

AMSTERDAMSE KELDERBOUW EN SCHADE: VERKENNINGEN OVER HET VOORKOMEN EN BEPERKEN VAN BOUWSCHADE

INITIATIEFGROEP STOP DE BOUWWOEDE OUD-WEST

1. Inleiding

De laatste jaren worden in veel buurten van Amsterdam (zoals Oud -Zuid, De Pijp, Oud-West, De Baarsjes, Centrum, Oost) op flinke schaal kelders onder gebouwen aangelegd. Soms onder bedrijfsgebouwen, vaak onder woonpanden, zowel onder hoofdgebouwen als onder nieuwe uitbouwen. De prikkels voor kelderbouw zijn talrijk. Er wordt relatief goedkoop extra woonruimte gecreëerd. Er wordt waarde toegevoegd: de aanlegkosten per m² zijn veel lager dan de verkoopwaarde per m². Ook kan het financieel aantrekkelijk zijn om een kelder aan te leggen als funderingsherstel noodzakelijk is. Dat leidt in de praktijk vaak tot speculatie en koude projectontwikkeling, zonder oog voor de burens en de buurt.

Vast staat dat kelderbouw bouwkundig zeer complex is. In de eerste plaats zijn de (toekomstige) effecten op de *grondwaterstand* op dit moment nog niet duidelijk, zeker niet bij cumulatieve kelderbouw. In de tweede plaats kan door *bouwwerkzaamheden* bouwkundige schade aan belendende panden ontstaan. In de derde plaats brengt kelderbouw langdurige *overlast* met zich mee. In de vierde plaats heeft kelderbouw een *onwenselijke maatschappelijke impact*: de enkele kelderbouwer bezorgt zich een groot voordeel, de vele burens en de buurt lijden onder de nadelen. In deze notitie wordt beschreven welke rol de gemeente kan spelen in het voorkomen en beperken van die problematiek.

2. Schade door grondwateroverlast en - onderlast

2.1. Over de cumulatieve effecten van de huidige extensieve kelderbouw in de stad zijn inmiddels harde en alarmerende onderzoeksgegevens bekend geworden. Die blijken onder meer uit het rapport van 13 maart 2019 van IBA en Waternet, opgesteld naar aanleiding van vragen uit de gemeenteraad. Er bestaan wezenlijke risico's voor grondwateroverlast door structurele stijging van de grondwaterstand (met natte tuinen en kelders als gevolg) en grondwateronderlast door verlaging van de grondwaterstand (leidend tot droogvallende paalkoppen). Die effecten brengen grote schade voor belendende panden met zich mee. Niet voor de bouwers zelf: zij bouwen voor zichzelf diepe droge kelders met lange betonnen funderingspalen.

2.2. De gemeente deelt de zorgen over de grondwaterstanden. Om de risico's te beperken is het begrip "grondwaterneutrale kelderbouw" geïntroduceerd. Dat begrip is nog in ontwikkeling en heeft nu nog onvoldoende inhoud. Vast staat dat er nog geen harde, toetsbare normen voor grondwaterneutraal bouwen zijn gevonden. In de bijgaande presentatie d.d. 16 oktober 2019 van Jacqueline Flink van Waternet voor de landelijke werkgroep stedelijk grondwaterbeheer wordt gesteld dat:

- de cumulatieve effecten van kelderbouw resulteren in een grote kans op grondwateroverlast en – onderlast;
- de nu geldende bouwvoorschriften onvoldoende helpen;
- bij gesloten bouwblokken de binnentuin een "badkuip" wordt;

- er geen ruimte meer bestaat voor het klimaatbestendige beleid van de gemeente Amsterdam.

2.3. De presentatie vormt de laatste stand van zaken in het onderzoek naar de grondwatereffecten van kelderbouw. Een (nieuw) bestemmingsplan kan niet worden gebaseerd op het begrip grondwaterneutraliteit als dat begrip niet empirisch en technisch-geohydrologisch is uitgewerkt, zoals verder besproken in H 8.3.

3. Schade door bouwwerkzaamheden

- 3.1. Kelderbouw onder oudbouw is complexer en riskanter dan kelderbouw onder nieuwbouw. Oude panden zoals die in Oud- Zuid en Oud-West staan vaak nog op de originele houten palen, gefundeerd op de eerste zandlaag. Nieuwe kelders hebben meestal een diepte van 4 meter met betonnen palen, gefundeerd op de tweede zandlaag. Dat grote verschil tussen buurpanden brengt constructieve risico's voor funderingen en bouwmuren met zich mee, tijdens en na de bouw. Complicerend is verder dat de ondergrond verrassingen kan bevatten, zoals kwellen en ondergrondse waterstromen. Bovendien hebben de bouwplaats en de bouwput een zeer beperkte ruimte. Dat alles stelt hoge eisen aan de aannemer, maar die hebben niet allemaal de vereiste expertise. De aanleg van de fundering en de kelder heeft een grote impact op de constructie van het eigen pand, waardoor schade aan het hoofdgebouw kan optreden. Bovendien zijn de nieuwe kelders niet altijd droog te krijgen. Die problemen leiden regelmatig tot claims en procedures tussen opdrachtgevers en aannemers.
- 3.2. Alarmerend is dat kelderbouw in veel gevallen tot schade aan belendende panden leidt. Dat kan cosmetische schade zijn (scheuren in muren en plafonds, functionele schade (klemmende of wijkende deuren en ramen) , maar ook essentiële constructieve schade (ontzette bouwmuren en funderingen, wateroverlast in de eigen kelders en kruipruimten en tuinen). De bouwkundige schade aan en in belendingen wordt mede veroorzaakt doordat ongelijke zettingen en zakkingen van oude funderingen (met houten palen) optreden. Veel 19^e eeuwse panden hebben gemeenschappelijke bouwmuren en funderingen. Dit leidt tot situaties waarbij bestaande panden (in oorspronkelijke niet-verbouwde staat) aan één zijde hun oorspronkelijke fundering behouden, maar aan de andere zijde extra belasting op de gemeenschappelijke bouwmuur krijgen, oa door "ingekaste" kelderbakken van beton met zowel extra eigen gewicht als extra vloerbelastingen.
- 3.3. Als illustratie van de bouwkundige effecten van kelderbouw: bij een gemiddeld kelder-oppervlak-uitbreiding per woning van ca. $5 \times 12 = 60 \text{ m}^2$ en een onder-water-diepte van ca 1,50 staat het verplaatste watervolume gelijk aan ca $90 \text{ m}^3 = 90.000 \text{ liter water} = 90.000 \text{ kg gewicht}$. Hierdoor ontstaat een onevenredig hoge (water-)druk en extra belasting op aangrenzende percelen en (gemeenschappelijke) funderingen en bouwmuren.

4. Gegevens over schade

De ervaringen over bouwkundige schade en overlast blijken onder meer uit het onderzoek d.d. 13 november 2019 van het SDC-lid Veenhoff onder bewoners van 6 stadsdelen. Samengevat:

- In 60% van de gevallen ontstond schade aan belendende panden tengevolge van kelderbouw;
- In 43% van die gevallen betwistte de aannemer de verantwoordelijkheid voor de schade;
- Slechts 20% van de benadeelden ontvangt een schadevergoeding;

- In bijna de helft van de gevallen heeft de kelderbouwer geen nulmeting verricht met meetgegevens voor en na de bouw. Als een nulmeting werd uitgevoerd, was die minimaal;
- In een kwart van de gevallen heeft de kelderbouwer geen peilbuizen geplaatst om de grondwaterstand te monitoren;
- De kelderbouw in een buurpand kost de belendende bewoners veel tijd. Het overleg met de kelderbouwer en de gemeente, het organiseren van het herstel kostte voor ca. 20% van de respondenten meer dan 200 uur;
- De kelderbouw in een buurpand kost de belendende bewoners veel geld. De juridische kosten van rechtsbijstand bij bezwaar tegen de afgifte van een omgevingsvergunning en bij geschillen over schade ten gevolge van de kelderbouw bedragen al snel duizenden euro's. De helft van de respondenten heeft geen rechtsbijstandverzekering en moet dat zelf bekostigen. Hetzelfde geldt voor de kosten van bouwkundigen: voor een nulmeting, een geohydrologisch rapport, een analyse van constructieve schade.
- In de helft van de gevallen duurt de overlast tengevolge van de kelderbouw een jaar, in een kwart van de gevallen meer dan 1,5 jaar.
- De overlast wordt gekwalificeerd als 8 op een schaal van 1 – 10. Gevolgen zijn o.m. stress, slecht slapen, hinder bij thuiswerken.

5. Herstel en vergoeding van schade

Als de opdrachtgever zijn aansprakelijkheid voor schade niet volledig erkent komen in vogelvucht de volgende problemen voorbij:

- als de kelderbouwer geen nulmeting bij de naburige panden heeft uitgevoerd, staat de voorafgaande bouwkundige staat daarvan onvoldoende vast;
- de kelderbouwer moet een zg. CAR-verzekering afsluiten ter dekking van bouwschade. De burens zijn daarbij geen partij en hebben geen invloed op de omvang van de verzekering en de dekking van de schade. Zij lopen risico bij onderverzekering;
- opdrachtgevers en verzekeraars hanteren als uitgangspunt dat geen dekking van "nieuw voor oud" wordt gegeven. Met andere woorden: als de fundering van een buurpand constructieve schade oploopt, ontstaat er discussie of de opdrachtgever de volledige schade moet vergoeden of dat de buurman een deel ervan voor eigen rekening moet nemen. De buurman zou dan hoge kosten moeten maken, ook als herfundering objectief gezien in de komende jaren niet nodig en (financieel) ongewenst was;
- als de opdrachtgever betwist dat de schade het gevolg is van de kelderbouw ontstaat discussie over het causaal verband tussen kelderbouw en schade. Om die discussie op te lossen is een bouwkundig rapport nodig, met de reële kans dat de buurman kosten voor de rapportage moet maken;
- schade kan direct zichtbaar zijn, maar ook pas na verloop van tijd optreden. Hij is daarmee moeilijk te kwantificeren;
- als er geen overeenstemming over de omvang, de causaliteit en het herstel van de schade bestaat, zijn aanzienlijke kosten van juridische advisering of zelfs een rechtszaak nodig. Ook hier geldt: de opdrachtgever heeft het probleem veroorzaakt, maar de burens zijn de benadeelde partij. Omwonenden hebben niet altijd het budget, de energie en de capaciteit om een juridische procedure te starten. In veel gevallen laten zij het erbij zitten;

- als de kelderbouwer geen projectontwikkelaar is maar een eigenaar-bewoner, wordt de onderlinge verstandhouding door de conflicten vaak ernstig verstoord.

6. Het huidige standpunt van de gemeente over privaatrechtelijke belangen

- 6.1. De initiatiefgroepen Stop de Bouwwoede Oud-West en Oud-Zuid hebben ervoor gepleit dat de gemeente bij de afweging of vergund kan worden de privaatrechtelijke belangen van omwonenden betreft. Het stadsdeel West stelt daartegenover dat die belangen maar beperkt meegewogen kunnen worden: wel (zelden voorkomende) evidente privaatrechtelijke belemmeringen, enkele private belangen en hinder, geen ‘louter civiele belangen’.
- 6.2. Het standpunt van de gemeente is niet op alle onderdelen juist, maar dat blijft hier in het midden. Onderscheid moet worden gemaakt tussen de vraag naar de belangen die in de *afweging* meegenomen moeten worden en de vraag naar een behoorlijke *uitvoering* van de kelderbouw. De laatste vraag is nog niet aan de orde geweest: wat kan en moet de gemeente doen om schade aan buurpanden te voorkomen? In het onderstaande wordt uiteengezet dat de gemeente op grond van een bestemmingsplan en het Bouwbesluit bevoegdheden heeft om maatregelen te nemen waarmee problemen rondom bouwschade voorkomen of beperkt kunnen worden.

7. Preventieve in plaats van reactieve acties

- 7.1. Conflicten over schade doen zich tijdens en na de kelderbouw voor, omdat de schade zich pas dan manifesteert. Ná de bouw kan de gemeente geen grote rol meer spelen. Tijdens de bouw kan zij dat wel, door te controleren op de juiste uitvoering van de vergunning. Duidelijk is echter dat de handhaving tekort schiet, zoals de gemeente heeft erkend. Bovendien zijn geschillen over schade, de schuld en het causale verband tijdens de bouw niet altijd eenvoudig en snel op te lossen. De handhavers stellen in de praktijk al gauw dat er een “civielrechtelijk geschil” is, waar zij zich niet mee willen bemoeien.
- 7.2 Er zijn belangrijke redenen voor de gemeente om vooraf, bij de vergunningverlening, haar bevoegdheden in te zetten om conflicten te voorkomen.
- In de eerste plaats* zijn er over schade door kelderbouw in de laatste jaren nieuwe inzichten ontstaan. Aanvankelijk werden schade en herstel gezien als een individueel conflict tussen een kelderbouwer en de burens. Met de toename van de onderkelderingen en de ervaringen dat kelderbouw bijna altijd schade oplevert werd duidelijk dat er een algemeen maatschappelijk probleem is ontstaan. Die collectieve problematiek kan door individuele eigenaren niet opgelost worden.
- In de tweede plaats* is de leefbaarheid in het geding. Al bij incidentele kelderbouw zijn de gevolgen voor omwonenden zo groot dat die niet aan hun lot overgelaten kunnen worden. Omdat onderkelderingen elkaar opvolgen is er jarenlang overlast. Dat is geen individueel, maar een gemeenschappelijk probleem, waarin de gemeente behoort op te treden. De leefbaarheid lijdt ook onder de bittere conflicten die vaak ontstaan over de uitvoering van grote bouwwerken. Die conflicten zijn even vaak onomkeerbaar.
- In de derde plaats* kan de gemeente de naleving van vergunningsvoorwaarden tijdens de bouw onvoldoende handhaven. Ook dat geeft reden voor preventieve maatregelen.
- 7.3 De conclusie is onontkoombaar dat er geen sprake meer is van een individueel geschil tussen eigenaren van belendende panden, maar van een algemeen maatschappelijk probleem. Er is daarom meer preventieve actie van de gemeente nodig om schade te voorkomen en te

beperken. Die actie is goed mogelijk: de gemeente kan bevoegdheden ontlenen aan het bestemmingsplan en aan het Bouwbesluit.

8. Bestemmingsplannen: buitenplanse regeling van kelderbouw

- 8.1. In de stadsdelen Oud-West en Oud-Zuid zijn op dit moment nieuwe (wijzigingen van) bestemmingsplannen in voorbereiding, met de bedoeling om de grote onwenselijke effecten van de bouwdynamiek te voorkomen of te beperken. De negatieve gevolgen van kelderbouw onder hoofdgebouwen krijgen daarin geen c.q. onvoldoende aandacht.
- 8.2. Met alle nieuwe inzichten is het onlogisch dat kelderbouw in Amsterdam bestemmingsplannen rechtstreeks is toegestaan. De gemeente mist daardoor handvaten om te kunnen reguleren. Voor de hand ligt om kelderbouw slechts te vergunnen als dat mogelijk en verantwoord is en voldoet aan het criterium van een “goede ruimtelijke ordening”. Dat criterium wordt toegepast in een buitenplanse afwijking en een uitgebreide procedure. Kelderbouw wordt daarmee meer in lijn gebracht met de zorgvuldige procedure die geldt voor andere grote bouwprojecten. *(NB: het vernieuwen van oude houten funderingspalen kost 4-6 maanden; kelderbouw 12 – 18 maanden)*
- 8.3. In de uitgebreide procedure kan de gemeente relevante adviezen inwinnen en daarmee meer sturing geven aan de bouwdynamiek. Voorbeelden: een risico-analyse voor naburige panden, een onderzoek naar de cumulatieve effecten op de gemeentelijke plannen voor klimaatadaptatie, een leefbaarheidstoets, een breed geohydrologisch onderzoek. De geohydrologische toets geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van normen voor grondwaterneutrale kelderbouw. Die normen zijn immers nu nog onvoldoende uitgewerkt. Alleen al om die reden kan kelderbouw niet in een bestemmingsplan worden ondergebracht: als er geen concrete, toetsbare normen voor grondwaterneutrale kelderbouw bestaan, terwijl vast staat dat kelderbouw wel grote risico's met zich meebrengt, kunnen die ook niet worden vergund en gehandhaafd.
- 8.4. De uitgebreide procedure brengt extra zorgvuldigheidsverplichtingen voor de aanvrager met zich mee. De huidige explosieve ontwikkelingen noodzaken daartoe. *(NB: schering en inslag is dat kelderbouwers hun burens niet informeren over bouwplannen en vergunningsaanvragen en hen confronteren met een afgegeven vergunning. Dat is bij een gesanctioneerde analyse- en onderzoeksplicht niet meer mogelijk).*

9. Het bestemmingsplan Oud-West: korte termijn

- 9.1. Het stadsdeel Oud-West heeft een wijziging van het nu geldende bestemmingsplan aangekondigd. De wijzigingen zullen waarschijnlijk op korte termijn worden geformuleerd. Als kelderbouw onder hoofdgebouwen nog niet buitenplans, in de uitgebreide procedure worden ondergebracht, maken de hier genoemde ervaringen het noodzakelijk om de binnenplanse vergunning voorlopig aan strikte voorwaarden te verbinden. Er behoren garanties te zijn dat geen schade als gevolg van kelderbouw ontstaat: niet tengevolge van grondwaterover- en onderlast, geen constructieve schade, geen of beperkte overlast.
- 9.2. De binnenplanse voorwaarden moeten verder uitgewerkt worden, maar de belangrijkste zou zijn dat slechts vergund kan worden als de aanvrager:
- a) met een gecertificeerd bouwkundig rapport aantoont wat de bouwkundige situatie van de belendende panden is (zodanig met funderingsonderzoek) en welke effecten van de kelderbouw op die situatie te verwachten zijn;
 - b) met een gecertificeerd geohydrologisch rapport aantoont welke grondwaterover- en onderlast

in de omgeving te verwachten is, tijdens de bouw en op langere termijn, bijvoorbeeld 20 jaar. De omgeving betreft dan niet alleen het bezit van naburige eigenaren, maar ook de publieke ruimte;

- c) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een ontgrondingsvergunning aanvraagt bij het uitgraven van meer dan 90 m³ grond en de schadelijke milieu-effecten in kaart brengt;
- d) instaat voor volledig herstel en vergoeding van schade;
- e) aantoont dat de CAR-verzekering een toereikende dekking biedt, inclusief volledig herstel van tijdens en door de kelderbouw ontstane schade;
- f) een nulmeting en een eindmeting laat uitvoeren;
- g) aan een begin- en einddatum van de werkzaamheden wordt gebonden, met een toereikende sanctie.

10. Het Bouwbesluit, tekst

Het Bouwbesluit is van toepassing op de verlening van een omgevingsvergunning. Van het Bouwbesluit zijn de volgende bepalingen hier relevant.

Artikel 7.22. Restrictie gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit of de [Wet milieubeheer](#) bepaalde is het verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

...

1 d. instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Artikel 8.1. Aansturingsartikel

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

...

1 c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.7 Veiligheidsplan

De op grond van de artikelen [8.2 tot en met 8.6](#) te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- 1. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;*
- 2. ...*
- 3. indien een bouwput wordt gemaakt:*
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;*
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;*
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige*

bouwwerken.

11. Het Bouwbesluit, toepassing

- 11.1. Het Bouwbesluit is van toepassing op het bestemmingsplan. De gemeente verwijst in de huidige omgevingsvergunningen bij kelderbouw weliswaar naar bepalingen in het Bouwbesluit, maar geeft daaraan onvoldoende invulling. Als eerste voorbeeld: de aanvrager moet ex art. 8.7 Bouwbesluit een veiligheidsplan overleggen, maar niet is concreet geregeld hoe schade aan naburige bouwwerken moet worden voorkomen en wat de inhoud van het plan moet zijn. Tweede voorbeeld: op grond van art. 7.22 mag de aanvrager geen handelingen verrichten waardoor gevaar wordt veroorzaakt. De invulling van die open norm ontbreekt.
- 11.2. In het bovenstaande is geconcludeerd dat er een dringende noodzaak bestaat om schade aan buurpanden te voorkomen en te beperken. Maatregelen in het bestemmingsplan kunnen oplossingen bieden. Daarnaast bevat het Bouwbesluit mogelijkheden om in omgevingsvergunningen specifieke voorwaarden voor kelderbouw te formuleren. Dergelijke voorwaarden kunnen zijn, vergelijkbaar aan die in 9.2:
- a) de aanvrager beschrijft met een gecertificeerd bouwkundig rapport wat de bouwkundige situatie van de belendende panden is (zodanig met funderingsonderzoek) en welke effecten van de kelderbouw op die situatie te verwachten zijn;
 - b) de aanvrager toont met een gecertificeerd geohydrologisch rapport aan welke grondwaterover- en onderlast in de omgeving te verwachten is, tijdens de bouw en op langere termijn, bijvoorbeeld 20 jaar. De omgeving betreft dan niet alleen het bezit van belendende eigenaren, maar ook de publieke ruimte;
 - c) de aanvrager staat in voor volledig herstel en vergoeding van schade;
 - d) de aanvrager toont aan dat de CAR-verzekering een toereikende dekking biedt, inclusief volledig herstel van tijdens en door de kelderbouw ontstane gebreken;
 - e) de aanvrager laat een nulmeting en een eindmeting uitvoeren;
 - f) de aanvrager wordt aan een begin- en einddatum van de werkzaamheden gebonden met een toereikende sanctie.
- 11.3. De voorwaarden kunnen worden opgenomen op de voet van art. 7.22, inleiding en 1d Bouwbesluit (nalaten van handelingen die gevaar veroorzaken). Relevant is verder de paraplubepaling van art. 8.1 (voorkomen van onveilige situaties en hinder voor de bruikbaarheid van de omgeving), art. 8.2 sub 1c (voorkomen van beschadiging van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel) en art. 8.7 sub 3 onder 3 (opstellen van een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken).
- 11.4. De gemeente beperkt zich bij de vergunningverlening nu tot abstracte aanwijzingen op grond van het Bouwbesluit. Een veiligheidsplan wordt in essentie niet inhoudelijk getoetst, net zo min als geohydrologische rapporten. Gelet op de impact en de omvang van de huidige kelderbouw volstaat dat niet. Het Bouwbesluit moet effectiever, met striktere voorwaarden worden toegepast.

12. Conclusies

- 12.1. Kelderbouw in Amsterdam is de laatste jaren explosief toegenomen. Gebleken is dat kelderbouw bouwkundig complex is en in veel gevallen schade aan belendende panden veroorzaakt door grondwaterover- en onderlast, door de bouwwerkzaamheden en door ontgronding. Herstel van schade leidt vaak tot langdurige en kostbare geschillen. De overlast is groot en langdurig.

12.2. De problematiek van de kelderbouw is geen individuele kwestie van eigenaren van belendende panden meer, maar is een algemeen maatschappelijke problematiek geworden. Die kan niet op individueel niveau opgelost worden. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid én de bevoegdheden om daarin preventieve maatregelen te nemen. Dat kan door kelderbouw niet meer simpelweg te vergunnen op grond van het bestemmingsplan, maar alleen buitenplans via de uitgebreide procedure in lijn met vergelijkbare grote bouwprojecten. De gemeente heeft dan ook meer mogelijkheden voor toetsing en sturing. Zolang geen buitenplanse regeling geldt, dienen aan binnenplanse vergunningverlening voor kelderbouw striktere, effectieve voorwaarden aan kelderbouw te worden gesteld. Ook dient het Bouwbesluit effectiever te worden toegepast.

Amsterdam, 6 februari 2020

Frank van der Hoek