

KELDERBAKKEN IN AMSTERDAM: DE STAND VAN ZAKEN IN JULI 2019

Een notitie van Frans van der Hoek en Fike van der Burght, leden van de Initiatiefgroep Bouwoede Oud-West. Een pleidooi voor een bouwstop.

In de discussie over de risico's van de aanleg van kelderbakken onder hoofd- en uitbouwen in Amsterdam zitten denkfouten en schimmigheden die tot onjuiste beleidsmatige keuzes en tot problemen in de uitvoering leiden. Als toelichting:

1. Het aantal bouwplannen voor kelderbouw is de laatste jaren explosief gestegen. Dat leidt tot schade en grote overlast (het bouwen in buurten houdt nooit op), tot strijdigheid met de opgaves voor klimaatadaptatie en tot risico's voor grondwateroverlast en – onderlast.
2. Waternet en IB hebben op 13 maart 2019 gerapporteerd over de risico's van kelderbouw, naar aanleiding van een motie uit de gemeenteraad. Uit de rapportage blijkt dat op de (middel-)lange termijn stevige risico's voor grondwateroverlast en – onderlast bestaan. Gepleit wordt voor een inventarisatie (een nulmeting) en voor verder onderzoek.
3. Het College van B&W heeft in de bestuurlijke reactie d.d. 11 juni 2019 de conclusies uit de rapportage onderschreven. Verder wordt verwezen naar een technische sessie van Waternet/IB met aannemers en bouwers. Onafhankelijke deskundigen, wetenschappers en bewoners zijn daarvoor niet uitgenodigd. In de sessie zou zijn gebleken dat kelderbouw mogelijk kan zijn, maar onder voorwaarden. Die voorwaarden staan nog niet vast.
4. De ontwikkelingen onder 2 en 3 moeten leiden tot een stand-still voor de afgifte van vergunningen, zolang de risico's nog niet goed in kaart zijn gebracht en de voorwaarden voor "grondwaterneutrale" kelderbouw nog niet zijn geformuleerd.
5. Die stand-still komt er ten onrechte niet. In het laatste half jaar is een massieve lobby van bouwers op gang gekomen. Zij presenteren zich als particulieren, maar zijn ook bezig om hun panden te ontwikkelen (uitbouwen, onderkelderen, splitsen, verkopen en verhuren). Bovendien is een onderscheid tussen (enkele) particulieren en (de meerderheid van) professionele ontwikkelaars niet te maken.
6. Stadsdelen zijn kortgeleden gevoelig gebleken voor de lobby. In Zuid, West en binnenkort Oost is nieuw Kruimel/A2-beleid ontwikkeld. In grote lijnen is dat nieuwe A2-beleid vergelijkbaar: kelderbouw is toegestaan; de voorwaarden waaronder moeten nog ontwikkeld worden. In de woorden van portefeuillehouder Van der Horst (West) wordt dat "learning by doing".
7. De schimmigheid en onhoudbaarheid van het nieuwe beleid bleek al direct tijdens een hoorzitting d.d. 4 juli 2019 over een bezwaar tegen een grote kelderbak in de Helmersbuurt. Waternet was bij de hoorzitting aanwezig en uit hun argumentatie bleek het volgende.
 - 7.1. De huidige vergunningverlening is gebaseerd op het rapport van Wareco uit 2017. Het rapport is achterhaald door het grondwateronderzoek van 13 maart 2019.
 - 7.2. De bodemsituatie en de grondsamenstelling per pand en per blok is verschillend. Maatwerk is noodzakelijk.
 - 7.3. Waternet/IB hebben een nieuw begrip geïntroduceerd: "grondwaterneutrale kelderbouw". Dat zou toekomstigbestendige bouw mogelijk moeten maken. Daarbij moet ermee rekening worden gehouden dat kelderbouw in de komende jaren toeneemt, dus van de situatie waarin een binnenblok volledig is onderkelderd.
 - 7.4. De normen voor grondwaterneutrale kelderbouw zijn nog niet ontwikkeld. Bepaling van die normen is noodzakelijk: voor het stadsdeel omdat niet vergund kan worden als niet kan worden beoordeeld aan welke normen voldaan moet worden, voor de aanvrager die zijn

bouwplan moet kunnen bepalen, voor omwonenden die hun risico's moeten kunnen inschatten.

8. In de beleidsstukken voor de vergadering van stadsdeelcommissie West is een notitie opgenomen over de normen voor grondwaterneutrale kelderbouw. Daaruit blijkt dat er nog geen vaststaande en beproefde normen voor grondwaterneutraliteit bestaan.
9. Er is nu zwalkend en inconsistent beleid. Het voorbereidingsbesluit van december 2018 kan nog gelden tot december 2019. De stadsdelen passen echter nu al hun A2-beleid aan onder druk van een lobby. In het nieuwe beleid bestaan nog geen duidelijke, gecontroleerde normen. "Learning by doing" is onverantwoord, omdat het om risico's gaat die zich pas later kunnen manifesteren. Noodzakelijk is om meer onderzoek uit te voeren, zoals Waternet/IB en het College zelf hebben bepleit. De plotselinge haast is niet goed te begrijpen.
10. De positie van Waternet is tegenstrijdig en verwarrend. Voor vergunningverlening van de bouw van een kelderbak – en uitbouw- is de geohydrologische toets van Waternet doorslaggevend. Dat gaat over privaat terrein. Zij doet dat als uitvoeringsorganisatie van gemeente Amsterdam en het waterschap AGV. Anderzijds stelt Waternet dat zij uitsluitend gaat over watervraagstukken in de openbare ruimte en dat private binnenterreinen niet tot het formele werkveld behoren. Waternet denkt die tegenstrijdigheid op te lossen door uitsluitend het geohydrologisch rapport van de aanvrager te toetsen en geen eigen onderzoek uit te voeren. Dat is onjuist en evenmin een echte oplossing voor de hybride positie van Waternet:
 - a) in het GRPA (p. 34 en 35) staat al sinds 2016 dat de gemeente "meer aandacht besteedt aan de mogelijk negatieve effecten op het grondwater van kelderbouw in gesloten bouwblokken binnen de ring". Dat is dus een harde taak van Waternet;
 - b) een marginale toets is niet voldoende. Volledige controle op de vergunningaanvraag is noodzakelijk omdat de aanvrager er belang bij heeft om kosten te ontlopen;
 - c) de bouwer moet weten aan welke normen het geohydrologisch onderzoek moet voldoen en heeft dus duidelijke normen van Waternet/het stadsdeel nodig. Die zijn er nu niet.
11. Het BTB heeft kennelijk overleg met de wethouder Water (Sharon Dijksma) achterwege gelaten.
12. Tenslotte: de bouwoverlast voor de bewoners van omliggende panden is groot en vrijwel permanent, als de verbouwing van het ene pand klaar is, begint de volgende eigenaar. Zittende bewoners krijgen zo een jarenlange overlast te verduren, met angst voor verzakkingen van het eigen pand, herrie, verkeersoverlast op straat, opgeheven parkeerplekken etc. Bovendien vindt kelderbouw zelden conform de planning plaats. Er treden altijd tegenvallers op zoals een slechte fundering, kwelwater, een failliete eigenaar.

De conclusie is duidelijk. De stadsdelen lopen te hard van stapel. Zij gaan voorbij aan het rapport van 13 maart 2019 en aan de bestuurlijke reactie van 11 juni 2019 van het College. Zij werken met onuitgewerkte normen en scheppen grote risico's. Waternet toetst ten onrechte alleen marginaal.

Amsterdam, 7 juli 2019

Frank van der Hoek
Fike van der Burght

