Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	z.s.m.
Niet eerder bekendmaken dan op:	p.m.
Consolideren op overheid.nl	Ja
Gevolgen voor de werking van een andere regeling:	n.v.t.
Externe informatieve bijlage voor de leesbaarheid:	Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 20 januari 2021
Andere bijzonderheden:	

Opschrift (titel) van de regeling

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels over de bouw van grondwaterneutrale kelders als bedoeld in subparagraaf 4.2.4.8 (Grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken van de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam dan wel een onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam *("Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam"*)

Aanhef van de regeling

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Gelet op de "Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam 2022", vastgesteld door het college op 6 juni 2022;

Gelet op subparagraaf 4.2.4.8 (Grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken van de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam;

Gelet op artikel 5, lid 5.3, sub a, van de regels van het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders van de gemeente Amsterdam en de bestemmingsplannen, waarbij in de regels wordt verwezen naar de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam, als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam;

Gelet op het feit dat vanwege de invoering van de Omgevingswet en de vaststelling van het "Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Basisregeling" (beleidsneutrale) technische aanpassingen van de beleidsregel nodig zijn ten behoeve van de toepasbaarheid daarvan op de hoofdregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam;

besluit de volgende regeling vast te stellen:

regels over de bouw van grondwaterneutrale kelders als bedoeld in subparagraaf 4.2.4.8 (Grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken van de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam dan wel als bedoeld in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam *("Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam")*

Artikel 1 Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is van toepassing op:

- subparagraaf 4.2.4.8 (Grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken van de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam;
- artikel 5, lid 5.3, sub a, van de regels van het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders van de gemeente Amsterdam als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam;
- de bestemmingsplannen, waarbij in de regels wordt verwezen naar de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam, als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Artikel 2

begripsbepalingen

2.1 standstill-kD: het terugbrengen van hetzelfde doorlaatvermogen van de bodem dat voor de bouw van de kelder aanwezig was op de betreffende locatie.

2.2 vaste kD: het aanbrengen van een vooraf bepaald doorlaatvermogen op de betreffende locatie dat past bij de grondwatersituatie van die buurt. Ook met het oog op de te verwerken toekomstige neerslaghoeveelheden.

2.3 *Hoofdregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam*: dat gedeelte van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, dat is bekendgemaakt met toepassing van de digitale standaard STOP-TPOD.

2.4 Ter plaatse van de in de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam opgenomen aanduiding ‘ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen, wordt voor overige begrippen verwezen naar de in paragraaf 4.2.4.8 opgenomen artikelen die betrekking hebben op (grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken en grondwaterneutraal bouwen.

Artikel 3

Bij toepassing van:

- de artikelen in de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam die betrekking hebben op (grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken en grondwaterneutraal bouwen; of
- artikel 5, lid 5.3, sub a, van de regels van het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders van de gemeente Amsterdam als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam; of
- de bestemmingsplannen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam waarbij in de regels wordt verwezen naar de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam,

  wordt voor het grondwaterneutraal bouwen de als bijlage 1 bij deze beleidsregel behorende kaart gehanteerd, alsmede de als bijlage 2 bij deze beleidsregel behorende lijst met maatregelen per (deel van een) buurt.

Artikel 4

4.1 Voor de in bijlage 1 opgenomen gebiedsdelen 1 t/m 4 (“overige zone 2”) zijn respectievelijk de volgende maatregelen zoals bedoeld in bijlage 2 van toepassing:

1) Geen maatregelen benodigd voor het doorlaatvermogen (kelderbouw toegestaan zonder maatregelen voor het doorlaatvermogen);
2) Maatregelen benodigd om overlast of onderlast te voorkomen door een standstill-kD1/doorlaatvermogen (kelderbouw toegestaan met extra maatregelen op eigen perceel, waardoor het oorspronkelijk aanwezige doorlaatvermogen wordt hersteld); beoordeling op basis van een te overleggen geohydrologisch onderzoeksrapport;
3) Maatregelen benodigd in verband met het voorkomen van overlast of onderlast, inclusief klimaatadaptiviteit, door middel van een vaste kD2/doorlaatvermogen (kelderbouw toegestaan met extra maatregelen op eigen perceel, waardoor een vooraf vastgesteld doorlaatvermogen per buurt/woonblok wordt gerealiseerd);
4) Aanvullende voorwaarden in de vorm van opbarstbeheersmaatregelen en/of maximale bouwdiepte in combinatie met 1,2 en 3 (kelderbouw toegestaan met extra maatregelen); beoordeling op basis van een te overleggen geohydrologisch onderzoeksrapport.

4.2 Het bepaalde onder 4.1 is niet van toepassing op de in bijlage 1 opgenomen (rode) gebiedsdelen, onderverdeeld in 5a, 5b en 5c (“overige zone 1”).

Artikel 5
Voor zover nodig wordt voor de interpretatie en reikwijdte van deze beleidsregel teruggevallen op het door de Raad op 20 januari 2021 vastgestelde Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam, die als bijlage 3 bij deze beleidsregel is gevoegd (inclusief begrippenlijst; exclusief overige bijlagen).

Artikel 6
1. Deze regeling vervangt de eerder vastgestelde “Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam 2022” d.d. 6 juni 2022.
2. Op aanvragen om een vergunning op grond van de beleidsregel als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, waarop bij de inwerkingtreding van deze beleidsregel nog niet is beslist, wordt met toepassing van de beleidsregel als bedoeld in het eerste lid van dit artikel een beslissing genomen.
3. Op bezwaarschriften tegen besluiten op grond van de beleidsregel als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, waarop bij de inwerkingtreding van deze beleidsregel nog niet is beslist, wordt beslist op grond van de toepasselijke beleidsregel als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
4. Het vervallen van de beleidsregel als bedoeld in het eerste lid van dit artikel heeft geen gevolgen voor de geldigheid van de op basis van die beleidsregel verleende vergunningen.

Artikel 7
Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 8
Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 19 november 2024.

De burgemeester
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink

Bijlagen:

1. Kaart behorende bij de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam
2. Lijst met maatregelen per (deel van een) buurt
3. Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam

Toelichting op de regeling

Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam
Teneinde ongewenste ruimtelijke effecten en daarmee schade als gevolg van aanleg van kelders te voorkomen, is het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam (hierna: Afwegingskader) opgesteld. Het Afwegingskader is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 januari 2021 (Nr. VN2020-030011).
In dit afwegingskader zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Gebiedsanalyse waarin wordt aangegeven welke maatregelen per buurt nodig zijn.
- Technische eisen aan de aanleg van een kelder om de stroom van het grondwater in stand te houden.
- Een analyse van het beschikbare instrumentarium voor de vastlegging van de gewenste maatregelen, met daarbij voorstellen hoe het 'technische deel' juridisch zal worden geïmplementeerd.
- De wijze waarop de aangelegde voorzieningen om te komen tot grondwaterneutraliteit kunnen worden geborgd ook nadat het eigendom van een pand is overgegaan op een andere eigenaar.

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. Of dat het geval is, kan alleen per geval worden beoordeeld. Die beoordeling vindt plaats in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan activiteit bouwwerken, bedoeld in art. 4.7 van de hoofdregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam.
Alleen een kelder die grondwaterneutraal kan worden aangelegd komt voor vergunningverlening in aanmerking. De (algemene) regels uit het Afwegingskader hebben primair betrekking op kelders met één verdieping, een oppervlakte van maximaal 300 m² en een diepte van maximaal 4 meter onder het grondoppervlak (maaiveld) gerekend aan de straatkant.
Ten aanzien van de kelders die groter zijn dan 300 m² en/of dieper dan 4 meter wordt in het Afwegingskader bepaald dat medewerking alleen mogelijk is indien aan de hand van een geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden. De maatregelen zoals die in het Afwegingskader zijn vastgelegd voor kelders die wel aan de bovengenoemde maatvoeringeisen voldoen zijn dus niet zonder meer toepasbaar. Uit het geohydrologisch rapport zal dus moeten blijken welke maatregel kan en zal worden toegepast om de kelder op de betreffende locatie grondwaterneutraal aan te leggen.
In de gebieden die op de kaart bij het Afwegingskader in een rode kleur zijn aangegeven is het vanwege de grondsamenstelling in principe niet mogelijk om kelders (ongeacht de omvang) grondwaterneutraal aan te leggen. Dat is vanwege te dunne deklaag (a), risico op opbarsten (b), beide (c). In navolging van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders wordt in subparagraaf 4.2.4.8 niet voorzien in een vergunningsmogelijkheid. Dat betekent dat uitsluitend door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit medewerking zou kunnen worden verleend. Dat zal alleen gebeuren wanneer uit onderzoek blijkt dat wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden.

(Paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders
Om het beleid uit het Afwegingskader juridisch te borgen heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2021 het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders Amsterdam (hierna: het paraplubestemmingsplan) vastgesteld. De daarin opgenomen regeling houdt kort gezegd in dat er een algemeen verbod geldt op het realiseren van nieuwe kelders. Voor bepaalde gebieden geldt

een afwijkmogelijkheid van dat verbod. Voor wat betreft de voorwaarden waaronder van het verbod kan worden afgeweken, is in het paraplubestemmingsplan gekozen voor een dynamische verwijzing naar een beleidsregel in de zin van art. 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. De relevante beleidsuitgangspunten uit het Afwegingskader zijn daarin (ongewijzigd) vastgesteld als.

Met het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is voor heel Amsterdam, met uitzondering van IJburg, bepaald dat het verboden is kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten (artikellid 5.2, onder a, van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders). Deze ruimtelijke regel voor ondergrondse gebouwen is met inwerkingtreding van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders in de plaats getreden van de ruimtelijke regels over ondergrondse gebouwen, zoals die in het daarvoor onder oud recht vastgesteld bestemmingsplan waren opgenomen (artikel 3 van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders).

De uitzondering voor IJburg is gemaakt omdat in de daar geldende bestemmingsplannen reeds een verbod was opgenomen om dieper te bouwen dan NAP -1 meter. Kelders tot die diepte kunnen nergens op IJburg leiden tot problemen ten aanzien van grondwaterneutraliteit. Er is in die bestemmingsplannen niet voorzien in een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Voor kelders met een grotere diepte dan genoemde 1 meter is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. Bij een aanvraag zal worden beoordeeld of de realisatie ervan niet leidt tot onaanvaardbare grondwatereffecten op de omgeving.
Voor een deel van Amsterdam waarop het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders wel van toepassing is, is voorzien in een algemeen verbod op ondergrondse gebouwen, met daarbij een binnenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 5.3 van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders). Die afwijkmogelijkheid geldt alleen voor het deel van de gemeente waaraan in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is gegeven. Voor het gebied 'overige zone 1' geldt die binnenplanse afwijkmogelijkheid niet. Daarvan is afgezien omdat met name voor kleine kelders geldt dat die afwijkvergunning niet verleend kan worden. Indien uit onderzoek toch zou blijken dat een kelder binnen zone 1 realiseerbaar is zonder onaanvaardbare grondwatereffecten, dan kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit medewerking worden verleend.

In bestemmingsplannen die na vaststelling van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders zijn vastgesteld, en die voor het eigen plangebied in de plaats zijn gekomen van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders, is voorzien in een soortgelijke regeling.

Hoofdregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam
Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden, en geldt er een omgevingsplan. Bestemmingsplannen die onder oud recht zijn vastgesteld, maken van rechtswege onderdeel uit van dat omgevingsplan. Wel moeten ze worden vervangen door nieuwe regels. Dat geldt ook voor de regels die onaanvaardbare grondwatereffecten als gevolg van de bouw van nieuwe kelders moeten voorkomen. Daartoe is aan het omgevingsplan een beoordelingsregel toegevoegd die betrekking heeft op vergunningaanvragen voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. De regeling is opgenomen in subparagraaf 4.2.4.8 van de hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam en moet in de plaats treden van die in afzonderlijke bestemmingsplannen opgenomen regelingen. Dat zal gebied voor gebied gebeuren.

De regeling in het omgevingsplan dient ter vervanging van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders en bestemmingsplannen van later datum waarin een soortgelijke regeling is opgenomen. Er is geen sprake van inhoudelijke aanpassing. De vorm is wel iets anders.

Daar waar in de onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen werd voorzien in een verbod met afwijkmogelijkheid, wordt in subparagraaf 4.2.4.8 voorzien in een beoordelingsregel die van toepassing is op aanvragen om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. De beoordelingsregel houdt kort gezegd in dat die vergunning alleen kan worden verleend als de activiteit niet leidt tot onaanvaardbare grondwatereffecten op de omgeving. De inhoudelijke beoordeling blijft plaatsvinden aan de hand van de in deze beleidsregel opgenomen regels.

Systematiek
Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de activiteit niet leidt tot onaanvaardbare grondwatereffecten op de omgeving. Onaanvaardbare grondwatereffecten zijn in ieder geval (een toename van) te hoog grondwater (overlast), (een toename van) te laag grondwater (onderlast), risico's op opbarsten van de deklaag en risico's op welvorming. Daarbij wordt rekening gehouden met het cumulatieve effect in de hypothetische situatie dat op termijn elk gebouw in Amsterdam een ondergronds gebouwdeel zou hebben.

Dit uitgangspunt geldt voor de gebieden onder 1 t/m 4 van "overige zone 2" op de kaart die, als bijlage 1, deel uitmaakt van deze beleidsregel. In artikel 3 van deze beleidsregel wordt verwezen naar de technische maatregelen die voor de desbetreffende gebieden/buurten getroffen moeten worden; deze worden ook genoemd in de bijlagen 1 en 2. In genoemd artikel 3 wordt ook aangegeven of voor de beoordeling ter zake een geohydrologisch onderzoeksrapport bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden overgelegd.

Voor de gebiedsdelen die op de kaart in "overige zone 1" zijn aangeduid met 5a, 5b en 5c geldt dat de grondwaterneutrale bouw van ondergrondse gebouwen vanwege de grondsamenstelling in principe niet mogelijk is. Voor deze zone is deze beleidsregel niet van toepassing.

Er is een onderscheid tussen bouwplannen voor:
1. ondergrondse gebouwen tot en met 300 m2 en maximaal 4 meter bouwdiepte (kleine ondergrondse gebouwen);
2. ondergrondse gebouwen die groter zijn dan 300 m2 of dieper dan 4 meter (grote ondergrondse gebouwen).

Voor de eerste categorie geldt dat de activiteit moet voldoen aan de onderhavige beleidsregel. Voor de tweede categorie geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels. Om vast te kunnen stellen of een ondergronds gebouw kan worden gebouwd, zal uit een geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat de activiteit niet leidt tot onaanvaardbare grondwatereffecten op de omgeving. Hoewel de beleidsregel hier dus niet van toepassing is, kan deze uiteraard wel dienen als referentiekader voor het onderzoek.

Wijken en buurten
Omdat in bijlage 1 en 2 wordt verwezen naar wijken en buurten, is het voor de toepassing van de beleidsregel van belang om te weten in welke wijk/buurt een bepaald adres zich bevindt. De indeling van de gemeente in wijken en buurten is terug te vinden op de website Data en Informatie (data.amsterdam.nl) van de gemeente Amsterdam. Verdere informatie hierover is te vinden op: https://data.amsterdam.nl/data/?modus=kaart&lagen=sd%3A1%7Cbc%3A1%7Cbuurt%3A1&legenda=true&zoom=9

Wijziging beleidsregel
Vanwege de invoering van de Omgevingswet en de vaststelling van het "Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Basisregeling" zijn (beleidsneutrale) technische

aanpassingen van de beleidsregel nodig ten behoeve van de toepasbaarheid daarvan op de hoofdregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De “Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam 2022” d.d. 6 juni 2022 wordt hierbij dan ook ingetrokken en vervangen door deze “Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam”.