Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: Z2022-WP000332
OLO nummer	: OLO 6559491
Datum van indiening	: -
Bouwadres	: Burgemeester Kasteleinstraat 2
Bouwwerkzaamheden	: Sloop en nieuwbouw van een woning met kelder
Wabo-coördinator	: 5.1, 2, e
Datum Preadvies	: 18-05-2022
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1, 2, e
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1, 2, e
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1, 2, e (Waternet)
Datum RO-advies	: 30-05-2022
Akkoord 2e lezer	: 5.1, 2, e
Conclusie	*: Negatief, tenzij*

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van een woning met kelder aan de Burgemeester Kasteleinstraat 2 in Driemond.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Driemond – Bestaand Dorp'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Wonen'.

Het bouwplan is gelegen op de gronden die ingevolge de plankaart zijn aangewezen voor onder andere een woning met een maximale bouwhoogte van 7 meter en

maximale goothoogte van 4 meter. De conceptaanvraag ziet op het oprichten van een woning met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 4,50 meter. In de onderhavige conceptaanvraag zal de maximale bouwhoogte worden overschreden met 1 meter en de goothoogte met 0,50 meter.

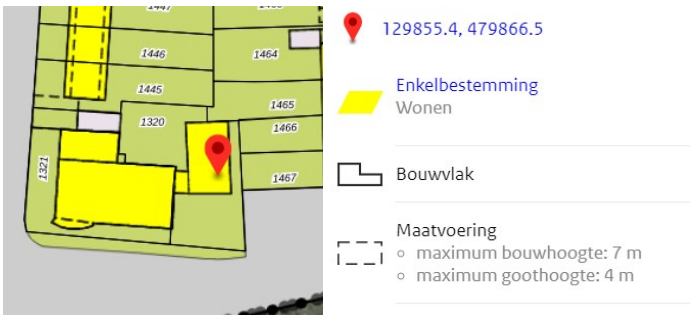
Verder zal een gedeelte van de woning worden gerealiseerd buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak van de grond met de bestemming 'Wonen'. Een gedeelte van de woning (inclusief het balkon) zal aldus worden gerealiseerd in de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden is een woonhuis niet toegestaan.

Het bouwplan voorziet eveneens in het realiseren van een kelder onder de woning. Op 7 oktober jl. is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' vastgesteld. Volgens dit bestemmingsplan valt de locatie van het bouwplan in 'overige zone – 1'. Op grond van artikel 5.2 onder a is het verboden om binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – 1' onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

Indien wenselijk kan er in afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft de overschrijding van de bouwhoogte een vergunning worden verleend middels binnenplanse afwijking conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo in samenhang met artikel 22 onder c en e van de bestemmingsregels. De overschrijding van het bouwvlak kan beschouwd worden als categoriegeval zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 bijlage II van het Bor en kan op grond hiervan worden vergund.

Indien wenselijk kan er in afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft realisatie van de kelder een vergunning worden verleend middels buitenplanse afwijking conform artikel 2.12 lid 1 sub b onder 1 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 1 bijlage II van het Bor.

Hieronder wordt beschreven of de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan wenselijk zijn.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart Driemond – Bestaand Dorp.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart ‘Grondwaterneutrale kelders’

Motivering

Ruimtelijk

Situatiebeschrijving

Burgemeester Kasteleinstraat 2 is gelegen aan het dorpsplein van Driemond. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee bouwlagen met een zadeldak. Tegenover Burgemeester Kasteleinstraat 2 staat een appartementengebouw van 3 bouwlagen hoog. De huidige woning is noord-zuid georiënteerd en bestaat uit één bouwlaag en een zadeldak. Naast de woning is een gebouw van drie bouwlagen hoog met een zadeldak.

Beoordeling

De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwe woning waarbij de huidige woning gesloopt wordt. Volgens het bestemmingsplan mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan 7 meter en de goothoogte niet meer bedragen dan 4 meter. In het ontwerp is te zien dat de bouwhoogte 8 meter is en de goothoogte 4,5 meter.

De woning wordt tevens buiten het bouwvlak gebouwd. Omdat Driemond een oud dorp is, is het belangrijk om het dorps karakter te behouden. De bebouwing varieert van individuele panden tot rijwoningen. De historische variatie te behouden zonder dat deze tot verrommeling leidt is een uitgangspunt. De nieuw te bouwen woning is een individueel pand net zoals in de huidige situatie. Daardoor blijf de historische variatie behouden. De woning wordt in dezelfde richting gebouwd met naast gelegen pand, wat ruimtelijk goed op elkaar aansluit.

De verhoogde bouwhoogte is inpasbaar binnen het straatbeeld, ook omdat de nieuw te bouwen woning aan een plein/parkeerplaats komt te staan waar een hogere bouwhoogte niet misstaat in het straatbeeld.

Aan de voorzijde van de woning komt een balkon van 1,45 meter diep. Dit balkon zit op de eerste verdieping. Dit valt binnen de 2 meter waarbij er mag worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

De voortuin is nog steeds verdiept, maar het geohydrologisch onderzoek wijst uit dat doormiddel van een pomp het water weggevoerd kan worden. Het is aan Waternet om te beoordelen of dit kan en afdoende is. Het tuinontwerp is fraai met een deels verdiept terras voor het souterrain. Daaromheen ligt een brede band tuin op straatniveau en omlijsting met hagen.

Conclusie

De nieuw te bouwen woning overschrijdt de bouwhoogte met één meter waardoor het zadeldak een steiler dakhelling krijgt. Omdat de woning aan een plein/parkeerplaats staat, misstaat dat niet in het straatbeeld. Het bouwen buiten het bouwvlak is in dit geval toegestaan, omdat de historische variatie behouden blijft. Het tuinontwerp is ruimtelijk fraai en het aangeleverde geohydrologisch rapport wijst uit dat middels een pomp water weggevoerd kan worden. Het is aan Waternet om te beoordelen of dit afdoende is. Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen realisatie van de woning.

Haalbaarheid

Verkeer – parkeren

Omdat het de sloop van een reeds bestaande woning betreft en deze slechts wordt vervangen door een nieuwe woning, is een verandering van de verkeerstromen en het parkeren ten opzichte van de huidige situatie niet te verwachten. Dit onderdeel vormt zodoende geen belemmering voor eventuele verlening van de vergunning.

Water

Het door aanvrager aangeleverde geohydrologische rapport is voorgelegd aan Waternet. Bij het realiseren van een kelder in onderhavig gebied, is de haalbaarheid van het aspect water tweeledig, omdat grondwaterneutraliteit bestaat uit (1) het opheffen van de barrière werking en (2) het voorkomen van opbarsten.

Opbarstrisico

De uit het rapport voortvloeiende bevindingen met betrekking tot het opbarstrisico worden grotendeels voor plausibel aangenomen. Overwogen wordt dat de stijghoogte wat gunstig is aangenomen. De grondopbouw is daarentegen weer conservatief aangenomen. Na een controle berekening met zowel een conservatieve stijghoogte als de conservatieve bodemopbouw is gebleken dat er voldoende veiligheid tegen opbarsten is. Waternet adviseert op dit punt positief. Geadviseerd wordt echter wel om na eventuele ontgraving van de kelder zo snel mogelijk (dezelfde dag) grondverbetering aan te brengen. Hierdoor wordt er extra gronddruk gecreëerd hetgeen extra veiligheid oplevert.

Barrière werking

Uit het rapport blijkt dat de voorgestelde mitigerende maatregelen nog niet voldoende onderbouwd zijn om de risico's te beheersen, waardoor Waternet op dit punt (nog) niet met realisatie van de kelder kan instemmen. De maatregelen dienen aldus eerst beter onderbouwd te worden alvorens op dit punt een positief advies van Waternet verkregen kan worden. Het volgende is daartoe overwogen met betrekking tot de barrière werking:

- De bodemopbouw lijkt goed te zijn geschematiseerd, maar dit is niet te beoordelen aangezien de boorbeschrijvingen niet zijn meegestuurd. Het afwegingskader verlangt tenminste 2/3 boringen op locatie.

- Niet zonder meer is duidelijk of in de huidige situatie een kelder of verdiepte ligging onder het gebouw aanwezig is. Aangenomen wordt dat zulks niet het geval is.

- In het rapport komt niet naar voren of er damwanden worden gebruikt of niet. De aanname is nu dat deze niet wordt gebruikt.

- Het is onduidelijk hoe de doorlatendheid van 4 m2/d is berekend. Met een eigen berekening wordt uitgekomen op een kD van 6,5 m2/d (1,3 m doorstroomdikte van NAP-3,1 m tot NAP-1,8 m met een k-waarde van 5 m/d) in de huidige situatie en een kD van 1,5 m2/d (0,55 m doorstroomdikte van NAP-3,1 tot NAP-2,55 met een k-waarde van 5 m/d) in de toekomstige situatie. Dit van elkaar afgetrokken is een compensatie van 5 m2/d.

- Uit het rapport wordt niet duidelijk hoe de mitigerende maatregel wordt gerealiseerd. Zo is het onduidelijk of de grondverbetering onder de hele keldervloer komt. In het rapport wordt een dikte van 0,1 m grondverbetering voorgesteld met een k-waarde van 465 en 250 m/d. Voor een compensatie van 4 à 5 m2/d lijkt dit erg veel tenzij het de aanname gemaakt moet worden dat deze onder gehele keldervloer wordt aangelegd. Geacht wordt dat een dikte van 0,1 m grondverbetering niet robuust genoeg is. Geadviseerd wordt om minimaal 0,2 m te realiseren.

Grondwateronttrekking

Naast maatregelen om barrièrewerking te voorkomen gelden er ook specifieke voorwaarden voor het onttrekken van grondwater. Tijdens het bouwen van de kelder moet vaak de grondwaterstand worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is een melding of vergunning nodig op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar. In gebieden met houten paalfunderingen zijn specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten worden de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Het bemalingsadvies en de melding of vergunning voor het onttrekken van grondwater is in deze fase door Waternet nog niet getoetst. Er dient aldus nog een melding worden gedaan of vergunning op grond van de Keur AGV 2019 bij Waternet te worden verkregen.

Hemelwater

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening vastgesteld. Deze verordening geldt voor alle nieuwe bouwwerken en bouwwerken die worden verbouwd. Het doel van deze verordening is om ook op particulier terrein voldoende waterberging te creëren om zo beter rekening te houden met extreme neerslag. De hemelwaterverordening is ook van

toepassing op bestaande gebouwen, wanneer een ingrijpende renovatie wordt uitgevoerd, één of meer bouwlagen worden toegevoegd of het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid. Voor het toevoegen van bouwlagen betreft dit bouwlagen zowel op als onder het gebouw, waaronder dus ook nieuwe kelders worden verstaan. De oppervlakte van de nieuwe of verbouwde kelder telt dus als bebouwd oppervlak bij het bepalen van de vereiste capaciteit van de realiseren hemelwaterberging.

Archeologie

Conform de Erfgoedwet is een meldingsplicht van kracht. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora & fauna, , cultuurhistorie, archeologie en milieuzonering zijn hier niet aan de orde.

Conclusie R.O.

Negatief, tenzij

De aanvraag met voorliggende onderbouwing is in beginsel ruimtelijk niet wenselijk in verband met de barrière werking van de te realiseren kelder. Eventuele medewerking zou slechts kunnen worden verleend indien de voorgestelde mitigerende maatregelen met betrekking tot de barrière werking van de kelder verder (voldoende) worden onderbouwd opdat Waternet hier positief mee kan instemmen.