

**Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam** 22 juni 2020  
**GroenLinks Amsterdam-West,**  
Anneke Veenhoff gebied Oud-West/de Baarsjes  
2 september 2020

Vergadering stadsdeelcommissie 8 september besprekpunten:

- 1) We zijn blij dat op pagina 1 van de brief de gemeente voor het eerst aangeeft dat zij zich verantwoordelijk voelt, naast haar zorgplicht in openbaar gebied, ook op particulier terrein, ook al is zij daarvoor juridisch niet verantwoordelijk. Dit is een grote stap vooruit omdat grondwater zich, zoals men schrijft, inderdaad niet houdt aan perceelsgrenzen. Tot voor kort verwezen de verschillende verantwoordelijke instanties naar elkaar en vooral ook naar de perceeleigenaar. Fijn dat hier nu erkenning voor is en heel goed dat de wethouder deze handschoen oppakt.
- 2) Een parapluplan an sich vinden we een goed idee, evenals het vastleggen van instructie/beleidsregel voor grondwaterneutraliteit van kelders als onderdeel van de belangenafweging in kruimelrichtlijnen. Echter, wij hebben moeite met zowel het uitgangspunt als de geboden oplossing. Onderstaand een uiteenzetting.

#### ***Voordelen versus nadelen?***

Er wordt geschreven dat het duidelijk is dat er **voordelen** zijn, maar in de tekst zien we maar twee voordelen genoemd tegenover een lijst van wel zo'n **twintig ernstige minpunten, onzekerheden en risico's**. Zie pagina 6. Graag zouden we de discussie gevoerd zien of die twee pluspunten wel echt kloppen en of het hier niet eigenlijk om aannames gaat. En dan vooral ook nog of de genoemde 2 voordelen eigenlijk wel opwegen tegen alle risico's en minpunten.

Het **eerste genoemde voordeel** in het afwegingskader is het aangedragen feit dat kelders zouden bijdragen aan de doelstelling van het college om de stad te **verdichten**. Meer vierkante meters: jazekeer. Maar gaat het hier niet om een verandering van de woningvoorraad en niet zozeer het toevoegen van woningen? Door de kelder wordt de woning vergroot. Meestal niet een woning toegevoegd. Dus het gaat alleen om het **wijzigen** van de voorraad en dat is dus wat ons betreft niet verdichten, althans dit dient niet *het doel* van verdichten (namelijk meer woningen creëren). Toch?

- Daarnaast kun je je afvragen wat voor soort oppervlakte kwalitatief wordt toegevoegd: het gaat ondanks de nieuwste technieken toch om ruimtes met weinig of zelfs geen daglicht. Niet goed voor gezondheid en welbevinden om daadwerkelijk veel in te verblijven. Een slaapkamer voor kinderen om in te spelen? Hm.. Een badkamer, berging ok, maar wonen? Willen we nu echt deze kant op met Amsterdam?

Het **tweede voordeel** dat in het afwegingskader wordt genoemd is dat het hier meestal uitbreidingen betreft door particulieren, gezinnen die anders de stad uit zouden moeten

en op deze manier kunnen blijven wonen. Dit is een volstrekte aanname. Waarop is dit gebaseerd? Zijn hier gegevens van? Wij zien dit slechts zeer zelden. Van dichtbij slechts 1 maal meegemaakt in deze hotspot van kelderbouw waar ik woon. Gezin. Twee jaar bouwen, ander huis huren. Enorme toestanden. Ze wilden de beste bouwer, immers geen gesodemieter met de burens, dus betaalden de hoofdprijs. Dat is dus niet iets wat een reguliere handige oplossing is voor zielige gezinnen die te klein wonen en anders de stad uit zouden moeten. Het enkele gezin dat dit avontuur aangaat heeft voldoende financiële middelen om een ander passend huis te kopen. Wij zien zelf dat onderkelderen hoofdzakelijk het terrein is van professionele partijen. Kopen, onderkelderen, verkopen/verhuren. Zij veranderen de woningvoorraad, maar het is geen verdichting in de zin van toegevoegde woningen.

Voorts wordt nog gewezen op het belang van het kunnen maken van garages, fietskelders etc. Zeker, maar dat is meestal onderdeel van grotere projecten waar sowieso al een vergunningstraject loopt waarbij ook dit een onderdeel is van de toetsing en kan dus op die manier zorgvuldig worden gepland, getoetst en vergund met passende mogelijkheden tot inspraak. Het gaat dan ook vaak over complete nieuwbouw, dus vanaf de basis opgebouwd. Daarnaast is het met de kennis van nu en de afnemende vraag naar parkeerkelders ook goed om dit opnieuw te bekijken. Bij het marktkaartier wordt deels gekozen voor parkeren op het dak bijvoorbeeld.

### ***Einddoel Grondwaterneutraal***

Kort gezegd is het voorstel van het afwegingskader om een einddoel voor te schrijven. Dus uiteindelijk moet de kelder grondwaterneutraal zijn. Op pagina 3 staat " *Nu we weten in welke delen van Amsterdam grondwaterneutrale kelders van belang zijn en ook hoe een kelder grondwaterneutraal kan worden aangelegd, is het van belang ervoor te zorgen dat dit ook gebeurt en afgedwongen kan worden*". Daar zijn we het hartgrondig mee eens.

De **meetbaarheid** van het feit of de kelder uiteindelijk grondwaterneutraal is, wordt in het afwegingskader echter **niet beschreven**. Volgens onze informatie bestaat die ook nog steeds niet. Dus hoe gaat de gemeente dan " *zorgen dat dit ook gebeurt en afgedwongen kan worden*"? Als het niet controleerbaar is? En hoe kan de geboden oplossing middels het parapluplan dan voldoen aan het gestelde doel van het college nl. letterlijk: "*niet-grondwaterneutrale kelders willen wij zo spoedig mogelijk verbieden*". **Als we dat niet kunnen meten, hoe weten we dan of ze dat ook zijn en vooral ook blijven?**

Daar komt nog bij dat de voorgestelde technische oplossingen ons geenszins gerust stellen. Uiteindelijk blijven er van een hele batterij voorgedragen oplossingen maar twee technische opties over die de gewenste grondwaterneutraliteit zouden kunnen bewerkstelligen in de Amsterdamse situatie. (Bypass, of gaten met grind in de damwanden). Maar ook die overgebleven twee hebben allerlei risico's betreft het dichtslibben van de gaten in de damwand etc. Daartoe zou men de gaten moeten "overdimensioneren" valt er te lezen, maar in welke mate dat is nog niet duidelijk...

In het afwegingskader staat ook dat de initiatiefnemer zelf moet aangeven hoe hij/zij de kelderbouw denkt te kunnen aanpakken. We begrijpen wel dat hier slechts een eindsituatie

wordt voorgeschreven (nl grondwaterneutraal of stand still) om zodoende aan de markt grote ruimte te geven om nog methodes te ontwikkelen. We vragen ons af of het vertrouwen wat men kennelijk stelt in bouwers en initiatiefnemers niet naïef is als vervolgens niet gecontroleerd kan worden of het daadwerkelijk is gelukt. Wie helpt de burens als zij toch schade ondervinden, om aan te tonen dat het ofwel kennelijk geen goed technisch plan was om te beginnen, ofwel niet goed werd uitgevoerd? **Moeten wij in Amsterdam een grootschalig experiment faciliteren en met welk doel precies?**

## CONCLUSIE:

**Op basis van bovenstaande uiteenzetting stellen we vast dat:**

1. Het twijfelachtig is of de 2 (!) veronderstelde voordelen het gestelde beleid dienen;
2. Tegenover deze veronderstelde voordelen bovendien vele risico's en nadelen staan;
3. En we nog niet zo ver zijn dat we kunnen meten of een kelder **daadwerkelijk** grondwaterneutraal wordt en werd gebouwd en dat deze technieken nog niet ontwikkeld zijn.

**Op grond van deze argumenten achten wij het onverstandig om kelderbouw volgens dit parapluplan te organiseren en eigenlijk nog steeds rechtstreeks toe te staan via bestemmingsplan, kruimel of binnenplanse afwijking.**

## OPLOSSING

Gezien onze bovenstaande twijfels en bezwaren vragen wij ons af of het niet veel beter is om de voorgestelde regeling in het parapluplan te veranderen. We adviseren onderstaande mogelijkheid daartoe in ieder geval te onderzoeken. Ditzelfde hebben wij ook al eerder geadviseerd **in het door meerderheid aangenomen advies van de stadsdeelcommissie West**, adviespunt 5:

[https://west.notubiz.nl/document/8553497/1/Initiatief\\_Advies\\_GroenLinks\\_Bescherming\\_Omwoenden\\_bij\\_Kelderbouw](https://west.notubiz.nl/document/8553497/1/Initiatief_Advies_GroenLinks_Bescherming_Omwoenden_bij_Kelderbouw)

DUS:

- Kunnen we kijken naar de mogelijkheid om kelders in de meeste gebieden in principe **niet langer rechtstreeks via bestemmingsplan, binnenplans of met kruimelafwijking, mogelijk te maken?** (met uitzondering van die gebieden waar het heel makkelijk is en in dit afwegingskader geen maatregelen worden voorgeschreven) Dus in de toekomst in alle gebieden waar in dit afwegingskader grondwaterneutrale eisen worden gesteld, dit uitsluitend via een **uitgebreide procedure** te vergunnen? Waarbij het in dat geval dus vanzelfsprekend moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en waarbij dan de benodigde adviezen en rapporten, die daarbij altijd overlegd moeten worden, kunnen bestaan uit het hydrologisch onderzoek, te plannen maatregelen voor de grondwaterstroming etc. Dus de zaken die nu ook in het afwegingskader staan. Dit lijkt ons een veel betere oplossing, die ook consistent is met overig beleid. Het bouwen van een kelder is ingrijpend en langdurig (vaak 2 jaar!). **Wij**

**zien geen enkele reden om dit zoals dit nu is geregeld rechtstreeks via het bestemmingsplan toe te staan of via binnenplannen afwijken of kruimel.** Voor andere vergelijkbare bouwprojecten is deze procedure immers ook altijd benodigd. Op die manier kan beter en zorgvuldiger worden getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid, belangenafweging etc. **Het geeft daarnaast omwonenden een normale rechtspositie terug, die passend is bij de ingrijpendheid van het bouwplan.** Omwonenden hebben in de nu voorgestelde regeling in het afwegingskader nog steeds geen behoorlijke rechtspositie (zie ook ons onderzoek in het vorig advies). Is het mogelijk bovenstaande in de parapluregeling op te nemen in plaats van de gekozen optie of is er een andere manier ?

- Kunnen we in plaats van een **grootschalig experiment met kelders onder particuliere huizen in heel Amsterdam een pilot instellen?** Feitelijk loopt deze al, want er wordt natuurlijk al volop onderkelderd en totdat er een paraplu plan in werking is moet er nog van alles met de huidige regelgeving worden vergund. Men bouwt en gaat bouwen met diverse technieken. Laten we de bestaande projecten goed monitoren, registreren en evalueren en aan de hand daarvan conclusies trekken en de markt gelegenheid geven tot innovatie tijdens deze projecten. Kijk daarbij ook expliciet naar de schade bij de burens. Dit is (behalve door onze eigen inventarisatie) nog niet in beeld gebracht en moet beslist worden meegenomen. Zie voor verdere toelichting advies punt vier uit bovenstaande link en tevens de daar beschreven resultaten van onze inventarisatie.

#### **VRAGEN VOOR TECHNISCHE SESSIE 3 september 2020:**

- 1) Betreft juridische mogelijkheden
  - Waarom is niet gekeken naar de mogelijkheid om kelders in de meeste gebieden, (behalve die waar nu in dit afwegingskader geen maatregelen worden voorgeschreven) in principe niet langer rechtstreeks via bestemmingsplan, binnenplannen of met kruimelafwijking, mogelijk te maken. Dus in de toekomst uitsluitend via een uitgebreide procedure te vergunnen waarbij het in dat geval moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Waarbij dan de benodigde adviezen en rapporten die daarbij altijd overlegd moeten worden kunnen bestaan uit hydrologisch onderzoek, te plannen maatregelen voor de grondwaterstroming etc. Is dit niet een veel makkelijkere oplossing, die tevens meer in overeenstemming is met andere ingrijpende en langdurige bouwaanvragen die nu ook altijd al met een uitgebreide procedure worden behandeld?
- 2) De teksten gaan allen over de grondwater “stroming”. Nergens gaat het over het door de kelder wegvallen van een groot stuk van de sponswerking van de bodem. Waarom is dit niet meegenomen?
- 3) Klopt het dat verlies van infiltreerbare ondergrond nadat er een kelder voor in de plaats is gekomen, nadelig is betreft klimaatbestendigheid?

- 4) Hoe moeten wij de alinea van rainproof (pagina 18) interpreteren en rijmen met de rest van het stuk? Hier staat letterlijk: *“Klimaatadaptiviteit en hemelwaterbestendigheid(rainproof) (...) Het is niet wenselijk door kelderbouw een deel van de beschikbare ruimte voor klimaatadaptiviteit op te souperen, tenzij er altijd minimaal 90 cm onwatering resteert”* Schrijven zij dus dat kelders de beschikbare grond nodig voor sponswerking “opsouperen”? Zie ook daarboven op pagina 18 waar staat dat “het uitgangspunt is dat een onderkeldering van 50 Procent tot uiteindelijk 100 % van de woningen kan optreden” Waar is bij 100 procent nog iets van de sponswerking? Graag een toelichting.
- 5) Is er al zicht op een methode om te kunnen meten of een kelder grondwaterneutraal is? Zo ja, Wanneer wordt die toepasbaar voor gemeentelijk toezicht? Zo nee, hoe kan de gemeente zonder middel om dit te controleren met dit afwegingskader tegemoet komen aan het gestelde doel van het college *“niet grondwaterneutrale kelders willen wij zo snel mogelijk verbieden”*.
- 6) Met de twee voorgestelde methoden die werkzaam zijn, hoe lang gaat een bypass, of gatensysteem mee, wat geven de experts daarover aan?. M.a.w. wat is de levensduur van een kelder?
- 7) Hoe kun je zien/merken dat een kelder op termijn niet meer grondwaterneutraal is door dichtslibben bijvoorbeeld?. Zie oa pagina 35.  
(De tabel met technische mogelijkheden. In alle opties lezen we aanzienlijke waarschijnlijkheid en risico's van dichtslibben. Betreft overdimensionering, daar staat op pagina 34 nog bij dat de mate “nog nader bepaalt moet worden”
- 8) Heeft de gemeente zicht op wie er daadwerkelijk kelders bouwen? In het afwegingskader wordt gesteld dat het om gezinnen gaat die anders de stad uit zouden moeten en op deze wijze kunnen vergroten. Heeft de gemeente daar gegevens van? Zijn het niet veelal beleggers/ontwikkelaars?
- 9) Het afwegingskader stelt dat er duidelijke voordelen (er worden 2 genoemd) aan kelderbouw zijn en verwijst met name naar de stedelijke verdichtingsopgave waar kelderbouw aan zou tegemoet komen. Uiteraard worden er vierkante meters woonoppervlakte toegevoegd bij kelderbouw. Maar betreft het hier echt verdichting? Hoe wordt verdichting gedefinieerd? Moet er dan niet sprake zijn van het toenemen van woningen? Op welke wijze voldoet kelderbouw daar dan in?
- 10) Hoe beoordeelt de gemeente de bewoonbaarheid van kelders? Wordt het een wenselijke ontwikkeling geacht dat er meer onder de grond geleefd gaat worden, of moeten de kelderruimtes slechts dienst doen als ondergeschikte ruimtes?
  - Beschikt de gemeente over gegevens over de gezondheidsaspecten van het bewonen van moderne kelders.

- 11) Pagina 28 “ Welke technische maatregelen dienen tijdens de bouw genomen te worden, om te komen tot een grondwaterneutrale en klimaatbestendige kelder” Opeens hier de term “*klimaatbestendige*” kelder. Klopt dat wel ? waaruit blijkt dat de maatregelen toezien op een klimaatbestendige kelder? Dit heeft toch niet alleen met de doorstroming een relatie maar juist ook met beschikbaar hoeveelheid sponswerking en die gaat bij 100 procent onderkeldering toch helemaal weg? Verlaagt een kelder niet per definitie over het algemeen de klimaatbestendigheid?
- 12) Er valt te lezen dat is gesproken met marktpartijen om te onderzoeken of grondwaterneutrale kelders technisch haalbaar zijn. Daar kwam uit dat het technisch mogelijk is, maar dat de wijze nog wel verder ontwikkeld moet worden. Het verrast ons niet dat bouwende partijen zeggen dat het technisch wel kan. Echter dit gaat voorbij aan de vraag of het verstandig is ook met het oog op toekomstige klimaatontwikkelingen. Waarom is er bij de expertsessies niet voorgekozen onafhankelijke onderzoeksbureaus mee te laten kijken, of bijvoorbeeld universitaire hoogleraren etc?