Gemeente Amsterdam

Datum van vaststelling: 20 juli 2026
Opdrachtgever: Maxine Tillij
Directie: Energie

Participatie-eindverslag Amstelkwartier 3e fase

Introductie
De gemeente Amsterdam treft momenteel de voorbereidingen voor de herontwikkeling van Amstelkwartier 3e fase. Amstelkwartier 3e fase wordt getransformeerd van een bedrijventerrein naar een dynamisch gebied met een gemengd programma van circa 800 woningen, horeca, kantoor- en bedrijfsruimte, winkels, twee supermarkten, een basisschool en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Op deze website van de gemeente Amsterdam staat meer informatie over de gebiedsontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van Amstelkwartier 3e fase kan bodemenergie worden ingezet voor de verwarming en koeling van gebouwen. Bij grootschalige ontwikkelingen zoals bij Amstelkwartier 3e fase neemt de drukte in de diepe ondergrond sterk toe. Regie is gewenst om een optimaal en duurzaam gebruik van de ondergrond te borgen, zodat zoveel mogelijk partijen die zich vestigen in Amstelkwartier 3e fase gebruik kunnen maken van duurzame bodemenergie. Regie zorgt ervoor dat ongewenste interferentie (negatieve interactie) tussen bodemenergiesystemen onderling of met andere ondergrondse functies wordt voorkomen. Meer informatie over bodemenergie kan worden gevonden op de webpagina van het Informatiepunt Leefomgeving.

Regie op bodemenergie kan middels een bodemenergieplan en beleidsregels. Een bodemenergieplan in combinatie met beleidsregels geeft de gemeente de mogelijkheid om de ondergrondse inrichting van Amstelkwartier 3e fase met betrekking tot bodemenergiesystemen te regisseren met als doel optimaal gebruik te maken van de ondergrond voor bodemenergie. Dit bodemenergieplan en de beleidsregels zijn afgestemd met verschillende stakeholders volgens het vastgestelde participatieplan. In dit document kunt u het eindverslag lezen van de participatie.

Wat wilden we bereiken?
Doel participatieproces: We betrekken belanghebbenden bij het maken van plannen op grond van de participatieverordening van de gemeente Amsterdam. Het doel van de participatie is belangen in beeld brengen. We betrekken belanghebbenden binnen het interferentiegebied, zodat perspectieven, standpunten en behoeftes worden gedeeld. Hiermee passen de plannen bij de situatie en zijn die ondersteunend aan de ontwikkelingen binnen het interferentiegebied.

Mate van invloed: De belanghebbenden binnen het interferentiegebied kunnen reageren op het concept en later ook het ontwerp Bodemenergieplan en de beleidsregels voor bodemenergie. Wij geven aan welke reacties wij hebben ontvangen en hoe we die verwerken in de plannen en de beleidsregels.

Doelgroep:

- Belanghebbenden binnen interferentiegebied
  De regels die volgen uit het Bodemenergieplan hebben impact op de belanghebbenden binnen het interferentiegebied. Dit zijn bijvoorbeeld ontwikkelpartijen en partijen die daar al zijn gevestigd, zoals woningeigenaren met een grondpositie en ondernemers. Deze belanghebbenden worden daarom betrokken bij

en geïnformeerd over het Bodemenergieplan en bijhorende beleidsregels voor bodemenergie.

- Bevoegd gezag bodem energiesystemen
  De Provincie Noord-Holland is bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen voor open bodemenergiesystemen en het toezicht hierop. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied voert deze taken uit voor de provincie. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied verleent ook de vergunningen voor de gesloten bodemenergiesystemen namens de gemeente. Deze partijen worden voor hun specifieke expertise betrokken.

Wat hebben we georganiseerd?
Voor stap 4 en 5 uit het Participatieplan (bespreken concept bodemenergieplan en beleidsregels) is er gesproken met bevoegd gezag en belanghebbenden binnen het gebied. Hiervoor zijn er zeven online bijeenkomsten georganiseerd. Als onderdeel van stap 7 is er met twee partijen telefonisch gesproken.

Hoe is het proces verlopen en hoe kijken we hierop terug?
De afstemming met belanghebbenden over het concept Bodemenergieplan en de bijbehorende beleidsregels is vlot verlopen. Er is contact opgenomen en geweest met bevoegd gezag en de belanghebbende partijen. Er is naderhand mailcontact geweest over de opbrengsten en verwerking hiervan in het concept Bodemenergieplan en bijbehorende beleidsregels. Het proces is doorlopen zoals in het participatieplan omschreven.

Wat heeft het proces opgeleverd?
Onderstaande informatie is geanonimiseerd.

Opbrengst	***Conclusie***
Er is gevraagd waarom voor gesloten bodemenergiesystemen een maximale diepte van 160 meter wordt gehanteerd.	*Er is geantwoord dat deze maximale diepte is gebaseerd op de bodemopbouw en de benodigde scheiding met open bodemenergiesystemen om negatieve thermische interferentie te voorkomen. De onderbouwing is opgenomen in het bodemenergieplan. In de ontwerp beleidsregels is opgenomen, zoals schriftelijk gecommuniceerd, dat gesloten bodemenergiesystemen maximaal 150m-mv diep mogen zijn.*
Er is gevraagd of een grotere diepte (180-220 meter) kan worden opgenomen in het bodemenergieplan, omdat 160 meter volgens de ontwikkelaar onvoldoende is.	*Er is geantwoord dat de maximale diepte in het bodemenergieplan niet wordt aangepast naar dieper dan 160 m-mv. Ontwikkelaars kunnen wel een aanvraag doen om af te wijken van de beleidsregel.*
Er is gevraagd waarom geen rekening is gehouden met eerder doorgegeven gewenste boordieptes door een ontwikkelaar in het gebied.	*Er is geantwoord dat de gewenste boordieptes bij de gemeente bekend waren, maar dat de maximaal toelaatbare boordiepte pas kon worden vastgesteld op basis van aanvullend geohydrologisch onderzoek naar de ondergrond en de samenhang met andere bodemenergiesystemen. Daarom kon eerder*

Opbrengst	*Conclusie*
	nog geen uitspraak worden gedaan over de vraag of de gewenste boordieptes in de beleidsregels zouden kunnen worden toegestaan.
Er is gevraagd hoe wordt omgegaan met de onderlinge beïnvloeding van bodemenergiesystemen en of hiervoor voldoende ruimte is gereserveerd.	*Er is geantwoord dat bij het opstellen van het bodemenergieplan rekening is en wordt gehouden met de onderlinge ligging van bekende systemen. Een bodemenergieplan geeft de gemeente de mogelijkheid om de ondergrondse inrichting van een gebied met betrekking tot bodemenergiesystemen te regisseren met als doel optimaal gebruik te maken van de ondergrond voor bodemenergie.*
Er is gevraagd waarom er voor enkele kavels in het gebied geen zoekgebied voor bodemenergiesystemen is opgenomen.	*Er is geantwoord dat dit te maken kan hebben met (1) de plannen om zo'n kavel aan te sluiten op de monobron op een naastgelegen kavel. In dit geval is in het naastgelegen kavel wel een zoekgebied ingetekend. Of (2) er een gesloten bodemenergiesysteem voorzien is.*
Er is gevraagd hoe de vergunningverlening is geregeld voor aansluiting op de gezamenlijke monobron, waar in bovenstaande regel naar wordt verwezen.	*Er is geantwoord dat de ontwikkelaar die de monobron ontwikkelt, verantwoordelijk is voor de vergunningaanvraag.*
Er is gevraagd of er voldoende bodemenergie is voor de ontwikkelaar – die vooralsnog lijkt aan te sluiten op de gezamenlijke bron – indien zij toch niet aansluiten op deze bron en een eigen bron willen ontwikkelen.	*Er is geantwoord dat aansluiting op de monobron het uitgangspunt blijft. Mocht hiervan worden afgeweken, dan kan op basis van een concreet alternatief worden beoordeeld welke mogelijkheden er zijn binnen de beschikbare bodemruimte.*
Er is gevraagd hoe invulling moet worden gegeven aan de verplichting om het bodemenergiesysteem binnen vijf jaar energetisch in balans te brengen.	*Er is geantwoord dat het bodemenergieplan hiervoor de wettelijke randvoorwaarden beschrijft en dat indien nodig aanvullende regeneratievoorzieningen onderdeel moeten uitmaken van het ontwerp.*
Er is gevraagd welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van bodemenergiesystemen binnen de beschermingszone van de waterkering.	*Er is geantwoord dat dit mogelijk is, maar dat hiervoor een vergunning van het waterschap nodig is en aan de voorwaarden uit het bodemenergieplan moet worden voldaan. Geadviseerd is om hierover in een vroeg stadium afstemming te zoeken met het waterschap.*
Er is opgemerkt dat de vergunningseisen binnen de beschermingszone van de waterkering tot onzekerheid leiden, onder meer vanwege de aanvullende onderzoeksplicht en de beoordeling van alternatieven.	*Er is geantwoord dat wordt geadviseerd om hierover in een vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap.*

Opbrengst	***Conclusie***
Er is gevraagd waarom een doubletsysteem niet is toegestaan.	*Er is geantwoord dat een doublet een grotere invloed heeft op omliggende bodemenergiesystemen en daarom binnen dit gebied niet is toegestaan.*
Er is gevraagd wat de blauwe zones op de kaart betekenen.	*Er is geantwoord dat dit beschermingszones van de waterkering zijn. Ontwikkelaars die hiervan gebruik willen maken, hebben naast de reguliere vergunning ook een vergunning van het waterschap nodig.*
Er is veelvuldig afgestemd over de thermische beïnvloeding tussen twee geplande bodemenergiesystemen in het gebied, waar mogelijk sprake zou zijn van onaanvaardbare interferentie.	*Uit aanvullend onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente en betrokken ontwikkelaars, blijkt dat de thermische beïnvloeding van omliggende bodemenergiesystemen binnen de gehanteerde norm blijft. Hiervoor zijn enkele ontwerpvoorwaarden vastgesteld.* • *De locatie van een monobron op een aangrenzend kavel wordt aangepast in het Bodemenergieplan. De betrokken ontwikkelaars hebben hierover onderlinge afspraken gemaakt en de vergunningsaanvraag (die al in gang was gezet) wordt hierop aangepast.* • *Daarnaast geldt als voorwaarde dat twee specifieke bronnen niet voor koeling worden ingezet, zodat thermische kortsluiting wordt voorkomen.*
Er is gevraagd of alsnog een open bodemenergiesysteem kan worden gerealiseerd, daar waar in het bodemenergieplan een gesloten systeem is voorzien.	*Er is geantwoord dat in het bodemenergieplan voor deze ontwikkeling wordt uitgegaan van een gesloten bodemenergiesysteem, waarmee de benodigde energievraag kan worden ingevuld. Het is mogelijk om een vergunning aan te vragen bij de Omgevingsdienst waarbij wordt afgeweken van hetgeen in het bodemenergieplan en bijbehorende beleidsregels staat. Hier dient uit de onderbouwing naar voren te komen dat een open systeem wordt aangelegd in overeenstemming met de beleidsregels.*
Er is gevraagd of een collectief systeem met thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) mogelijk is in dit gebied.	*Er is geantwoord dat dergelijke collectieve energieconcepten voor dit gebied eerder zijn onderzocht en afgevallen.*
Er is gevraagd of energiepalen onder de reikwijdte van het bodemenergieplan vallen.	*Er is geantwoord dat energiepalen worden beschouwd als een gesloten bodemenergiesysteem en daarom onder dezelfde beleidsregels vallen.*

Opbrengst	*Conclusie*
Er is gevraagd welke beleidsregels van toepassing zijn op een ontwikkeling net buiten het plangebied en of moet worden gewacht op de vaststelling van nieuwe beleidsregels.	*Er is geantwoord dat de genoemde ontwikkelingen in een ander interferentiegebied liggen, namelijk Kauwgomballenkwartier. Daarom blijven de geldende beleidsregels voor dat gebied vooralsnog van toepassing. In de komende maanden wordt gewerkt aan een nieuw bodemenergieplan met nieuwe beleidsregels voor het Kauwgomballenkwartier. Graag blijven we als gemeente in contact met betreffende ontwikkelaar om afstemming tussen de plannen van ontwikkelaar en concept plannen voor bodemenergie te borgen.*
Er is gevraagd of de ontwerpstukken en bijbehorende beleidsregels voor Amstelkwartier 3e fase alvast kunnen worden ingezien.	*Er is geantwoord dat zowel de ter inzage gelegde ontwerpstukken voor Amstelkwartier 3e fase als de momenteel geldende beleidsregels voor het Kauwgomballenkwartier openbaar beschikbaar zijn via de gemeentelijke website. De betreffende links zijn gedeeld.*

Er zijn daarnaast diverse taalkundige onjuistheden opgemerkt en verwerkt in de ontwerpstukken.

Het ontwerp Bodemenergieplan en de bijbehorende beleidsregels hebben in de periode van 28 mei tot 9 juli ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er twee ontwikkelende partijen in naastgelegen gebied geweest die verduidelijkende vragen hebben gesteld. Deze vragen zijn opgenomen in bovenstaande tabel.

Vooruitblik

Na het vaststellen van een Bodemenergieplan, de beleidsregels voor bodemenergie en het interferentiegebied gaan ontwikkelaars aan de slag met het (verder) ontwerpen van bodemenergiesystemen binnen de gestelde regels. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een bodemenergiesysteem toetst de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het bevoegd gezag of het opgesteld ontwerp binnen de beleidsregels voor bodemenergie past. Het staat ontwikkelaars vrij om een verzoek tot afwijking van de beleidsregels in te dienen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaal. Hierbij gelden specifieke eisen die in de beleidsregels zijn opgenomen en toegelicht.