

Adviesaanvraag B&W aan stadsdeelbestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: [Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam](#)
Portefeuille: [RO](#)
Directie: [Ruimte en Duurzaamheid](#)
Datum behandeling staf WH: [4 juni 2020](#)
Datum adviesaanvraag: [30 juni 2020](#)
Deadline ontvangst advies: [28 september 2020](#)
Advies mailen naar: h.de.vries@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: [1. Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam, incl. 2 bijlagen](#)
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? [Afwegingskader is besproken in Bestuurlijk Team Bouwdynamiek, portefeuillehouders RO van stadsdelen zijn per mail over die bespreking geïnformeerd door de Stedelijk Coördinator Aanpak Bouwdynamiek.](#)

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: [Zuid.](#)
Procesbegeleider: [R.J. van Soest, r.van.soest@amsterdam.nl.](mailto:r.van.soest@amsterdam.nl)
Datum weekstart/staf: [5 oktober 2020.](#)
Datum stadsdeelcommissie: [25 september 2020](#)
Datum dagelijks bestuur: [6 oktober 2020.](#)
Registratienr. (optioneel): ...

Over gevraagde adviezen: conform art. 12 van de verordening op het lokaal bestuur vraagt B&W advies aan een DB over besluiten die (lid 1) betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het DB of (lid 2) op de belangen van het stadsdeel. Het DB legt deze adviezen voor aan de stadsdeelcommissie (art. 19). Het DB neemt het advies van de stadsdeelcommissie over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de budgettaire kader past (art. 19 lid 5). Afwijkingen van het advies motiveert het DB.

Adviesvraag B&W

Formuleer hier de vraag aan het stadsdeel

We vragen u, als dagelijks bestuur van het stadsdeel, het concept Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam te voorzien van advies namens uw stadsdeel.

Het Afwegingskader zal juridisch in hoofdzaak geborgd worden door de vaststelling van een parapluplan. Directe implementatie van het beleid voor grondwaterneutrale kelders is in beperkte mate nu al mogelijk door dit ten grondslag te leggen aan en te betrekken bij het afwegingskader voor binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, mits en voor zover de betreffende regels hiervoor de ruimte bieden. Voorts is het mogelijk het beleid voor grondwaterneutrale kelders na vaststelling daarvan onderdeel te laten zijn van de belangenafweging in het kader van de toepassing van de buitenplanse kruimelafwijking als bedoeld in art. 2.12, lid 1, onder a, sub 2, Wabo juncto art. 4, lid 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Het college overweegt dit bindend vast te leggen in een stedelijke beleidsregel/ instructie.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

SDC Zuid advies Afwegingskader Grondwater neutrale Kelders Amsterdam zoals aangeboden op 25 september 2020

Ook de stadsdeelcommissie juicht het toe dat de stap is gezet naar het opstellen van dit afwegingskader voor het bouwen van grondwater neutrale kaders. We hebben in eerdere adviezen die raken aan kelders en andere zaken rondom dit

overkoepelende dossier bouwdynamiek geweest op de verschillende negatieve gevolgen die komen kijken bij de bouwwoede: geluidsoverlast, schade aan omliggende panden, privaatrechtelijke geschillen, soms lange tijd aan- en afvoer van bouwverkeer en bovendien negatieve gevolgen voor de grote uitdaging op *rainproof* waar deze stad mee zit. Dit afwegingskader gaat specifiek in op het regelen van grondwaterneutrale kelders. Wat ons betreft is dit onderdeel van het bredere dossier en moet de problematiek die daaruit voorkomt integraal worden aangepakt in de beleidsstukken die hier aan raken. Uitgangspunt voor ons is dan ook dat dit afwegingskader moet bijdragen aan het oplossen van die overlast, moet bijdragen aan de oplossing op *rainproof* waar mogelijk en het moet ook zijn uitwerking vinden in de relevante beleidsstukken.

Inhoudelijk geven we de volgende vragen / zorgen mee:

- We ondersteunen het voorstel om het afwegingskader te borgen middels een paraplubestemmingsplan en staan positief tegenover de overweging een stedelijke beleidsregel / instructie om het beleid onderdeel te laten zijn van belangenafweging binnenplanse afwijkingen en wijzigingen buitenplanse kruimelgevallen. Heldere afspraken helpen bij de handhaving. Het lijkt ons wenselijk dat deze afspraken stedelijk gemaakt worden zodat in de hele stad dezelfde *algemene* regels en voorschriften gelden. Binnen het paraplubestemmingsplan kan de nodige ruimte worden ingebouwd om naast de algemene regels maatwerk toe te passen naar gelang de staat van de gebieden. We adviseren hier haast mee te maken. Een stedelijke beleidsregel kan voorkomen dat er een waterbed effect ontstaat waarin projectontwikkelaars uitwijken naar een stadsdeel waar minder voorschriften worden gesteld in de afwijkingsgevallen dan in een ander stadsdeel.
- Een van de punten die we in eerdere adviezen hebben aangedragen is de zorg omtrent de privaatrechtelijke geschillen die ontstaan tussen burens in het geval van een verbouwing. Dit wordt in dit beleidskader niet geadresseerd. Kan dit beleidskader voorzien in voorwaarden of anderszins oplossingen die schade bij burens voorkomen waardoor er minder vaak juridische conflicten ontstaan tussen buurtbewoners, of projectontwikkelaars en buurtbewoners met alle financiële gevolgen en kopzorgen van dien? We adviseren in dat geval hierover voorwaarden op te nemen. Denk bijvoorbeeld aan een verplichte nulmeting van de staat van aangrenzende panden bij aanvang van de verbouwing.
- Om planschade te voorkomen wordt een periode van 12 maanden geadviseerd. In eerdere adviezen hebben we erop gewezen dat maatregelen in ogen van bewoners te lang duren. Er zijn voorbeelden bekend van zaken die de raad van staten hebben gehaald waar 6 tot 9 maanden voldoende is gebleken om voorzienbaarheid te creëren. Met het oog op het zo snel mogelijk voorkomen van overlast, kan de periode voor het creëren van voorzienbaarheid korter? Zo ja zou ons advies zijn dit te doen.
- Gezien de technische aard van het stuk maken we ons zorgen over de uitvoerbaarheid en de controleerbaarheid van het kader dat wordt geschetst. In feite lezen we voorschriften voor de eindsituatie van een grondwaterneutrale kelder. Uit het stuk wordt niet duidelijk hoe men in de praktijk gaat controleren hoe uitvoerders hier werk van maken om dit resultaat te behalen. Daarmee reist de vraag hoe ambtenaren dit moeten gaan handhaven. We adviseren hier nadrukkelijk aandacht aan te besteden in de uitwerking, opdat we erop kunnen vertrouwen dat het beleid ook de nodige positieve uitwerking zal hebben op de praktijk.
- We verzoeken vriendelijk dit advies integraal mee te sturen richting stedelijk.

Namens,
GroenLinks
D66
PvdA
VVD

Definitief advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Het DB van Zuid adviseert positief op het concept Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam. Het is goed dat dit conceptkader er nu ligt, waardoor de discussie die over dit onderwerp de laatste jaren in toenemende mate maatschappelijke en bestuurlijk is gevoerd, veel meer handen en voeten en context heeft gekregen. Het draagt bij aan de vaak complexe afweging die we in Zuid moeten maken tussen individuele uitbreidingswensen van bewoners, organisatie en bedrijven enerzijds en de bescherming van de belangen van omwonenden anderzijds.

U stelt voor om het afwegingskader te borgen door middel van een paraplu bestemmingsplan en u overweegt een stedelijke beleidsregel / instructie om het beleid onderdeel te laten zijn van de belangenafweging binnenplanse afwijkingen en wijzigingen en voor de belangenafweging buitenplanse kruimelgevallen.

Wij adviseren om bij de vaststelling nog nader in te gaan op:

- De relatie met binnenplanse afwijkingen. In Zuid is ca 70 % belegd met een binnenplanse afwijkings mogelijkheden voor nieuwe kelders. Hiermee is voor Zuid de belangrijkste vraag of het concept Afwegingskader- na vaststelling – onmiddellijk rechtstreekse doorwerking zal hebben voor in te dienen aanvragen omgevingsvergunning in Zuid.
- Uitvoering en handhaving, dit specifiek vanuit de rol van de stadsdelen.
- De gevolgen voor mogelijke beperking van de bouw van parkeerkeiders onder binnentuinen waardoor de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen op straat op te heffen (uit te ruilen) veranderd. Deze kelders zijn nu in Zuid in binnenplanse regels opgenomen.
- De relatie van het paraplu bestemmingsplan met bestemmingsplannen die nu worden geactualiseerd. In Zuid zijn dit Valeriusbuurt/ Museumkwartier en Hoofddorpplein/ Schinkel.
- De uitvoering instructies en advisering door Waternet.
- Mogelijke gevolgen voor de leges.
- Het zorgen voor voorzienbaarheid om zo de risico's op planschade te minimaliseren. Gezien de marktdruk en bijbehorende prijzen in Zuid is dit een belangrijk onderwerp in dit deel van de stad.

Stadsdeelcommissie:

Het DB neemt het advies van de SDC integraal over.

- We ondersteunen het voorstel om het afwegingskader te borgen middels een paraplubestemmingsplan en staan positief tegenover de overweging een stedelijke beleidsregel / instructie om het beleid onderdeel te laten zijn van belangenafweging binnenplanse afwijkingen en wijzigingen buiteplanse kruimelgevallen. Heldere afspraken helpen bij de handhaving. Het lijkt ons wenselijk dat deze afspraken stedelijk gemaakt worden zodat in de hele stad dezelfde *algemene* regels en voorschriften gelden. Binnen het paraplubestemmingsplan kan de nodige ruimte worden ingebouwd om naast de algemene regels maatwerk toe te passen naar gelang de staat van de gebieden. We adviseren hier haast mee te maken. Een stedelijke beleidsregel kan voorkomen dat er een waterbed effect ontstaan waarin projectontwikkelaars uitwijken naar een stadsdeel waar minder voorschriften worden gesteld in de afwijkingsgevallen dan in een ander stadsdeel.
- Een van de punten die we in eerdere adviezen hebben aangedragen is de zorg omtrent de privaatrechtelijke geschillen die ontstaan tussen burens in het geval van een verbouwing. Dit wordt in dit beleidskader niet geadresseerd. Kan dit beleidskader voorzien in voorwaarden of anderszins oplossingen die schade bij burens voorkomen waardoor er minder vaak juridische conflicten ontstaan tussen buurtbewoners, of projectontwikkelaars en buurtbewoners met alle financiële gevolgen en kopzorgen van dien? We adviseren in dat geval hierover voorwaarden op te nemen. Denk bijvoorbeeld aan een verplichte nulmeting van de staat van aangrenzende panden bij aanvang van de verbouwing.
- Om planschade te voorkomen wordt een periode van 12 maanden geadviseerd. In eerdere adviezen hebben we erop gewezen dat maatregelen in ogen van bewoners te lang duren. Er zijn voorbeelden bekend van zaken die de raad van staten hebben gehaald waar 6 tot 9 maanden voldoende is gebleken om voorzienbaarheid te creëren. Met het oog op het zo snel mogelijk voorkomen van overlast, kan de periode voor het creëren van voorzienbaarheid korter? Zo ja zou ons advies zijn dit te doen.
- Gezien de technische aard van het stuk maken we ons zorgen over de uitvoerbaarheid en de controleerbaarheid van het kader dat wordt geschetst. In feite lezen we voorschriften voor de eindsituatie van een grondwaterneutrale kelder. Uit het stuk wordt niet duidelijk hoe men in de praktijk gaat controleren hoe uitvoerders hier werk van maken om dit resultaat te behalen. Daarmee reist de vraag hoe ambtenaren dit moeten gaan handhaven. We adviseren hier nadrukkelijk aandacht aan te besteden in de uitwerking, opdat we erop kunnen vertrouwen dat het beleid ook de nodige positieve uitwerking zal hebben op de praktijk.