Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Zuider Vastgoed B.V.
[redacted]

Datum 20 september 2022
Kenmerk Z2022-Z002642
OLO 6917781
Behandeld door [redacted]

Onderwerp uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte [redacted],

Op 20 april 2022 vroeg u namens Zuider Vastgoed B.V. een vooroverleg (conceptaanvraag omgevingsvergunning) aan voor het vernieuwen van de fundering, bouwen van een kelder en het wijzigen van de indeling van de woningen Tolstraat 136 (HR en HL) en 142 (HL en HR) op de locatie Tolstraat 136-HL in Amsterdam. Naar aanleiding van dat verzoek delen wij u het volgende mede.

Conclusie
Wij kunnen medewerking verlenen aan uw initiatief.

Beoordeling

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'De Pijp 2018' en 'De Pijp 2018 1ste herz' gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor 'woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast'.

Strijdigheden
Het project is in strijd met artikel 16.2.2, onder c van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid
Het is mogelijk om volgens artikel 28, lid a, onder 8, af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij zijn bereid af te wijken van artikel 16.2.2, onder c van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Dit omdat het plan voldoet aan beleidsregel 6 'Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)' van het afwijkingenbeleid.

Het plan is tevens gelegen in het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'.

5.2 Bouwregels

a. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
b. 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

a. 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 m2 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 m2 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.
b. 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.
c. 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.
d. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Bij de definitieve aanvraag moet u ook aantonen dat aan het bovenstaande wordt voldaan.

Bij 142 HL wordt tevens een uitbouw gerealiseerd conform de uitbouwen bij de andere woningen. Op grond van het afwijkingenbeleid is dit toegestaan.

"het bepaalde onder 3 en 4 kan worden gecombineerd met een (in principe vergunningsvrije) aanbouw tot 2,5 meter diep de tuin in (eveneens gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw), waarbij voor noodzakelijke daglichttoetreding een koekoek of wolfskuil als beschreven onder 3c mag worden en waarbij voor

eventueel benodigde betreding van de tuin een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m²".

In het onderstaand artikel worden de voorwaarden weergegeven.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw is op grond van dit bestemmingsplan toegestaan, mits het bijbehorende bouwwerk voldoet aan de volgende eisen:

1. Het bijbehorende bouwwerk mag niet hoger zijn dan:
   - 5 m
   - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
   - het hoofdgebouw
2. het bouwen van het bijbehorende bouwwerk op grond van dit artikel mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het perceel binnen deze bestemming.
3. het bijbehorende bouwwerk dient te worden voorzien van een groen dak;
4. het waterbergend vermogen van het bouwwerk bedraagt minstens 60 millimeter per uur.

Welstand en Monumenten
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 27 juni 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een positief advies onder voorwaarden.

Naar aanleiding van het advies van 07-06-2022 is het plan aangepast.

Het is voldoende aantoonbaar gemaakt dat funderingsherstel noodzakelijk is. Met name de enorme zetting (en toename in de tijd), met daarmee in de zij- en bouwmuren een onvoldoende aangelegde fundering is kans op schade zeer groot. De opzet van de kelder valt binnen de hoofdcontouren, vrije hoogte en ontsluiting van de kelder is akkoord. Om zettingsverschillen in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen is het van belang/te verwachten dat ook de middelste panden van een nieuwe fundering (zullen moeten) worden voorzien. Het plan is niet akkoord tenzij de volgende punten worden meegenomen in een aangepast plan:
-De verspringing in de vloer dient achterwege gelaten te worden. Hiervoor zou dan een raveling gemaakt moeten worden in de bestaande vloer. Dit is een ongewenste aantasting. Wel kan met behoud van de vloerbalken een glasstrook geplaatst worden zodat lichttoetreding in de kelder gewaarborgd wordt.
-Bij de aanvraag omgevingsvergunning is het van belang dat de puien in de achtergevel van de te (vernieuwen) uitbouwen nader uitgewerkt worden.
-Geadviseerd wordt om in verband met zettingsverschillen van naburige panden bij het maken van de kelders/nieuwe fundering af te stemmen. Daarbij is het van belang dat niet alleen de bouwmuren, maar ook de tussenbouwmuur en voor- en achtergevel worden opgevangen. Vooral omdat de vloerbalken juist in de gevels en tussenbouwmuur hun oplegging/ondersteuning hebben. Constructief dienen ook de uitstekken en uitbouwen constructief opgevangen te worden. Een nadere uitwerking van de constructie in bouwtekeningen is hiervoor vereist.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand, als het project voldoet aan de voorwaarden van de commissie.

Overige beoordelingscriteria
Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

Wat dit voor u betekent

Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.
U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

Als u het project aanpast, kan dit een positieve beoordeling opleveren.

U kunt nu de omgevingsvergunning aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Informatie hierover vindt u op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/omgevingsvergunning.

Nadere aanwijzingen

Informeren buren
We merken in de praktijk dat uitvoeren van een omgevingsvergunning problemen kan geven met buren of andere omwonenden. Vaak komt dit door onduidelijke communicatie. Het is daarom verstandig om vooraf met buren te praten over de door u aangevraagde activiteiten.

Toestemming buren
Soms moeten uw buren, de eigenaar of vereniging van eigenaren toestemming geven voor de aangevraagde activiteiten. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden aan een gezamenlijke muur, fundering, boom of erfafscheiding.

Meer informatie
Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met [redacted] op via e-mail [redacted].

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

[redacted]
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuid

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.