



## **Memo**

Aan Leden van de stadsdeelcommissie West  
Van Melanie van der Horst  
Datum 26 juni 2019  
Onderwerp Het gewijzigd vaststellen van de 'lijn bij toepassing voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Oud West 2018'

Beste leden van de stadsdeelcommissie,

In deze memo geef ik een toelichting op het voorgenomen besluit van 25 juni van het Dagelijks Bestuur om de 'lijn bij toepassing voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Oud West 2018' gewijzigd vast te stellen. Ik nodig jullie uit om een positief advies op ons voorgenomen besluit uit te brengen.

### **Inleiding**

Op 19 december 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied 'Oud West'. Met dit voorbereidingsbesluit is het mogelijk om ontwikkelingen aan te houden, die op grond van het huidige bestemmingsplan nog moeten worden vergund. Op die manier kan maximaal gestuurd worden op gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

In principe geldt een voorbereidingsbesluit alleen voor bouwplannen die passend zijn in het huidige bestemmingsplan.

Om een eenduidige behandeling te creëren is het voorbereidingsbesluit vertaald in een toepassingslijn waarbij zowel richting wordt gegeven aan bouwplannen die passen in het huidige bestemmingsplan (en dus onder de werking van het voorbereidingsbesluit vallen) en bouwplannen die niet passen in het huidige bestemmingsplan. Op 12 februari heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West besloten welke bouwplannen in het plangebied van Oud West voorlopig wel worden vergund en welke bouwplannen voorlopig niet meer worden vergund.

### **Kelders**

In zowel het huidige bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan is kelderbouw toegestaan. In zoverre is het niet nodig om aanvragen voor het realiseren van een kelder aan te houden. Echter, voor het bouwen van kelders heeft het Dagelijks Bestuur destijds bepaald dat de uitkomsten van het onderzoek naar de gevolgen van kelderbouw worden afgewacht en dat er dus (nog) geen omgevingsvergunningen worden verleend.

Inmiddels is het rapport 'Grondwatereffecten van onderkeldering in Amsterdam' d.d. 13 maart 2019 afgerond en worden de conclusies en aanbevelingen uit het rapport uitgewerkt naar gevolgen, beperkingen en eventuele maatregelen voor het realiseren van kelders in Amsterdam.

Het onderzoek is besproken in het bestuurlijke overleg bouwdynamiek (wethouder Marieke van Doorninck, dagelijks bestuurder Zuid Sebastiaan Capel, dagelijks bestuurder West Melanie van der

Horst). Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 11 juni 2019 een bestuurlijke reactie op het onderzoek gegeven, waarin zij aangeven dat het noodzakelijk en mogelijk is om de negatieve gevolgen van kelders op grondwater te voorkomen. Het risico op onder- en overlast in delen van de stad is te groot, net als de negatieve effecten op de mogelijkheid tot klimaatadaptatie. Aangezien het technisch mogelijk is om de grondwaterstroom niet te hinderen en de extra kosten voor deze technische maatregelen te overzien lijken, wil het college zo snel mogelijk grondwaterneutraal bouwen als voorwaarde opnemen voor het vergunnen van kelders.

Het college geeft hierin expliciet aan dat kelders, onder de juiste voorwaarden, mogelijk zijn en blijven. Om recht te doen aan deze uitspraak van het college, is dit voor ons aanleiding om de toepassingslijn aan te passen en kelders in Oud West, onder strikte voorwaarden, weer te vergunnen.

#### **Huidige bestemmingsplan Oud West**

In het huidige bestemmingsplan Oud West is het niet uitgesloten dat kelders worden gerealiseerd onder hoofdgebouwen. Een souterrain of kelder wordt gezien als "bijzondere bouwlaag" en het bestemmingsplan staat dergelijke bouwlagen toe binnen de diverse bestemmingen. Het bestemmingsplan kent geen technische eisen aan het realiseren van kelders.

Het realiseren van een koekoek<sup>3</sup> of wolfskuil<sup>2</sup> is vaak in strijd met het huidige bestemmingsplan. De actuele kruimelrichtlijnen geven aan in welke gevallen wij wel en niet meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan voor een koekoek of wolfskuil.

#### **Ontwerpbestemmingsplan Oud West**

Ook in het ontwerpbestemmingsplan Oud West zijn kelders onder hoofdgebouwen toegestaan. Het bestemmingsplan kent daarbij wel specifieke maatregelen, afhankelijk van of het pand in de 'milieuzone –grondwaterbeschermingsgebied' ligt of daarbuiten. In het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan zullen deze regels vermoedelijk worden aangepast, waarbij de uitwerking van het rapport "Grondwatereffecten van onderkeldering in Amsterdam" wordt meegenomen. Kelders onder hoofdgebouwen zullen echter naar alle waarschijnlijkheid in het nieuwe bestemmingsplan wel mogelijk blijven.

Het realiseren van een koekoek die maximaal 0,5 meter horizontaal uit de gevel steekt, past in het nieuwe bestemmingsplan. Diepere koekoeken en wolfskuilen kunnen alleen via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor de eisen in welke gevallen wel en niet wordt meegewerkt verwijzen we wederom naar de actuele kruimelrichtlijnen.

#### **Aangescherpte voorschriften ten aanzien van kelders**

Stedelijk wordt gewerkt aan algemene (mogelijk gebiedsgerichte) regels ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen. De resultaten worden dit najaar verwacht. Aangezien duidelijk is dat kelders onder het hoofdgebouw zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan en toegestaan blijven in het nieuwe bestemmingsplan en momenteel in de rest van de stad (inclusief de rest van stadsdeel West) kelders worden vergund hebben wij onderzocht onder welke strikte eisen momenteel kelders in Oud West vergund kunnen worden.

---

<sup>3</sup> Een koekoek is een uitgebouwde bak aan de kelderwand. Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain, waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot.

<sup>2</sup> Een wolfskuil is een verlenging van de kelderbak. De wolfskuil is een voor personen toegankelijke buitenruimte. Een wolfskuil zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain. In de wolfskuil is vaak ruimte voor een klein zitje of een trap naar het maaiveld van de achtertuin.



Uitgangspunt is dat een kelder grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. Dit kan momenteel alleen door middel van een maatwerk beoordeling. Voor deze beoordeling is het nodig dat er aanvullende eisen aan het geohydrologisch rapport worden gesteld. Daarnaast moet de aanvrager de gekozen technische oplossing uitwerken, beschrijven en daarbij moet rekening gehouden worden met de praktische uitvoerbaarheid.

Het geohydrologische rapport en de beschrijving van de technische oplossing wordt (onder andere) beoordeeld door Waternet. De technische uitvoerbaarheid wordt daarbij meegenomen.

Om innovatie mogelijk te maken leggen wij op voorhand geen specifieke oplossingen op. In de toepassingslijn geven wij echter wel informatie over een aantal toepasbare methoden.

#### **Verhogen prioriteit bouwtoezicht**

Met de vaststelling van dit besluit wordt extra prioriteit gegeven aan het bouwtoezicht op kelderbakken. Dit vertaalt zich in de volgende wijzigingen. Op dit moment vindt minimaal vijf maal een inspectie plaats bij een kelderbak. Wij zijn voornemens om de intensiteit op te voeren naar minimaal acht maal een inspectie. Het extra toezicht richt zich onder andere op de opgenomen voorschriften en bepalingen ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen. In de praktijk houdt dit in dat wordt gecontroleerd of de vergunde technische maatregelen worden uitgevoerd en functioneel zijn aangebracht.

#### **Waarom nu?**

In zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan zijn kelders toegestaan. Het voorbereidingsbesluit richt zich tegen ongewenste ontwikkelingen. Het college heeft zich uitgesproken over het blijven faciliteren van grondwaterneutrale kelders. Met goede uitgangspunten, uitgewerkte oplossingen, advisering en vergunningsvoorwaarden kunnen kelders grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Door extra maatwerk toe te passen tot er stedelijk algemene regels zijn vastgesteld, zijn er dus geen inhoudelijke argumenten meer om grondwaterneutrale kelders langer een vergunning te onthouden.

#### **Adviesverzoek op voorgenomen besluit**

Door middel van deze memo wil ik aan u, de leden van de stadsdeelcommissie West, vragen om ons positief te adviseren op het hieronder opgesomde voorgenomen besluit.

Het dagelijks bestuur is voornemens om:

- Het besluit van 12 februari 2019 met besluitnummer INT-19-05053, betreffende de 'lijn bij toepassing voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Oud West 2018' d.d. 12-02-2019 in te trekken
- De 'lijn bij toepassing voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Oud West 2018' d.d. 25 juni 2019 vast te stellen;
- Extra prioriteit toe te kennen aan het bouwtoezicht op kelderbakken

Met vriendelijke groet,



Melanie van der Horst  
Portefeuillehouder vergunningverlening bouw

