RO-advies

Adres:	Nicolaas Beetsstraat 148-H
	Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo) Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo. ***Bestemmingsplan*** Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018', inclusief herzieningen geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Tuin' (artikel 16), 'Wonen' (artikel 19), 'Verkeer' (artikel 17) en 'Waarde - Landschap' (na vernummering artikel 24) en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwateraandachtsgebied' (artikel 27). Op deze locatie geldt ook het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders', waarin de locatie de gebiedsaanduiding 'overige zone – 2' (artikel 5) heeft. ***Strijdigheden*** De kelder onder de woning en onder de aanbouw en de koekoek zijn in strijd met artikel 5, tweede lid, sub a, van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders', omdat het is verboden om nieuwe kelders te realiseren. De aanbouw, de koekoek en de berging zijn in strijd met artikel 16, eerste lid, sub e, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018', omdat alleen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig waren. De aanbouw, de koekoek en de berging zijn ook in strijd met artikel 24, tweede lid, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018', omdat op gronden met de bestemming 'Waarde-Landschap' alleen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan die in overeenstemming zijn met artikel 16, tweede lid, van het bestemmingsplan.

	De aanbouw, de koekoek en de berging zijn ook in strijd met artikel 24, derde lid onder 1, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018', omdat op gronden met de bestemming 'Waarde-Landschap' geen nieuwe verharding mag worden aangebracht. ***Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid*** De kelder en de koekoek vallen onder gevallen waarvoor op grond van artikel 5, derde lid, sub a, van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelder' binnenplans kan worden afgeweken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo). Voor de verharding, waaronder ook bebouwing wordt gerekend, kan op grond van artikel 24, derde lid, onder 1, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' binnenplans worden afgeweken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo). Aangezien de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet voor alle strijdigheden toereikend is, volstaat een binnenplanse afwijking niet. ***Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid*** De aanbouw, de koekoek en de kelder vallen onder de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, eerste lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) buitenplans kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo). Het afwijken van het bestemmingsplan (zowel binnenplans als buitenplans) betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag. ***Overwegingen*** *Grondwaterneutraal* Het geohydrologisch rapport (Asc Sports & Water, d.d. 7 maart 2025, kenmerk 240029, versie 2) heeft aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van de bestaande grondwaterstromingen en - standen en dat in de nieuwe situatie de bestaande grondwaterstromingen en - standen behouden blijven. Met dit geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' als maatregel D uit dit rapport wordt toegepast. Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij daarom de voorwaarde dat maatregel D wordt toegepast. *Uitvoeringsrichtlijn* De 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2020' (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn) is van toepassing op het project. De aanbouw, de kelder onder de aanbouw en de koekoek zijn in overeenstemming met artikel 3.2.1 van de Uitvoeringsrichtlijn. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken zoals de berging voorziet de Uitvoeringsrichtlijn niet in regels, daarom is maatwerk van toepassing. Hierna volgen de overwegingen die hebben geleid tot de maatwerkbeoordeling

	Berging Vanwege een goed woon- en leefklimaat is het wenselijk dat tuinen zo open mogelijk blijven. Vanwege het behoud van een goed woon- en leefklimaat wordt het verharden en bebouwen van tuinen terughoudend toegestaan. Het verharden/verstenen oftewel volbouwen van binnentuinen is ongewenst omdat het stadsdeel behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Omdat aan de straatkant en voorzijde van de bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is, dient de rust aan achterzijde van de woning als compensatie. De tuinen zijn van groot belang voor een prettig leefklimaat, de gezondheid en het welzijn van de bewoners (zowel de bewoners met een tuin, als ook voor de bewoners die op de hoger gelegen verdiepingen wonen). De binnentuinen bieden rust en ruimte en bevorderen de biodiversiteit. Bovendien is het behoud van de binnentuinen van belang wegens de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige verhouding tussen groen en grijs, het waterbergend vermogen. Voor bijbehorende bouwwerken hanteren wij daarom een maximale omvang van 6 m². Deze oppervlakte maakt het mogelijk om te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt voor bergingen. Vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten en waarden is er geen bezwaar tegen het project. Naast deze omgevingsvergunning is ook de Hemelwaterverordening onverkort van toepassing. Op grond van deze verordening kunnen andere of strengere regels gelden dan deze omgevingsvergunning. **Conclusie** Wij besluiten om af te wijken van - artikel 5, tweede lid, sub a, van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders', onder de voorwaarde dat maatregel D uit het geohydrologisch rapport wordt toegepast; - artikel 16, eerste lid, sub e, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018'; - artikel 24, tweede lid, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018'; - artikel 24, eerste lid onder a en 24, derde lid onder 1 van het bestemmingsplan 'Oud West 2018'; en - artikel 24, derde lid onder 1, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018'. Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.