake is van dichte bebouwing of juist een gebrek aan dichte bebouwing zoals in het landelijk gebied van Amsterdam Noord?
6. Is de gebiedsanalyse gedeeld qua uitgangspunten, definities en risicohouding met het hoogheemraadschap als gebiedspartner? Zo ja, wat waren daarvan de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?

III. Risico van opbarsten

De gemeente geeft aan dat onder negatieve grondwatereffecten in ieder geval het risico op een te dunne deklaag en het risico op opbarsten van de deklaag vallen. De deklaag 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. Ook is er in sommige gebieden risico op opbarsten. 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. 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.

Reactie Maatschap

Blijkens de gebiedsanalyse en de daarbij horende kaart is er in het landelijk gebied van Amsterdam Noord sprake van een risico op opbarsten. De categorisering in het gebiedsspoor met maatregelen per buurt is 5b voor heel landelijk Noord. Op grond van de rode categorie 5b zijn geen kelders toegestaan vanwege opbarsten.

Wij vragen uw reactie op de volgende aspecten:

1. In de categorisering is geen enkel verschil te zien tussen de polders in het landelijk gebied van Amsterdam Noord en de veenweidegebieden in Noord. Het gehele gebied wordt over 'één kam gescheerd'. Dit terwijl bijvoorbeeld – ter illustratie – de drooglegging in de polders verschilt van die in het veenweidegebied, dat verreweg het grootste deel van dit areaal beslaat. Waarom wordt het gebied over één kam gescheerd in de gebiedsanalyse?

2. Het is ons bekend dat er in de polders nu al hier en daar sprake is van kwel maar dat dit niet geldt voor het grootste deel van landelijk Noord dat een veenweidegebied is. Waarom wordt dit feit uit de praktijk niet betrokken bij de gebiedsanalyse?
3. Er zijn in landelijk Noord de afgelopen decennia stallen gebouwd met mestkelders zonder dat dit heeft geleid tot opbarsten. Waarom wordt dit niet betrokken bij de gebiedsanalyse en de bepaling van de categorie in het zogeheten gebiedsspoor?
4. Gegeven de lasten en beperkingen die de voorliggende categorisering met zich meebrengt voor agrarische ondernemers in Amsterdam Noord die hun plannen voor duurzame stalsystemen met kelder niet kunnen doorzetten (ook van belang voor de continuïteit van hun onderneming op langere termijn) terwijl er in het grootste deel van het gebied geen problemen zijn met opbarsting geeft aanleiding tot de volgende vraag: is er hier sprake van onevenredigheid tussen het voorgestelde maatregel en de gevolgen voor de betreffende ondernemers? Zo ja, bent u bereid alsnog de categorisering aan te passen, op de werkelijkheid?

IV. Vergunningsverlening

De gemeente stelt dat alleen een kelder die grondwaterneutraal kan worden aangelegd voor vergunningverlening in aanmerking komt. Voor kelders die groter zijn dan 300 m² is alleen medewerking mogelijk indien aan de hand van een geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden. Dit speelt onder de voorliggende regels niet in landelijk Noord, omdat daar de rode categorie 5b van toepassing is. Desalniettemin roept de systematiek met grote kelders bij ons vragen op. Er is sprake van rechtsongelijkheid die de bedrijfsvoering belemmert.

Reactie Maatschap

Vragen:

1. Bent u bereid de systematiek voor grote kelders ook te volgen voor die delen van landelijk Noord waar in decennialange praktijk van bouwen geen opbarstisico is gebleken? Waarom wordt er wel gewerkt met deze systematiek voor niet-rode gebieden waar de druk op de bebouwing (en de daaraan verbonden risico's) vele malen groter is?
2. Gegeven de gesignaleerde onevenwichtigheid in benadering zoals bedoeld in de vorige vraag: bent u bereid deze onevenredigheid alsnog te repareren met een plaatsgerichte, fact-based benadering per bouwplan van agrarische ondernemers in Amsterdam Noord?

V. Tot slot

Wij vragen u het ontwerp paraplubestemmingsplan te herzien gelet op alles wat hierboven betoogd is. Invoering van het plan leidt in de kern tot een belemmering van innovatief ondernemerschap. Alternatieven voor ondergrondse mestkelders (dat is bovengrondse opslag) vergen meer ruimte (dat er veelal niet is op het bouwblok) en doorbreken de ruimtelijke openheid die zo kenmerkend is voor het landelijk gebied in Noord.

Tot zover onze zienswijze. Wij zijn graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij kunnen ons voorstellen dat u voor behandeling in de gemeenteraad eerst onze vragen wilt beantwoorden. Ook voor toelichting in die zin zijn wij beschikbaar

Hoogachtend,

**Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam
Zuidoost B.V. (OMC)**

De samenwerking tussen Ballast Nedam
Ontwikkelingsmaatschappij B.V. en AM B.V., gevestigd te Bunnik
en kantoorhoudende aan:
Ptolemaeuslaan 80
3528 BP Utrecht
KvK 30134071

Gemeente Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum 12 juli 2021

Contact:

Onderwerp Zienswijze bestemmingsplan Waterneutrale kelders

Email:

Geachte

Sinds 3 juni 2021 ligt het ontwerp-paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' ter inzage (NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-OW01.) Bij deze brief dienen wij namens Ontwikkelingsmaatschappij Centrumgebied Amsterdam Zuidoost B.V. (KVK 30134071, hierna: OMC) onze zienswijze in op het betreffende ontwerp-paraplubestemmingsplan.

Aanleiding

Sinds 2017 is OMC in overleg met de gemeente Amsterdam om te komen tot de ontwikkeling van Eleven Square bestaande uit woningen, kantoren, een hotel, een theater, detailhandel, leisure en een ondergrondse parkeergarage aan de Johan Cruijff Boulevard in Arenapoort.



Locatie Eleven Square.

Op 3 augustus 2020 is door OMC een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan ingediend voor het project. Dat betreft niet de te bouwen ondergrondse parkeergarage, omdat deze past binnen het bestaande bestemmingsplan 'Getz'. Inmiddels is de vergunningprocedure in de laatste fase.

In het ontwerp-paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' ligt het project Eleven Square binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 1'.

In het ontwerp is de volgende bepaling opgenomen:

5.2 Bouwregels

- a. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- b. 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.

Zienswijzen

Het directe gevolg van deze bepaling, is dat er onder het project Eleven Square geen parkeergarage mag worden gebouwd. Dat is alleen nog mogelijk met een omgevingsvergunning afwijken voor dit ontwerp-paraplubestemmingsplan. Dit kan tot gevolg hebben dat er vertraging ontstaat bij het realiseren van Eleven Square of dat zal blijken dat het gehele project niet meer uitvoerbaar is, omdat er geen parkeergarage kan worden gerealiseerd. Dat zal leiden tot grote financiële schade bij OMC. Dat terwijl afgelopen maanden nu juist op het punt van de ondergrondse parkeergarage en het grondwater, vergevorderde gesprekken zijn gevoerd met Waternet. De uitkomst daarvan is positief en Waternet staat op het punt om akkoord te gaan met de plannen voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage. Helaas is grondwaterneutraal bouwen van deze parkeergarage niet mogelijk. Reden daarvan is dat het grondwater altijd iets stijgt. De beste oplossing is maximale inspanning voor barrièrewerking en daar zet OMC zich vol voor in.

Ook speelt dat namens het college van B&W op 9 oktober 2019 een positief m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen. Daarbij zijn ook de milieueffecten van de ondergrondse parkeergarage beoordeeld, zoals de gevolgen voor het grondwater. Er is toen namens het college geoordeeld dat er geen significante effecten optreden.

In algemene zin zouden wij willen opmerken dat de grondslag voor het ontwerp-paraplubestemmingsplan onduidelijk is. Op grond van artikel 2.1 Waterwet, is het waterschap, in dit geval waterschap Amstel, Gooi- en Vechtstreek (AGV), de beheerder die over de grondwaterbelangen gaat. Daartoe heeft het waterschap ook regelgevende bevoegdheid. Ter bescherming van de belangen van het grondwater(systeem) en het voorkomen van wateroverlast, heeft het waterschap AGV, regels opgenomen in de Keur. Voor alle ruimtelijke plannen geldt al dat rekening moet worden gehouden met de waterhuishouding via de watertoets. In de toelichting wordt verwezen naar de zorgplicht van de gemeente op basis van artikel 3.6 Waterwet. Dit artikel ziet echter op "De zorgplicht is van toepassing op de openbare ruimte, dus vanaf de particuliere-perceelsgrens. Met maatregelen op of in het openbaar terrein kunnen problemen op particuliere percelen zijn verholpen.

Uit de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2005/06, 30 578, nr. 3) bij dit artikel volgt ook dat:

"Eigenaren dienen zelf te zorgen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen en gebouwen. Zij dienen in dat kader zelf waterhuishoudkundige en/of bouwkundige maatregelen te treffen."

"De gemeente dient maatregelen te treffen om de structurele beperking van de gebruiksfunctie van de grond als gevolg van grondwaterproblemen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Er is sprake van aantasting van de gebruiksfunctie wanneer het normale gebruik wordt belemmerd. Gedoeld wordt hier op de bovengrondse gebruiksfuncties (zoals wonen, werken en infrastructuur). Hoewel ook parkeergarages, tunnels en andere (grotendeels) ondergrondse bouwwerken kunnen lijden onder de gevolgen van grondwateroverlast, ziet het wetsvoorstel hier niet op. Overlast in geval van ondergrondse bouwwerken vraagt vooral om bouwkundige oplossingen, het realiseren van een voor dergelijke constructies geschikte ontwateringsdiepte is feitelijk geen optie, dat zou namelijk betekenen dat in dergelijke gevallen een ontwateringsdiepte van enkele meters gerealiseerd zou moeten worden."

"Evenals bij de zorg voor het vuilwater en het hemelwater het geval is geeft ook hier de term «doelmatig» in de zorgplicht duidelijk aan dat de gemeenten bij de concrete invulling en uitoefening van hun zorgplicht beleidsvrijheid hebben. [...] En daar waar wel overlast is geconstateerd, is de doelmatigheidsvraag eveneens aan de orde. Daarbij dienen de financiële implicaties, de omvang en de duur van de problemen in de afweging te worden betrokken, alsmede de verschillende mogelijke oplossingen om grondwateroverlast tegen te gaan. Zo is het, gelet op het streven naar deregulering en naar ruimte voor vasthouden van water, niet wenselijk in het bebouwde gebied een uiterst kostbare regulering van grondwaterstanden voor te schrijven. Bij het benaderen van het grondwater vraagstuk dient derhalve per situatie te worden gezien welke maatregelen het meest doelmatig zijn. Bij deze afweging komt betekenis toe aan de aard, de omvang, de schaal en de duur van te verwachten of ontstane problemen. Hierbij moet erop worden gewezen dat de hier bedoelde zorgplicht zich beperkt tot waterhuishoudkundige maatregelen op en in het openbare terrein. Bouwkundige oplossingen zijn voor rekening van de perceelseigenaren. [...]"

Het artikel ziet dus vooral om maatregelen in het openbare gebied, waarbij er beleidsvrijheid is voor de gemeente om daar invulling aan te geven. Het doel van de regeling is echter niet, dat er algemene regels voor grondwater en bouwen worden ingevoerd, over de hele stad. Dat lijkt ook een doorkruising, van aan de ene kant de taak van het waterschap en aan de andere kant de belangenafweging die nu juist bij individuele ruimtelijke plannen moet worden gemaakt ten aanzien van de waterhuishouding.

De grondslag op basis waarvan de gemeenteraad het plan zou willen vaststellen is dus onduidelijk

Conclusie

Gelet op de hiervoor gegeven zienswijzen, willen wij u dringend in overweging geven, om gelet op de grote belangen voor het project Eleven Square, het bestaande bestemmingsplan 'GETZ' uit te zonderen van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Het bestemmingsplan 'GETZ' omvat alleen maar het project Eleven Square en dat is dermate vergoed in de voorbereidingen dat vertraging of de onmogelijkheid om het plan uit te voeren, tot grote schade zal leiden. Daarbij speelt ook een rol dat er al langere tijd overleg is met Waternet, over de ondergrondse parkeergarage in het project en Waternet positief staat tegenover het verlenen van een watervergunning, waarin de grondwateraspecten voor de parkeergarage zijn meegenomen.

Tot slot willen wij u meegeven dat de juridische grondslag voor het bestemmingsplan, onduidelijk is.



Postbus 1339
3430 BH Nieuwegein

Gemeente
Amsterdam
14 JULI 2021

PostN
Port Betaal
Port Pay
Pays-Ba



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



Gemeente Amsterdam

Recommandé
NL

3SASEK7889293

Postbus 2758
1000CT AMSTERDAM



3SASEK7889293

P2202



Gemeenteraad Amsterdam
Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Amsterdam, 13 juli 2021

Betreft: zienswijze ontwerp-paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

Geachte

Hierbij treft u namens (hierna eigenaar), eigenaar van het pand
de zienswijze over het ontwerp-paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders.

Eigenaar mist in het bestemmingsplan de mogelijkheid een kelder te realiseren van vier meter diep onder het gehele pand én het gehele achtererf gebied. Momenteel voeren diverse adressen in diezelfde straat dergelijke werkzaamheden uit.

Eigenaar verzoekt de mogelijkheid/beschrijving van een kelder onder het gehele perceel (hoofdgebouw en achtererf) toe te voegen aan het paraplubestemmingsplan om rechtsgelijkheid te waarborgen.

In afwachting van uw reactie,

Bijlage: Machtiging

Object : letter for the municipality

Dear

I hereby confirm that we approve the letter you wrote for the municipality of Amsterdam, and that we authorize you to send it in our name.

Thank you in advance for your kind action,

With best regards

Directeur Ruimte en Duurzaamheid

Postbus 2758

1000 CT Amsterdam



Stadscollege
Amsterdam

15 JUL 2021

Ontvangen

A11CC #X800X0X#00#0000#

Grondwater
Amsterdam
15 JULI 2021



Locatiecode 2NA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Aangetekend

Gemeenteraad Amsterdam
Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Bezoekadres

Dijkgraaf 4
6921 RL Duiven

Postadres

Locatiecode 2NA8122
Postbus 50
6920 AB Duiven
Telefoon 088 542 6444

info@liander.nl

www.liander.nl

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

RLI-1305/20210023

Betreft

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
'Grondneutrale Kelders'

Geachte

Namens Liander N.V. maken wij een zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (hierna: het ontwerp) van de gemeente Amsterdam, zoals dat met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Liander N.V. is eigenaar van 22 onderstations en 2.300 middenspanningsruimtes in het plangebied van het ontwerp en is daarmee belanghebbend.

Wij hebben het ontwerp zorgvuldig bestudeerd en maken de volgende zienswijze kenbaar.

Zienswijze

Liander N.V. is als regionale netbeheerder verantwoordelijk voor het elektriciteitsnet. Om aan de sterk groeiende energievraag in Amsterdam te kunnen voldoen moeten we het energienet uitbreiden. 10-20 nieuwe onderstations moeten gebouwd en nog eens 10-20 bestaande onderstations moeten worden uitgebreid vóór 2030. Dit is een enorme uitdaging in een stedelijke omgeving context met een hoge druk op de ruimte.

Het ontwerp verbiedt onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten, tenzij deze grondwaterneutraal gebouwd kunnen worden. Voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² moet op basis van een geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met grondwaterneutraliteit. In een aantal gebieden is de bouw van kelders geheel verboden.

De ontwerpen van onze kelders zijn bijna altijd meer dan 300 m² met als gevolg dat onze stations per definitie niet voldoen aan de bouwregel en extra proceduretijd met zich meebrengen. De kelders zijn een essentieel onderdeel van onze bouwwerken. In kelders onder onze schakelhallen worden de kabels vanuit de installaties naar de ondergrond gebracht om zo een gebied van elektriciteit te voorzien. Onder onze transformatoren leggen wij vloeistofdichte voorzieningen aan om zo bodemverontreiniging in geval van een calamiteit te voorkomen. De kelders die Liander

realiseert hebben over het algemeen een diepte van maximaal 2,0 meter onder peil, waardoor de impact op het grondwater over het algemeen geringer zal zijn dan bij kelders met een diepte van 4 meter, die tot een oppervlakte van 300m² zonder onderzoek en vergunning wel zijn toegestaan.

Gezien de enorme hoeveelheid uitbreidingen binnen de gemeente Amsterdam en alle al geldende eisen en verplichtingen waar Liander aan dient te voldoen, komt de opgave om de netuitbreidingen in de stad tijdig te realiseren steeds verder in gevaar. Liander verzoekt u daarom een uitzondering te maken voor de aanleg van kabelkelders en lekbakken met een maximale diepte van 2,0 meter onder peil en deze zonder aanvullende vergunning- en onderzoeksplicht toe te staan binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Het ontwerp is via de publicatie in de Staatcourant tot ons gekomen. Om de belangen van de assets van Liander adequaat te kunnen behartigen, zouden wij graag in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte worden gebracht van nieuwe, in voorbereiding zijnde planologische besluiten.

Wij vragen het collega om deze planologische besluiten in het kader van het vooroverleg aan ons toe te sturen via ro.loket@alliander.com.

Conclusie

Wij verzoeken u het ontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel. Wij zijn graag bereid om deze zienswijze mondeling nader toe te lichten en met u mee te denken.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over ruimtelijke ontwikkelingen? Neem dan gerust contact met ons op door een e-mail te sturen naar ro.loket@liander.nl. Wij nemen dan binnen drie werkdagen contact met u op.

Met vriendelijke groet,
Liander N.V.



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Gemachtigd
Amsterdam
15 JULI 2021

Ontvangen

Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC13711771

