DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Gustav Mahlerlaan 363, AMSTERDAM



Appartement - Corridorflat
Gebouwd in 2019

161 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

Een appartement gelegen op de vijftiende verdieping met separate berging gelegen in de kelder op niveau -1 en twee parkeerplekken gelegen in de kelder op niveau -2.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 31 oktober 2022
Inzet	maandag 31 oktober 2022 vanaf 18:00
Afslag	maandag 31 oktober 2022 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Westvaer Notarissen Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@westvaer.nl
Behandelaar	Notaris: mr. I.M.B. Balvert I Behandelaar: Dhr. T. Bos: 085 0810 892
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Appartement - Corridorflat
Bouwjaar	2019
Woonoppervlakte	161 m^2
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Kinneging & Heijer Makelaardij T: 020 589 30 10 E: info@khmakelaardij.nl
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	1. kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-273, 2. kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 112, 3. kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 111,











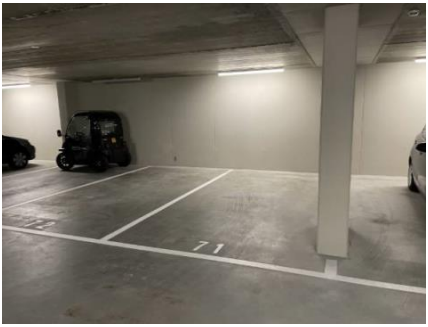
Financieel



Inzetpremie	1% van de koopsom t.l.v de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 9.092,00 (per 19-08-2022 om 14:35 uur)



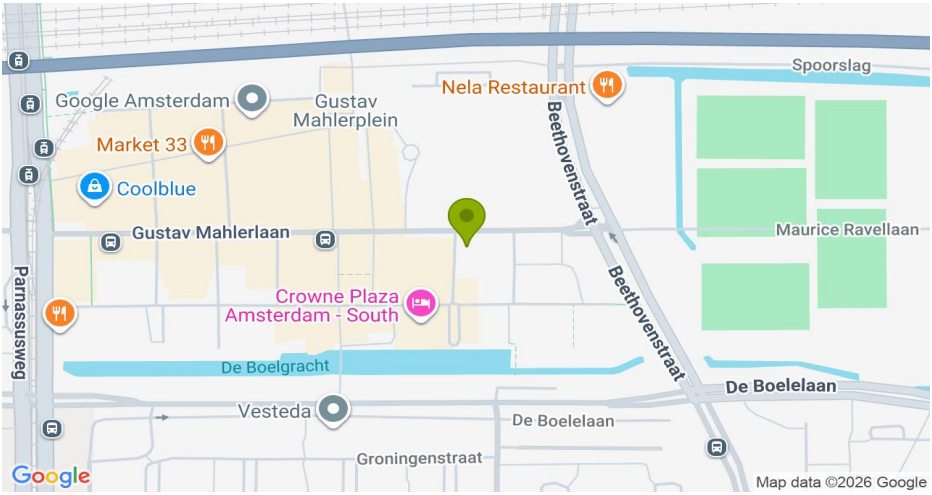

XAVIER

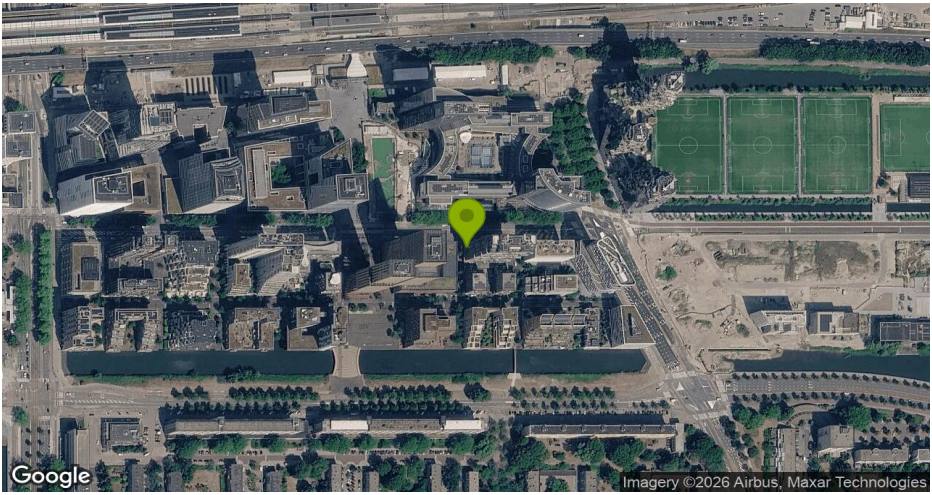









Spoorslag
Google Amsterdam
Gustav Mahlerplein
Nela Restaurant
Beethovenstraat
Market 33
Coolblue
Gustav Mahlerlaan
Maurice Ravellaan
Parnassusweg
Crowne Plaza Amsterdam - South
Beethovenstraat
De Boelgracht
De Boelelaan
Vesteda
De Boelelaan
Groningenstraat
Google
Map data ©2026 Google

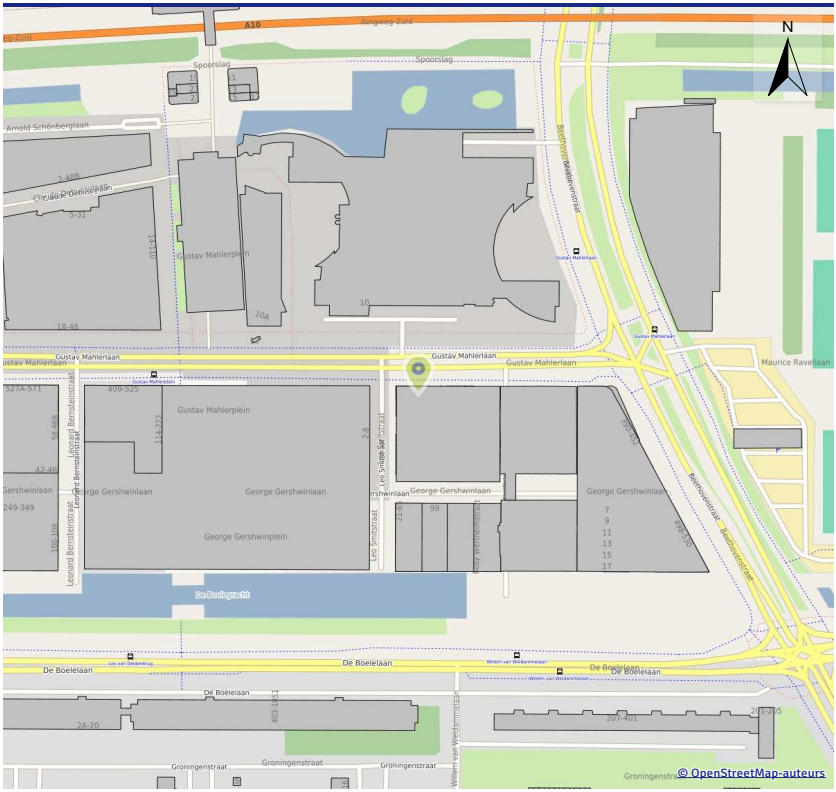

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45779-kadastralekaart1082GustavMahlerlaan.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum 15-03-2022

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0363100012246555
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	1.625,8 m²
Bouwjaar	2019
Aantal verblijfsobjecten	446
Aantal gebruiksdoelen	3

Identificatie gekozen verblijfsobject	0363010012101625
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m²
Adres	Gustav Mahlerlaan 363
Postcode	1082MK
Plaats	Amsterdam

Bestemmingsplan	
Naam plan	Grondwaterneutrale Kelders
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Amsterdam
IMRO-idn	NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01
Datum vastgesteld	04-05-2021
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	overige zone - 2

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijpijlen
- Bijpijlen

Besluitnummer 2021-225

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Raadsbesluit

Jaar	2021
Vergaderdatum	6 en 7 oktober 2021
Agendapunt	7
Voordrachtnummer	VN2021-025069

Onderwerp

Vaststellen van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 7 september 2021;

gelet op:
- artikel 3.1, eerste lid, en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 169, eerste en tweede lid van de Gemeentewet;

1. kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van:
   a. de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders;
   b. de keuze om het gebied IJburg niet langer onder de reikwijdte van het parapluplan te laten vallen;

2. de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. kennis te nemen van de door het college op 7 september 2021 vastgestelde beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam;

4. het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 24-10-2019.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 7 oktober 2021.

De voorzitter — Femke Halsema

De raadsgriffier — Jolien Houtman

VN2021-025069
Ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Portefeuille	Ruimtelijke Ordening
Agendapunt	7
Datum besluit	College van B&W, d.d. 7 september 2021

Onderwerp

Vaststellen (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van:

a. de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

b. De keuze om het gebied IJburg niet langer onder de reikwijdte van het parapluplan te laten vallen.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. Kennis te nemen van de vaststelling door het college op 7 september 2021 van de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

4. Het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 24-10-2019.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.8

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 169 van de Gemeentewet

Lid 1: Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.

Lid 2: Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding & doel

Het bestemmingsplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader.

Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater. Waar de aanleg van een enkele kelder in de regel geen of nauwelijks effect heeft op het grondwater zal een cumulatie van kelders wel effect hebben. Door de situatie op de Amsterdamse woningmarkt is een (verdere) toename van de aanleg van kelders te verwachten.

VN2021-025069
Ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is onderdeel van de Bestuursopdracht Aanpak Bouwdynamiek van juli 2019 en vloeit voort uit de op 16 mei 2018 door de gemeenteraad aangenomen motie (motie 447) van de leden Van Renssen, De Heer, Hammelburg en Flentge inzake het bestemmingsplan De Baarsjes, over de gevolgen onderkeldering en andere vormen van verstening van binnentuinen in Amsterdam. Het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is op 20 januari 2021 vastgesteld door de raad.

Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt een nieuw juridisch planologisch kader gecreëerd, waardoor de eis van grondwaterneutraliteit zal komen te gelden voor alle toekomstige kelderaanvragen in de gebieden, waar dit vanuit het belang van (het voorkomen van negatieve effecten op) de grondwaterstanden/stroming noodzakelijk is.

Onderbouwing besluit

Ad 1a- Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu)bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op verzoeken om ofwel een locatie specifieke afweging, zowel op adresniveau in de stad als voor het buitengebied (Landelijk Noord) dan wel juist om een bredere beschouwing dan alleen den projectlocatie maar juist op wijkniveau. Op een van de zes zienswijzen zal hieronder iets uitvoeriger worden ingegaan.

1. Zienswijze

Namens leden: boeren en tuinders in landelijk gebied Amsterdam Noord. De effecten van kelderbouw spelen niet in dit landelijk gebied en er is geen noodzaak om op dit specifiek gebied het paraplubestemmingsplan van toepassing te verklaren. Mogelijk onevenredigheid tussen de voorgestelde maatregel en de gevolgen voor agrarische ondernemers in Noord. Verzoek paraplubestemmingsplan aan te passen.

Reactie samengevat: In landelijk Noord spelen niet zozeer de cumulatieve grondwatereffecten, echter wel het opbarsten en/of de deklaag (ook onderdeel van het paraplubestemmingsplan vanwege de negatieve ruimtelijke effecten). Opbarstrisico speelt ook al bij aanleg van 1 kelder, ook in een niet dicht bebouwd gebied als het landelijk gebied.

In zone 1 gebieden (o.a. Landelijk Noord) is een algeheel verbod opgenomen voor kelderbouw vanwege het opbarstrisico. Dit betekent echter niet dat realisatie van kelders in dit gebied volledig is uitgesloten. Zoals bij ieder bestemmingsplan is een buitenplanse afwijkingsprocedure mogelijk. Dat houdt in dit geval in dat er zal moeten worden aangetoond dat een bouwplan niet in strijd is met het doel van dit bestemmingsplan, namelijk het voorkomen van negatieve effecten van aanleg van de kelder op de stand en de stroom van het grondwater. Dit kan door met behulp van een geohydrologisch rapport aan te tonen dat er geen nadelige effecten optreden (dus bijvoorbeeld m.b.t. het opbarsten) en er dus grondwaterneutraal gebouwd zal worden. Voor wat betreft het opbarstrisico zijn in sommige situaties opbarstbeheersmaatregelen mogelijk (moet blijken uit geohydrologisch rapport en zal erg kunnen verschillen afhankelijk van de precieze buurt in (Landelijk) Noord alsook de bouwdiepte van de desbetreffende kelder). Zodra er meer fysieke ruimte is rondom de kelder (waar vaak sprake van zal zijn op agrarische percelen) zal het treffen van maatregelen ook eerder in de praktijk mogelijk blijken.

Het Afwegingskader zorgt ervoor dat voor de meest voorkomende kelders niet voor iedere kelderaanvraag een geohydrologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Het is voor de gemeente echter niet haalbaar om voor ieder type kelder in ieder deelgebied op voorhand een zodanig onderzoek uit te voeren en beoordeling te maken. Zowel voor grotere kelders, als voor kelders in de gele en rode gebieden uit het Afwegingskader, geldt dus dat in het kader van de aanvraag

omgevingsvergunning op basis van een geohydrologisch rapport per geval een beoordeling moet worden gemaakt van de bouwmogelijkheden en maatregelen. Vanwege de grote en onomkeerbare schade die opbarsten met zich meebrengt (verstoring bodemlagen, permanente kwel en welvorming, zout grondwater komt naar boven en belast het ondiepe grondwater- en oppervlaktewatersysteem kwalitatief en kwantitatief), weegt dit belang zwaar bij de keuze van regulering in het paraplubestemmingsplan. Daar staat tegenover dat de verwachting is dat zodra is aangetoond met een geohydrologisch rapport dat er ofwel bij dat concrete bouwplan geen opbarstrisico's bestaan dan wel er opbarstbeheersmaatregelen getroffen zullen worden er alsnog medewerking verleend kan worden aan (mest)kelderbouw in Landelijk Noord. Er is dus geen sprake van een absoluut verbod. Het wordt alleen niet langer met een direct recht mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Ad 2- De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Bij de onderbouwing van beslispunt 1a is aangegeven waar de zienswijzen zich op richten. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen voorzien van een beantwoording. Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

Ad 3- Kennis te nemen van de vaststelling door het college op 7 september 2021 van de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

Het beleid in het Afwegingskader wordt juridisch geborgd door de vaststelling van dit (paraplu)bestemmingsplan. Er is in het bestemmingsplan o.g.v. art. 3.1.2 lid 2 van het Bro, voor de verdere vertaling van het Afwegingskader gekozen voor een dynamische verwijzing naar beleidsregels. Daarom zijn de relevante beleidsuitgangspunten uit het Afwegingskader gedestilleerd om deze (ongewijzigd en beleidsneutraal) vast te stellen als beleidsregel in de zin van art. 4:81 van de Awb. De bevoegdheid voor het vaststellen van de beleidsregel ligt bij het college. Deze beleidsregel zal gepubliceerd worden (en daarmee in werking treden) gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het onderhavige (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Ad 4- Gewijzigde vaststelling (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het paraplubestemmingsplan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen die aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Wijzigingen als onderdeel van de Nota van beantwoording zienswijzen. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- toevoegen aan bijlage 1 van bestemmingsplannen die sinds ter visie gaan van het ontwerpparaplubestemmingsplan vastgesteld zijn;

- verwijderen uit bijlage 1 van bestemmingsplannen IJburg, door het besluit om IJburg uit te zonderen van de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan en aanpassen plangrenzen op verbeelding door IJburg buiten de plangrenzen op de verbeelding te plaatsen;

- wijziging 1.13 van de planregels: aanpassing van het begrip 'grondwaterneutraal bouwen'.

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In het navolgende volgt een beschrijving van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders en de aandachtspunten.

Begrenzing/plangebied

In bijlage 1 behorende bij de planregels van het paraplubestemmingsplan zijn alle vigerende bestemmingsplannen genoemd waar het paraplubestemmingsplan zal komen te gelden (naast en deels –uitsluitend voor wat betreft de bouwregels over kelders- in plaats van de regeling in de vigerende bestemmingsplannen). Het parapluplan zal overal gelden waar ofwel een verbod op

kelders (zogenaamde rode gebieden in het Afwegingskader, zone 1 op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan) dan wel maatregelen m.b.t. grondwaterneutraliteit opgelegd moeten worden voor kelderbouwaanvragen (zone 2 op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan). De verbeelding van het paraplubestemmingsplan is gebaseerd op de gebiedskaart die onderdeel uitmaakt van het Afwegingskader.

Wat voegt dit paraplubestemmingsplan toe ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen?

De regeling

Het paraplubestemmingsplan geeft een aanvullende/vervangende regeling voor kelderbouw voor de gebieden genoemd in bijlage 1 bij het paraplubestemmingsplan.

Geldend regime

In de geldende bestemmingsplannen (moederplannen) verschilt de regeling voor (het bouwen van) kelders erg. Dit varieert van bestemmingsplannen waarin een algeheel verbod op het bouwen van kelders geldt tot bestemmingsplannen waarin kelders bij direct recht (overal) worden toegestaan. Tevens zijn er bestemmingsplannen, waarin kelders alleen met een zogenaamde binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt onder bepaalde voorwaarden.

Eis van grondwaterneutraliteit

De eis van grondwaterneutraliteit in het bestemmingsplan is als volgt opgenomen.

Er geldt een verbod om kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Onder "kelder" wordt in het paraplubestemmingsplan verstaan: een ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

Vervolgens is een binnenplanse afwijking van het (paraplu)bestemmingsplan opgenomen, waarin is opgenomen dat om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, geldt:

a. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";

b. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter moet op basis van een geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Om toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan het paraplubestemmingsplan mogelijk te maken, dienen in de vigerende bestemmingsplannen de bouwmogelijkheden voor kelders in de regels te vervallen, uitgezonderd de reeds bestaande verbodsbepalingen voor kelders.

Voor de bestaande binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in vigerende bestemmingsplannen is in dit parapluplan opgenomen dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen in die afwijkingsbevoegdheden komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan voor de eis van grondwaterneutraal bouwen.

In bijlage 2 behorende bij de planregels van het paraplubestemmingsplan is een tabel opgenomen van de kelderregels in vigerende bestemmingsplannen, die weliswaar geen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen, maar wel komen te vervallen, doordat deze niet stroken met de regeling in het parapluplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om de eis van een minimaal grondpakket van 80 cm boven een te realiseren kelder, die in stadsdeel Zuid in veel bestemmingsplannen is opgenomen. Deze eis gaat niet samen met de eis in het parapluplan dat een kelder maximaal 4 meter diep mag zijn. Binnen die resterende 3.20 m kan geen kelder gerealiseerd worden, die voldoet aan het Bouwbesluit.

Aandachtspunten

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

- *Stedelijke kaders*

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- *Omgevingswet*

Het paraplubestemmingsplan zal na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting op 01-07-2022) van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan voor Amsterdam.

- *Planschade*

In een planschaderisicoanalyse door SAOZ is het risico op planschade beoordeeld. Op basis van een directe ter inzagelegging van het ontwerp bedraagt het planschaderisico enkele honderden miljoenen. Er is in dit geval voorzienbaarheid gecreëerd vanaf de tervisielegging van het Afwegingskader op 5 september 2020. SAOZ adviseerde om een termijn van minimaal 6 maanden aan te houden voor het creëren van voorzienbaarheid (en passieve risicoaanvaarding). Het ontwerp parapluplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dat betekent dat er dan een termijn van 9 maanden is geweest voor burgers om nog gebruik te maken van de oude planologische rechten voor (niet grondwaterneutrale) kelders. Het risico op planschade is hiermee grotendeels weggenomen, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, door een voldoende lange benuttingsperiode van 9 maanden (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding).

- *Tenders*

Het ontwerpparaplubestemmingsplan was vanaf de tervisielegging vanaf 3 juni jl. van toepassing op alle bouwaanvragen voor kelders die vanaf 3 juni jl. zijn ingediend. Voor die bouwaanvragen gold een aanhoudingsplicht en uitsluitend aanvragen die voldoen aan het ontwerpparaplubestemmingsplan konden verleend worden. Na de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan zullen alle bouwaanvragen voor kelders direct getoetst worden aan het paraplubestemmingsplan (en vervalt de aanhoudingsplicht). Het (ontwerp)paraplubestemmingsplan heeft vanaf 3 juni jl. ook mogelijke gevolgen voor reeds lopende tenders (waarin kelders zijn opgenomen in de plannen), die gestart zijn op basis van een (postzegel)bestemmingsplan waarin het grondwaterneutraal bouwen nog niet was opgenomen en een bouwenvelop op basis van dat (postzegel)bestemmingsplan. Ook voor deze tenders geldt dat, zodra de bouwaanvraag voor dat plan nog niet was ingediend voor 3 juni, voldaan zal moeten worden aan het paraplubestemmingsplan grondwaterneutraal bouwen. De verwachting is dat in veel van die tenders voldaan zal kunnen worden aan de eis van grondwaterneutraal bouwen, zodra er een geohydrologisch rapport wordt opgesteld waaruit blijkt of en zo ja hoe de kelder grondwaterneutraal kan worden aangelegd.

Er dient te allen tijde aan publiekrechtelijke regels te worden voldaan bij een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning, ook al zou er een reeds gesloten contract bestaan. Er kan dan hooguit sprake zijn van een schadeclaim van de ontwikkelaar mocht deze van mening zijn dat er privaatrechtelijk reeds verwachtingen gewekt zouden zijn en er nu schade zou ontstaan doordat aanvullende eisen gesteld worden. Mocht er in de toekomst bij een individuele casus onverhoopt toch sprake zijn van daadwerkelijke schade dan zal deze casus aan uw bestuur worden voorgelegd.

- *Landelijk Noord*

Mede naar aanleiding van twee ingediende (identieke) zienswijzen is de vraag opgeworpen in hoeverre het noodzakelijk en wenselijk is om Landelijk Noord onder de reikwijdte van het parapluplan te houden conform de regeling in het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzen is benadrukt dat de uitgebreide procedure (buitenplanse afwijking) die vereist is in het zogenaamde rode gebied waar Landelijk Noord onder valt, veel extra administratieve lasten, onzekerheid en

beperkingen met zich meebrengt voor de agrariërs in het gebied die bijv. voor de bedrijfsvoering noodzakelijke mestkelders en melkputten moeten realiseren.

Het is vanuit ruimtelijk oogpunt lastig te onderbouwen waarom er voor deze categorie een afwijkende regeling wordt opgenomen ten opzichte van de regeling voor de rest van de rode gebieden (uit het afwegingskader; zone 1 in het paraplubestemmingsplan), bijvoorbeeld een groot deel van Zuidoost, waar bijv. grootschalige gebiedsontwikkeling plaatsvindt en andere bedrijfstakken/projectontwikkelaars ook belang hebben bij financiering en doorgang van hun project en dus belang bij het bestaan van zo min mogelijk onzekerheid. Het kan dan bijv. gaan om grootschalige appartementencomplexen/woningbouw, waarbij op grond van de Nota Parkeren (ondergrondse) parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn. Ook dit soort belangen wegen zwaar. Het onderscheid tussen het belang van agrarische bedrijfsvoering en andersoortige bedrijfsvoering binnen de stad is (vanuit ruimtelijk oogpunt) lastig te onderbouwen.

De onzekerheid voor de agrarische bedrijfsvoering is bij een buitenplanse afwijking niet wezenlijk anders of groter dan bij een binnenplanse afwijking. Bij beide afwijkingsprocedures zal voor de onderhavige afwijking (grondwaterneutrale kelder toestaan) met behulp van een geohydrologisch rapport aangetoond moeten worden dat de grote (mest)kelder of melkput grondwaterneutraal aangelegd kan en zal worden. Voor een binnenplanse afwijkingsprocedure geldt een behandeltermijn van 8 weken en voor een buitenplanse (uitgebreide) procedure maximaal 6 maanden. Echter, in de praktijk zal deze 6 maanden naar verwachting niet volledig nodig zijn om op de aanvraag te beslissen op het moment dat bij de aanvraag reeds een geohydrologisch rapport is gevoegd waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd kan worden. De afwijking van het bestemmingsplan ziet dan immers uitsluitend op het onderdeel van de mestkelder of melkput en voor die afwijking zal dan ook een ruimtelijke onderbouwing vereist zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag. Die ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven met een geohydrologisch rapport waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd kan en zal worden. Een ruimtelijke onderbouwing hoeft slechts te zien op de ruimtelijk relevante aspecten. In het geval van een mestkelder of melkput is dat geohydrologie. Het is op dit moment wel zo dat het verschil tussen een uitgebreide en een reguliere procedure er in zit dat er voor een uitgebreide procedure een zienswijze termijn van 6 weken geldt en bij de reguliere procedure niet.

Daar komt bij dat met ingang van (naar verwachting) 1 juli 2022 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet omgevingsvergunningen voor zowel binnenplanse als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen met een beslistermijn van 8 weken.

Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid voor de raad om categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij alsnog een uitgebreide procedure zal moeten worden doorlopen. Het is op dit moment nog onzeker of en in welke gevallen de gemeenteraad daar gebruik van zal gaan maken. Mochten mestkelders en melkputten niet in die categorieën opgenomen worden dan gaat het dus nog om een termijn van ongeveer 9 maanden waarin er een (theoretische) verschil in proceduretijd voor (binnenplanse en buitenplanse) afwijkingsprocedure zou bestaan.

Eerdere besluitvorming - voorontwerpbestemmingsplan

• *Inspraak en wettelijk vooroverleg*

Van het voornemen een bestemmingsplan op te stellen ex artikel 1.3.1 van het Besluit

omgevingsrecht (Bro) is niet afzonderlijk kennis gegeven, omdat in de procedure (publicatie en inspraak) voor het Afwegingskader reeds melding is gemaakt van de voorbereiding van een paraplubestemmingsplan, waarin het Afwegingskader juridisch planologisch zal worden verankerd. Op 14 april jl. is het voorontwerp (paraplu) bestemmingsplan vrijgegeven voor het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro. Het overleg vond plaats van 19 april tot en met 30 april 2021. Er zijn reacties binnen gekomen van de Provincie Noord-Holland, Waternet en het Havenbedrijf. De reacties in het kader

van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro en de beantwoording zijn ambtelijk verwerkt in het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan.

• *Ontwerp Paraplubestemmingsplan*

Het college heeft op 18 mei 2021 ingestemd met de vrijgave van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan ten behoeve van de terinzagelegging. Het ontwerp (paraplu)bestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. In die periode zijn zes zienswijzen ontvangen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De financiële consequenties van de genoemde beslispunten in de voordracht zijn voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is beperkt. In een planschaderisicoanalyse door SAOZ is het risico op planschade beoordeeld en dit planschaderisico bedraagt enkele honderden miljoenen. Geadviseerd is om voorzienbaarheid te creëren voordat het paraplubestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Er is in dit geval voorzienbaarheid gecreëerd vanaf de tervisielegging van het Afwegingskader op 5 september 2020 (termijn van ruim 9 maanden voorzienbaarheid op het moment van tervisielegging ontwerpbestemmingsplan) tot aan de tervisielegging van dit ontwerp (paraplu)bestemmingsplan met ingang van 3 juni 2021. Het risico op planschade is hiermee grotendeels weggenomen, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, door een voldoende lange benuttingsperiode van 9 maanden (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding).

De organisatie rond vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) verwacht dat de benodigde inzet binnen de VTH keten (zowel in capaciteit als in kennis en competenties) past binnen het bestaande jaarprogramma VTH. Aan het eind van 2021 wordt deze inzet geëvalueerd.

Als het nodig is om het jaarprogramma VTH in de periode na 2021 hierop aan te passen, dan wordt hiertoe in 2022 – binnen de beschikbare middelen - een voorstel aan u voorgelegd.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

n.v.t.

Welke stukken treft u aan

VN2021-025069
Ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2021-096172	1. NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01.pdf (pdf)
AD2021-096174	2. 210820.Beleidsregel.Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.docx (msw12)
AD2021-096173	3. Grondwaterneutrale kelders_Regels.pdf (pdf)
AD2021-096175	4. Grondwaterneutrale kelders_Bijlagen bij de regels.pdf (pdf)
AD2021-096176	5. Grondwaterneutrale kelders_Toelichting.pdf (pdf)
AD2021-096177	6. Grondwaterneutrale kelders_Bijlagen bij de toelichting.pdf (pdf)
AD2021-096178	7. Nota van Beantwoording.parapluplan grondwaterneutrale kelders_geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2021-096179	8. VERTROUWELIJK Nota van Beantwoording parapluplan grondwaterneutrale kelders_niet geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2021-096156	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Gitta van der Kuil, g.van.der.kuil@amsterdam.nl, 06-13313945 Ruimte en Duurzaamheid, Laila Ruttel, l.ruttel@amsterdam.nl, 06-20612138

Grondwaterneutrale kelders
Plantype: bestemmingsplan
Overheid: gemeentelijke overheid:
Plan: NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01

- Toelichting
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels
- Kaart
- Afdrukken

- Top
- Top

- Toelichting
- Hoofdstuk 1 Inleiding
- 1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis
- 1.2 Rol van de gemeente
- 1.3 Afwegingskader
- 1.4 Plangrenzen
- 1.5 Beschrijving plangebied
- 1.6 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Beleidskader
- 2.1 Rijksbeleid
- 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)
- 2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- 2.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040
- 2.3.2 Duurzaam Amsterdam
- 2.3.3 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders
- Hoofdstuk 3 Milieu
- Hoofdstuk 4 Toelichting juridische regeling
- 4.1 Relatie met vigerende bestemmingsplannen
- 4.2 Juridische planbeschrijving
- 4.3 Artikelsgewijze toelichting
- Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg
- 6.1 Inspraak
- 6.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro
- Bijlagen bij de toelichting
- Bijlage 1 Bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam
- Bijlage 2 Nota van Beantwoording
- Bijlage 3 Toelichting als pdf
- Regels
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Artikel 1 Begrippen
- 1.1 Plan
- 1.2 Bestemmingsplan
- 1.3 Aanduiding
- 1.4 Aanduidingsgrens
- 1.5 Aanduidingsvlak
- 1.6 Beleidsregel
- 1.7 Bouwwerk
- 1.8 Bruto vloeroppervlakte
- 1.9 Deklaag
- 1.10 Gebouw
- 1.11 Geohydrologisch rapport
- 1.12 Gevelvlak
- 1.13 Grondwaterneutraal bouwen

- 1.14 Kelder
- 1.15 Moederplan
- 1.16 Omgevingsvergunning
- 1.17 Peil
- Artikel 2 Wijze van meten
- 2.1 De bouwdiepte van een bouwwerk
- 2.2 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Artikel 3 Vervallen regels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5 Algemene aanduidingsregels
- 5.1 Aanduidingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Afwijken van de bouwregels
- Artikel 6 Overige regels
- 6.1 Reikwijdte en toepassing
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Artikel 7 Overgangsrecht
- 7.1 Overgangsrecht bouwwerken
- 7.2 Overgangsrecht gebruik
- Artikel 8 Slotregel
- Bijlagen bij de regels
- Bijlage 1 Lijst van moederplannen die worden gewijzigd
- Bijlage 2 Lijst van vervallen regels per moederplan
- Bijlage 3 Verbeelding als pdf
- Bijlage 4 Regels als pdf

NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders gemeentelijke overheid 0363 2021-10-14 PRPT2012
Grondwaterneutrale kelders

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Amsterdam groeit en blijft in toenemende mate aantrekkelijk om te wonen, werken en verblijven. Dat heeft onder andere tot gevolg dat de prijs per vierkante meter voor woningen aan een grote stijging onderhevig is. Deze stijging van de prijzen brengt een aantal gevolgen met zich mee.

Het betekent onder andere dat Amsterdammers die een grotere woning willen, bijvoorbeeld omdat hun gewijzigde gezinssituatie daarom vraagt, moeilijk een betaalbaar ander/groter huis kunnen vinden.

Een oplossing is dan om de huidige woning zodanig aan te passen dat er meer ruimte komt, bijvoorbeeld door de aanleg van een kelder. Deze kan tientallen vierkante meters woonruimte extra opleveren. Door de stijgende prijzen is ook de financiering van deze uitbreiding eenvoudiger geworden. De toename van de waarde van de woning is hoger dan de investering, dus een (extra) hypotheek is in veel gevallen makkelijker af te sluiten. Dit verschil in kosten en (potentiële) opbrengst leidt ook investeerders naar deze woningen. Zij kopen soms een woning, vergroten hem maximaal, en verkopen hem weer met winst.

Daarnaast zijn er bewoners die de fundering van het huis willen verbeteren. Veel huizen in Amsterdam zijn gebouwd op houten palen. Soms zijn deze palen aangetast of is de levensduur van de palen niet meer voldoende. Dat kan bijvoorbeeld blijken bij de splitsing van een huis in appartementsrechten. Aangetoond moet dan worden dat de fundering nog minstens 25 jaar mee kan. Als dat niet zo is, dient de aanvraag voor een splitsingsvergunning gepaard te gaan met een aanvraag voor funderingsherstel. In andere gevallen blijkt op een andere manier dat de fundering aan vernieuwing toe is. Eigenaren financieren dat soms door het funderingsherstel te combineren met de aanleg van een kelder.

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam, dat in maart 2019 werd afgerond, bleek dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast

van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Als het grondwater te hoog staat (overlast) kan dat onder andere leiden tot wortelrot bij planten en bomen, vochtproblemen in kruipruimtes en optrekkend vocht, regenwateroverlast onder andere in binnentuinen en schade aan wegen.

Als het grondwater te laag staat (onderlast) kan dat onder andere leiden tot paalrot aan funderingspalen, ongelijkmatig inklinken of krimpen van de grond waardoor schade kan ontstaan aan leidingen en aansluitingen en vochttekort bij planten waardoor deze sterven.

In de zomer van 2019 stelde het college in de bestuurlijke reactie op dit onderzoek:

"Het college is overtuigd van de noodzaak én de mogelijkheid om de negatieve effecten voor het grondwater van kelders in Amsterdam te elimineren. Het risico op onder- dan wel overlast in delen van de stad is te groot evenals de negatieve effecten op de mogelijkheid tot klimaatadaptatie. Mede omdat het technisch mogelijk is de stroom van het grondwater niet te hinderen, én de extra kosten daarvoor overzienbaar lijken, zoekt het college naar de snelste weg om grondwaterneutraliteit op te nemen als voorwaarde voor het vergunnen van het aanleggen van een kelder. Doel is om alleen kelders te vergunnen welke grondwaterneutraal zijn. Niet grondwaterneutrale kelders willen wij zo snel mogelijk verbieden."

Het college heeft opdracht gegeven een afwegingskader grondwaterneutrale kelderbouw op te stellen waarin zowel de technische maatregelen als de juridische borging van deze maatregelen zouden worden geïnventariseerd. Tijdens het opstellen van dit afwegingskader bleek dat, door de verschillen in de samenstelling van de ondergrond én de verschillen in de situatie van het grondwater, de benodigde maatregelen sterk variëren in de stad. Dit leidt ertoe dat in enkele delen van de stad de ondergrond dermate kwetsbaar is, dat kelders tot permanente en grote schade (kunnen) leiden. In die delen van de stad zou kelderbouw niet meer toegestaan moeten worden. Het grondwaterneutraal aanleggen van een kelder is in die delen van de stad onmogelijk. In andere delen zal zelfs een cumulatie van het aantal kelders niet leiden tot een significante aantasting van stand en stroom van het grondwater. Door de samenstelling van de ondergrond, de bebouwing en verkaveling en de situatie van het grondwater zijn in deze delen van de stad geen maatregelen nodig. Daar waar wel maatregelen nodig en mogelijk zijn variëren deze van het terugbrengen van hetzelfde doorlaatvermogen voor water van de bodem dat voor de bouw van de kelder aanwezig was op de betreffende locatie (de zogenaamde standstill), tot het aanbrengen van een vooraf bepaald doorlaatvermogen op de betreffende locatie dat past bij de grondwatersituatie van die buurt.

Tegelijk is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de aanleg van een kelder zodanig te doen dat dit doorlaatvermogen ook gerealiseerd wordt. Tijdens expertsessies met marktpartijen zijn verschillende opties doorgenomen. Het blijkt dat naast de kelder vooral ook de aan te brengen damwanden een barrièrewerking hebben. Er zijn mogelijkheden, die ook al in de praktijk worden toegepast, om deze barrièrewerking teniet te doen na de bouw. De mogelijkheid om zonder damwanden te bouwen is het meest kansrijk, maar is vooralsnog in Amsterdam alleen theoretisch mogelijk. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de technische mogelijkheden zodanig worden verbeterd, dat dit mogelijk en haalbaar wordt. Het verwijderen van de damwanden na de aanleg van de kelder is ook een optie. Die kan alleen in specifieke gevallen waarbij de damwand geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe constructie en ook het zogenaamde trekken van de damwand geen schade veroorzaakt. En die beide voorwaarden zijn zelden aanwezig. Blijft over het aanleggen van een systeem waardoor het grondwater onder of langs de kelder wordt geleid. Daarbij is ook het doorbreken van de damwand nodig.

1.2 Rol van de gemeente

In openbaar gebied voert de gemeente de grondwaterzorgplicht uit. In het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021 (pag. 16) is de wettelijke taak van de gemeente verwoord:

"Het is de zorg van de gemeente om, voor zover doelmatig, maatregelen in openbaar gebied te treffen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Daarnaast is de gemeente aanspreekpunt voor de burger en behandelt grondwatermeldingen."

Bij de uitvoering van de grondwaterzorgplicht (zoals vastgelegd in artikel 3.6 van de Waterwet) gaat het om het voorkomen of beperken van structurele problemen met grondwater. Door het bouwen van kelders kan de stroom en stand van het grondwater ernstig worden ontregeld. Hierdoor kunnen problemen ontstaan op zowel belendende (particuliere) percelen als in de openbare ruimte.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor de gevolgen van de grondwaterstand en -stroom voor de stad als geheel, ook als het om particulier terrein gaat (waar in privaatrechtelijke zin de eigenaar verantwoordelijk is). De grondwatergevoeligheid van de dichtbebouwde stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen in die zin dus tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.

Vanwege de eerdergenoemde goede redenen om de aanleg van kelders niet nodeloos te willen tegenhouden of verminderen en omdat de aanleg van een kelder geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand mag veroorzaken en

daarmee (blijvende) schade moet worden voorkomen is een afwegingskader opgesteld. Met het afwegingskader voor kelderbouw heeft de gemeente een beleidsmatig kader gegeven voor het nemen van doelmatige maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

1.3 Afwegingskader

Teneinde ongewenste ruimtelijke effecten en daarmee schade als gevolg van aanleg van kelders te voorkomen, is het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam (hierna: Afwegingskader) opgesteld. In dit afwegingskader zijn de volgende onderdelen opgenomen:

1. Gebiedsanalyse waarin wordt aangegeven welke maatregelen per buurt nodig zijn.
2. Technische eisen aan de aanleg van een kelder om de stroom van het grondwater in stand te houden.
3. Een analyse van het beschikbare instrumentarium voor de vastlegging van de gewenste maatregelen, met daarbij voorstellen hoe het 'technische deel' juridisch zal worden geïmplementeerd.
4. 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.

Onder deze negatieve grondwatereffecten vallen in ieder geval het risico op een te dunne deklaag en het risico op opbarsten van de deklaag (dit is de bodemlaag die de diepere bodemlagen afdekt en het diepe grondwater slecht doorlaat).

In sommige delen van Amsterdam kan door de aanleg van een kelder een te dunne deklaag overblijven. Dat betekent een groot risico op doorbreken van die deklaag waardoor een permanente kwel ontstaat. Diep en zout grondwater stroomt dan naar de oppervlakte met grote negatieve gevolgen voor grondwater en oppervlaktewater. Zo'n doorbraak in de deklaag is niet of alleen tegen hoge kosten te repareren. Onder een kelder moet daarom altijd een deklaag van minimaal 1,5 m overblijven.

Ook is er in sommige gebieden risico op opbarsten zoals bijvoorbeeld in landelijk Noord. Dat is hetzelfde risico als bij de te dunne deklaag, zoals hiervoor beschreven, alleen ligt de oorzaak nu in de druk die het diepe grondwater uitoefent op de onderkant van de deklaag. Voor de aanleg van een kelder wordt grond, die op de deklaag ligt, verwijderd. Daardoor wordt de opwaartse druk voor de deklaag te groot en zal deze opbarsten, met dezelfde permanente kwel als gevolg. Het betekent niet dat in geen enkele situatie een kelder mag worden aangelegd. Het betekent wel dat aan de hand van een geoydrologisch onderzoek per geval zal moeten worden aangetoond of de betreffende kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Als dat het geval blijkt - en ook voor het overige vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat tegen deze ontwikkeling - zal het bevoegd gezag gebruik maken van de bevoegdheid om buitenplans van het bestemmingsplan af te wijken.

In het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam zijn daarom vanwege het risico op een te dunne deklaag of het risico op opbarsten van de deklaag ook gebieden opgenomen waar geen kelderbouw meer kan worden toegestaan.

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.

Als grondwaterneutrale aanleg niet mogelijk is, moet de omgevingsvergunning voor die kelder worden geweigerd. 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.

Uit het juridisch onderzoek in het kader van de opstelling van het Afwegingskader kwam naar voren dat het bestemmingsplan het aangewezen instrument is om het hierin vervatte beleid juridisch te borgen. Het Afwegingskader is de basis geweest voor het voorliggende paraplubestemmingsplan. Daarbij zijn de in het Afwegingskader vervatte beleidsregels hieruit gedestilleerd en omgezet in een separaat document met (alleen) beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam) als bedoeld in artikel 1.6 van de planregels.

1.4 Plangrenzen

Het paraplubestemingspplan Grondwaterneutrale kelders heeft betrekking op de vigerende bestemmingsplannen in vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam. De grens van het paraplubestemmingsplan valt grotendeels samen met de gemeentegrens. In het ontwerpbestemmingsplan was de hele gemeente Amsterdam onder de werking van het paraplubestemmingsplan gebracht. Naar aanleiding van ambtelijk overleg is echter gebleken dat IJburg in zijn geheel niet onder het paraplubestemmingsplan hoeft te vallen. Doordat IJburg is gebouwd op opgespoten grond, wijkt de situatie in IJburg af van de rest van Amsterdam. In de bestemmingsplannen die gelden voor IJburg is een verbod opgenomen om dieper te bouwen dan NAP -1 meter. Kelders tot die diepte kunnen nergens op IJburg leiden tot problemen ten aanzien van grondwaterneutraliteit. De verbeelding is ambtshalve aan deze bevindingen aangepast. Voor diepere kelders geldt ook op IJburg dat de grondwaterneutraliteit moet worden aangetoond met een geohydrologisch rapport alvorens van de bouwregel kan worden afgeweken.

Een lijst van deze bestemmingsplannen waar het paraplubestemmingsplan betrekking op heeft is te vinden in Bijlage 1 van de planregels.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit paraplubestemmingsplan behorende digitale verbeelding.

1.5 Beschrijving plangebied

In Hoofdstuk 2 van het Afwegingskader (Gebiedsanalyse) zijn de belangrijkste eigenschappen van de bodem die een rol spelen bij kelderbouw in kaart gebracht (zoals samenstelling van de bodem, de grondwaterstand, hoe het grondwater stroomt en hoe er gebouwd is). Op basis hiervan is een gebiedsindeling gemaakt; verwezen wordt naar Figuur 4 (Overzicht gebieden) en Tabel 1 (karakterisering gebieden) van het als bijlage A bij de Toelichting opgenomen Afwegingskader (blz. 17).

Per gebied en per buurt(deel) is geïnventariseerd of en zo ja welke maatregelen nodig zijn om grondwaterneutrale (kleine) kelders te kunnen bouwen. Uit het onderzoek blijkt dat in de meeste delen van Amsterdam de bouw van een kelder met aanvullende maatregelen mogelijk is, waardoor deze grondwaterneutraal kan worden aangelegd. Alleen in de diepere en deels middeldiepe polders is een algeheel kelderverbod nodig. Dit geldt in het grootste deel van Zuidoost, de Watergraafsmeer en landelijk Noord (Waterland). De deklaag is daar zo gering en/of het opbarstrisico zo groot, dat het veilig bouwen van een kelder niet mogelijk is. Door dit verbod worden permanente negatieve effecten, zoals welvorming, voorkomen.

1.6 Leeswijzer

In deze Toelichting wordt in Hoofstuk 2 de verhouding van het bestemmingsplan tot het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven. Op de waterparagraaf en overige milieuaspecten wordt ingegaan in Hoofdstuk 3. Nadat in Hoofstuk 4 een toelichting is gegeven op de juridische regeling (met onder meer de artikelsgewijze toelichting), wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid toegelicht. Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 weergegeven hoe de inspraak is geregeld en wat de resultaten zijn van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld; deze is op 15 september 2020 bekend gemaakt. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) wordt door deze nieuwe omgevingsvisie vervangen. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Het is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de NOVI vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie. De inrichting van de NOVI sluit aan op de voorwaarden die op basis van de Omgevingswet aan de visie worden gesteld. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de Omgevingswet bedoeld.

De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken. Beschreven wordt een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken?

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. In de uitvoeringsagenda worden de opgaven centraal gesteld aan de hand van vier prioriteiten. De Uitvoeringsagenda beschrijft de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal zonder meer samen en ze zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen

Relatie van het plan tot het rijksbeleid

Het paraplupланbestemmingsplan geeft invulling aan twee van de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda, namelijk de 'sterke en gezonde steden en regio's' en ruimte voor klimaatadaptatie. Door het bouwen van kelders te verbieden waar kelders niet op een grondwaterneutrale manier kunnen worden gebouwd, draagt dit bestemmingsplan bij aan het bereiken van een veilige fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan is in overeenstemming met één van de belangen zoals verwoord in de NOVI en draagt bij aan de verwezenlijking van twee van de vier prioriteiten, nl. Sterke en gezonde steden en regio's en biedt ruimte voor klimaatadaptatie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 heeft de Provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld; hiermee wil de Provincie voor een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid zorgen zodat toekomstige generaties het welvaarts-en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau kunnen houden. Om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te kunnen borgen, hanteert de Provincie twee basisrandvoorwaarden die volgen uit Europese/Nationale regelgeving en gaan over gezondheid, veiligheid en

klimaatadaptatie. Daarnaast gelden vier generieke ontwikkelprincipes. De basisvoorwaarden luiden als volgt:

- Overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier;
- Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest, waarbij de volgende ontwikkelprincipes worden gehanteerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

De Omgevingsvisie NH2050 kent ambities en doelstellingen op verschillende thema's:

Leefomgeving

1. Klimaatverandering: ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en waterrobuuste stad, land en infrastructuur;
2. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
3. Biodiversiteit en natuur: ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten.

Gebruik van de leefomgeving

1. Economische transitie: ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Daarom wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten;
2. Wonen en Werken: ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt;
3. Mobiliteit: ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
4. Landschap: ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan past geheel binnen de kaders van de Omgevingsvisie. Eén van de genoemde ontwikkelprincipes is dat bij ontwikkelingen de effecten op de ondergrond worden meegenomen. Het paraplubestemmingsplan voorziet erin dat in heel Amsterdam voorafgaand aan een ontwikkeling de effecten op de stand en doorstroming van het grondwater zijn/worden onderzocht. Het paraplubestemmingsplan draagt daarmee bij aan de ambitie en doelstellingen die de provincie heeft geformuleerd op het gebied van klimaatverandering, nl. het ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en water-robuuste stad.

2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Bovengenoemde omgevingsvisie uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de omgevingsvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie op 17 november 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stonden alle regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moesten voldoen. Naast de PRV bestonden nog andere verordeningen, waaronder de Provinciale Milieuverordening, Wegenverordening en Waterverordening. Vanaf 17 november zijn de 21 verordeningen die zijn samengevoegd in de omgevingsverordening ingetrokken en opgegaan in de Omgevingsverordening NH2020.

Relevant zijn de instructieregels. Op grond van artikel 6.62 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 bevat de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Het hele parapluplanbestemmingsplan draait om het voorkomen van de negatieve effecten die kelderbouw op de grondwaterstand en doorstroming heeft en de negatieve effecten die indirect ook te maken hebben met de mogelijkheid tot klimaatadaptatie.

Het afwegingskader grondwaterneutrale kelders ligt aan de basis van dit paraplubestemmingsplan. Het Afwegingskader is

op 21 januari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan is een rechtstreekse vertaling van dit afwegingskader. Uit het afwegingskader blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden die over klimaatadaptatie in de omgevingsverordening zijn gesteld. Het afwegingskader is in samenspraak met Waternet ontwikkeld.

Het bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is als bijlage A in deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan is met de Omgevingsverordening in overeestemming.

2.3 Gemeentelijk beleid

Er zijn diverse gemeentelijke beleidsdocumenten waar het paraplubestemmingsplan aan raakt. Enkele worden hier genoemd.

2.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

De Structuurvisie Amsterdam (2011) schetst de lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam tot 2040. De centrale ambitie van de visie is: Amsterdam ontwikkelt zich verder als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. In de Structuurvisie staat beschreven hoe we met extreem weer om moeten gaan.

Eén van de doelstellingen daarbij is om de stad robuuster te maken tegen extremer weer.

2.3.2 Duurzaam Amsterdam

In de Agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam' is het duurzaamheidsbeleid beschreven. De gemeente wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In de Agenda Duurzaamheid staan vijf transitiepaden omschreven waarmee Amsterdam verduurzaming van de stad wil bewerkstelligen. De eerste vier paden gaan over duurzame energie, schone lucht, circulaire economie, een klimaatbestendige stad en de verduurzaming van de gemeentelijke bedrijfsvoering

2.3.3 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam is gebleken dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Door de bouw van kelders niet ongebreideld te laten toenemen, wordt dit probleem een halt toegeroepen.

Conclusie

Met het paraplubestemmingsplan wordt bijgedragen aan het doel te komen tot een klimaatbestendige stad en het is met het gemeentelijke beleid in overeenstemming.

Hoofdstuk 3 Milieu

Aanleiding en (enig) doel van het plan is het juridisch borgen van de grondwaterneutraliteit van ondergrondse bebouwing (kelders en souterrains). De beleidsuitgangspunten hiervoor zijn ontwikkeld in nauwe samenwerking met Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam.

Bij het kwantitatieve grondwaterbeheer als geheel (grondwatervoorraadbeheer en grondwaterpeilbeheer) zijn diverse overheden betrokken: rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Sinds de inwerkingtreding van de Waterwet zijn taken en bevoegdheden met betrekking tot het grondwaterbeheer verschoven van de provincie naar het waterschap. Het waterschap houdt de regionale oppervlaktewateren op peil en heeft hiermee direct invloed op het grondwatersysteem in bijvoorbeeld polders. Verder is het waterschap belast met de regulering van grondwateronttrekkingen en infiltraties (behoudens de categorieën die nog onder provinciale bevoegdheid vallen). Op grond van de Waterschapswet hebben de waterschappen de bevoegdheid om een beheersverordening (keur) vast te stellen. Hierin staan regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, dijken en bijbehorende kunstwerken.

In artikel 3.5 en 3.6 van de Waterwet is een zorgplicht voor de gemeente neergelegd, die de aanleg en het beheer van een ontwateringsstelsel omvat. Die wettelijke zorgplicht geldt alleen voor het openbare gebied. Verder is de gemeente het eerste aanspreekpunt voor de burger voor grondwateroverlast.

Zoals in paragraaf 1.2 aangegeven voelt de gemeente zich verantwoordelijk voor de gevolgen van de grondwaterstand en -

stroom voor de stad als geheel, ook als het om particulier terrein gaat (waar in privaatrechtelijke zin de eigenaar verantwoordelijk is). De grondwatergevoeligheid van de dichtbebouwde stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen in die zin dus tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.

De bewaking van de kwaliteit van het grondwater (het kwalitatieve grondwaterbeheer) wordt niet primair geregeld in het kader van de Waterwet. Op grond van de Wet bodembescherming is het grondwaterkwaliteitsbeheer een taak van een aantal grote gemeenten en de provincies. Verder is de bescherming en verbetering van de kwaliteit van de bodem en het grondwater ook in diverse andere wetten geregeld, waaronder de Wet milieubeheer. Het paraplubestemmingsplan heeft daarom geen betrekking op de kwaliteit van het grondwater. Ook overigens zijn in dit plan geen milieuaspecten aan de orde.

Hoofdstuk 4 Toelichting juridische regeling

4.1 Relatie met vigerende bestemmingsplannen

In de meeste vigerende bestemmingsplannen in Amsterdam zijn geen regels opgenomen om het bouwen van kelders te reguleren.. Door in het bestemmingsplan niets te regelen voor ondergrondse bebouwing, zijn er - veelal onbedoeld - bouwrechten gegeven om ondergrondse bebouwing te realiseren. Zoals in de inleiding is genoemd zorgt de steeds krapper wordende woningmarkt er voor dat steeds meer mensen het onderkelderen van hun woning als een serieuze optie zien om hun woning uit te breiden, met alle mogelijke gevolgen van dien voor de stand en doorstroming van het grondwater, en daaruit voortvloeiende gevolgen zoals wateronderlast en wateroverlast in tuinen en in de openbare ruimte. Daarnaast doen zich ook in het landelijk gebied situaties voor waarbij de bouw van kelders in strijd kan komen met het belang van grondwaterneutraliteit

Het paraplubestemmingsplan komt als een deken over alle vigerende bestemmingsplannen die binnen de bestemmingsplangrens zijn gelegen heen te liggen. Met het parapluplanbestemmingsplan wordt uitsluitend een regeling getroffen voor het reguleren van het ondergronds bouwen. Daaronder worden naast kelders en souterrains verstaan, ondergrondse (delen van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., met uitzondering van funderingsconstructies, maar ook op bijvoorbeeld koekoeken die worden aangelegd om een bestaande kelder van daglicht te kunnen voorzien, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil. Het parapluplan heeft daarmee geen effect op de vigerende bouwregelingen die zien op het bovengronds bouwen. Ook heeft het paraplubestemmingsplan geen effect op de bestemmings- en gebruiksregels van de vigerende bestemmingsplannen (de moederplannen). Deze blijven onverkort van kracht op de verwezenlijkte en nog te verwezenlijken kelders en souterrains.

4.2 Juridische planbeschrijving

Deze paragraaf geeft een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft normaliter een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan behelst de verbeelding niet meer dan de contouren van de gemeente Amsterdam (met uitzondering van IJburg) met daarbinnen alle bestemmingsplannen waarvoor de regels uit dit bestemmingsplan gelden. Met het bestemmingsplan worden geen bestemmingen en/of functies aan de onderliggende bestemmingsplannen toegevoegd of gewijzigd. Het bestemmingsplan voegt uitsluitend enkele gebiedsaanduidingen toe waar bouwregels aan zijn gekoppeld die betrekking hebben op het bouwen van kelders en souterrains.

Zoals ook bij raadpleging van de website www.ruimtelijkeplannen.nl is te zien blijven naast dit bestemmingsplan, de vigerende bestemmingsplannen (de zogenaamde 'moederplannen') binnen het plangebied nog onverkort van toepassing.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen deel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de juridische aspecten van de bestemmingsregels toegelicht.

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan bij toepassing van de regels van dit bestemmingsplan.

De opgenomen begrippen worden met dit paraplubestemmingsplan toegevoegd aan alle in Bijlage 1 van de regels voorkomende bestemmingsplannen. Aan het begin van de begripsbepalingen is duidelijk gemaakt dat de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan uitsluitend van toepassing zijn als het gaat om ondergronds bouwen. Door het opnemen van de begrippen die verband houden met het ondergronds bouwen wordt bereikt dat in heel Amsterdam op een uniforme wijze het ondergronds bouwen wordt beoordeeld. Dit is mede gedaan vanwege het feit dat het onderzoek dat aan het afwegingskader ten grondslag is gelegd op een uniforme wijze in heel Amsterdam is uitgevoerd.

De meeste begripsbepalingen spreken voor zich. Bij enkele begrippen wordt in deze toelichting stil gestaan.

Grondwaterneutraal bouwen

Het begrip Grondwaterneutraal bouwen is ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve verduidelijkt. Aan het begrip is toegevoegd dat buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd de stand of stroming niet of nauwelijks mag veranderen. Wat onder een "perceel" moet worden verstaan is verder niet in een begripsbepaling in de planregels vastgelegd. Voor de uitleg van het begrip perceel wordt verwezen naar de uitleg die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) daar aan heeft gegeven. In de rechtspraak van de Afdeling over de uitleg van het begrip perceel wordt de feitelijke actuele situatie, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, van belang geacht.

Verder is in het begrip verduidelijkt dat tot de negatieve affecten in ieder geval ook grondwateroverlast (een te hoog peil van het grondwater) en grondwateronderlast (een te laag peil van het grondwater) worden gerekend.

Kelder

Het begrip kelder is in het paraplubestemmingsplan een ruim begrip en wijkt af van het reguliere begrip kelder, zoals dat in veel bestemmingsplannen voorkomt. De reden hiervoor is dat niet alleen kelders in de traditionele zin van het woord onder de reikwijdte van dit paraplubestemmingsplan moeten vallen, maar ook souterrains en in sommige situaties zelfs reguliere bouwlagen tot het begrip 'kelder' gerekend moeten worden. Alles dat meer dan 0,5 m onder het peil reikt is relevant voor de grondwaterstroming, want kan in het grondwater liggen en daarmee een belemmering worden. Dus ondiepe souterrains, of als de vloer van wat als reguliere bouwlaag heeft te gelden wordt verdiept met bijvoorbeeld 40 cm onder peil naar 80 cm onder peil, dient die wijziging aan de voorwaarden voor grondwaterneutraal bouwen getoetst te kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat er alsnog ondergronds gebouwd kan worden, waardoor de grondwaterstroming kan worden belemmerd.

Peil

Het begrip 'peil' is in dit bestemmingsplan afwijkend van veel van de peil-begrippen in de moederplannen. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om voor het bepalen van de bouwdiepte van een kelder of souterrain uit te gaan van de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw of, als het gebouw niet rechtstreeks aan de weg is gelegen, de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het bouwperceel.

Daarmee geldt - ook als een gebouw niet direct aan de weg ligt, maar bijvoorbeeld een voortuin heeft - de kruin van de weg als het peil waarvandaan gemeten dient te worden. Deze regeling voor peil houdt rechtstreeks verband met het onderzoek dat is uitgevoerd voorafgaand aan het afwegingskader grondwaterneutrale kelders.

Wat betekent dit voor de toetsing van een bouwplan voor bijvoorbeeld een kelder onder een (bestaand) pand?

Voor het bouwen van een kelder onder een bestaand gebouw moet worden uitgegaan van het begrip peil en de wijze van meten zoals e.e.a. in het paraplubestemmingsplan is gedefinieerd. Voor de bovengrondse bebouwing moet worden uitgegaan van het begrip peil en de wijze van meten zoals in het moederplan is opgenomen.

Als bijvoorbeeld geldt de volgende situatie.

Een gebouw waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 9 meter grenst met de hoofdtoegang niet direct aan de weg maar heeft een voortuin. Het gemiddeld aangrenzend afgewerkt maaiveld ligt 20 cm hoger dan de kruin van de weg.

Als peil geldt op grond van het moederplan de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld. Als peil geldt op grond van het paraplubestemmingsplan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

De hoogte van het gemiddeld afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw ligt zoals gezegd 20 cm boven de kruin van de weg. Gemeten vanaf het peil volgens het moederplan betekent dit dat ten opzichte van de kruin van de weg het gebouw 9,20 meter hoog is.

De eigenaar wil een kelder bouwen. Voor het meten van de bouwdiepte wordt uitgegaan van het peil als zijnde de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel. De maximale bouwdiepte bij afwijking van het bestemmingsplan bedraagt 4 meter, uitgaande van de hoogte van de kruin van de weg. Voor de kelder betekent dit dat deze ten opzichte van het peil in het moederplan 4,20 meter diep kan zijn. Ten opzichte van het peil uit het parapluplan is de kelder echter 4 meter diep.

Om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken, dient het bevoegd gezag de aanvraag te toetsen aan de beleidsregel voor grondwaterneutrale kelders.

De omgekeerde situatie doet zich uiteraard ook voor.

Een gebouw met een voortuin heeft de hoofdtoegang 80 centimeter lager liggen dan de kruin van de weg. De maximale bouwhoogte bedraagt eveneens 9 meter.

Als peil geldt op grond van het moederplan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Als peil geldt op grond van het paraplubestemmingsplan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

De hoogte van het gemiddeld afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw ligt zoals gezegd 80 cm onder de kruin van de weg. Gemeten vanaf het peil volgens het moederplan betekent dit dat ten opzichte van de kruin van de weg het gebouw 8,20 meter hoog is.

De eigenaar wil een kelder bouwen. Voor het meten van de bouwdiepte wordt uitgegaan van het peil als zijnde de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel. De maximale bouwdiepte bij afwijking van het bestemmingsplan bedraagt 4 meter, uitgaande van de hoogte van de kruin van de weg. Feitelijk betekent dit dat de kelder tot 3,20 meter diep ten opzichte van het peil uit het moederplan kan worden aangelegd. Ten opzichte van het parapluplan is de kelder op dat punt namelijk 4 meter diep. De feitelijke bouwdiepte is daardoor mogelijk onvoldoende om een kelder aan te leggen. Dat betekent dat een diepere kelder mogelijk gewenst is en de eigenaar een geohydrologisch onderzoek op maat moet laten uitvoeren, wil het bevoegd gezag gebruik kunnen maken van de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de bouwdiepte en het te bebouwen oppervlak die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden gemeten moeten worden. Omdat het gaat om ondergrondse gebouwen wordt gesproken over het laagste punt van het bouwwerk, waar voor bovengrondse bebouwing wordt gesproken over het hoogste punt van een bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Vervallen regels

Artikel 3 ontneemt aan de bestemmingsplannen het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen. Als uitgangspunt geldt immers een totaal verbod voor de hele stad (met uitzondering van IJburg), zodat bij toepassing van de vraag of er van het verbod kan worden afgeweken, getoetst kan worden aan de beleidsregel of grondig onderzoek kan worden gedaan en een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt. Dit betekent dat ook de nadere eisenregelingen die in diverse bestemmingsplannen voorkomen, waarmee nadere eisen vanuit de grondwaterhuishouding aan kelders kunnen worden gesteld, komen te vervallen. De nadere eisenregeling is immers gekoppeld aan het bouwrecht om een kelder te bouwen. Zodra het bouwrecht er niet meer is, vervalt daarmee ook de mogelijkheid om daar nadere eisen aan te stellen.

Voor bestemmingsplannen waarin al is voorzien in een bouwverbod voor kelders geldt dat deze verbodsbepalingen in stand blijven. Iets wat al verboden is, hoeft immers niet nog een keer verboden te worden. In deze bestemmingsplannen zien we vaak een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om van het verbod af te wijken. De criteria die aan toepassing van deze bevoegdheid zijn gesteld wijken veelal af van de criteria die op grond van het afwegingskader gehanteerd moeten worden bij de beoordeling of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om toepassing van de afwijkingsregels in de diverse bestemmingsplannen op een uniforme manier te laten plaats vinden, is in dit paraplubestemmingsplan bepaald dat de criteria vervallen die in de afwijkingsregels van die bestemmingsplannen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen. Daarnaast zijn in enkele bestemmingsplannen criteria in de afwijkingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van grondwaterneutrale kelders doorkruisen of op een andere manier aan de bouw van een kelder in de weg kunnen staan, op het moment dat ze ook moeten voldoen aan de criteria voor grondwaterneutraal bouwen. Om die reden zijn de betreffende regels uit de betreffende bestemmingsplannen in een Bijlage

2 bij de regels opgenomen die met de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan vervallen.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

De tekst van deze bepaling is letterlijk overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het artikel dient verplicht in ieder bestemmingsplan te worden opgenomen. De tekst ervan spreekt voor zich.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat de regeling waar het hele bestemmingsplan in feite om draait. In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen om kelders (in de ruime zin van dit bestemmingsplan) te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied. Binnen het plangebied is, zoals hierna wordt toegelicht, een onderscheid gemaakt tussen twee zones.

In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 1' geldt een absoluut verbod. Afwijking van het verbod is binnen deze gebiedsaanduiding uitsluitend mogelijk op basis van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is een onderscheid gemaakt tussen bouwplannen voor kelders tot en met 300 m^2 en maximaal 4 meter bouwdiepte en kelders die groter zijn dan 300 m^2 of dieper dan 4 meter.

Voor de eerste categorie geldt dat het bevoegd gezag op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan afwijken van het bouwverbod voor kelders, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, moet het bouwplan voldoen aan de 'Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam', die door het college is vastgesteld. Deze beleidsregel is gedestilleerd uit het Afwegingskader dat op 20 januari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor de tweede categorie geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels. Om vast te kunnen stellen of een kelder kan worden gebouwd, zal uit een geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd en niet strijdig is met de doelstelling die is verwoord in de aanduidingsomschrijving, om van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overige regels

Artikel 6 verwijst naar een Bijlage 1 waarin alle moederplannen zijn opgenomen die met dit paraplubestemmingsplan worden herzien, voor wat betreft de grondwaterneutraliteit van kelders. Voor de duidelijkheid wordt vastgelegd dat de planregels van de moederplannen voor het overige onverminderd van toepassing blijven.

Artikel 7 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De enige beleidsruimte die de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft, bevindt zich op het vlak van de afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om de van het bestemmingsplan afwijkende situatie tot maximaal 10% uit te kunnen breiden. De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan dit percentage lager vaststellen.

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen het percentage voor van het bestemmingsplan afwijkende ondergrondse bebouwing te stellen op een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 1 %. Dit lagere percentage is vastgesteld omdat uitbreidingen op grond van het overgangsrecht binnen de doelstellingen die met dit paraplubestemmingsplan worden nagestreefd ongewenst zijn, gelet op de gevolgen voor de grondwaterstand en doorstroming en de daarmee gepaard gaande over- en onderlast in tuinen en in de openbare ruimte.

Artikel 8 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het paraplubestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt in de plantoelichting minimaal inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende parapluplan maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar stelt voorwaarden aan de realisatie van bouwplannen voor kelders van initiatiefnemers. Voor delen van de gemeente wordt kelderbouw vanwege de hierin verbonden risico's voor het grondwater uitgesloten. Voor de gemeente zijn in zoverre aan het paraplubestemmingsplan geen uitvoeringskosten verbonden.

Het beperken c.q. wegbestemmen van (op grond van het onderliggende bestemmingsplan) bestaande bouwrechten kan leiden tot planschade ten aanzien waarvan op grond van Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming kan worden geclaimd. In verband hiermee is in het voortraject aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) verzocht om een risicoanalyse planschade uit te voeren.

Uit het onderzoek van SAOZ kwam naar voren dat het risico op planschade in de gebieden die zich kenmerken door een relatief hoog prijsniveau varieert van €200.000 tot meer dan €500.000 per pand. Het potentiele risico op planschade waarvoor door gedupeerden schadeclaims bij de gemeente zou minimaal in de miljoenen lopen. Daarom was het niet mogelijk om per direct (bijv. door een voorbereidingsbesluit of directe tervisielegging van een ontwerp-paraplubestemmingsplan) de grondwaterneutraliteit voor te schrijven.

Het risico op wordt echter grotendeels weggenomen door een voldoende lange benuttingsperiode (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding) aan te houden. Met de publicatie van het Concept Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam op 2 september 2020 is een concreet beleidsvoornemen bekend gemaakt, waardoor de bedoelde benuttingsperiode is ingegaan. Conform het advies van SAOZ advies is besloten een termijn van minimaal 6 maanden aan te houden alvorens het voorliggende plan in procedure te brengen. Vanaf het moment van tervisielegging van het plan geldt een aanhoudingsplicht voor bouwplannen waarmee de eis van grondwaterneutraliteit kan worden afgedwongen.

Met inachtneming van het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Inspraak

Het afwegingskader is opgesteld mede naar aanleiding van initiatieven van bewoners van Amsterdam die geconfronteerd werden met de negatieve gevolgen van de aanleg van kelders. Deze bewoners hebben in bijeenkomsten in (vooral) stadsdelen Zuid en West aangegeven dat de gemeente Amsterdam de aanleg van kelders aan banden zou moeten leggen.

In stadsdeel Zuid is dat gebeurd in overleggen met de initiatiefgroep Stop de bouwwoede, met individuele bewoners en tijdens het participatietraject van de verschillende bestemmingsplannen. In stadsdeel West is het onderwerp van bespreking geweest in het BuurtLab, een informeel overlegplatform van betrokken bewoners van stadsdeel West en de projectleiding van bouwdynamiek in stadsdeel West. Verder zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd in stadsdeel West over de bouwdynamiek. Ook toen hebben bewoners zich uitgelaten over de kelderbouw, zowel positief als negatief. Dat geldt ook voor de informatiebijeenkomsten over de bestemmingsplannen. Tenslotte is in het gebied Oud West al enige tijd een separate richtlijn van toepassing ten behoeve van het realiseren van grondwaterneutrale kelders.

Op het concept Afwegingskader is inspraak verleend conform de gemeentelijke inspraakverordening. Op 2 september 2020 is het concept gepubliceerd in het Gemeenteblad. Op de pagina "meepraten-meedenken" is hieraan op de gemeentelijke website extra aandacht geschonken.

De inspraak over het paraplubestemmingsplan zelf vindt plaats in het kader van de tervisielegging van het ontwerpparaplubestemmingsplan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

6.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpparaplubestemmingsplan voor advies voorgelegd aan Waternet, het Havenbedrijf Amsterdam en de provincie Noord-Holland.

- Reactie Waternet

Waternet heeft technisch inhoudelijke opmerkingen op het concept-ontwerp gegeven. Naar aanleiding van de reactie van Waternet heeft ambtelijk overleg plaats gevonden waarin de door Waternet gemaakte opmerkingen en gestelde vragen zijn besproken. In samenspraak met Waternet is vervolgens het ontwerp-paraplubestemmingsplan opgesteld zoals dit ter inzage heeft gelegen. Waternet heeft laten weten dat het paraplubestemmingsplan voor de grondwaterzorgtaak juist houvast en duidelijkheid geeft naar de toekomst over kelderbouw en op welke wijze dat gebeurt (veilig en grondwaterneutraal). Ook voor de gevolgen voor de taken van het waterschap wordt het parapluplan als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie gezien. In de buurt van parken of gevoelige gebieden (parken, waterkeringen, polderriolen) wordt de standstill-kD

gehanteerd. Dat betekent dat er niet meer of minder water in de parken of gevoelige gebeiden komt en er wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen en een robuust watersysteem (door o.a. grondwaterneutraal bouwen).

- Reactie Havenbedrijf Amsterdam

De reactie van het Havenbedrijf Amsterdam bestaat uit een aantal vragen die betrekking hebben op enkele onduidelijkheden in het plan, de noodzaak om Westpoort in het plan te betrekken en hoe het plan zich verhoudt tot de verplichting te intensiveren, waarbij er enerzijds een verplichting komt garages juist ondergronds te realiseren en anderzijds een verbod op ondergronds bouwen. Op ambtelijk niveau zijn de gestelde vragen met het Havenbedrijf besproken. Daarmee zijn de onduidelijkheden weggenomen en de vragen beantwoord. Hieronder zijn de vragen en de antwoorden hierop opgenomen.

1. Het is ons niet duidelijk op grond van welke criteria het gemeentegebied is ingedeeld in zone 1 en zone 2. Voorts begrijpen wij niet helemaal waarom Westpoort is ingedeeld bij "Havenstad, IJburg en Overamstel".

Antwoord:

De indeling in de zones 1 en 2 heeft te maken met het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders en het onderzoek dat aan het afwegingskader ten grondslag heeft gelegen. Uit dat onderzoek is gebleken dat er een aantal gebieden zijn waar niet zonder deugdelijk geohydrologisch onderzoek een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd (overige zone - 1). Voor die gebieden dient per geval onderzocht te worden of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om die reden geldt voor deze gebieden een verbodsbepaling, waarvoor alleen met een uitgebreide omgevingsvergunningenprocedure van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Voor de gebieden met de aanduiding 'overige zone - 2' geldt dat op basis van het afwegingskader beleidsregels zijn ontwikkeld waar een aanvraag omgevingsvergunning voor een kelder aan getoetst moet worden. In de beleidsregel is daarbij op basis van het Afwegingskader een verder onderscheid gemaakt naar maatregelen per type gebied/buurt waarin het bouwplan ligt. Voldoet de aanvraag aan de voorwaarden uit de beleidsregel dan kan op basis van een reguliere omgevingsvergunningenprocedure aan de bouw van een kelder worden meegewerkt.

Westpoort heeft in het bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone -2'. De opmerking dat niet wordt begrepen dat Westpoort is ingedeeld bij "Havenstad, IJburg en Overamstel", heeft geen betrekking op de regeling in het paraplubestemmingsplan. In het afwegingskader zijn de gebieden IJburg, Haven-Stad (inclusief Westpoort) en Overamstel" aangeduid als 'ontwikkelingsgebieden'.

Opmerkingen over het Afwegingskader hadden in dat kader naar voren gebracht kunnen worden. De raad heeft het Afwegingskader op 20 januari 2021 vastgesteld.

2. Wij zien op de kaart met de zone-indeling niet goed het onderscheid tussen zone 1 en zone 2.

Antwoord:

Op de digitale verbeelding is het onderscheid tussen de zones goed zichtbaar.

3. In Westpoort speelt ons inziens de grondwaterproblematiek bij gebouwen veel minder dan in andere delen van de stad. In Westpoort speelt niet bepaald het probleem van wildgroei aan onderkeldering van gebouwen. Wij zien voor Westpoort dus niet de reden voor de strenge regels.

Antwoord:

Ook in Westpoort komen gebieden voor waar de bouw van kelders effecten kunnen hebben op de grondwaterneutraliteit van de stad. Aangezien de grondwaterproblematiek een gemeentebreed probleem is (uitgezonderd IJburg) dient ook het hele gebied aan een toets onderworpen te kunnen worden, zodra het gaat om de bouw van kelders.

4. Wij vragen ons af hoe de verplichtingen die met deze planwijziging gepaard gaan, zich verhouden tot de verplichting te intensiveren; enerzijds moeten (inpandige) garages juist ondergronds worden gerealiseerd en anderzijds komt er een verbod op ondergronds bouwen.

Antwoord:

Het paraplubestemmingsplan houdt weliswaar een verbod in om kelders te bouwen, maar het is geen absoluut verbod. Zodra blijkt dat de kelder voldoet aan de beleidsregel of uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder

grondwaterneutraal kan worden aangelegd, kan een omgevingsvergunning voor de bouw van een kelder worden verleend, mits ook voor het overige geen bezwaren vanuit een goede ruimtelijke ordening zich tegen de gewenste ontwikkeling verzetten.

Reactie Provincie Noord-Holland

De provincie heeft per e-mail op het concept-ontwerpbestemmingsplan gereageerd. Daarbij heeft de provincie aangegeven dat in de Omgevingsvisie 2050 klimaatverandering als een van de meest urgente ontwikkelingen in de leefomgeving wordt benoemd. De noodzaak om klimaatadaptief te bouwen wordt onderkend en waar mogelijk gepromoot. Bij nieuwe ontwikkelingen worden effecten op de ondergrond meegewogen. In dit paraplubestemmingsplan worden de voorwaarden voor het bouwen van kelders wat verder aangescherpt. Dit voornemen strookt met de uitgangspunten in de Omgevingsvisie. Tevens botst het niet met de Omgevingsverordening 2020. Vanuit de provincie is er geen bezwaar op dit plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam

Bijlage 2 Nota van Beantwoording

Bijlage 3 Toelichting als pdf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Onderstaande begrippen zijn uitsluitend van toepassing op het (ver)bouwen van kelders zoals bedoeld in artikel 1.14, alsmede binnen de plangrenzen zoals weergegeven op de verbeelding van dit plan. Indien één of meerdere begrippen eveneens voorkomen in de in Bijlage 1 genoemde moederplannen en afwijken van onderstaande begrippen dan gelden voor het bouwen van kelders onderstaande begrippen, tenzij bij één van onderstaande begrippen of in deze regels anders is bepaald.

1.1 Plan

het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanduidingsvlak

een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 Beleidsregel

beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst.

1.7 Bouwwerk _

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.8 Bruto vloeroppervlakte _

de totale oppervlakte van een bouwlaag die bestaat uit de som van het product van de afstand tussen de ondergrondse gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag.

1.9 Deklaag _

de bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.10 Gebouw _

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.11 Geohydrologisch rapport _

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.12 Gevelvlak _

een bouwkundige constructie die een ruimte van een gebouw scheidt van de ondergrond en/of buitenlucht.

1.13 Grondwaterneutraal bouwen _

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.14 Kelder _

ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.15 Moederplan _

een bestemmingsplan dat genoemd is in Bijlage 1 en dat op het moment van vaststelling van dit plan in het plangebied geldt.

1.16 Omgevingsvergunning _

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zoals deze luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.17 Peil

- voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.2 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Vervallen regels

1. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders geldt, dat de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen, met uitzondering van de regels die kelders verbieden.
2. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders waarvoor in de moederplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen geldt, dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan.
3. In aanvulling op het bepaalde in 3 sub a zijn in Bijlage 2 bij deze regels per moederplan de regels opgenomen die komen te vervallen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

5.2 Bouwregels

1. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
2. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 5.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
    1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m^2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m^2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 5.1.

2. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 5.1.
3. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 5.3 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
4. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Reikwijdte en toepassing

1. De regels van dit plan zijn van toepassing op de moederplannen, en de daar van deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen zoals vermeld in Bijlage 1 bij deze regels, uitsluitend voor de delen die behoren tot het plan zoals aangeduid op de verbeelding.
2. De bestemmingen en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels van de in 6.1 sub a bedoelde moederplannen, en daarvan deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1. sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in
7.1 sub a met maximaal 1 %.
3. Het bepaalde in 7.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in 7.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in 7.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders van de gemeente Amsterdam.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van moederplannen die worden gewijzigd

Bijlage 2 Lijst van vervallen regels per moederplan

Bijlage 3 Verbeelding als pdf

Bijlage 4 Regels als pdf

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

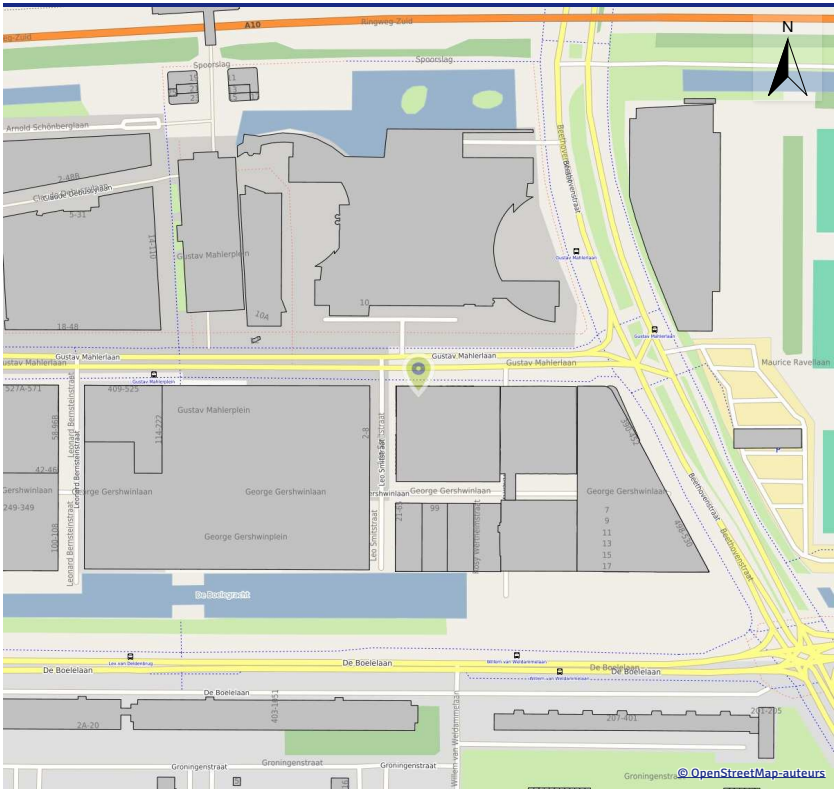
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45779_20220315_bestemmingsrapport_gustav_mahlerlaan_363_1082mk_amsterdam_nl_imro_0363_ga2102pbpgst_v

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum 15-03-2022

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0363100012246555
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	1.625,8 m²
Bouwjaar	2019
Aantal verblijfsobjecten	446
Aantal gebruiksdoelen	3

Identificatie gekozen verblijfsobject	0363010012101625
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m²
Adres	Gustav Mahlerlaan 363
Postcode	1082MK
Plaats	Amsterdam

Bestemmingsplan	
Naam plan	Grondwaterneutrale Kelders
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Amsterdam
IMRO-idn	NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01
Datum vastgesteld	04-05-2021
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	overige zone - 2

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijpijlen
- Bijpijlen

Besluitnummer 2021-225

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Raadsbesluit

Jaar	2021
Vergaderdatum	6 en 7 oktober 2021
Agendapunt	7
Voordrachtnummer	VN2021-025069

Onderwerp

Vaststellen van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 7 september 2021;

gelet op:
- artikel 3.1, eerste lid, en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 169, eerste en tweede lid van de Gemeentewet;

1. kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van:
   a. de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders;
   b. de keuze om het gebied IJburg niet langer onder de reikwijdte van het parapluplan te laten vallen;

2. de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. kennis te nemen van de door het college op 7 september 2021 vastgestelde beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam;

4. het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 24-10-2019.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 7 oktober 2021.

De voorzitter — Femke Halsema

De raadsgriffier — Jolien Houtman

VN2021-025069
Ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Portefeuille	Ruimtelijke Ordening
Agendapunt	7
Datum besluit	College van B&W, d.d. 7 september 2021

Onderwerp

Vaststellen (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van:

a. de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

b. De keuze om het gebied IJburg niet langer onder de reikwijdte van het parapluplan te laten vallen.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. Kennis te nemen van de vaststelling door het college op 7 september 2021 van de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

4. Het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 24-10-2019.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.8

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 169 van de Gemeentewet

Lid 1: Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.

Lid 2: Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding & doel

Het bestemmingsplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader.

Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater. Waar de aanleg van een enkele kelder in de regel geen of nauwelijks effect heeft op het grondwater zal een cumulatie van kelders wel effect hebben. Door de situatie op de Amsterdamse woningmarkt is een (verdere) toename van de aanleg van kelders te verwachten.

VN2021-025069
Ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is onderdeel van de Bestuursopdracht Aanpak Bouwdynamiek van juli 2019 en vloeit voort uit de op 16 mei 2018 door de gemeenteraad aangenomen motie (motie 447) van de leden Van Renssen, De Heer, Hammelburg en Flentge inzake het bestemmingsplan De Baarsjes, over de gevolgen onderkeldering en andere vormen van verstening van binnentuinen in Amsterdam. Het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is op 20 januari 2021 vastgesteld door de raad.

Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt een nieuw juridisch planologisch kader gecreëerd, waardoor de eis van grondwaterneutraliteit zal komen te gelden voor alle toekomstige kelderaanvragen in de gebieden, waar dit vanuit het belang van (het voorkomen van negatieve effecten op) de grondwaterstanden/stroming noodzakelijk is.

Onderbouwing besluit

Ad 1a- Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp (paraplu)bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op verzoeken om ofwel een locatie specifieke afweging, zowel op adresniveau in de stad als voor het buitengebied (Landelijk Noord) dan wel juist om een bredere beschouwing dan alleen den projectlocatie maar juist op wijkniveau. Op een van de zes zienswijzen zal hieronder iets uitvoeriger worden ingegaan.

1. Zienswijze

Namens leden: boeren en tuinders in landelijk gebied Amsterdam Noord. De effecten van kelderbouw spelen niet in dit landelijk gebied en er is geen noodzaak om op dit specifiek gebied het paraplubestemmingsplan van toepassing te verklaren. Mogelijk onevenredigheid tussen de voorgestelde maatregel en de gevolgen voor agrarische ondernemers in Noord. Verzoek paraplubestemmingsplan aan te passen.

Reactie samengevat: In landelijk Noord spelen niet zozeer de cumulatieve grondwatereffecten, echter wel het opbarsten en/of de deklaag (ook onderdeel van het paraplubestemmingsplan vanwege de negatieve ruimtelijke effecten). Opbarstrisico speelt ook al bij aanleg van 1 kelder, ook in een niet dicht bebouwd gebied als het landelijk gebied.

In zone 1 gebieden (o.a. Landelijk Noord) is een algeheel verbod opgenomen voor kelderbouw vanwege het opbarstrisico. Dit betekent echter niet dat realisatie van kelders in dit gebied volledig is uitgesloten. Zoals bij ieder bestemmingsplan is een buitenplanse afwijkingsprocedure mogelijk. Dat houdt in dit geval in dat er zal moeten worden aangetoond dat een bouwplan niet in strijd is met het doel van dit bestemmingsplan, namelijk het voorkomen van negatieve effecten van aanleg van de kelder op de stand en de stroom van het grondwater. Dit kan door met behulp van een geohydrologisch rapport aan te tonen dat er geen nadelige effecten optreden (dus bijvoorbeeld m.b.t. het opbarsten) en er dus grondwaterneutraal gebouwd zal worden. Voor wat betreft het opbarstrisico zijn in sommige situaties opbarstbeheersmaatregelen mogelijk (moet blijken uit geohydrologisch rapport en zal erg kunnen verschillen afhankelijk van de precieze buurt in (Landelijk) Noord alsook de bouwdiepte van de desbetreffende kelder). Zodra er meer fysieke ruimte is rondom de kelder (waar vaak sprake van zal zijn op agrarische percelen) zal het treffen van maatregelen ook eerder in de praktijk mogelijk blijken.

Het Afwegingskader zorgt ervoor dat voor de meest voorkomende kelders niet voor iedere kelderaanvraag een geohydrologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Het is voor de gemeente echter niet haalbaar om voor ieder type kelder in ieder deelgebied op voorhand een zodanig onderzoek uit te voeren en beoordeling te maken. Zowel voor grotere kelders, als voor kelders in de gele en rode gebieden uit het Afwegingskader, geldt dus dat in het kader van de aanvraag

omgevingsvergunning op basis van een geohydrologisch rapport per geval een beoordeling moet worden gemaakt van de bouwmogelijkheden en maatregelen. Vanwege de grote en onomkeerbare schade die opbarsten met zich meebrengt (verstoring bodemlagen, permanente kwel en welvorming, zout grondwater komt naar boven en belast het ondiepe grondwater- en oppervlaktewatersysteem kwalitatief en kwantitatief), weegt dit belang zwaar bij de keuze van regulering in het paraplubestemmingsplan. Daar staat tegenover dat de verwachting is dat zodra is aangetoond met een geohydrologisch rapport dat er ofwel bij dat concrete bouwplan geen opbarstrisico's bestaan dan wel er opbarstbeheersmaatregelen getroffen zullen worden er alsnog medewerking verleend kan worden aan (mest)kelderbouw in Landelijk Noord. Er is dus geen sprake van een absoluut verbod. Het wordt alleen niet langer met een direct recht mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Ad 2- De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Bij de onderbouwing van beslispunt 1a is aangegeven waar de zienswijzen zich op richten. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen voorzien van een beantwoording. Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

Ad 3- Kennis te nemen van de vaststelling door het college op 7 september 2021 van de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam, als beleidsneutrale samenvatting van concrete beleidsregels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

Het beleid in het Afwegingskader wordt juridisch geborgd door de vaststelling van dit (paraplu)bestemmingsplan. Er is in het bestemmingsplan o.g.v. art. 3.1.2 lid 2 van het Bro, voor de verdere vertaling van het Afwegingskader gekozen voor een dynamische verwijzing naar beleidsregels. Daarom zijn de relevante beleidsuitgangspunten uit het Afwegingskader gedestilleerd om deze (ongewijzigd en beleidsneutraal) vast te stellen als beleidsregel in de zin van art. 4:81 van de Awb. De bevoegdheid voor het vaststellen van de beleidsregel ligt bij het college. Deze beleidsregel zal gepubliceerd worden (en daarmee in werking treden) gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het onderhavige (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Ad 4- Gewijzigde vaststelling (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het paraplubestemmingsplan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen die aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Wijzigingen als onderdeel van de Nota van beantwoording zienswijzen. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- toevoegen aan bijlage 1 van bestemmingsplannen die sinds ter visie gaan van het ontwerpparaplubestemmingsplan vastgesteld zijn;

- verwijderen uit bijlage 1 van bestemmingsplannen IJburg, door het besluit om IJburg uit te zonderen van de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan en aanpassen plangrenzen op verbeelding door IJburg buiten de plangrenzen op de verbeelding te plaatsen;

- wijziging 1.13 van de planregels: aanpassing van het begrip 'grondwaterneutraal bouwen'.

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In het navolgende volgt een beschrijving van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders en de aandachtspunten.

Begrenzing/plangebied

In bijlage 1 behorende bij de planregels van het paraplubestemmingsplan zijn alle vigerende bestemmingsplannen genoemd waar het paraplubestemmingsplan zal komen te gelden (naast en deels –uitsluitend voor wat betreft de bouwregels over kelders- in plaats van de regeling in de vigerende bestemmingsplannen). Het parapluplan zal overal gelden waar ofwel een verbod op

kelders (zogenaamde rode gebieden in het Afwegingskader, zone 1 op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan) dan wel maatregelen m.b.t. grondwaterneutraliteit opgelegd moeten worden voor kelderbouwaanvragen (zone 2 op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan). De verbeelding van het paraplubestemmingsplan is gebaseerd op de gebiedskaart die onderdeel uitmaakt van het Afwegingskader.

Wat voegt dit paraplubestemmingsplan toe ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen?

De regeling

Het paraplubestemmingsplan geeft een aanvullende/vervangende regeling voor kelderbouw voor de gebieden genoemd in bijlage 1 bij het paraplubestemmingsplan.

Geldend regime

In de geldende bestemmingsplannen (moederplannen) verschilt de regeling voor (het bouwen van) kelders erg. Dit varieert van bestemmingsplannen waarin een algeheel verbod op het bouwen van kelders geldt tot bestemmingsplannen waarin kelders bij direct recht (overal) worden toegestaan. Tevens zijn er bestemmingsplannen, waarin kelders alleen met een zogenaamde binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt onder bepaalde voorwaarden.

Eis van grondwaterneutraliteit

De eis van grondwaterneutraliteit in het bestemmingsplan is als volgt opgenomen.

Er geldt een verbod om kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Onder "kelder" wordt in het paraplubestemmingsplan verstaan: een ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

Vervolgens is een binnenplanse afwijking van het (paraplu)bestemmingsplan opgenomen, waarin is opgenomen dat om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, geldt:

a. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";

b. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter moet op basis van een geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Om toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan het paraplubestemmingsplan mogelijk te maken, dienen in de vigerende bestemmingsplannen de bouwmogelijkheden voor kelders in de regels te vervallen, uitgezonderd de reeds bestaande verbodsbepalingen voor kelders.

Voor de bestaande binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in vigerende bestemmingsplannen is in dit parapluplan opgenomen dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen in die afwijkingsbevoegdheden komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan voor de eis van grondwaterneutraal bouwen.

In bijlage 2 behorende bij de planregels van het paraplubestemmingsplan is een tabel opgenomen van de kelderregels in vigerende bestemmingsplannen, die weliswaar geen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen, maar wel komen te vervallen, doordat deze niet stroken met de regeling in het parapluplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om de eis van een minimaal grondpakket van 80 cm boven een te realiseren kelder, die in stadsdeel Zuid in veel bestemmingsplannen is opgenomen. Deze eis gaat niet samen met de eis in het parapluplan dat een kelder maximaal 4 meter diep mag zijn. Binnen die resterende 3.20 m kan geen kelder gerealiseerd worden, die voldoet aan het Bouwbesluit.

Aandachtspunten

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

- *Stedelijke kaders*

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- *Omgevingswet*

Het paraplubestemmingsplan zal na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting op 01-07-2022) van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan voor Amsterdam.

- *Planschade*

In een planschaderisicoanalyse door SAOZ is het risico op planschade beoordeeld. Op basis van een directe ter inzagelegging van het ontwerp bedraagt het planschaderisico enkele honderden miljoenen. Er is in dit geval voorzienbaarheid gecreëerd vanaf de tervisielegging van het Afwegingskader op 5 september 2020. SAOZ adviseerde om een termijn van minimaal 6 maanden aan te houden voor het creëren van voorzienbaarheid (en passieve risicoaanvaarding). Het ontwerp parapluplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dat betekent dat er dan een termijn van 9 maanden is geweest voor burgers om nog gebruik te maken van de oude planologische rechten voor (niet grondwaterneutrale) kelders. Het risico op planschade is hiermee grotendeels weggenomen, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, door een voldoende lange benuttingsperiode van 9 maanden (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding).

- *Tenders*

Het ontwerpparaplubestemmingsplan was vanaf de tervisielegging vanaf 3 juni jl. van toepassing op alle bouwaanvragen voor kelders die vanaf 3 juni jl. zijn ingediend. Voor die bouwaanvragen gold een aanhoudingsplicht en uitsluitend aanvragen die voldoen aan het ontwerpparaplubestemmingsplan konden verleend worden. Na de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan zullen alle bouwaanvragen voor kelders direct getoetst worden aan het paraplubestemmingsplan (en vervalt de aanhoudingsplicht). Het (ontwerp)paraplubestemmingsplan heeft vanaf 3 juni jl. ook mogelijke gevolgen voor reeds lopende tenders (waarin kelders zijn opgenomen in de plannen), die gestart zijn op basis van een (postzegel)bestemmingsplan waarin het grondwaterneutraal bouwen nog niet was opgenomen en een bouwenvelop op basis van dat (postzegel)bestemmingsplan. Ook voor deze tenders geldt dat, zodra de bouwaanvraag voor dat plan nog niet was ingediend voor 3 juni, voldaan zal moeten worden aan het paraplubestemmingsplan grondwaterneutraal bouwen. De verwachting is dat in veel van die tenders voldaan zal kunnen worden aan de eis van grondwaterneutraal bouwen, zodra er een geohydrologisch rapport wordt opgesteld waaruit blijkt of en zo ja hoe de kelder grondwaterneutraal kan worden aangelegd.

Er dient te allen tijde aan publiekrechtelijke regels te worden voldaan bij een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning, ook al zou er een reeds gesloten contract bestaan. Er kan dan hooguit sprake zijn van een schadeclaim van de ontwikkelaar mocht deze van mening zijn dat er privaatrechtelijk reeds verwachtingen gewekt zouden zijn en er nu schade zou ontstaan doordat aanvullende eisen gesteld worden. Mocht er in de toekomst bij een individuele casus onverhoopt toch sprake zijn van daadwerkelijke schade dan zal deze casus aan uw bestuur worden voorgelegd.

- *Landelijk Noord*

Mede naar aanleiding van twee ingediende (identieke) zienswijzen is de vraag opgeworpen in hoeverre het noodzakelijk en wenselijk is om Landelijk Noord onder de reikwijdte van het parapluplan te houden conform de regeling in het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzen is benadrukt dat de uitgebreide procedure (buitenplanse afwijking) die vereist is in het zogenaamde rode gebied waar Landelijk Noord onder valt, veel extra administratieve lasten, onzekerheid en

beperkingen met zich meebrengt voor de agrariërs in het gebied die bijv. voor de bedrijfsvoering noodzakelijke mestkelders en melkputten moeten realiseren.

Het is vanuit ruimtelijk oogpunt lastig te onderbouwen waarom er voor deze categorie een afwijkende regeling wordt opgenomen ten opzichte van de regeling voor de rest van de rode gebieden (uit het afwegingskader; zone 1 in het paraplubestemmingsplan), bijvoorbeeld een groot deel van Zuidoost, waar bijv. grootschalige gebiedsontwikkeling plaatsvindt en andere bedrijfstakken/projectontwikkelaars ook belang hebben bij financiering en doorgang van hun project en dus belang bij het bestaan van zo min mogelijk onzekerheid. Het kan dan bijv. gaan om grootschalige appartementencomplexen/woningbouw, waarbij op grond van de Nota Parkeren (ondergrondse) parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn. Ook dit soort belangen wegen zwaar. Het onderscheid tussen het belang van agrarische bedrijfsvoering en andersoortige bedrijfsvoering binnen de stad is (vanuit ruimtelijk oogpunt) lastig te onderbouwen.

De onzekerheid voor de agrarische bedrijfsvoering is bij een buitenplanse afwijking niet wezenlijk anders of groter dan bij een binnenplanse afwijking. Bij beide afwijkingsprocedures zal voor de onderhavige afwijking (grondwaterneutrale kelder toestaan) met behulp van een geohydrologisch rapport aangetoond moeten worden dat de grote (mest)kelder of melkput grondwaterneutraal aangelegd kan en zal worden. Voor een binnenplanse afwijkingsprocedure geldt een behandeltermijn van 8 weken en voor een buitenplanse (uitgebreide) procedure maximaal 6 maanden. Echter, in de praktijk zal deze 6 maanden naar verwachting niet volledig nodig zijn om op de aanvraag te beslissen op het moment dat bij de aanvraag reeds een geohydrologisch rapport is gevoegd waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd kan worden. De afwijking van het bestemmingsplan ziet dan immers uitsluitend op het onderdeel van de mestkelder of melkput en voor die afwijking zal dan ook een ruimtelijke onderbouwing vereist zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag. Die ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven met een geohydrologisch rapport waaruit blijkt dat er grondwaterneutraal gebouwd kan en zal worden. Een ruimtelijke onderbouwing hoeft slechts te zien op de ruimtelijk relevante aspecten. In het geval van een mestkelder of melkput is dat geohydrologie. Het is op dit moment wel zo dat het verschil tussen een uitgebreide en een reguliere procedure er in zit dat er voor een uitgebreide procedure een zienswijze termijn van 6 weken geldt en bij de reguliere procedure niet.

Daar komt bij dat met ingang van (naar verwachting) 1 juli 2022 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet omgevingsvergunningen voor zowel binnenplanse als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen met een beslistermijn van 8 weken.

Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid voor de raad om categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij alsnog een uitgebreide procedure zal moeten worden doorlopen. Het is op dit moment nog onzeker of en in welke gevallen de gemeenteraad daar gebruik van zal gaan maken. Mochten mestkelders en melkputten niet in die categorieën opgenomen worden dan gaat het dus nog om een termijn van ongeveer 9 maanden waarin er een (theoretische) verschil in proceduretijd voor (binnenplanse en buitenplanse) afwijkingsprocedure zou bestaan.

Eerdere besluitvorming - voorontwerpbestemmingsplan

• *Inspraak en wettelijk vooroverleg*

Van het voornemen een bestemmingsplan op te stellen ex artikel 1.3.1 van het Besluit

omgevingsrecht (Bro) is niet afzonderlijk kennis gegeven, omdat in de procedure (publicatie en inspraak) voor het Afwegingskader reeds melding is gemaakt van de voorbereiding van een paraplubestemmingsplan, waarin het Afwegingskader juridisch planologisch zal worden verankerd. Op 14 april jl. is het voorontwerp (paraplu) bestemmingsplan vrijgegeven voor het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro. Het overleg vond plaats van 19 april tot en met 30 april 2021. Er zijn reacties binnen gekomen van de Provincie Noord-Holland, Waternet en het Havenbedrijf. De reacties in het kader

van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro en de beantwoording zijn ambtelijk verwerkt in het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan.

• *Ontwerp Paraplubestemmingsplan*

Het college heeft op 18 mei 2021 ingestemd met de vrijgave van het ontwerp (paraplu) bestemmingsplan ten behoeve van de terinzagelegging. Het ontwerp (paraplu)bestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. In die periode zijn zes zienswijzen ontvangen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De financiële consequenties van de genoemde beslispunten in de voordracht zijn voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is beperkt. In een planschaderisicoanalyse door SAOZ is het risico op planschade beoordeeld en dit planschaderisico bedraagt enkele honderden miljoenen. Geadviseerd is om voorzienbaarheid te creëren voordat het paraplubestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Er is in dit geval voorzienbaarheid gecreëerd vanaf de tervisielegging van het Afwegingskader op 5 september 2020 (termijn van ruim 9 maanden voorzienbaarheid op het moment van tervisielegging ontwerpbestemmingsplan) tot aan de tervisielegging van dit ontwerp (paraplu)bestemmingsplan met ingang van 3 juni 2021. Het risico op planschade is hiermee grotendeels weggenomen, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, door een voldoende lange benuttingsperiode van 9 maanden (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding).

De organisatie rond vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) verwacht dat de benodigde inzet binnen de VTH keten (zowel in capaciteit als in kennis en competenties) past binnen het bestaande jaarprogramma VTH. Aan het eind van 2021 wordt deze inzet geëvalueerd.

Als het nodig is om het jaarprogramma VTH in de periode na 2021 hierop aan te passen, dan wordt hiertoe in 2022 – binnen de beschikbare middelen - een voorstel aan u voorgelegd.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

n.v.t.

Welke stukken treft u aan

VN2021-025069
Ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad **RAAD**

Voordracht voor de raadsvergadering van 06 oktober 2021

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2021-096172	1. NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01.pdf (pdf)
AD2021-096174	2. 210820.Beleidsregel.Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.docx (msw12)
AD2021-096173	3. Grondwaterneutrale kelders_Regels.pdf (pdf)
AD2021-096175	4. Grondwaterneutrale kelders_Bijlagen bij de regels.pdf (pdf)
AD2021-096176	5. Grondwaterneutrale kelders_Toelichting.pdf (pdf)
AD2021-096177	6. Grondwaterneutrale kelders_Bijlagen bij de toelichting.pdf (pdf)
AD2021-096178	7. Nota van Beantwoording.parapluplan grondwaterneutrale kelders_geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2021-096179	8. VERTROUWELIJK Nota van Beantwoording parapluplan grondwaterneutrale kelders_niet geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2021-096156	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Gitta van der Kuil, g.van.der.kuil@amsterdam.nl, 06-13313945 Ruimte en Duurzaamheid, Laila Ruttel, l.ruttel@amsterdam.nl, 06-20612138

Grondwaterneutrale kelders
Plantype: bestemmingsplan
Overheid: gemeentelijke overheid:
Plan: NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01

- Toelichting
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels
- Kaart
- Afdrukken

- Top
- Top

- Toelichting
- Hoofdstuk 1 Inleiding
- 1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis
- 1.2 Rol van de gemeente
- 1.3 Afwegingskader
- 1.4 Plangrenzen
- 1.5 Beschrijving plangebied
- 1.6 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Beleidskader
- 2.1 Rijksbeleid
- 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)
- 2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- 2.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040
- 2.3.2 Duurzaam Amsterdam
- 2.3.3 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders
- Hoofdstuk 3 Milieu
- Hoofdstuk 4 Toelichting juridische regeling
- 4.1 Relatie met vigerende bestemmingsplannen
- 4.2 Juridische planbeschrijving
- 4.3 Artikelsgewijze toelichting
- Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg
- 6.1 Inspraak
- 6.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro
- Bijlagen bij de toelichting
- Bijlage 1 Bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam
- Bijlage 2 Nota van Beantwoording
- Bijlage 3 Toelichting als pdf
- Regels
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Artikel 1 Begrippen
- 1.1 Plan
- 1.2 Bestemmingsplan
- 1.3 Aanduiding
- 1.4 Aanduidingsgrens
- 1.5 Aanduidingsvlak
- 1.6 Beleidsregel
- 1.7 Bouwwerk
- 1.8 Bruto vloeroppervlakte
- 1.9 Deklaag
- 1.10 Gebouw
- 1.11 Geohydrologisch rapport
- 1.12 Gevelvlak
- 1.13 Grondwaterneutraal bouwen

- 1.14 Kelder
- 1.15 Moederplan
- 1.16 Omgevingsvergunning
- 1.17 Peil
- Artikel 2 Wijze van meten
- 2.1 De bouwdiepte van een bouwwerk
- 2.2 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Artikel 3 Vervallen regels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5 Algemene aanduidingsregels
- 5.1 Aanduidingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Afwijken van de bouwregels
- Artikel 6 Overige regels
- 6.1 Reikwijdte en toepassing
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Artikel 7 Overgangsrecht
- 7.1 Overgangsrecht bouwwerken
- 7.2 Overgangsrecht gebruik
- Artikel 8 Slotregel
- Bijlagen bij de regels
- Bijlage 1 Lijst van moederplannen die worden gewijzigd
- Bijlage 2 Lijst van vervallen regels per moederplan
- Bijlage 3 Verbeelding als pdf
- Bijlage 4 Regels als pdf

NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders gemeentelijke overheid 0363 2021-10-14 PRPT2012
Grondwaterneutrale kelders

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Amsterdam groeit en blijft in toenemende mate aantrekkelijk om te wonen, werken en verblijven. Dat heeft onder andere tot gevolg dat de prijs per vierkante meter voor woningen aan een grote stijging onderhevig is. Deze stijging van de prijzen brengt een aantal gevolgen met zich mee.

Het betekent onder andere dat Amsterdammers die een grotere woning willen, bijvoorbeeld omdat hun gewijzigde gezinssituatie daarom vraagt, moeilijk een betaalbaar ander/groter huis kunnen vinden.

Een oplossing is dan om de huidige woning zodanig aan te passen dat er meer ruimte komt, bijvoorbeeld door de aanleg van een kelder. Deze kan tientallen vierkante meters woonruimte extra opleveren. Door de stijgende prijzen is ook de financiering van deze uitbreiding eenvoudiger geworden. De toename van de waarde van de woning is hoger dan de investering, dus een (extra) hypotheek is in veel gevallen makkelijker af te sluiten. Dit verschil in kosten en (potentiële) opbrengst leidt ook investeerders naar deze woningen. Zij kopen soms een woning, vergroten hem maximaal, en verkopen hem weer met winst.

Daarnaast zijn er bewoners die de fundering van het huis willen verbeteren. Veel huizen in Amsterdam zijn gebouwd op houten palen. Soms zijn deze palen aangetast of is de levensduur van de palen niet meer voldoende. Dat kan bijvoorbeeld blijken bij de splitsing van een huis in appartementsrechten. Aangetoond moet dan worden dat de fundering nog minstens 25 jaar mee kan. Als dat niet zo is, dient de aanvraag voor een splitsingsvergunning gepaard te gaan met een aanvraag voor funderingsherstel. In andere gevallen blijkt op een andere manier dat de fundering aan vernieuwing toe is. Eigenaren financieren dat soms door het funderingsherstel te combineren met de aanleg van een kelder.

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam, dat in maart 2019 werd afgerond, bleek dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast

van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Als het grondwater te hoog staat (overlast) kan dat onder andere leiden tot wortelrot bij planten en bomen, vochtproblemen in kruipruimtes en optrekkend vocht, regenwateroverlast onder andere in binnentuinen en schade aan wegen.

Als het grondwater te laag staat (onderlast) kan dat onder andere leiden tot paalrot aan funderingspalen, ongelijkmatig inklinken of krimpen van de grond waardoor schade kan ontstaan aan leidingen en aansluitingen en vochttekort bij planten waardoor deze sterven.

In de zomer van 2019 stelde het college in de bestuurlijke reactie op dit onderzoek:

"Het college is overtuigd van de noodzaak én de mogelijkheid om de negatieve effecten voor het grondwater van kelders in Amsterdam te elimineren. Het risico op onder- dan wel overlast in delen van de stad is te groot evenals de negatieve effecten op de mogelijkheid tot klimaatadaptatie. Mede omdat het technisch mogelijk is de stroom van het grondwater niet te hinderen, én de extra kosten daarvoor overzienbaar lijken, zoekt het college naar de snelste weg om grondwaterneutraliteit op te nemen als voorwaarde voor het vergunnen van het aanleggen van een kelder. Doel is om alleen kelders te vergunnen welke grondwaterneutraal zijn. Niet grondwaterneutrale kelders willen wij zo snel mogelijk verbieden."

Het college heeft opdracht gegeven een afwegingskader grondwaterneutrale kelderbouw op te stellen waarin zowel de technische maatregelen als de juridische borging van deze maatregelen zouden worden geïnventariseerd. Tijdens het opstellen van dit afwegingskader bleek dat, door de verschillen in de samenstelling van de ondergrond én de verschillen in de situatie van het grondwater, de benodigde maatregelen sterk variëren in de stad. Dit leidt ertoe dat in enkele delen van de stad de ondergrond dermate kwetsbaar is, dat kelders tot permanente en grote schade (kunnen) leiden. In die delen van de stad zou kelderbouw niet meer toegestaan moeten worden. Het grondwaterneutraal aanleggen van een kelder is in die delen van de stad onmogelijk. In andere delen zal zelfs een cumulatie van het aantal kelders niet leiden tot een significante aantasting van stand en stroom van het grondwater. Door de samenstelling van de ondergrond, de bebouwing en verkaveling en de situatie van het grondwater zijn in deze delen van de stad geen maatregelen nodig. Daar waar wel maatregelen nodig en mogelijk zijn variëren deze van het terugbrengen van hetzelfde doorlaatvermogen voor water van de bodem dat voor de bouw van de kelder aanwezig was op de betreffende locatie (de zogenaamde standstill), tot het aanbrengen van een vooraf bepaald doorlaatvermogen op de betreffende locatie dat past bij de grondwatersituatie van die buurt.

Tegelijk is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de aanleg van een kelder zodanig te doen dat dit doorlaatvermogen ook gerealiseerd wordt. Tijdens expertsessies met marktpartijen zijn verschillende opties doorgenomen. Het blijkt dat naast de kelder vooral ook de aan te brengen damwanden een barrièrewerking hebben. Er zijn mogelijkheden, die ook al in de praktijk worden toegepast, om deze barrièrewerking teniet te doen na de bouw. De mogelijkheid om zonder damwanden te bouwen is het meest kansrijk, maar is vooralsnog in Amsterdam alleen theoretisch mogelijk. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de technische mogelijkheden zodanig worden verbeterd, dat dit mogelijk en haalbaar wordt. Het verwijderen van de damwanden na de aanleg van de kelder is ook een optie. Die kan alleen in specifieke gevallen waarbij de damwand geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe constructie en ook het zogenaamde trekken van de damwand geen schade veroorzaakt. En die beide voorwaarden zijn zelden aanwezig. Blijft over het aanleggen van een systeem waardoor het grondwater onder of langs de kelder wordt geleid. Daarbij is ook het doorbreken van de damwand nodig.

1.2 Rol van de gemeente

In openbaar gebied voert de gemeente de grondwaterzorgplicht uit. In het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021 (pag. 16) is de wettelijke taak van de gemeente verwoord:

"Het is de zorg van de gemeente om, voor zover doelmatig, maatregelen in openbaar gebied te treffen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Daarnaast is de gemeente aanspreekpunt voor de burger en behandelt grondwatermeldingen."

Bij de uitvoering van de grondwaterzorgplicht (zoals vastgelegd in artikel 3.6 van de Waterwet) gaat het om het voorkomen of beperken van structurele problemen met grondwater. Door het bouwen van kelders kan de stroom en stand van het grondwater ernstig worden ontregeld. Hierdoor kunnen problemen ontstaan op zowel belendende (particuliere) percelen als in de openbare ruimte.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor de gevolgen van de grondwaterstand en -stroom voor de stad als geheel, ook als het om particulier terrein gaat (waar in privaatrechtelijke zin de eigenaar verantwoordelijk is). De grondwatergevoeligheid van de dichtbebouwde stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen in die zin dus tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.

Vanwege de eerdergenoemde goede redenen om de aanleg van kelders niet nodeloos te willen tegenhouden of verminderen en omdat de aanleg van een kelder geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand mag veroorzaken en

daarmee (blijvende) schade moet worden voorkomen is een afwegingskader opgesteld. Met het afwegingskader voor kelderbouw heeft de gemeente een beleidsmatig kader gegeven voor het nemen van doelmatige maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

1.3 Afwegingskader

Teneinde ongewenste ruimtelijke effecten en daarmee schade als gevolg van aanleg van kelders te voorkomen, is het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam (hierna: Afwegingskader) opgesteld. In dit afwegingskader zijn de volgende onderdelen opgenomen:

1. Gebiedsanalyse waarin wordt aangegeven welke maatregelen per buurt nodig zijn.
2. Technische eisen aan de aanleg van een kelder om de stroom van het grondwater in stand te houden.
3. Een analyse van het beschikbare instrumentarium voor de vastlegging van de gewenste maatregelen, met daarbij voorstellen hoe het 'technische deel' juridisch zal worden geïmplementeerd.
4. 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.

Onder deze negatieve grondwatereffecten vallen in ieder geval het risico op een te dunne deklaag en het risico op opbarsten van de deklaag (dit is de bodemlaag die de diepere bodemlagen afdekt en het diepe grondwater slecht doorlaat).

In sommige delen van Amsterdam kan door de aanleg van een kelder een te dunne deklaag overblijven. Dat betekent een groot risico op doorbreken van die deklaag waardoor een permanente kwel ontstaat. Diep en zout grondwater stroomt dan naar de oppervlakte met grote negatieve gevolgen voor grondwater en oppervlaktewater. Zo'n doorbraak in de deklaag is niet of alleen tegen hoge kosten te repareren. Onder een kelder moet daarom altijd een deklaag van minimaal 1,5 m overblijven.

Ook is er in sommige gebieden risico op opbarsten zoals bijvoorbeeld in landelijk Noord. Dat is hetzelfde risico als bij de te dunne deklaag, zoals hiervoor beschreven, alleen ligt de oorzaak nu in de druk die het diepe grondwater uitoefent op de onderkant van de deklaag. Voor de aanleg van een kelder wordt grond, die op de deklaag ligt, verwijderd. Daardoor wordt de opwaartse druk voor de deklaag te groot en zal deze opbarsten, met dezelfde permanente kwel als gevolg. Het betekent niet dat in geen enkele situatie een kelder mag worden aangelegd. Het betekent wel dat aan de hand van een geoydrologisch onderzoek per geval zal moeten worden aangetoond of de betreffende kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Als dat het geval blijkt - en ook voor het overige vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat tegen deze ontwikkeling - zal het bevoegd gezag gebruik maken van de bevoegdheid om buitenplans van het bestemmingsplan af te wijken.

In het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam zijn daarom vanwege het risico op een te dunne deklaag of het risico op opbarsten van de deklaag ook gebieden opgenomen waar geen kelderbouw meer kan worden toegestaan.

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.

Als grondwaterneutrale aanleg niet mogelijk is, moet de omgevingsvergunning voor die kelder worden geweigerd. 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.

Uit het juridisch onderzoek in het kader van de opstelling van het Afwegingskader kwam naar voren dat het bestemmingsplan het aangewezen instrument is om het hierin vervatte beleid juridisch te borgen. Het Afwegingskader is de basis geweest voor het voorliggende paraplubestemmingsplan. Daarbij zijn de in het Afwegingskader vervatte beleidsregels hieruit gedestilleerd en omgezet in een separaat document met (alleen) beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam) als bedoeld in artikel 1.6 van de planregels.

1.4 Plangrenzen

Het paraplubestemingspplan Grondwaterneutrale kelders heeft betrekking op de vigerende bestemmingsplannen in vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam. De grens van het paraplubestemmingsplan valt grotendeels samen met de gemeentegrens. In het ontwerpbestemmingsplan was de hele gemeente Amsterdam onder de werking van het paraplubestemmingsplan gebracht. Naar aanleiding van ambtelijk overleg is echter gebleken dat IJburg in zijn geheel niet onder het paraplubestemmingsplan hoeft te vallen. Doordat IJburg is gebouwd op opgespoten grond, wijkt de situatie in IJburg af van de rest van Amsterdam. In de bestemmingsplannen die gelden voor IJburg is een verbod opgenomen om dieper te bouwen dan NAP -1 meter. Kelders tot die diepte kunnen nergens op IJburg leiden tot problemen ten aanzien van grondwaterneutraliteit. De verbeelding is ambtshalve aan deze bevindingen aangepast. Voor diepere kelders geldt ook op IJburg dat de grondwaterneutraliteit moet worden aangetoond met een geohydrologisch rapport alvorens van de bouwregel kan worden afgeweken.

Een lijst van deze bestemmingsplannen waar het paraplubestemmingsplan betrekking op heeft is te vinden in Bijlage 1 van de planregels.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit paraplubestemmingsplan behorende digitale verbeelding.

1.5 Beschrijving plangebied

In Hoofdstuk 2 van het Afwegingskader (Gebiedsanalyse) zijn de belangrijkste eigenschappen van de bodem die een rol spelen bij kelderbouw in kaart gebracht (zoals samenstelling van de bodem, de grondwaterstand, hoe het grondwater stroomt en hoe er gebouwd is). Op basis hiervan is een gebiedsindeling gemaakt; verwezen wordt naar Figuur 4 (Overzicht gebieden) en Tabel 1 (karakterisering gebieden) van het als bijlage A bij de Toelichting opgenomen Afwegingskader (blz. 17).

Per gebied en per buurt(deel) is geïnventariseerd of en zo ja welke maatregelen nodig zijn om grondwaterneutrale (kleine) kelders te kunnen bouwen. Uit het onderzoek blijkt dat in de meeste delen van Amsterdam de bouw van een kelder met aanvullende maatregelen mogelijk is, waardoor deze grondwaterneutraal kan worden aangelegd. Alleen in de diepere en deels middeldiepe polders is een algeheel kelderverbod nodig. Dit geldt in het grootste deel van Zuidoost, de Watergraafsmeer en landelijk Noord (Waterland). De deklaag is daar zo gering en/of het opbarstrisico zo groot, dat het veilig bouwen van een kelder niet mogelijk is. Door dit verbod worden permanente negatieve effecten, zoals welvorming, voorkomen.

1.6 Leeswijzer

In deze Toelichting wordt in Hoofstuk 2 de verhouding van het bestemmingsplan tot het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven. Op de waterparagraaf en overige milieuaspecten wordt ingegaan in Hoofdstuk 3. Nadat in Hoofstuk 4 een toelichting is gegeven op de juridische regeling (met onder meer de artikelsgewijze toelichting), wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid toegelicht. Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 weergegeven hoe de inspraak is geregeld en wat de resultaten zijn van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld; deze is op 15 september 2020 bekend gemaakt. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) wordt door deze nieuwe omgevingsvisie vervangen. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Het is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de NOVI vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie. De inrichting van de NOVI sluit aan op de voorwaarden die op basis van de Omgevingswet aan de visie worden gesteld. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de Omgevingswet bedoeld.

De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken. Beschreven wordt een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken?

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. In de uitvoeringsagenda worden de opgaven centraal gesteld aan de hand van vier prioriteiten. De Uitvoeringsagenda beschrijft de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal zonder meer samen en ze zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen

Relatie van het plan tot het rijksbeleid

Het parapluplanbestemmingsplan geeft invulling aan twee van de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda, namelijk de 'sterke en gezonde steden en regio's' en ruimte voor klimaatadaptatie. Door het bouwen van kelders te verbieden waar kelders niet op een grondwaterneutrale manier kunnen worden gebouwd, draagt dit bestemmingsplan bij aan het bereiken van een veilige fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan is in overeenstemming met één van de belangen zoals verwoord in de NOVI en draagt bij aan de verwezenlijking van twee van de vier prioriteiten, nl. Sterke en gezonde steden en regio's en biedt ruimte voor klimaatadaptatie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 heeft de Provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld; hiermee wil de Provincie voor een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid zorgen zodat toekomstige generaties het welvaarts-en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau kunnen houden. Om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te kunnen borgen, hanteert de Provincie twee basisrandvoorwaarden die volgen uit Europese/Nationale regelgeving en gaan over gezondheid, veiligheid en

klimaatadaptatie. Daarnaast gelden vier generieke ontwikkelprincipes. De basisvoorwaarden luiden als volgt:

- Overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier;
- Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest, waarbij de volgende ontwikkelprincipes worden gehanteerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

De Omgevingsvisie NH2050 kent ambities en doelstellingen op verschillende thema's:

Leefomgeving

1. Klimaatverandering: ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en waterrobuuste stad, land en infrastructuur;
2. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
3. Biodiversiteit en natuur: ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten.

Gebruik van de leefomgeving

1. Economische transitie: ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Daarom wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten;
2. Wonen en Werken: ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt;
3. Mobiliteit: ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
4. Landschap: ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan past geheel binnen de kaders van de Omgevingsvisie. Eén van de genoemde ontwikkelprincipes is dat bij ontwikkelingen de effecten op de ondergrond worden meegenomen. Het paraplubestemmingsplan voorziet erin dat in heel Amsterdam voorafgaand aan een ontwikkeling de effecten op de stand en doorstroming van het grondwater zijn/worden onderzocht. Het paraplubestemmingsplan draagt daarmee bij aan de ambitie en doelstellingen die de provincie heeft geformuleerd op het gebied van klimaatverandering, nl. het ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en water-robuuste stad.

2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Bovengenoemde omgevingsvisie uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de omgevingsvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie op 17 november 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stonden alle regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moesten voldoen. Naast de PRV bestonden nog andere verordeningen, waaronder de Provinciale Milieuverordening, Wegenverordening en Waterverordening. Vanaf 17 november zijn de 21 verordeningen die zijn samengevoegd in de omgevingsverordening ingetrokken en opgegaan in de Omgevingsverordening NH2020.

Relevant zijn de instructieregels. Op grond van artikel 6.62 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 bevat de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Het hele parapluplanbestemmingsplan draait om het voorkomen van de negatieve effecten die kelderbouw op de grondwaterstand en doorstroming heeft en de negatieve effecten die indirect ook te maken hebben met de mogelijkheid tot klimaatadaptatie.

Het afwegingskader grondwaterneutrale kelders ligt aan de basis van dit paraplubestemmingsplan. Het Afwegingskader is

op 21 januari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan is een rechtstreekse vertaling van dit afwegingskader. Uit het afwegingskader blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden die over klimaatadaptatie in de omgevingsverordening zijn gesteld. Het afwegingskader is in samenspraak met Waternet ontwikkeld.

Het bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is als bijlage A in deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Het paraplubestemmingsplan is met de Omgevingsverordening in overeestemming.

2.3 Gemeentelijk beleid

Er zijn diverse gemeentelijke beleidsdocumenten waar het paraplubestemmingsplan aan raakt. Enkele worden hier genoemd.

2.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

De Structuurvisie Amsterdam (2011) schetst de lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam tot 2040. De centrale ambitie van de visie is: Amsterdam ontwikkelt zich verder als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. In de Structuurvisie staat beschreven hoe we met extreem weer om moeten gaan.

Eén van de doelstellingen daarbij is om de stad robuuster te maken tegen extremer weer.

2.3.2 Duurzaam Amsterdam

In de Agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam' is het duurzaamheidsbeleid beschreven. De gemeente wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In de Agenda Duurzaamheid staan vijf transitiepaden omschreven waarmee Amsterdam verduurzaming van de stad wil bewerkstelligen. De eerste vier paden gaan over duurzame energie, schone lucht, circulaire economie, een klimaatbestendige stad en de verduurzaming van de gemeentelijke bedrijfsvoering

2.3.3 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam is gebleken dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Door de bouw van kelders niet ongebreideld te laten toenemen, wordt dit probleem een halt toegeroepen.

Conclusie

Met het paraplubestemmingsplan wordt bijgedragen aan het doel te komen tot een klimaatbestendige stad en het is met het gemeentelijke beleid in overeenstemming.

Hoofdstuk 3 Milieu

Aanleiding en (enig) doel van het plan is het juridisch borgen van de grondwaterneutraliteit van ondergrondse bebouwing (kelders en souterrains). De beleidsuitgangspunten hiervoor zijn ontwikkeld in nauwe samenwerking met Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam.

Bij het kwantitatieve grondwaterbeheer als geheel (grondwatervoorraadbeheer en grondwaterpeilbeheer) zijn diverse overheden betrokken: rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Sinds de inwerkingtreding van de Waterwet zijn taken en bevoegdheden met betrekking tot het grondwaterbeheer verschoven van de provincie naar het waterschap. Het waterschap houdt de regionale oppervlaktewateren op peil en heeft hiermee direct invloed op het grondwatersysteem in bijvoorbeeld polders. Verder is het waterschap belast met de regulering van grondwateronttrekkingen en infiltraties (behoudens de categorieën die nog onder provinciale bevoegdheid vallen). Op grond van de Waterschapswet hebben de waterschappen de bevoegdheid om een beheersverordening (keur) vast te stellen. Hierin staan regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, dijken en bijbehorende kunstwerken.

In artikel 3.5 en 3.6 van de Waterwet is een zorgplicht voor de gemeente neergelegd, die de aanleg en het beheer van een ontwateringsstelsel omvat. Die wettelijke zorgplicht geldt alleen voor het openbare gebied. Verder is de gemeente het eerste aanspreekpunt voor de burger voor grondwateroverlast.

Zoals in paragraaf 1.2 aangegeven voelt de gemeente zich verantwoordelijk voor de gevolgen van de grondwaterstand en -

stroom voor de stad als geheel, ook als het om particulier terrein gaat (waar in privaatrechtelijke zin de eigenaar verantwoordelijk is). De grondwatergevoeligheid van de dichtbebouwde stad en de gevolgen van de klimaatverandering nopen in die zin dus tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.

De bewaking van de kwaliteit van het grondwater (het kwalitatieve grondwaterbeheer) wordt niet primair geregeld in het kader van de Waterwet. Op grond van de Wet bodembescherming is het grondwaterkwaliteitsbeheer een taak van een aantal grote gemeenten en de provincies. Verder is de bescherming en verbetering van de kwaliteit van de bodem en het grondwater ook in diverse andere wetten geregeld, waaronder de Wet milieubeheer. Het paraplubestemmingsplan heeft daarom geen betrekking op de kwaliteit van het grondwater. Ook overigens zijn in dit plan geen milieuaspecten aan de orde.

Hoofdstuk 4 Toelichting juridische regeling

4.1 Relatie met vigerende bestemmingsplannen

In de meeste vigerende bestemmingsplannen in Amsterdam zijn geen regels opgenomen om het bouwen van kelders te reguleren.. Door in het bestemmingsplan niets te regelen voor ondergrondse bebouwing, zijn er - veelal onbedoeld - bouwrechten gegeven om ondergrondse bebouwing te realiseren. Zoals in de inleiding is genoemd zorgt de steeds krapper wordende woningmarkt er voor dat steeds meer mensen het onderkelderen van hun woning als een serieuze optie zien om hun woning uit te breiden, met alle mogelijke gevolgen van dien voor de stand en doorstroming van het grondwater, en daaruit voortvloeiende gevolgen zoals wateronderlast en wateroverlast in tuinen en in de openbare ruimte. Daarnaast doen zich ook in het landelijk gebied situaties voor waarbij de bouw van kelders in strijd kan komen met het belang van grondwaterneutraliteit

Het paraplubestemmingsplan komt als een deken over alle vigerende bestemmingsplannen die binnen de bestemmingsplangrens zijn gelegen heen te liggen. Met het parapluplanbestemmingsplan wordt uitsluitend een regeling getroffen voor het reguleren van het ondergronds bouwen. Daaronder worden naast kelders en souterrains verstaan, ondergrondse (delen van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., met uitzondering van funderingsconstructies, maar ook op bijvoorbeeld koekoeken die worden aangelegd om een bestaande kelder van daglicht te kunnen voorzien, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil. Het parapluplan heeft daarmee geen effect op de vigerende bouwregelingen die zien op het bovengronds bouwen. Ook heeft het paraplubestemmingsplan geen effect op de bestemmings- en gebruiksregels van de vigerende bestemmingsplannen (de moederplannen). Deze blijven onverkort van kracht op de verwezenlijkte en nog te verwezenlijken kelders en souterrains.

4.2 Juridische planbeschrijving

Deze paragraaf geeft een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft normaliter een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan behelst de verbeelding niet meer dan de contouren van de gemeente Amsterdam (met uitzondering van IJburg) met daarbinnen alle bestemmingsplannen waarvoor de regels uit dit bestemmingsplan gelden. Met het bestemmingsplan worden geen bestemmingen en/of functies aan de onderliggende bestemmingsplannen toegevoegd of gewijzigd. Het bestemmingsplan voegt uitsluitend enkele gebiedsaanduidingen toe waar bouwregels aan zijn gekoppeld die betrekking hebben op het bouwen van kelders en souterrains.

Zoals ook bij raadpleging van de website www.ruimtelijkeplannen.nl is te zien blijven naast dit bestemmingsplan, de vigerende bestemmingsplannen (de zogenaamde 'moederplannen') binnen het plangebied nog onverkort van toepassing.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen deel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de juridische aspecten van de bestemmingsregels toegelicht.

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan bij toepassing van de regels van dit bestemmingsplan.

De opgenomen begrippen worden met dit paraplubestemmingsplan toegevoegd aan alle in Bijlage 1 van de regels voorkomende bestemmingsplannen. Aan het begin van de begripsbepalingen is duidelijk gemaakt dat de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan uitsluitend van toepassing zijn als het gaat om ondergronds bouwen. Door het opnemen van de begrippen die verband houden met het ondergronds bouwen wordt bereikt dat in heel Amsterdam op een uniforme wijze het ondergronds bouwen wordt beoordeeld. Dit is mede gedaan vanwege het feit dat het onderzoek dat aan het afwegingskader ten grondslag is gelegd op een uniforme wijze in heel Amsterdam is uitgevoerd.

De meeste begripsbepalingen spreken voor zich. Bij enkele begrippen wordt in deze toelichting stil gestaan.

Grondwaterneutraal bouwen

Het begrip Grondwaterneutraal bouwen is ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve verduidelijkt. Aan het begrip is toegevoegd dat buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd de stand of stroming niet of nauwelijks mag veranderen. Wat onder een "perceel" moet worden verstaan is verder niet in een begripsbepaling in de planregels vastgelegd. Voor de uitleg van het begrip perceel wordt verwezen naar de uitleg die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) daar aan heeft gegeven. In de rechtspraak van de Afdeling over de uitleg van het begrip perceel wordt de feitelijke actuele situatie, waaronder de inrichting en wijze van gebruik van de gronden, van belang geacht.

Verder is in het begrip verduidelijkt dat tot de negatieve affecten in ieder geval ook grondwateroverlast (een te hoog peil van het grondwater) en grondwateronderlast (een te laag peil van het grondwater) worden gerekend.

Kelder

Het begrip kelder is in het paraplubestemmingsplan een ruim begrip en wijkt af van het reguliere begrip kelder, zoals dat in veel bestemmingsplannen voorkomt. De reden hiervoor is dat niet alleen kelders in de traditionele zin van het woord onder de reikwijdte van dit paraplubestemmingsplan moeten vallen, maar ook souterrains en in sommige situaties zelfs reguliere bouwlagen tot het begrip 'kelder' gerekend moeten worden. Alles dat meer dan 0,5 m onder het peil reikt is relevant voor de grondwaterstroming, want kan in het grondwater liggen en daarmee een belemmering worden. Dus ondiepe souterrains, of als de vloer van wat als reguliere bouwlaag heeft te gelden wordt verdiept met bijvoorbeeld 40 cm onder peil naar 80 cm onder peil, dient die wijziging aan de voorwaarden voor grondwaterneutraal bouwen getoetst te kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat er alsnog ondergronds gebouwd kan worden, waardoor de grondwaterstroming kan worden belemmerd.

Peil

Het begrip 'peil' is in dit bestemmingsplan afwijkend van veel van de peil-begrippen in de moederplannen. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om voor het bepalen van de bouwdiepte van een kelder of souterrain uit te gaan van de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw of, als het gebouw niet rechtstreeks aan de weg is gelegen, de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het bouwperceel.

Daarmee geldt - ook als een gebouw niet direct aan de weg ligt, maar bijvoorbeeld een voortuin heeft - de kruin van de weg als het peil waarvandaan gemeten dient te worden. Deze regeling voor peil houdt rechtstreeks verband met het onderzoek dat is uitgevoerd voorafgaand aan het afwegingskader grondwaterneutrale kelders.

Wat betekent dit voor de toetsing van een bouwplan voor bijvoorbeeld een kelder onder een (bestaand) pand?

Voor het bouwen van een kelder onder een bestaand gebouw moet worden uitgegaan van het begrip peil en de wijze van meten zoals e.e.a. in het paraplubestemmingsplan is gedefinieerd. Voor de bovengrondse bebouwing moet worden uitgegaan van het begrip peil en de wijze van meten zoals in het moederplan is opgenomen.

Als bijvoorbeeld geldt de volgende situatie.

Een gebouw waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 9 meter grenst met de hoofdtoegang niet direct aan de weg maar heeft een voortuin. Het gemiddeld aangrenzend afgewerkt maaiveld ligt 20 cm hoger dan de kruin van de weg.

Als peil geldt op grond van het moederplan de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld. Als peil geldt op grond van het paraplubestemmingsplan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

De hoogte van het gemiddeld afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw ligt zoals gezegd 20 cm boven de kruin van de weg. Gemeten vanaf het peil volgens het moederplan betekent dit dat ten opzichte van de kruin van de weg het gebouw 9,20 meter hoog is.

De eigenaar wil een kelder bouwen. Voor het meten van de bouwdiepte wordt uitgegaan van het peil als zijnde de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel. De maximale bouwdiepte bij afwijking van het bestemmingsplan bedraagt 4 meter, uitgaande van de hoogte van de kruin van de weg. Voor de kelder betekent dit dat deze ten opzichte van het peil in het moederplan 4,20 meter diep kan zijn. Ten opzichte van het peil uit het parapluplan is de kelder echter 4 meter diep.

Om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken, dient het bevoegd gezag de aanvraag te toetsen aan de beleidsregel voor grondwaterneutrale kelders.

De omgekeerde situatie doet zich uiteraard ook voor.

Een gebouw met een voortuin heeft de hoofdtoegang 80 centimeter lager liggen dan de kruin van de weg. De maximale bouwhoogte bedraagt eveneens 9 meter.

Als peil geldt op grond van het moederplan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Als peil geldt op grond van het paraplubestemmingsplan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

De hoogte van het gemiddeld afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw ligt zoals gezegd 80 cm onder de kruin van de weg. Gemeten vanaf het peil volgens het moederplan betekent dit dat ten opzichte van de kruin van de weg het gebouw 8,20 meter hoog is.

De eigenaar wil een kelder bouwen. Voor het meten van de bouwdiepte wordt uitgegaan van het peil als zijnde de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel. De maximale bouwdiepte bij afwijking van het bestemmingsplan bedraagt 4 meter, uitgaande van de hoogte van de kruin van de weg. Feitelijk betekent dit dat de kelder tot 3,20 meter diep ten opzichte van het peil uit het moederplan kan worden aangelegd. Ten opzichte van het parapluplan is de kelder op dat punt namelijk 4 meter diep. De feitelijke bouwdiepte is daardoor mogelijk onvoldoende om een kelder aan te leggen. Dat betekent dat een diepere kelder mogelijk gewenst is en de eigenaar een geohydrologisch onderzoek op maat moet laten uitvoeren, wil het bevoegd gezag gebruik kunnen maken van de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de bouwdiepte en het te bebouwen oppervlak die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden gemeten moeten worden. Omdat het gaat om ondergrondse gebouwen wordt gesproken over het laagste punt van het bouwwerk, waar voor bovengrondse bebouwing wordt gesproken over het hoogste punt van een bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Vervallen regels

Artikel 3 ontneemt aan de bestemmingsplannen het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen. Als uitgangspunt geldt immers een totaal verbod voor de hele stad (met uitzondering van IJburg), zodat bij toepassing van de vraag of er van het verbod kan worden afgeweken, getoetst kan worden aan de beleidsregel of grondig onderzoek kan worden gedaan en een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt. Dit betekent dat ook de nadere eisenregelingen die in diverse bestemmingsplannen voorkomen, waarmee nadere eisen vanuit de grondwaterhuishouding aan kelders kunnen worden gesteld, komen te vervallen. De nadere eisenregeling is immers gekoppeld aan het bouwrecht om een kelder te bouwen. Zodra het bouwrecht er niet meer is, vervalt daarmee ook de mogelijkheid om daar nadere eisen aan te stellen.

Voor bestemmingsplannen waarin al is voorzien in een bouwverbod voor kelders geldt dat deze verbodsbepalingen in stand blijven. Iets wat al verboden is, hoeft immers niet nog een keer verboden te worden. In deze bestemmingsplannen zien we vaak een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om van het verbod af te wijken. De criteria die aan toepassing van deze bevoegdheid zijn gesteld wijken veelal af van de criteria die op grond van het afwegingskader gehanteerd moeten worden bij de beoordeling of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om toepassing van de afwijkingsregels in de diverse bestemmingsplannen op een uniforme manier te laten plaats vinden, is in dit paraplubestemmingsplan bepaald dat de criteria vervallen die in de afwijkingsregels van die bestemmingsplannen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen. Daarnaast zijn in enkele bestemmingsplannen criteria in de afwijkingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van grondwaterneutrale kelders doorkruisen of op een andere manier aan de bouw van een kelder in de weg kunnen staan, op het moment dat ze ook moeten voldoen aan de criteria voor grondwaterneutraal bouwen. Om die reden zijn de betreffende regels uit de betreffende bestemmingsplannen in een Bijlage

2 bij de regels opgenomen die met de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan vervallen.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

De tekst van deze bepaling is letterlijk overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het artikel dient verplicht in ieder bestemmingsplan te worden opgenomen. De tekst ervan spreekt voor zich.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat de regeling waar het hele bestemmingsplan in feite om draait. In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen om kelders (in de ruime zin van dit bestemmingsplan) te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied. Binnen het plangebied is, zoals hierna wordt toegelicht, een onderscheid gemaakt tussen twee zones.

In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 1' geldt een absoluut verbod. Afwijking van het verbod is binnen deze gebiedsaanduiding uitsluitend mogelijk op basis van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is een onderscheid gemaakt tussen bouwplannen voor kelders tot en met 300 m^2 en maximaal 4 meter bouwdiepte en kelders die groter zijn dan 300 m^2 of dieper dan 4 meter.

Voor de eerste categorie geldt dat het bevoegd gezag op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan afwijken van het bouwverbod voor kelders, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, moet het bouwplan voldoen aan de 'Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam', die door het college is vastgesteld. Deze beleidsregel is gedestilleerd uit het Afwegingskader dat op 20 januari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor de tweede categorie geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels. Om vast te kunnen stellen of een kelder kan worden gebouwd, zal uit een geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd en niet strijdig is met de doelstelling die is verwoord in de aanduidingsomschrijving, om van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overige regels

Artikel 6 verwijst naar een Bijlage 1 waarin alle moederplannen zijn opgenomen die met dit paraplubestemmingsplan worden herzien, voor wat betreft de grondwaterneutraliteit van kelders. Voor de duidelijkheid wordt vastgelegd dat de planregels van de moederplannen voor het overige onverminderd van toepassing blijven.

Artikel 7 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De enige beleidsruimte die de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft, bevindt zich op het vlak van de afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om de van het bestemmingsplan afwijkende situatie tot maximaal 10% uit te kunnen breiden. De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan dit percentage lager vaststellen.

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen het percentage voor van het bestemmingsplan afwijkende ondergrondse bebouwing te stellen op een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 1 %. Dit lagere percentage is vastgesteld omdat uitbreidingen op grond van het overgangsrecht binnen de doelstellingen die met dit paraplubestemmingsplan worden nagestreefd ongewenst zijn, gelet op de gevolgen voor de grondwaterstand en doorstroming en de daarmee gepaard gaande over- en onderlast in tuinen en in de openbare ruimte.

Artikel 8 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het paraplubestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt in de plantoelichting minimaal inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende parapluplan maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar stelt voorwaarden aan de realisatie van bouwplannen voor kelders van initiatiefnemers. Voor delen van de gemeente wordt kelderbouw vanwege de hierin verbonden risico's voor het grondwater uitgesloten. Voor de gemeente zijn in zoverre aan het paraplubestemmingsplan geen uitvoeringskosten verbonden.

Het beperken c.q. wegbestemmen van (op grond van het onderliggende bestemmingsplan) bestaande bouwrechten kan leiden tot planschade ten aanzien waarvan op grond van Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming kan worden geclaimd. In verband hiermee is in het voortraject aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) verzocht om een risicoanalyse planschade uit te voeren.

Uit het onderzoek van SAOZ kwam naar voren dat het risico op planschade in de gebieden die zich kenmerken door een relatief hoog prijsniveau varieert van €200.000 tot meer dan €500.000 per pand. Het potentiele risico op planschade waarvoor door gedupeerden schadeclaims bij de gemeente zou minimaal in de miljoenen lopen. Daarom was het niet mogelijk om per direct (bijv. door een voorbereidingsbesluit of directe tervisielegging van een ontwerp-paraplubestemmingsplan) de grondwaterneutraliteit voor te schrijven.

Het risico op wordt echter grotendeels weggenomen door een voldoende lange benuttingsperiode (t.b.v. creëren van voorzienbaarheid en zogenaamde passieve risicoaanvaarding) aan te houden. Met de publicatie van het Concept Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam op 2 september 2020 is een concreet beleidsvoornemen bekend gemaakt, waardoor de bedoelde benuttingsperiode is ingegaan. Conform het advies van SAOZ advies is besloten een termijn van minimaal 6 maanden aan te houden alvorens het voorliggende plan in procedure te brengen. Vanaf het moment van tervisielegging van het plan geldt een aanhoudingsplicht voor bouwplannen waarmee de eis van grondwaterneutraliteit kan worden afgedwongen.

Met inachtneming van het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Inspraak

Het afwegingskader is opgesteld mede naar aanleiding van initiatieven van bewoners van Amsterdam die geconfronteerd werden met de negatieve gevolgen van de aanleg van kelders. Deze bewoners hebben in bijeenkomsten in (vooral) stadsdelen Zuid en West aangegeven dat de gemeente Amsterdam de aanleg van kelders aan banden zou moeten leggen.

In stadsdeel Zuid is dat gebeurd in overleggen met de initiatiefgroep Stop de bouwwoede, met individuele bewoners en tijdens het participatietraject van de verschillende bestemmingsplannen. In stadsdeel West is het onderwerp van bespreking geweest in het BuurtLab, een informeel overlegplatform van betrokken bewoners van stadsdeel West en de projectleiding van bouwdynamiek in stadsdeel West. Verder zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd in stadsdeel West over de bouwdynamiek. Ook toen hebben bewoners zich uitgelaten over de kelderbouw, zowel positief als negatief. Dat geldt ook voor de informatiebijeenkomsten over de bestemmingsplannen. Tenslotte is in het gebied Oud West al enige tijd een separate richtlijn van toepassing ten behoeve van het realiseren van grondwaterneutrale kelders.

Op het concept Afwegingskader is inspraak verleend conform de gemeentelijke inspraakverordening. Op 2 september 2020 is het concept gepubliceerd in het Gemeenteblad. Op de pagina "meepraten-meedenken" is hieraan op de gemeentelijke website extra aandacht geschonken.

De inspraak over het paraplubestemmingsplan zelf vindt plaats in het kader van de tervisielegging van het ontwerpparaplubestemmingsplan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

6.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpparaplubestemmingsplan voor advies voorgelegd aan Waternet, het Havenbedrijf Amsterdam en de provincie Noord-Holland.

- Reactie Waternet

Waternet heeft technisch inhoudelijke opmerkingen op het concept-ontwerp gegeven. Naar aanleiding van de reactie van Waternet heeft ambtelijk overleg plaats gevonden waarin de door Waternet gemaakte opmerkingen en gestelde vragen zijn besproken. In samenspraak met Waternet is vervolgens het ontwerp-paraplubestemmingsplan opgesteld zoals dit ter inzage heeft gelegen. Waternet heeft laten weten dat het paraplubestemmingsplan voor de grondwaterzorgtaak juist houvast en duidelijkheid geeft naar de toekomst over kelderbouw en op welke wijze dat gebeurt (veilig en grondwaterneutraal). Ook voor de gevolgen voor de taken van het waterschap wordt het parapluplan als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie gezien. In de buurt van parken of gevoelige gebieden (parken, waterkeringen, polderriolen) wordt de standstill-kD

gehanteerd. Dat betekent dat er niet meer of minder water in de parken of gevoelige gebeiden komt en er wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen en een robuust watersysteem (door o.a. grondwaterneutraal bouwen).

- Reactie Havenbedrijf Amsterdam

De reactie van het Havenbedrijf Amsterdam bestaat uit een aantal vragen die betrekking hebben op enkele onduidelijkheden in het plan, de noodzaak om Westpoort in het plan te betrekken en hoe het plan zich verhoudt tot de verplichting te intensiveren, waarbij er enerzijds een verplichting komt garages juist ondergronds te realiseren en anderzijds een verbod op ondergronds bouwen. Op ambtelijk niveau zijn de gestelde vragen met het Havenbedrijf besproken. Daarmee zijn de onduidelijkheden weggenomen en de vragen beantwoord. Hieronder zijn de vragen en de antwoorden hierop opgenomen.

1. Het is ons niet duidelijk op grond van welke criteria het gemeentegebied is ingedeeld in zone 1 en zone 2. Voorts begrijpen wij niet helemaal waarom Westpoort is ingedeeld bij "Havenstad, IJburg en Overamstel".

Antwoord:

De indeling in de zones 1 en 2 heeft te maken met het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders en het onderzoek dat aan het afwegingskader ten grondslag heeft gelegen. Uit dat onderzoek is gebleken dat er een aantal gebieden zijn waar niet zonder deugdelijk geohydrologisch onderzoek een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd (overige zone - 1). Voor die gebieden dient per geval onderzocht te worden of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om die reden geldt voor deze gebieden een verbodsbepaling, waarvoor alleen met een uitgebreide omgevingsvergunningenprocedure van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Voor de gebieden met de aanduiding 'overige zone - 2' geldt dat op basis van het afwegingskader beleidsregels zijn ontwikkeld waar een aanvraag omgevingsvergunning voor een kelder aan getoetst moet worden. In de beleidsregel is daarbij op basis van het Afwegingskader een verder onderscheid gemaakt naar maatregelen per type gebied/buurt waarin het bouwplan ligt. Voldoet de aanvraag aan de voorwaarden uit de beleidsregel dan kan op basis van een reguliere omgevingsvergunningenprocedure aan de bouw van een kelder worden meegewerkt.

Westpoort heeft in het bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone -2'. De opmerking dat niet wordt begrepen dat Westpoort is ingedeeld bij "Havenstad, IJburg en Overamstel", heeft geen betrekking op de regeling in het paraplubestemmingsplan. In het afwegingskader zijn de gebieden IJburg, Haven-Stad (inclusief Westpoort) en Overamstel" aangeduid als 'ontwikkelingsgebieden'.

Opmerkingen over het Afwegingskader hadden in dat kader naar voren gebracht kunnen worden. De raad heeft het Afwegingskader op 20 januari 2021 vastgesteld.

2. Wij zien op de kaart met de zone-indeling niet goed het onderscheid tussen zone 1 en zone 2.

Antwoord:

Op de digitale verbeelding is het onderscheid tussen de zones goed zichtbaar.

3. In Westpoort speelt ons inziens de grondwaterproblematiek bij gebouwen veel minder dan in andere delen van de stad. In Westpoort speelt niet bepaald het probleem van wildgroei aan onderkeldering van gebouwen. Wij zien voor Westpoort dus niet de reden voor de strenge regels.

Antwoord:

Ook in Westpoort komen gebieden voor waar de bouw van kelders effecten kunnen hebben op de grondwaterneutraliteit van de stad. Aangezien de grondwaterproblematiek een gemeentebreed probleem is (uitgezonderd IJburg) dient ook het hele gebied aan een toets onderworpen te kunnen worden, zodra het gaat om de bouw van kelders.

4. Wij vragen ons af hoe de verplichtingen die met deze planwijziging gepaard gaan, zich verhouden tot de verplichting te intensiveren; enerzijds moeten (inpandige) garages juist ondergronds worden gerealiseerd en anderzijds komt er een verbod op ondergronds bouwen.

Antwoord:

Het paraplubestemmingsplan houdt weliswaar een verbod in om kelders te bouwen, maar het is geen absoluut verbod. Zodra blijkt dat de kelder voldoet aan de beleidsregel of uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder

grondwaterneutraal kan worden aangelegd, kan een omgevingsvergunning voor de bouw van een kelder worden verleend, mits ook voor het overige geen bezwaren vanuit een goede ruimtelijke ordening zich tegen de gewenste ontwikkeling verzetten.

Reactie Provincie Noord-Holland

De provincie heeft per e-mail op het concept-ontwerpbestemmingsplan gereageerd. Daarbij heeft de provincie aangegeven dat in de Omgevingsvisie 2050 klimaatverandering als een van de meest urgente ontwikkelingen in de leefomgeving wordt benoemd. De noodzaak om klimaatadaptief te bouwen wordt onderkend en waar mogelijk gepromoot. Bij nieuwe ontwikkelingen worden effecten op de ondergrond meegewogen. In dit paraplubestemmingsplan worden de voorwaarden voor het bouwen van kelders wat verder aangescherpt. Dit voornemen strookt met de uitgangspunten in de Omgevingsvisie. Tevens botst het niet met de Omgevingsverordening 2020. Vanuit de provincie is er geen bezwaar op dit plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bijlage A: Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam

Bijlage 2 Nota van Beantwoording

Bijlage 3 Toelichting als pdf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Onderstaande begrippen zijn uitsluitend van toepassing op het (ver)bouwen van kelders zoals bedoeld in artikel 1.14, alsmede binnen de plangrenzen zoals weergegeven op de verbeelding van dit plan. Indien één of meerdere begrippen eveneens voorkomen in de in Bijlage 1 genoemde moederplannen en afwijken van onderstaande begrippen dan gelden voor het bouwen van kelders onderstaande begrippen, tenzij bij één van onderstaande begrippen of in deze regels anders is bepaald.

1.1 Plan

het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanduidingsvlak

een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 Beleidsregel

beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst.

1.7 Bouwwerk _

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.8 Bruto vloeroppervlakte _

de totale oppervlakte van een bouwlaag die bestaat uit de som van het product van de afstand tussen de ondergrondse gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag.

1.9 Deklaag _

de bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.10 Gebouw _

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.11 Geohydrologisch rapport _

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.12 Gevelvlak _

een bouwkundige constructie die een ruimte van een gebouw scheidt van de ondergrond en/of buitenlucht.

1.13 Grondwaterneutraal bouwen _

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.14 Kelder _

ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.15 Moederplan _

een bestemmingsplan dat genoemd is in Bijlage 1 en dat op het moment van vaststelling van dit plan in het plangebied geldt.

1.16 Omgevingsvergunning _

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zoals deze luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.17 Peil

- voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.2 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Vervallen regels

1. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders geldt, dat de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen, met uitzondering van de regels die kelders verbieden.
2. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders waarvoor in de moederplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen geldt, dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan.
3. In aanvulling op het bepaalde in 3 sub a zijn in Bijlage 2 bij deze regels per moederplan de regels opgenomen die komen te vervallen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

5.2 Bouwregels

1. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
2. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 5.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
    1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m^2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m^2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 5.1.

2. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 5.1.
3. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 5.3 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
4. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Reikwijdte en toepassing

1. De regels van dit plan zijn van toepassing op de moederplannen, en de daar van deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen zoals vermeld in Bijlage 1 bij deze regels, uitsluitend voor de delen die behoren tot het plan zoals aangeduid op de verbeelding.
2. De bestemmingen en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels van de in 6.1 sub a bedoelde moederplannen, en daarvan deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1. sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in
7.1 sub a met maximaal 1 %.
3. Het bepaalde in 7.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in 7.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in 7.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders van de gemeente Amsterdam.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van moederplannen die worden gewijzigd

Bijlage 2 Lijst van vervallen regels per moederplan

Bijlage 3 Verbeelding als pdf

Bijlage 4 Regels als pdf

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

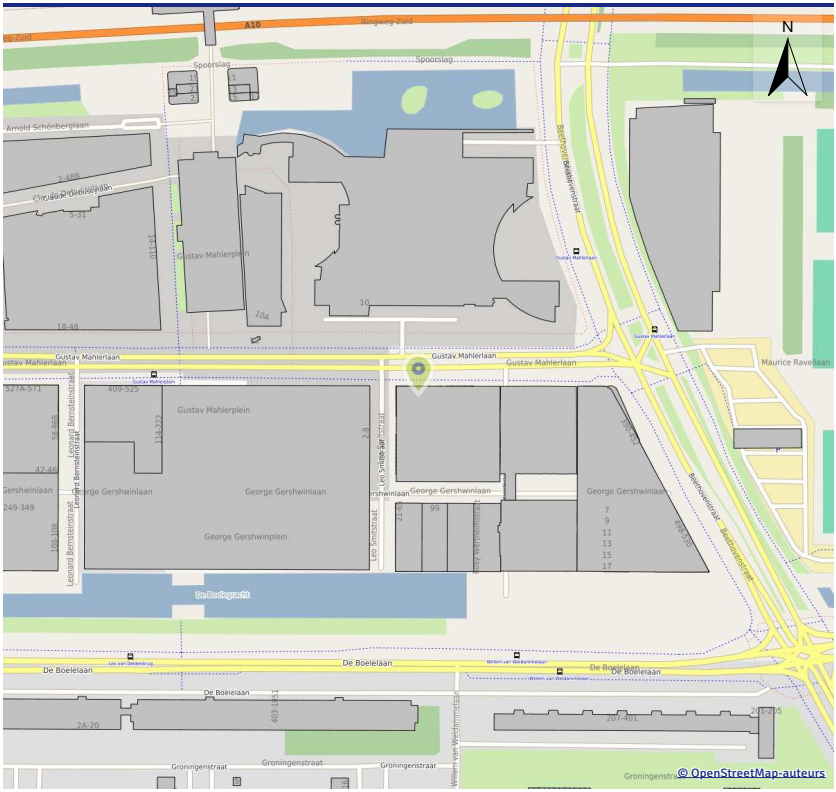
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45779_20220315_bestemmingsrapport_gustav_mahlerlaan_363_1082mk_amsterdam_nl_imro_0363_ga2201vbgst_vg

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum 15-03-2022

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0363100012246555
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	1.625,8 m²
Bouwjaar	2019
Aantal verblijfsobjecten	446
Aantal gebruiksdoelen	3

Identificatie gekozen verblijfsobject	0363010012101625
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m²
Adres	Gustav Mahlerlaan 363
Postcode	1082MK
Plaats	Amsterdam

Bestemmingsplan	
Naam plan	Darkstores/flitsbezorgers
Type plan:	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Amsterdam
IMRO-idn	NL.IMRO.0363.GA2201VBGST-VG01
Datum vastgesteld	26-01-2022
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijpijlen
- Bijpijlen

Besluitnummer 2022-017

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Raadsbesluit

Jaar	2022
Vergaderdatum	26 januari 2022
Agendapunt	19
Voordrachtnummer	VN2022-001194

Onderwerp

Vaststellen van een voorbereidingsbesluit

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022;

gelet op:
- artikel 160, eerste lid, onder b van de Gemeentewet;
- artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

I. 1. te verklaren dat een paraplubestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met de identificatie NL.IMRO.0363.GA2201VBGST-VG01;

2. te bepalen dat het, in het gebied als bedoeld onder I.1, tot aan de inwerkingtreding van het nieuwe paraplubestemmingsplan verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen naar: vormen van bedrijfsvoering die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als zogenoemde flitsbezorgdiensten vanuit darkstores. Waarbij darkstores en flitsbezorgdiensten bijzondere vormen van bedrijfsvoering zijn die niet zijn gericht op het klassieke winkelen, in de zin dat mensen ter plaatse komen om producten te vergelijken en uit te kiezen, en worden als volgt gedefinieerd:

i. flitsbezorgdiensten zijn bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn te bezorgen, bij de besteller;

ii. darkstores zijn overwegend opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal dagelijkse goederen, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie, niet of slechts in zeer beperkte mate toegankelijk voor winkelend publiek;

Besluitnummer 2022-019

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Raadsbesluit

3. te bepalen dat besluit I in werking treedt daags na het raadsbesluit;

II. kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 26 januari 2022.

De voorzitter — Femke Halsema

De raadsgriffier — Jolien Houtman

Nummer < *automatisch*
Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam >

Voordracht voor de Raadsvergadering van 26 januari 2022

Portefeuille	Ruimtelijke ordening
Agendapunt	< *automatisch* >
Datum besluit	College van B en W 11 januari 2022

Onderwerp
Vaststellen van een voorbereidingsbesluit

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

I.1. Te verklaren dat een paraplubestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met de identificatie NL.IMRO.0363.GA2201VBGST-VG01;

I.2. Te bepalen dat het, in het gebied als bedoeld onder I.1, tot aan de inwerkingtreding van het nieuwe paraplubestemmingsplan verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen naar:

vormen van bedrijfsvoering die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als zogenoemde flitsbezorgdiensten vanuit darkstores. Waarbij darkstores en flitsbezorgdiensten bijzondere vormen van bedrijfsvoering zijn die niet zijn gericht op het klassieke winkelen, in de zin dat mensen ter plaatse komen om producten te vergelijken en uit te kiezen, en worden als volgt gedefinieerd:

i. flitsbezorgdiensten zijn bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn te bezorgen, bij de besteller;
ii. darkstores zijn overwegend opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal dagelijkse goederen, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie, niet of slechts in zeer beperkte mate toegankelijk voor winkelend publiek;

I.3. Te bepalen dat besluit I in werking treedt daags na het raadsbesluit;

II. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Wettelijke grondslag
Artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet
Het college is bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden.

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening
De raad is bevoegd een voorbereidingsbesluit te nemen.

Artikel 25, lid 2 en 3 van de Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur
Het opleggen van geheimhouding wanneer zodanige belangen in het geding zijn dat deze zich verzetten tegen het belang van openbaarmaking.

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.7
De Gemeenteraad is bevoegd om een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Artikel 25 van de Gemeentewet jo. artikel 10, tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur .
Het opleggen en bekrachtigen van geheimhouding wanneer zodanige belangen in het geding zijn dat deze zich verzetten tegen het belang van openbaarmaking.

Bestuurlijke achtergrond

- Op 7 juli 2021 zijn motie 439 en 440 dubbelaccent aangenomen;
- Op 9 juni 2021 zijn raadsvragen van raadslid Bakker (205) ontvangen;
- Op 19 november 2021 zijn schriftelijke vragen van de raadsleden IJmker, Van Renssen en Ernsting inzake overlast flitsbezorging (354) ontvangen;
- Op 21 december 2021 heeft het college ingestemd (VN2021-035847) met de uitwerking van een oplossing voor het kunnen reguleren van flitsbezorgdiensten door:
    a. het voorbereiden van en vaststellen van een paraplubestemmingsplan;
    b. het opstellen van een afwegingskader;
    c. vooruitlopend op het bovenstaande met handhaven te starten daar waar dat noodzakelijk is.

Onderbouwing besluit

Algemeen

Sinds medio 2021 zijn in Amsterdam flitsbezorgdiensten vanuit darkstores actief, zoals Gorillas, Flink, Getir en Zapp. Deze bedrijven zijn steeds vaker terug te zien in het Amsterdamse straatbeeld, omdat het een voorziening lijkt te zijn waar Amsterdammers in toenemende mate gebruik van wensen te maken. Voor de optimale bedrijfsvoering zijn distributiecentra nodig zo dicht mogelijk bij de klant, dicht op de woonomgeving. Hoewel de exacte betekenis van flitsbezorgdiensten op maatschappij en stad nog nader in kaart moet worden gebracht (het gaat immers om een nieuwe ontwikkeling), is inmiddels duidelijk dat de vestiging van een flitsbezorgdienst vanuit een darkstore een grote impact kan hebben op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de darkstore. Dit blijkt ook uit de klachten en handhavingsverzoeken die de gemeente de afgelopen tijd heeft ontvangen over bepaalde bestaande locaties van flitsbezorgdiensten vanuit een darkstore.

De komst van flitsbezorgdiensten vanuit darkstores kan er toe leiden dat de leefbaarheid van bewoners en ondernemers onder druk komt te staan door o.a. de (fiets)transportbewegingen van de koeriers, het laden en lossen (bevoorraden) van de distributiecentra, het parkeren van (brom)fietsen op straat en het rumoer van de flitsbezorgers. Ook voor een op publiek gerichte omgeving kan de komst van een darkstore betekenis hebben. Denk daarbij o.a. aan de effecten op de representativiteit (het zijn vaak afgeplakte en gesloten ruimtes), de verkeersveiligheid en de veilige omgeving voor bezoekersstromen, door bijvoorbeeld een versmalling van stoepen door stalling van bedrijfsmaterialen in de openbare ruimte.

Uit de definitie van flitsbezorgdiensten vanuit darkstores en de ervaringen uit de praktijk blijkt ook dat de bedrijfsvoering wezenlijk anders is dan bijvoorbeeld een winkel. De frequentie van transportbewegingen is aanzienlijk hoger, er vinden ook in de nachtelijke uren activiteiten plaats en de darkstores dragen over het algemeen niet positief bij aan de representativiteit van de omgeving. Traditionele supermarkten zijn in de regel slechts

toelaatbaar voor zover een nadere aanduiding in het bestemmingsplan dat mogelijk maakt. Dat is noodzakelijk, omdat supermarkten een veel grotere impact op hun omgeving hebben (frequentere bevoorrading en veel grotere bezoekersaantallen) ten opzichte van andere detailhandelsvestigingen. Distributiecentra van flitsbezorging verschillen ook wezenlijk van de distributiecentra voor onlinebezorging van de (traditionele) supermarkten. Deze zijn op bedrijventerreinen gevestigd.

Op dit moment heeft de gemeente onvoldoende mogelijkheden om de vestiging van flitsbezorgdiensten vanuit darkstores te reguleren en daarmee zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening in de omgeving van darkstores. Het college vindt het belangrijk dat bij de eventueel verdere uitrol van deze diensten in de stad de negatieve effecten van deze ontwikkeling op de leefomgeving beperkt worden. Daartoe dient beleid geformuleerd te worden, in de vorm van een afwegingskader, dat vervolgens zijn beslag vindt in een paraplubestemmingsplan. Totdat dit beleid is vastgesteld, zorgt het voorbereidingsbesluit ervoor dat nieuwe vestigingen van flitsbezorgdienten vanuit darkstores per direct niet meer worden toegestaan. Dit om te voorkomen dat zich gedurende de aanloop naar het van kracht worden van een nieuw op te stellen paraplubestemmingsplan gebruikswijzigingen voordoen die later met dat nieuwe bestemmingsplan worden uitgesloten.

Voorbereidingsbesluit en Paraplubestemmingsplan
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat functies in de stad op de juiste plekken landen. Daarbij moet het woon- en leefklimaat van bewoners en gebruikers van de openbare ruimte worden beschermd. Ook moet er aandacht zijn voor de kwaliteit van de (openbare) ruimte. Omdat het huidige planologische kader onvoldoende mogelijkheden biedt om de effecten op de omgeving van de flitsbezorgdiensten vanuit darkstores te reguleren, is onderhavig voorbereidingsbesluit en de voorbereiding en vaststelling van een nieuw paraplubestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam gewenst.

Met de komst van een paraplubestemmingsplan kan, analoog aan de wijze waarop bijvoorbeeld supermarkten worden gereguleerd middels een nadere aanduiding, de vestigingen van flitsbezorgdiensten vanuit darkstores worden gereguleerd. De toewijzing van een nadere aanduiding vindt in eerste instantie plaats op basis van een (aanvraag om) omgevingsvergunning. Een beleidskader, in dit geval een afwegingskader, geeft daarbij richting in hoeverre en onder welke omstandigheden en voorwaarden een flitsbezorgdienst vanuit een darkstore ruimtelijk aanvaardbaar is op een locatie.

De gemeenteraad heeft voorafgaand aan het vaststellen van het paraplubestemmingsplan de mogelijkheid dit onderwerp in al zijn facetten te bediscussiëren.

Onderbouwing per besluitonderdeel
Ad I.1. Een voorbereidingsbesluit te nemen, ter voorbereiding van een nieuw paraplu-bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met de identificatie NL.IMRO. .0363.GA2201VBGST-VG01;
Het voorbereidingsbesluit vervalt een jaar na inwerkingtreding, tenzij voordien een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd. De voorbereidingsbescherming wordt dan door het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Als binnen een jaar nadat het voorbereidingsbesluit is genomen een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en dat bestemmingsplan wordt tijdig vastgesteld, dan worden de aanvragen getoetst aan het

nieuwe bestemmingsplan, waarin is bepaald waar en onder welke voorwaarden flitsbezorging vanuit darkstores mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij kan ook gebruik worden gemaakt van het afwegingskader.

Het voorbereidingsbesluit is geen planschade veroorzakend besluit. De risico's op verhaal van planschade als gevolg van een inperking van planologische mogelijkheden zal in het kader van het ontwerp-paraplubestemmingsplan inzichtelijk worden gemaakt. Dan zal een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd.

Er is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen het voorbereidingsbesluit zelf. Wel kunnen rechtsmiddelen worden ingezet tegen het nieuwe bestemmingsplan of besluit op aanvraag omgevingsvergunning.

Ad I.2. Te bepalen dat het in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen naar:

vormen van bedrijfsvoering die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als zogenoemde flitsbezorgdiensten vanuit darkstores. Waarbij darkstores en flitsbezorgdiensten bijzondere vormen van bedrijfsvoering zijn die niet zijn gericht op het klassieke winkelen, in de zin dat mensen ter plaatse komen om producten te vergelijken en uit te kiezen en worden als volgt gedefinieerd:

i. flitsbezorgdiensten zijn bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn te bezorgen, bij de besteller;

ii. darkstores zijn overwegend opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal dagelijkse goederen, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie, niet of slechts in zeer beperkte mate toegankelijk voor winkelend publiek;

In het werkingsgebied geldende planologische regime zijn alle functies als hier genoemd verboden, tenzij deze expliciet al zijn toegestaan op basis van het bestemmingsplan dat geldt op het moment van vaststelling van het voorbereidingsbesluit. Dit is alleen het geval indien het pand of locatie ten tijde van de vaststelling van het voorbereidingsbesluit voor een van de functies in gebruik was. Het voorbereidingsbesluit brengt hierin geen verandering.

Het verbod op wijziging van gebruik is nodig, omdat voor het omzetten van een gebruiksfunctie niet altijd een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Artikel 3.7, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om aan het voorbereidingsbesluit een gebruiksverbod te koppelen. Een eerder voorbeeld in deze zin is het voorbereidingsbesluit voor het bestemmingsplan Winkeldiversiteit van stadsdeel Centrum.

Ad I.3. Te bepalen dat de besluiten 1 en 2 in werking treden daags na het raadsbesluit;
Een snelle inwerkingtreding van onderhavig besluit beperkt de kans op het in behandeling moeten nemen van aanvragen die voor de inwerkingtreding worden ingediend. In afwijking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad toe om zelf het tijdstip van inwerkingtreding te bepalen. De wetgever heeft de gemeenteraad daarmee de mogelijkheid gegeven om geen gat te laten vallen tussen het besluit en de inwerkingtreding ervan. Het besluit moet uiteraard wel bekend worden gemaakt, overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven

procedure. In de bekendmaking zal de datum van inwerkingtreding van het besluit worden opgenomen.

Ad II. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.
Op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet kan het college, op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, geheimhouding opleggen op stukken die het college aan de raad of aan leden van de raad overlegt. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Ten eerste wordt een zwaarder gewicht toegekend aan de economische en financiële belangen van de gemeente dan aan het algemeen belang van openbaarmaking. Ten tweede wordt met geheimhouding voorkomen dat sprake kan zijn van onevenredige bevoordeling of benadeling van natuurlijke personen of rechtspersonen. Ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen worden ontplooid voordat het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Het is daarom van belang dat vooraf niet bekend is dat een voorbereidingsbesluit in werking zal treden.

Op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet moet de raad een expliciet besluit nemen omtrent het bekrachtigen van de geheimhoudingsplicht.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Investeringsvoorstel

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringssom	€
Rentepercentage	%
Afschrijvingstermijn (jaar)	
Kapitaallasten	€
Aanvang kapitaallasten	
MIP nummer	

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel
S=Structureel

Consequenties gedekt? Nvt

Overige toelichting:
Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Conclusie:
Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Geheimhouding
Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet wordt, gelet op artikel 10, tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid bestuur, geheimhouding opgelegd op de bij deze voordracht en bijlagen. In principe zijn alle stukken openbaar tenzij er belangen aanwezig zijn die zwaarder wegen dan het belang van openbaarmaking. In casu kan de openbaarmaking van de voordracht en bijlage onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden veroorzaken, hetgeen voorkomen kan worden door dit belang zwaarder te laten wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. De geheimhouding wordt voor bepaalde tijd opgelegd; tot het moment dat het raadsbesluit in werking treedt.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	**Naam**
< *automatisch* >	Geheim- Bijlage behorende bij het voorbereidingsbesluit Verbeelding NL.IMRO.0363.GA2201VBGST-VG01
< *automatisch* >	

Voorbereidingsbesluit darkstores met flitsbezorging

Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening het volgende bekend:
De gemeenteraad van Amsterdam heeft in zijn vergadering van 26 januari 2022 een voorbereidingsbesluit genomen. Besloten is dat een (paraplu)bestemmingsplan wordt voorbereid voor een gebied dat bestaat uit het gehele grondgebied van Amsterdam.

Met het voorbereidingsbesluit wordt bepaald dat voor het gehele grondgebied van Amsterdam verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen naar:

vormen van bedrijfsvoering die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als zogenoemde flitsbezorgdiensten vanuit darkstores. Waarbij darkstores en flitsbezorgdiensten bijzondere vormen van bedrijfsvoering zijn die niet zijn gericht op het klassieke winkelen, in de zin dat mensen ter plaatse komen om producten te vergelijken en uit te kiezen, en worden als volgt gedefinieerd:

i. flitsbezorgdiensten zijn bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn te bezorgen, bij de besteller;
ii. darkstores zijn overwegend opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal dagelijkse goederen, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie, niet of slechts in zeer beperkte mate toegankelijk voor winkelend publiek;

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking met ingang van 27 januari 2022 en geldt voor een periode van één jaar.

Dit voorbereidingsbesluit ligt ter inzage met ingang van 27 januari 2022 gedurende een termijn van zes weken op het volgende adres:

Het Stadsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.amsterdam.nl/adressengids/stadsloketten/stadsloket-centrum

Het voorbereidingsbesluit darkstores met flitsbezorging met de daarop betrekking hebbende stukken is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.GA2201VBGST-VG01

Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 27 januari 2022

Burgemeester en wethouders,

Peter Teesink
Gemeentesecretaris

Femke Halsema
burgemeester

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

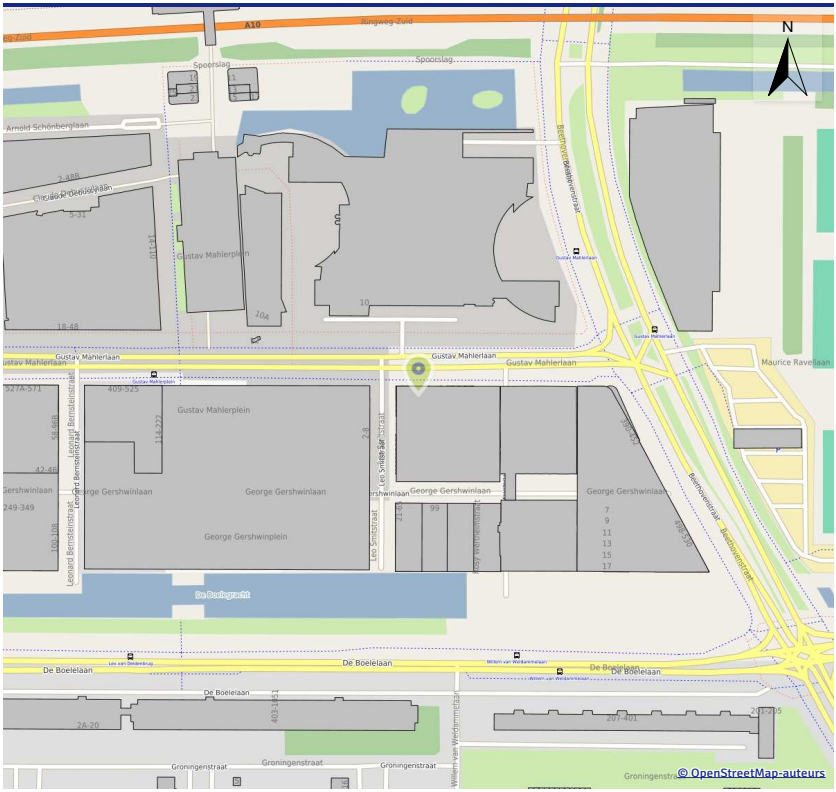
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45779_20220315_bestemmingsrapport_gustav_mahlerlaan_363_1082mk_amsterdam_nl_imro_0363_w0902bpgst_oh0

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum 15-03-2022

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0363100012246555
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	1.625,8 m²
Bouwjaar	2019
Aantal verblijfsobjecten	446
Aantal gebruiksdoelen	3

Identificatie gekozen verblijfsobject	0363010012101625
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m²
Adres	Gustav Mahlerlaan 363
Postcode	1082MK
Plaats	Amsterdam

Bestemmingsplan	
Naam plan	Gershwin
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	onherroepelijk
Overheid	gemeente Amsterdam
IMRO-idn	NL.IMRO.0363.W0902BPGST-OH01
Datum vastgesteld	10-07-2012
Enkelbestemming	Wonen - 5 (art. 15)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 77

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijpijlen
- Bijpijlen

Artikel 15 Wonen - 5

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de (digitale) verbeelding voor Wonen - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder medebegrepen short stay;
b. bovengronds en ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
c. bedrijf;
d. detailhandel;
e. horeca I, horeca III en horeca IV;
f. consumentverzorgende dienstverlening;
g. maatschappelijke dienstverlening;
h. zakelijke dienstverlening;
i. sport- en recreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende;

j. groenvoorzieningen;
k. tuinen en erven;
l. nutsvoorzieningen;
m. bergingen en andere nevenruimten;
n. laad- en losruimte.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. De gronden mogen tot een maximum totaal bruto vloeroppervlak(bvo) van 21.810 m^2 worden bebouwd.
    2. Maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    3. Maximaal bebouwingspercentage:
       tot een bouwhoogte van 12 meter: 100%;
       vanaf een bouwhoogte van 12 meter tot een bouwhoogte van 67 meter: 70%;
       vanaf een bouwhoogte van 67 meter: 20%
    4. Tot een bouwhoogte van 30 meter dient de gevel van de eerstelijnsbebouwing aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn' ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden opgericht.
    5. De eerstelijnsbebouwing aan de Gustav Mahlerlaan, Leo Smitstraat en de Rosy Wertheimstraat dient, voor zover gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies, aan de betreffende zijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel.
b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

15.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen bestemmingen ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
c. Burgemeester en wethouders kunnen, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van:

a. het bepaalde in lid 15.2 onder a, met dien verstande dat een overschrijdng van het maximale bebouwingspercentage vanaf een bouwhoogte van 12 meter tot en met 32 meter ten behoeve van de functies bedrijf, gebouwde parkeervoorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, sport- en recreatieve voorzieningen tot 100% kan worden toegestaan;
b. het bepaalde in lid 15.2 onder 5 met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel of een vliesgevel te realiseren indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit verband vastgestelde hogere waarde.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 15.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

a. Voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat de ontsluiting niet mag worden gerealiseerd via de Gustav Mahlerlaan.
b. Voor bovengronds gebebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
    1. Parkeren is, met uitzondering van de ontsluiting, uitsluitend vanaf een bouwhoogte van 12 meter tot een bouwhoogte van 32 meter toegestaan.
    2. Maximaal brutovloeroppervlak: 4.000 m^2
    3. Maximimum aantal parkeerplaatsen: 125
    4. Maximaal brutovloeroppervlak: 70% van het totaaloppervlak gebouwde parkeervoorzieningen;
    5. Maximum vloeroppervlak ten behoeve van ontsluiting: 10 % van het bruto vloeroppervlak van de bouwlagen tot een bouwhoogte van 12 meter.
c. De functies bedrijf, detailhandel, horeca I, horeca III, horeca IV, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, sport- en recreatieve voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan tot een bouwhoogte van 12 meter.
d. Voor de functie wonen geldt een minimaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 13.500 m^2.
e. Voor de functies bedrijf, detailhandel,horeca I, horeca III, horeca IV,consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke

dienstverlening, sport- en recreatieve voorzieningen gezamenlijk geldt een minimaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 3.000 m^2

f. Nutsvoorzieningen en laad- en losruimten zijn uitsluitend inpandig toegestaan.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 15.5 onder c met dien verstande dat de functies bedrijf, detailhandel, horeca I, horeca III, horeca IV,dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening en sport- en recreatieve voorzieningen kunnen worden toegestaan boven een bouwhoogte van 12 meter onder voorwaarde dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden.

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

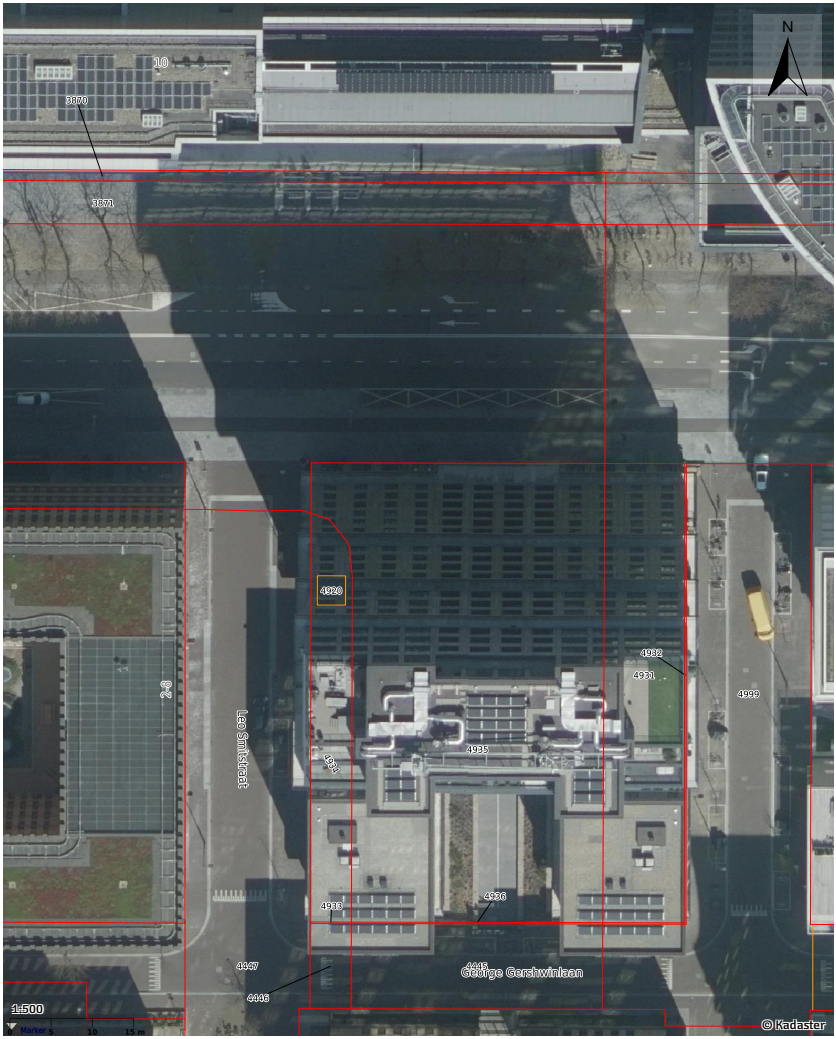
Bijlage

45779_20220315_luchtfoto_gustav_mahlerlaan_363_1082mk_amsterdam.pdf

Luchtfoto

PLANVIEWER

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022



Luchtfoto

Kenmerk	Gustav Mahlerlaan 363, 1082MK Amsterdam
Datum	15-03-2022

PLANVIEWER

Kadastrale grenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

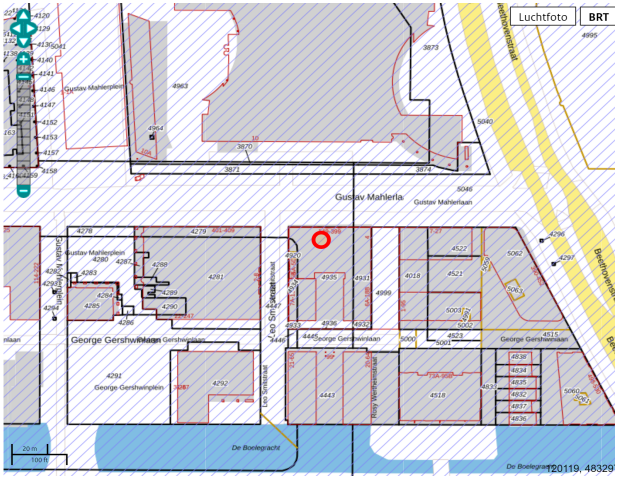
Bijlage

45779_bodemloketRapport Gutav.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 15-3-2022



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteengebieden	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport
Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

45848_Def. Veilingbrochure veiling 31 okt. 2022 Gustav Mahlerlaan 363 Amsterdam SAM 432115.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.
Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Executieveiling
31 oktober 2022 vanaf 18:00 uur



Gustav Mahlerlaan 363 + PP
1082 MK Amsterdam

Derde Kostverlorenkade 33 • 1054 TR Amsterdam • tel. 020-589 3010 • fax 020-589 3019
info@khmakelaardij.nl • www.khmakelaardij.nl • Rabobank 1111.94.369 • BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Registergoed 1. het voortdurende recht van erfpacht van het (onder-) onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijftiende verdieping met separate berging gelegen in de kelder op niveau -1 van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 363, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 154, kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-273**, uitmakende 167/6.786ste onverdeeld aandeel in de gemeenschap

2. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 112,** uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap;

3. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 111,** uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Inleiding	Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 31 oktober 2022 's-avonds nà 18.00 uur in: CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Bezichtiging	Er zijn nog geen mogelijkheden de woning te bezichtigen. Indien de mogelijkheid wordt geboden, dan zal de directie-makelaar hiervan melding laten maken op de website van het veilinghuis De Eerste Amsterdamse en op de sites van Funda en de website van de directie-makelaar.
Contact	Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met: Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. 020 - 589 3010 bm@khmakelaardij.nl Hermans en Schuttevaer notarissen Dit dossier is in behandeling bij: De heer T. Bos Telefoon: +31 (0)85 0 810 892 e-mail: tbos@herschut.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Veilinggegevens

Veiling

Openbare veiling (executoriale verkoping, ex art. 3:268 BW)

De openbare veiling vindt plaats op 31 oktober 2022 vanaf 18:00 uur in Café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1079 BL Amsterdam en online (bij inzet en afslag) via openbareverkoop.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het Hermans & Schuttevaer notarissen te Amsterdam

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op de websites van: openbareverkoop.nl en veilingnotaris.nl en de Eerste Amsterdamse.

Onderhandse bod

Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 16 oktober 2022 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht

Hermans & Schuttevaer notarissen
t.a.v. de heer T. Bos
Jozef Israëlskade 46-48
1072 SB Amsterdam
E-mailadres: tbos@herschut.nl

Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.

Inzetpremie

De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.

Veilingkosten

De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op eersteamsterdamse.nl en veilingnotaris.nl.

Overdrachts-belasting

Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

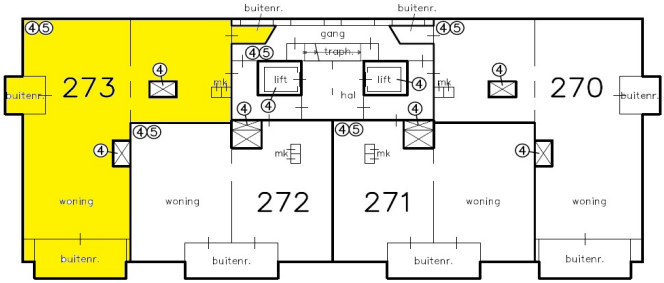
Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Gedeeltelijke splitsingstekening





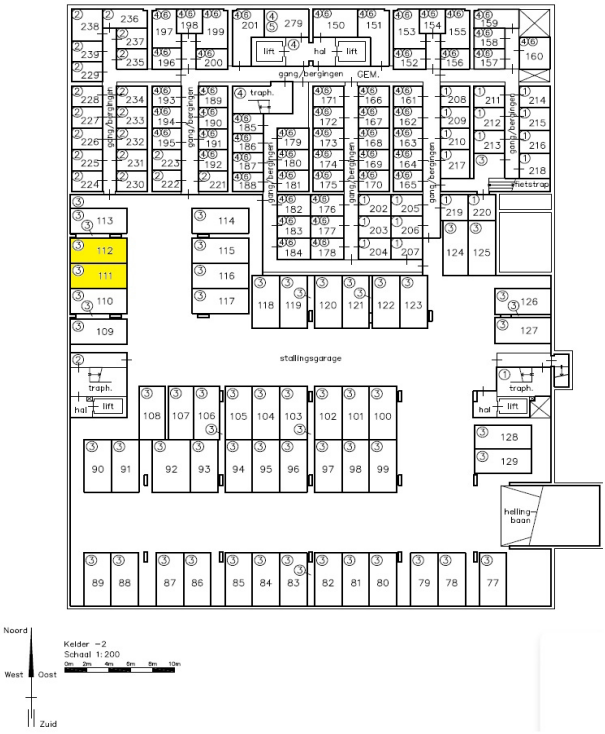
De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Platte grond van het appartement

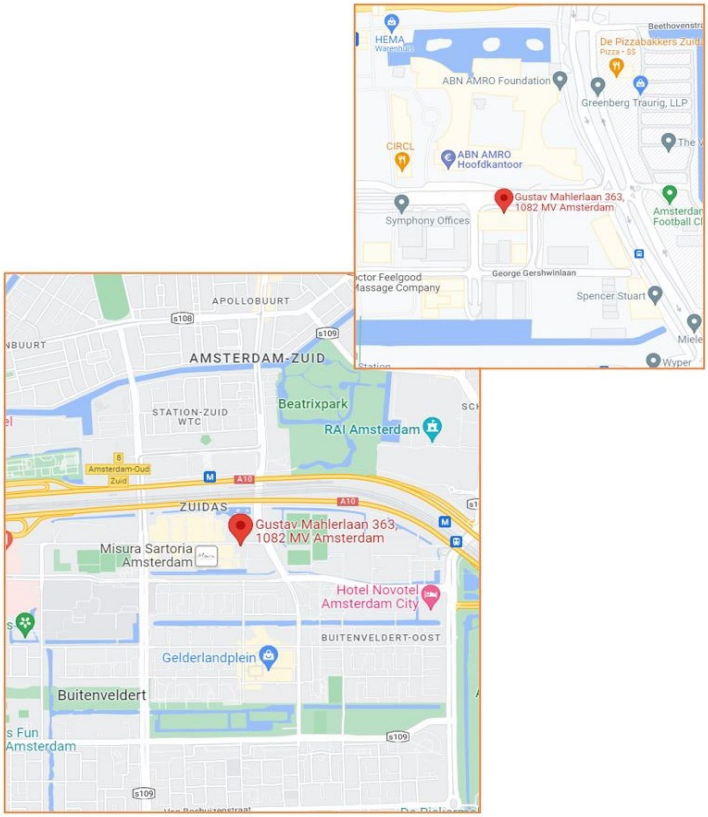


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend en dient alleen ter indicatie. Daarbij hebben wij kunnen constateren dat de badkamer in de grote slaapkamer niet in deze tekening is opgenomen.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Omgevingskaart



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Objectgegevens

Gebruik

Ten tijde van de inspectie heeft de directie-makelaar het appartement kunnen betreden. De directie-makelaar heeft niet kunnen constateren of het object ten tijde van de inspectie door de eigenaar in gebruik is, dan wel dat de woning door derde wordt bewoond.

Locatie

De Amsterdamse Zuidas is een toplocatie om te wonen en werken. Diverse horecagelegenheden waaronder restaurant Circle en voor een ontbijt kun je terecht bij o.a. The Breakfast Club. Op loopafstand vindt je Dicky's en restaurant Loetje. De dagelijkse boodschappen doe je bij de Albert Heijn aan de Gustav Mahlerlaan en het winkelcentrum Gelderlandplein.
Het Beatrixpark, het Amsterdamse Bos, maar ook het Amstelpark bevinden zich eveneens op loopafstand.
Sporten is mogelijk bij het populatie en luxe Gustav Gym of bij Club Sportive.

Bereikbaarheid

Op loopafstand is het station Amsterdam Zuid, waar trein, bus, tram, metro en de Noord/Zuidlijn. Schiphol is één halte met de trein en met de auto ben je in een mum van tijd op de Ring A10.
Stadsdeel Zuid met al haar exclusieve winkels, cafés en restaurants is op slechts 5 minuten fietsafstand.

Indeling

De directie-makelaar heeft het appartement van binnen kunnen inspecteren.
Indeling:
Indeling: Centrale entree met bellentableau, videofoon en de brievenbussen, chique lobby met receptie, conciërge en toegang tot de liften. Middels één van de liften is de 15de verdieping te bereiken.
Entree, gang met videofooninstallatie, meterkast, toegang tot de technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, WTW installatie alsmede ruimte voor berging, toiletruimte met fonteintje, uitgebreide en naastgelegen kast met stadsverwarmingsunit voor koude en warmte ten behoeve van de vloerverwarming en koeling in het gehele appartement.
Badkamer met wastafelmeubel, designradiator, ventilatieschakelaar, inloopdouche met draingoot.

De woonkamer biedt door de grote en kamerhoge pui en plafond veel daglicht en een magnifiek uitzicht naar het zuiden. De open keuken is aan de halzijde gesitueerd. Vanuit de open keuken is eveneens toegang tot het balkon aan de zijkant.

De naastgelegen slaapkamer met toegang tot het balkon.
De tweede slaapkamer is van een groot formaat en toegang tot het balkon.
De derde ruime slaapkamer heeft een eigen badkamer voorzien van een inloopdouche en toilet afgescheiden door een glazen scheidingswand en in de slaapkamer een wastafeleiland.

Het terras aan de woonkamer is gelegen op het zuid en is maar liefst 18,5 m² groot.
Het balkon aan de zijgevel is circa 7 m²

Op niveau -1 is een berging en op niveau -2 zijn twee parkeerplaatsen.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Woonoppervlakte	Circa 161 m² (bron: BAG-viewer).
Inhoud	Circa 483 m² (bron: informatie derden).
Voorzieningen	In de woning zijn vermoedelijk voorzieningen aanwezig.
Bouwjaar	2019 (bron: BAG-viewer).
Bouwaard	Voorgevel metselwerk (achtergevel niet waarneembaar), het dak is gedekt met bitumen.
Vereniging van Eigenaars	het appartement maakt een onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars genaamd Vereniging van (onder-)ondereigenaars Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers) te Amsterdam, Gebouw Xavier te Amsterdam. De vereniging kan tevens handelen onder de naam: Vereniging van (onder-) ondereigenaars Xavier A-5. De Vereniging van Ondereigenaars Leo Smitstraat 5a Stallingsgarage te Amsterdam, is de vereniging van de parkeerplaatsen. De servicekosten voor het appartement bedragen € 372,68. Het aandeel in het reservefonds bedraagt € 2.690,96; De servicekosten voor de parkeerplaatsen bedragen € 138,74. Het aandeel in het reservefonds bedraagt € 796,44. De administratie van beide verenigingen wordt gevoerd door: Xavier Zuidas Gustav Mahlerlaan 297 1082 MK Amsterdam www.xavierzuidas.nl vve@xavierzuidas.nl
Erfpacht	Het betreft een voortdurend recht van erfpacht Ingangsdatum 1 juni 2016 Herzieningsdatum 1 juni 2066 Indexering: jaarlijks De huidige canon voor het appartement bedraagt € 3.827,77 De huidige canon voor de parkeerplaatsen bedraagt € 525,90 (2 x € 262,95)
Milieu	Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmede voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.
Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.
Bestemming	Het object heeft de bestemming wonen, berging en stallingsruimtes.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Bijzonderheden

Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten.

Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentieel Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

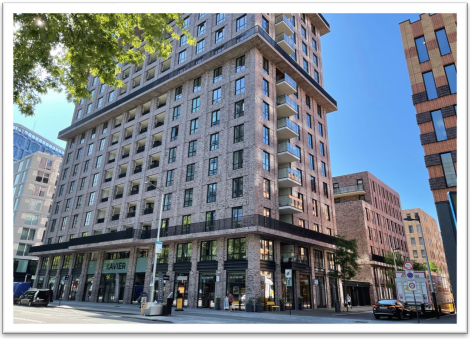
De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

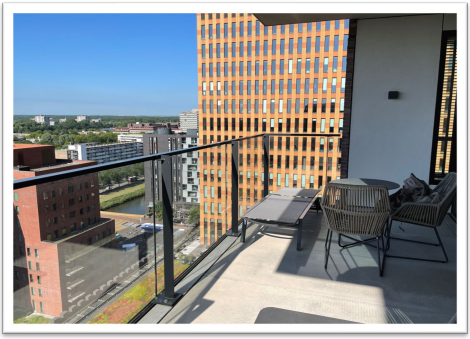
Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bijlages:

1. Foto's.

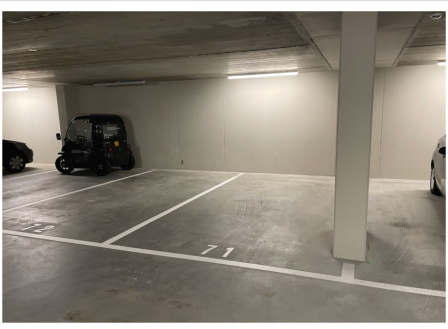




De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.





De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45848.pdf

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Gustav Mahlerlaan 363 te 1082 MK Amsterdam

Vastgesteld op zesentwintig september tweeduizend tweeëntwintig, door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te veilen registergoed betreft:

1. het voortdurende recht van erfpacht van het (onder-) onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijftiende verdieping met separate berging gelegen in de kelder op niveau -1 van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 363, kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-273**, uitmakende het eenhonderd zevenenzestig/zesduizend zevenhonderd vijfentachtigste (167/6.785e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit: het onderappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van negen en veertig (49) woningen met buitenruimte op de tiende tot en met de eenentwintigste verdieping met bijbehorende bergingen in de kelder op het niveau -1 en -2, en verder aan- en toebehoren in voormeld gebouw, plaatselijk bekend als Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers), ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK nummer 4937 A-5, uitmakende het zes duizend zeven honderd zes en tachtig/twaalf duizend vijf honderd zeven en zestigste (6.786/12.567e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit: het hoofdappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van vier (4) commerciële ruimten op de begane grond met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Gustav Mahlerlaan 149, 151, 397 en 399 te Amsterdam, de beheerdersruimte plaatselijk bekend Gustav Mahlerlaan 395 te Amsterdam, de ruimte voor scootmobielen en de entree/hal op de begane grond, alsmede eenhonderd eenentwintig (121) woningen met buitenruimten op de begane grond tot en met de eenentwintigste verdieping, bergingen in de kelder op het niveau -1 en het niveau -2, en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Gustav Mahlerlaan 153 tot en met 393 (oneven nummers) te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-4, uitmakende het twaalfduizend vijfhonderd zevenenzestig/negentienduizend zevenhonderd tweeëntwintigste (12.567/19.722e) onverdeelde aandeel in de hoofdgemeenschap bestaande uit:
   - de percelen plaatselijk bekend Rosy Wertheimstraat 4, 6a, 6b, 6c, 8a, 8b, 8c, 10a, 10b, 10c, 12a, 12b, 12c, 14a, 14b, 14c, 16a, 16b, 18a en 18b, Leo Smitstraat 5a, 5b, 5c, 5d, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b, 9c, 11a, 11b, 11c, 13a, 13b, 13c, 15a, 15b, 15c, 17a, 17b, 19a en 19b en Gustav Mahlerlaan 149 tot en met 399 (oneven nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers:
   - 4920, groot dertien centiare (13ca), welk perceel belast is met het zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Liander Infra N.V.;
   - 4934, groot twee are negenendertig centiare (2a 39ca);
   - 4935, groot achttien are zesendertig centiare (18a 36ca);
   - 4931, groot vijf are achtenzeventig centiare (5a 78ca);

   aan welke percelen met nummers 4920, 4934, 4935 en 4931 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend; ten aanzien van welke percelen met nummers 4920, 4931 en 4934 een besluit op grond van artikel 110l Wet Geluidhinder ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op twintig september tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 deel 61837 nummer 143 is ingeschreven; en
   - het op voormelde percelen en de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK nummer 4519 en 4932, een en ander zoals aangegeven op de als bijlage 1 nummer 2015-352 de dato dertien april tweeduizendzestien aan de hierna te vermelden akte van hoofdsplitsing gehechte uitgiftetekening, te realiseren complex, plaatselijk bekend als Blok 4 (Gershwin), na gereedkomen van de bouw bestaande uit woningen met bergingen, commerciële ruimten en een ondergrondse stallingsgarage, hierna ook te noemen: "Gebouw", waarbij geldt dat het gedeelte van vorenbedoelde ondergrondse stallingsgarage, voor zoveel

gelegen op de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK nummer 4519 en 4932, door natrekking onderdeel van het Gebouw uitmaakt;

2. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 112,** uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap;
3. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 111,** uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap,

(het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden
Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.
Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling
In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
   Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
   De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
b. het honorarium van de notaris;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
d. de kosten van ontruiming.
e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.
Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite, alsmede www. veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.
Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.
Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.
Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.
Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (mogelijk) in gebruik bij Rechthebbende.
Voor zover bij de Schuldeiseres bekend is er tevens sprake van gebruik door derden.
Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato zes april tweeduizend tweeëntwintig staan twee personen op het adres ingeschreven. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden (niet zijnde de Schuldenaar en de “zijnen”) of verhuurd is aan derden.
Verkoopster heeft niet het verlof tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.
De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.
De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.
Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 5 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.
Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:
"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:
- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."
Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.
Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.
Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk een november tweeduizend tweeëntwintig bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.
In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.
Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.
Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom kan eventueel negatieve rente worden berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.
Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.
De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.
Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2 **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
   de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop” vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
   de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*:
   de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
   het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris*:
   een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 **Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding

voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
   - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

   Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
   De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
   Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
   - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
   - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
   Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
   Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het in de onder*(onder)splitsing in appartementsrechten van het onderappartementsrecht met indexnummer A-5* is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van (onder-) ondereigenaars Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers), Gebouw Xavier te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, bestaande uit:

(a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, in deel 19495 nummer 156; en
(b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van onder(onder)splitsing in appartementsrechten op drie november tweeduizend zestien verleden voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op drie november tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 69364 nummer 155, en

Op het in de onder*(onder)splitsing in appartementsrechten van het*

onderappartementsrecht met indexnummer A-3 is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Ondereigenaars Leo Smitstraat 5a Stallingsgarage te" Amsterdam, gevestigd te Amsterdam. De vereniging kan voorts handelen onder de naam Vereniging van Ondereigenaars Xavier Stallingsgarage", bestaande uit:

(a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, in deel 19495 nummer 156; en
(b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van onder(onder)splitsing in appartementsrechten op een juni tweeduizend zestien verleden voor de waarnemer van mr. J.C.Kuiken, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op een juni tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 68375 nummer 25.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten voor de woning driehonderd tweeënzeventig euro en achtenzestig cent (€ 372,68) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper. Per een september tweeduizend tweeëntwintig is er geen achterstand.
Het aandeel in het reservefonds voor de woning bedraagt: tweeduizend zeshonderdnegentig euro en zesennegentig cent (€ 2.690,96).
Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten voor de twee parkeerplaatsen eenhonderd achtendertig euro en vierenzeventig cent (€ 138,74) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper. Per een september tweeduizend tweeëntwintig is er geen achterstand.
Het aandeel in het reservefonds voor de twee parkeerplaatsen bedraagt: zevenhonderd zesennegentig euro en vierenveertig cent (€ 796,44).

Artikel 15. Erfpachtvoorwaarden

De uitgifte in erfpacht van het (onder)onderappartementsrecht kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-273** Is geschied bij akte van vestiging erfpacht/verticale erfpachtsplitsing op drie november tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te op drie november tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 69364, 161, in welke akte het navolgende voorkomt:

*"B. **Algemene en Bijzondere Bepalingen***

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat deze uitgifte in voortdurende erfpacht is geschied onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, luidende:

a. onder de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds vestiging te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 37; met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en
b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met de "appartementsrechten" en met "terrein" wordt bedoeld: de in na te melden akte(n) van hoofd-, onder- en (onder)ondersplitsing ontstane (onder)onderappartementsrechten en met "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:
1. <u>Afwijking Algemene Bepalingen 2000</u>
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3 %) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;

C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;

D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;

E. de in erfpacht uit te geven zaak is belast met het voortdurende recht van opstal ten behoeve van een technische installatie voor nutsvoorzieningen;
In dit kader:
1e verklaart de erfpachter zicht nadrukkelijk bekend met:
- *de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt; en*
- *de samenhang tussen het opstalrecht nutsvoorzieningen en de erfpacht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;*

2e zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;

3e zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot een honderd negen en vijftig (159) meergezinskoopwoningen in de vrije sector van in totaal veertien duizend zes honderd zestig vierkante meter gebruiksvloeroppervlak (14.660m2 go) (waarbij geldt dat de meergezinskoopwoningen eveneens als huurwoningen kunnen worden gebruikt), een ondergrondse parkeergarage omvattende een honderd twee en twintig (122)parkeerplaatsen ten behoeve van de bovengelegen woningen, drie honderd zes en dertig vierkante meter bruto vloeroppervlak (336m2 bvo) commerciële voorzieningen in de plint en een fietsenstalling van twee honderd twee en negentig vierkante meter bruto vloeroppervlak (292m2 bvo);

3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

4. het terreingedeelte op tekening 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien aangegeven met puntarcering, gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementencomplex en dient te worden ingericht en gebruikt als tuin/terras;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- *de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;*
- *de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; en*
- *het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;*

6a. de erfpachter is verplicht met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

6b. tenminste dertien (13) weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen veertig (40) maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

7a. *het terreingedeelte op tekening 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien aangegeven met lijnarcering gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot openbare weg; de erfpachter is verplicht:*

7b. *te gedogen, dat het in 7a. aangegeven gedeelte door de gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie;*

7c. *de parkeergarage in verband met de openbare weg gelegen op het dak van de parkeergarage voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen. (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991- 2/NB);*

7d. *er moet gerekend worden met belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3 van de NEN EN 1991-2 uitgaande van een verkeersbelasting van 2000 vrachtwagens per rijstrook per jaar uitgaande van Verkeerscategorie 3;*

7e. *de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid 7 a. genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) eveneens op het openbaar gebruik af te stemmen;*

7f. *onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaart de erfpachter de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;*

7g. *de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter (en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen (onder)appartementsrechten) is (zijn) alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn (hun) rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;*

8. *de erfpachter is verplicht om alle benodigde kabels en leidingen aan te sluiten op de Integrale Leidingen Tunnel (hierna te noemen ILT) en de toekomstige doorkoppelingen van de kabels & leidingen naar de naastgelegen blokken (1b en 2b) van cluster I mogelijk te maken.*

9. *omwille van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het projectgebied (hierna te noemen cluster 1 Gershwin) worden de parkeergarages in cluster 1 van Gershwin zoveel mogelijk gekoppeld. De erfpachter zal voorzieningen treffen om een koppeling met de parkeergarages van blok 2b en 1b (op tekening 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien schetsmatig aangegeven) aan de parkeergarage van blok 4 mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat het profiel van de Gershwinlaan en de zijstraten niet wordt aangetast en de verkeersdoorstroming gewaarborgd is;*

10. *de erfpachter dient te gedogen dat ten laste van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten (dienend erf) en ten gunste van het aangrenzende terrein 2b en 1b als heersend erf, dienen te worden gevestigd, rechten van overpad (op tekening 2015-352, de dato dertien april tweeduizend zestien schetsmatig aangegeven) ten behoeve van de ingang, uitgang en doorgang van de in het heersend erf te realiseren parkeergarage. De erfpachter is gerechtigd een vergoeding in rekening te brengen bij de erfpachter ten gunste van wie de erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Deze vergoeding mag slechts de werkelijke service- en onderhoudskosten naar rato omvatten;*

11. *de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden en voor het aanbrengen van de zogenaamde gevelpenanten, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;*

12. *de erfpachter is verplicht om in het gebouwde een inpandige, gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken:*

13. *de erfpachter is verplicht om huishoudelijk afval inpandig in zogenaamde(pers)containers te verzamelen. Bij akte uitgifte in erfpacht op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken, notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster in het register Hypotheken 4 in deel 68375 nummer 61, zijn ter gedeeltelijke uitvoering van de hiervoor onder A. gemelde erfpachtaanbieding reeds een honderd tien (110) van de een honderd negen en vijftig (159) meergezinskoopwoningen evenals de een honderd twee en twintig (122) parkeerplaatsen, de commerciële voorziening en de fietsenstalling in erfpacht uitgegeven. Bij de onderhavige akte worden de resterende negen en veertig (49) meergezinskoopwoningen in erfpacht uitgegeven.*

*C. **Bouwblok***
De gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:
a. de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde appartementsrechten een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen van die appartementsrechten;
b. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen appartementsrecht in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang waarop het erfpachtrecht van de bij deze akte uitgegeven en aanvaarde appartementsrechten is ingegaan, zijnde een juni tweeduizend zestien;
c. het eerste erfpachttijdvak voor het hiervoor omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op een en dertig mei tweeduizend zes en zestig;
d. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op de eerste juni en eerste december van elk jaar.
De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.
*D. **Keuze van canonbetaling/omzetbelasting/uitstel van betaling***
De gemeente en de erfpachter zijn ter zake het onderhavige project overeengekomen dat de eerste koper van het recht van erfpacht van een appartementsrecht bij de akte van levering de navolgende keuzemogelijkheid zal hebben voor de betaling van de canon voor het voortdurende recht van erfpacht:
- jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);
- tien jaar vaste canon;
- vijfentwintig jaar vaste canon;
- afkoop van de canon voor het gehele erfpachttijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van een juni tweeduizend zestien tot en met een en dertig mei tweeduizend zes en zestig.
De voor de onderscheiden keuzemogelijkheden geldende bedragen zijn per (onder)onderappartementsrecht opgenomen in het bij het besluit behorende financieel overzicht, hetwelk aan deze akte is gehecht.
In dit kader heeft de erfpachter aan de gemeente de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren voor de rechten van erfpacht voldaan, zijnde een bedrag van twee honderd zeven en negentig duizend acht honderd twee en vijftig euro (€ 297.852,00).
Voormelde indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren, alsmede de over de grondwaarde van vier miljoen negen honderd vier en zestig duizend twee honderd veertien euro (€ 4.964.214,00) verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van een miljoen twee en veertig duizend vier honderd vier en tachtig euro en vier en negentig eurocent (€ 1.042.484,94) zijn door de erfpachter voldaan door storting op een rekening van de gemeente.
De gemeente verleent de erfpachter hiervoor bij deze kwijting.
*E. **Verticale erfpachtsplitsing***
*Voors komen partijen overeen het bij deze gevestigde voortdurend recht van erfpacht te splitsen in **negen en veertig (49)** voortdurende rechten van erfpacht, elk omvattende een appartementsrecht bestemd tot vrije sector koopwoning met berging, plaatselijk bekend als Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummer 4937 A-240 tot en met A-288, zulks conform de aanbieding behorende bij voormeld besluit en de aan deze akte te hechten bij voormeld besluit behorende financiële bijlage, welke wordt geacht een integraal onderdeel van de onderhavige akte uit te maken en welke bijlage aan deze akte zal worden gehecht en mee zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De canons en grondwaarden van de hiervoor bedoelde erfpachtrechten zijn per recht van erfpacht vermeld op vorenbedoelde bijlage, welke geacht wordt een integraal onderdeel van deze akte uit te maken."*
De uitgifte in erfpacht van de onderappartementsrechten kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A, appartementsindices 111 en 112** is geschied bij akte van vestiging erfpacht/verticale erfpachtsplitsing op een juni tweeduizend zestien verleden voor de waarnemer van genoemde notaris Kuiken, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een juni tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 68375, 61, in welke akte het navolgende voorkomt:
"Artikel 2 Algemene en bijzondere bepalingen
2.1. Deze uitgifte in erfpacht van de Erfpachtrechten geschiedt onder:
A. de Algemene Bepalingen, met welke Algemene Bepalingen ZuidSchans verklaart bekend te zijn, waarvan hij een gedrukt exemplaar heeft ontvangen, waarvan hij geen nadere omschrijving verlangt en welke hij hierbij uitdrukkelijk aanvaardt; en

B. de navolgende bijzondere bepalingen, zoals deze in de Aanbieding zijn opgenomen, woordelijk luidende:
1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstan erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
E. de in erfpacht uit te geven zaak is belast met het voortdurende recht van opstal ten behoeve van een technische installatie voor nutsvoorzieningen;
In dit kader:
1e verklaart de erfpachter zicht nadrukkelijk bekend met:
- *de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt; en*
- *de samenhang tussen het opstalrecht nutsvoorzieningen en de erfpacht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;*

2e zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;
3e zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 159 meergezinskoopwoningen in de vrije sector van in totaal 14.660 m² go (waarbij geldt dat de meergezinskoopwoningen eveneens als huurwoningen kunnen worden gebruikt), een ondergrondse parkeergarage omvattende 122 parkeerplaatsen ten behoeve van de bovengelegen woningen, 336 m² bvo commerciële voorzieningen in de plint en een fietsenstalling van 292 m² bvo;
3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
4. het terreingedeelte op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 aangegeven met puntarcering, gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementencomplex en dient te worden ingericht en gebruikt als tuin/terras;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
v de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
v de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en,
v het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.
6a. de erfpachter is verplicht met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

6c. *de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 40 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;*
6d. *van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.*
7a. *het terreingedeelte op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 aangegeven met lijnarcering gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot openbare weg.*
De erfpachter is verplicht:
7b. *te gedogen, dat het in 7a. aangegeven gedeelte door de gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie*
7c. *de parkeergarage in verband met de openbare weg gelegen op het dak van de parkeergarage voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen. (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB);*
7d. *er moet gerekend worden met belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3 van de NEN EN 1991-2 uitgaande van een verkeersbelasting van 2000 vrachtwagens per rijstrook per jaar uitgaande van Verkeerscategorie 3;*
7e. *de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid 7 a. genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) eveneens op het openbaar gebruik af te stemmen;*
7f. *onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaart de erfpachter de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;*
7g. *de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter [en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen (onder)appartementsrechten] is [zijn] alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn [hun] rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;*
8. *De erfpachter is verplicht om alle benodigde kabels en leidingen aan te sluiten op de Integrale Leidingen Tunnel (hierna te noemen ILT) en de toekomstige doorkoppelingen van de kabels & leidingen naar de naastgelegen blokken (1b en 2b) van cluster I mogelijk te maken.*
9. *omwille van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het projectgebied (hierna te noemen cluster 1 Gershwin) worden de parkeergarages in cluster 1 van Gershwin zoveel mogelijk gekoppeld. De erfpachter zal voorzieningen treffen om een koppeling met de parkeergarages van blok 2b en 1b (op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 schetsmatig aangegeven) aan de parkeergarage van blok 4 mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat het profiel van de Gershwinlaan en de zijstraten niet wordt aangetast en de verkeersdoorstroming gewaarborgd is;*
10. *de erfpachter dient te gedogen dat ten laste van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten (dienend erf) en ten gunste van het aangrenzende terrein 2b en 1b als heersend erf, dienen te worden gevestigd, rechten van overpad (op tekening 2015-352, d.d. 13-04- 2016 schetsmatig aangegeven) ten behoeve van de ingang, uitgang en doorgang van de in het heersend erf te realiseren parkeergarage. De erfpachter is gerechtigd een vergoeding in rekening te brengen bij de erfpachter ten gunste van wie de erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Deze vergoeding mag slechts de werkelijke service- en onderhoudskosten naar rato omvatten;*
11. *de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden en voor het aanbrengen van de zogenaamde gevelpenanten, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;*
12. *de erfpachter is verplicht om in het gebouwde een inpandige, gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken:*
13. *de erfpachter is verplicht om huishoudelijk afval inpandig in zogenaamde(pers)containers te verzamelen. U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.".*

Voorts staat in gemelde akte tot levering (deel 70090 nummer 47) nog het volgende vermeld:
"*3. De rechten van erfpacht zijn voortdurend. De rechten van erfpacht zijn ingegaan op één juni tweeduizend zestien.*

De canons dienen in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling te worden voldaan op eerste juni en eerste december van elk jaar.

4. *Voorts verklaarden partijen ten aanzien van de erfpacht het navolgende:*
de gemeente en de verkoper zijn ter zake het verkochte overeengekomen dat de koper de navolgende keuzemogelijkheid heeft voor de betaling van de canonbedragen:
   - *jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);*
   - *tien jaar vaste canon;*
   - *vijfentwintig jaar vaste canon;*
   - *afkoop van de canon voor het gehele erfpachttijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van één juni tweeduizend zestien tot en met eenendertig mei tweeduizend zesenzestig.*

In dit kader heeft de verkoper aan de gemeente de indexcanons voor de eerste twee erfpachtjaren voldaan.
De koper heeft gekozen voor een jaarlijkse aanpassing van de canon als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen.
De voor het verkochte B.1 jaarlijks verschuldigde indexcanon van drieduizend zevenhonderd twaalf euro (€ 3.712,00) is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van eenhonderd drieëntwintigduizend zevenhonderd eenentwintig euro (€ 123.721,00).
De voor het verkochte B.2. jaarlijks verschuldigde indexcanon van tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 255,00) is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00).
De voor het verkochte B.3. jaarlijks verschuldigde indexcanon van tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 255,00) is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00).
Het privégedeelte van het verkochte B.1. omvat volgens opgave van de gemeente eenhonderd eenenzestig vierkante meters gebruiksvloeroppervlakte (161 m2 gbo).
Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak, zijnde met een en dertig mei tweeduizend zes en zestig, zal de canon jaarlijks worden aangepast conform artikel 7 van de Algemene Bepalingen. Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien er voor wordt gekozen de canon(s) voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van artikel 10 van de Algemene Bepalingen (afkoop).”

De jaarlijkse canon bedraagt voor de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig voor indexnummer **273:** drieduizend achthonderdzevenentwintig euro en zevenenzeventig cent (EUR 3.827,77).
De jaarlijkse canon bedraagt voor de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig voor indexnummer **111**: tweehonderdtweeënzestig euro en vijfennegentig cent (EUR 262,95).
De jaarlijkse canon bedraagt voor de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig voor indexnummer **112**: tweehonderdtweeënzestig euro en vijfennegentig cent (EUR 262,95).
De betaling vindt plaats op 1 juni en op 1 december van elk jaar. Thans is er volgens opgave van de erfverpachter een achterstand:
De achterstand voor indexnummer **273** bedraagt: eenduizend negenhonderddertien euro en negenentachtig cent (EUR 1.913,89) en betreft de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot een december tweeduizend tweeëntwintig;
De achterstand voor indexnummer **111** bedraagt: eenhonderd eenendertig euro en achtenveertig cent (EUR 131,48) en betreft de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot een december tweeduizend tweeëntwintig;
De achterstand voor indexnummer **112** bedraagt: eenhonderd eenendertig euro en achtenveertig cent (EUR 131,48) en betreft de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot een december tweeduizend tweeëntwintig;

Artikel 16. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

*"**F. Lasten en beperkingen***
Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen als bedoeld onder E.2. wordt ten dezen in het bijzonder verwezen naar:

1. *een akte van vestiging opstalrecht op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Brummelhuis, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 in deel 68365 nummer 2. Het opstalrecht bestaat uit en is bestemd tot het aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een trafoinstallatie ten behoeve van openbare energievoorzieningen en het exclusieve gebruik van een ruimte van dertien vierkante meter bruto vloeroppervlak (13m2 bvo), waarin de trafoinstallatie is gevestigd. De op het opstalrecht van toepassing zijnde bepalingen zijn aangehaald in na te melden akte van splitsing en worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en hiervan een integraal onderdeel uit te maken;*
2. *een akte van splitsing in appartementsrechten op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Kuiken, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 in deel 68375 nummer*
3. *mede houdende de oprichting van de "Vereniging van Eigenaars Rosy Wertheimstraat 4, 6a, 6b, 6c, 8a, 8b, 8c, 10a, 10b, 10c, 12a, 12b, 12c, 14a, 14b, 14c, 16a, 16b, 18a en 18b, Leo Smitstraat 5a, 5b, 5c, 5d, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b, 9c, 11a, 11b, 11c, 13a, 13b, 13c, 15a, 15b, 15c, 17a, 17b, 19a en 19b en Gustav Mahlerlaan 149 tot en 399 (oneven nummers) te Amsterdam"; meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voor zover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het modelreglement (met uitzondering van de Annex) vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4 in deel 19399 nummer 166;*
3. *de akte van ondersplitsing in appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht met indexnummer 3, tevens inhoudende de oprichting van de " Vereniging van Ondereigenaars Leo Smitstraat 5a Stallingsgarage te Amsterdam", op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Kuiken, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 in deel 68375 nummer 25;*
   meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voor zover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op vijftien mei tweeduizend zes voor een waarnemer van mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 19495, nummer 156;
4. *voormelde akte uitgifte in erfpacht op een juni tweeduizend zestien (deel 68375 nummer 61) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Kuiken, inhoudende kwijting de betaling van de canon voor de eerste twee erfpachtjaren, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:*
   "Artikel 1 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en beding
   1.1 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 van de Algemene Bepalingen komen de Gemeente en ZuidSchans bij deze voorts overeen als volgt:
      a. De Gemeente en ZuidSchans beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de in deze akte vermelde bijzondere bepalingen.
      b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de in deze akte vermelde bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Appartementsrechten en/of de Erfpachtrechten als beperkt recht - voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten - worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op degenen die de Erfpachtrechten verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
      c. ZuidSchans zal bij:
         (i) de overdracht van een of meerdere Erfpachtrechten, of
         (ii) de bezwaring van een of meerdere Erfpachtrechten of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de in deze akte vermelde bijzondere bepalingen - voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld onder sub b van dit artikel - ten

behoeve van de Gemeente opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde."

enzovoorts

"Artikel 10. Vestiging erfdienstbaarheid Stallingsgarage Gershwin Blok 4

10.1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 7 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt de Gemeente hierbij ten laste van:

- *het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4932 en 4519, zoals met streeparcering aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'Parkeergarage 3503m2 met daarboven de openbare weg', als dienend erf; voormeld gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4932 en 4519, hierna te noemen "**Dienend Erf 1**";*

en ZuidSchans aanvaardt ten behoeve van:

- *de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4920, 4934, 4935 en 4931, respectievelijk*
- *de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als heersend erf; het betreffende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4920, 4934, 4935 en 4931 respectievelijk de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Heersend Erf 1**";*

een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) en gebruikers van het Dienend Erf 1 om te dulden dat de gerechtigde(n) en gebruikers van het Heersend Erf 1 een gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 in respectievelijk op het Dienend Erf 1 realiseren, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen

10.2. De hiervoor in artikel 10.1 bedoelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.

b. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.

c. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

d. De erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd

e. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 zijn verplicht te gedogen dat het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4932 en 4519, zoals met streeparcering aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015- 352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'Parkeergarage 3503m2 met daarboven de openbare weg', gelegen op het dak van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 bestemd tot openbare weg door de Gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 uit dien hoofde aanspraak zullen kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie

f. In verband met de openbare weg gelegen op het dak van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 dient de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 door de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te worden geconstrueerd, rekening houdend met "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB), waarbij wordt gerekend met belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3 van de NEN EN 1991-2 uitgaande van een verkeersbelasting van 2000 vrachtwagens per rijstrook per jaar uitgaande van Verkeerscategorie 3.

g. De aan te brengen waterdichte afdekking op het in sub e genoemde gedeelte van het dak van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik te worden afgestemd.

h. Onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente als wegbeheerder wordt de Gemeente door de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 gevrijwaard van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de Gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend.

i. De Gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 zijn alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor hun rekening te herstellen of aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 11.Vestiging erfdienstbaarheid toe- en doorgang stallingsgarages Blok 1B en Blok 2B

11.1.Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt ZuidSchans hierbij ten laste van:

- *het gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, zoals aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015- 352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'Recht van overpad', zoals gelegen op de aangegeven gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4920, 4934, 4935, 4931, 4932 en 4519 (alle gedeeltelijk), respectievelijk;*
- *de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als dienend erf; het betreffende gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 respectievelijk de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Dienend Erf 2**";*

en de Gemeente aanvaardt ten behoeve van:

*a. het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummer 4518 met het daarop te realiseren (appartementen)complex ("**Registergoed Blok 1B**"); en*
*b. de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummers 4018, 4520, 4521 en 4522 met het daarop te realiseren (appartementen)complex ("**Registergoed Blok 2B**");*
als heersend erf;

*het Registergoed Blok 1B en het Registergoed Blok 2B, hierna gezamenlijk te noemen: "**Heersend Erf 2**";*

een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) en gebruikers van het Dienend Erf 2 om te dulden dat de gerechtigde(n) en gebruikers van het Heersend Erf 2 door/via het Dienend Erf 2 komen van en gaan naar de stallingsgarage behorende tot het Registergoed 1B respectievelijk de stallingsgarage behorende tot het Registergoed 2B en de openbare weg Leo Smitstraat en hiertoe gebruik maken van de zich in het Dienend Erf 2 bevindende rijbanen met voorzieningen.

11.2 De hiervoor in artikel 11.1 bedoelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
b. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.
c. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
d. De erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd.
e. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 2 dienen te allen tijde gebruik te kunnen maken van het Dienend Erf 2 en de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 2 zijn niet bevoegd het Dienend Erf 2 af te sluiten.
f. De kosten in verband met de uitoefening van vorenbedoelde erfdienstbaarheid, waaronder de kosten met betrekking tot de toegang tot, de verlichting-, schoonmaak- en onderhoudskosten met betrekking tot de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 komen voor rekening van de gerechtigde(n) van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, de gerechtigde van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 1B en de gerechtigde van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B naar rato van de zich in de betreffende stallingsgarages bevindende parkeerplaatsen.
g. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 2 zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheid.
h. De gerechtigde(n) van het Dienend Erf 2 zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheid. Tot eerste aanspreekpunt namens het Dienend Erf 2 wordt het bestuur van de bij de Akte van Ondersplitsing Stallingsgarage A-3 ontstane vereniging van eigenaars benoemd.
i. De erfdienstbaarheid zal feitelijk worden uitgeoefend, nadat de respectieve stallingsgarages op het Heersend Erf 2 en op het Dienend Erf 2 zijn gerealiseerd.

Artikel 12. Vestiging erfdienstbaarheid aansluiting stallingsgarage Blok 2B

12.1.Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 9 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt ZuidSchans hierbij ten laste van:

- *de gedeelten van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, zoals aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015- 352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'toekomstige koppeling parkeergarages 2B en 1B', zoals gelegen op de aangegeven gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummer 4519 (gedeeltelijk) respectievelijk;*
- *de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als dienend erf;*

*de betreffende gedeelten van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Dienend Erf 3**";*
en de Gemeente aanvaardt ten behoeve van:

- *het te realiseren (appartementen)complex, zoals gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummers 4018, 4520, 4521 en 4522 ("**Registergoed Blok 2B**"), als heersend erf;*

*het Registergoed Blok 2B, hierna te noemen "**Heersend Erf 3**";*
een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 3 om te dulden dat de gerechtigde van het Registergoed Blok 2B aanbouwt tegen het Gebouw en de daarvoor benodigde (constructieve) zaken aanbrengt en houdt aan/op of in het Dienend Erf 3.

12.2. De in artikel 12.1 bedoelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
b. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.
c. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
d. De erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd.
e. Indien tot de realisatie van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B wordt overgegaan dienen de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 3 hiervan tijdig op de hoogte te worden gesteld.
f. De stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B dient een deugdelijke constructie te hebben. Eventuele overlast ten gevolge van de realisatie van de behorende tot het Registergoed Blok 2B dient zoveel mogelijk te worden beperkt en wel zodanig dat er geen onaanvaardbare belemmeringen zijn voor het gebruik en de bereikbaarheid van het Heersend Erf 3."

4. enzovoorts
5. enzovoorts

*"**G. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding***

1. Partijen komen ter uitwerking van het bepaalde in de koopovereenkomst ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Warmte., of een door haar aan te wijzen rechtsopvolger, hierna te noemen: Nuon Warmte, en ten laste van het verkochte, in het kader van de afname van warmte en koude, de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen:

a. de verplichting van de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om gedurende de looptijd van de hierna te melden projectovereenkomst het verkochte aan te (doen) sluiten en aangesloten te houden op Warmte en/of Koude van Nuon Warmte;
b. de verplichting van koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte dan wel bij het verlenen van enig zakelijk-, gebruiks- of genotsrecht op het verkochte, de uit de tussen verkoper en Nuon Warmte gesloten projectovereenkomst warmte en koude voor huishoudelijke en kleinzakelijke verbruikers Gershwin Cluster I, Blokken 1b, 2b, 3 en 4 ondertekend op zeven februari tweeduizend veertien respectievelijk twee en twintig januari tweeduizend veertien respectievelijk acht en twintig januari tweeduizend veertien, als gehecht aan deze akte, voortvloeiende rechten en verplichtingen aan de opvolgende eigenaar/rechthebbende van het verkochte op te leggen en te bedingen ten behoeve van Nuon Warmte of een door haar aan te wijzen rechtsopvolger(s).

2. Bij niet of onvolledige nakoming door koper of zijn rechtsopvolger(s) van de hiervoor onder 1.a. genoemde kwalitatieve verplichting is de koper of diens rechtsopvolger(s) aan Nuon Warmte een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd met bevoegdheid voor Nuon Warmte om

daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.

3. *Bij niet of onvolledige nakoming door koper of zijn rechtsopvolger(s) van de hiervoor onder 2. genoemde kwalitatieve verplichting is de koper of diens rechtsopvolger(s) aan Nuon Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete ad tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) verschuldigd per dag te betalen voor elke dag dat de koper zijn rechtsopvolger(s) van het verkochte niet aan de kwalitatieve verplichting voldoet met bevoegdheid voor Nuon Warmte om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.*
4. *De koper of dienst verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van de genoemde alinea's van deze akte in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.*
5. *Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.*
6. *Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zijn naast de koper tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.*
7. *De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen gaan alle over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 17. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 18. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 19. Overige aantekeningen

Met betrekking tot de overige bekende aantekeningen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar:

- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidshinder, afkomstig uit stuk Register Hypotheken 4 deel 61837, nummer 143, ingeschreven op twintig september tweeduizend twaalf; en
- een kwalitatieve verplichting, afkomstig uit Register Hypotheken 4, deel 70090, nummer 47, ingeschreven op vijftien februari tweeduizend zeventien.

Artikel 20. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op 1 januari 2022 in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).
   Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
   (i) het gebied aanwijzen en
   (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
   Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
   (i) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en

(ii) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.

3. De gemeente Amsterdam heeft momenteel ten aanzien van woningen in de gemeente Amsterdam de opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen onder de volgende voorwaarde:
"*Met de regeling Opkoopbescherming beschermen we goedkope en middeldure koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met vijfhonderd twaalfduizend euro (EUR 512.000,00) tegen opkoop door beleggers. Als u een woning koopt moet u er zelf gaan wonen. U mag de woning 4 jaar lang niet verhuren. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans, waaronder starters. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan uw kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen.*
Handhaving
Als u een woning verhuurt tegen de regels voor opkoopbescherming krijgt u een boete van eenentwintigduizend zevenhonderdvijftig euro (EUR 21.750,00) per woning. Als u een vergunning of ontheffing voor verhuur had kunnen aanvragen is de boete achtduizend zevenhonderd euro (EUR 8.700,00)."
4. Aangezien de regeling woningen betreft met een WOZ-waarde lager dan vijfhonderdtwaalfduizend euro (€ 512.000,00) is deze regeling momenteel niet van toepassing op het Registergoed.

Artikel 21. Bestemming en gebruik / bodeminformatie
Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:
(a) de website www.ruimtelijkeplannen.nl;
(b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Gershwin" van de gemeente Amsterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(c) het rapport van het Bodemloket de dato vijftien maart tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
(d) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is:
- wat het appartementrecht met indexnummer 273 betreft: woning met berging;
- wat het appartementrecht met indexnummer 111 betreft: parkeerplaats;
- wat het appartementrecht met indexnummer 112 betreft: parkeerplaats.

Artikel 22. Aanvaarding "As is, where is"
De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.
In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 23. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen
Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 24. Woonplaatskeuze
Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45779_Kostenoverzicht veiling woningen Gustav Mahlerlaan_1.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Gustav Mahlerlaan 363 te Amsterdam
Opgave per: 1 augustus 2022

Verantwoording kostenopave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

		excl. BTW		incl. BTW
Honorarium notaris (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)	€	5.500,00	€	6.655,00
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€		€	137,50
Kadastrale recherches	€	60,00	€	72,60
achterstallige canon woning 1/6/2022-1/12/2022	€		€	1.913,89
achterstallige canonparkeerplaats index 111 1/6/2022-1/12/2022			€	131,48
achterstallige canonparkeerplaats index 112 1/6/2022-1/12/2(	€		€	131,48
mutatiekosten VvE				
Wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds KNB	€	41,10	€	49,73
				-
Totaal excl. BTW	€	5.560,00		
Totaal incl. BTW			**€**	**9.091,68**

Overige kosten:

- Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer
- Eventuele kosten akte de command € 295,00 excl btw (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
  Eventuele kosten van ontruiming

Betalingstermijnen

Betaling kosten:
binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs:
uiterlijk vier weken na de veiling