Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
5.1, 2, e Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: Z2021-ZO000332
OLO nummer	: 6559491
Datum van indiening	: 17-5-2022
Bouwadres	: Burgemeester Kasteleinstraat 2
Bouwwerkzaamheden	: Het oprichten van een woning
Wabo-coördinator	: 5.1, 2, e
Datum Preadvies	:
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	:
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	:
Datum RO-advies	:
Conclusie	*:*

Inleiding

De conceptaanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning aan de Burgemeester Kasteleinstraat 2 in Amsterdam.

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 aanvraag 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) aldus in de bestemming ‘Tuin’.

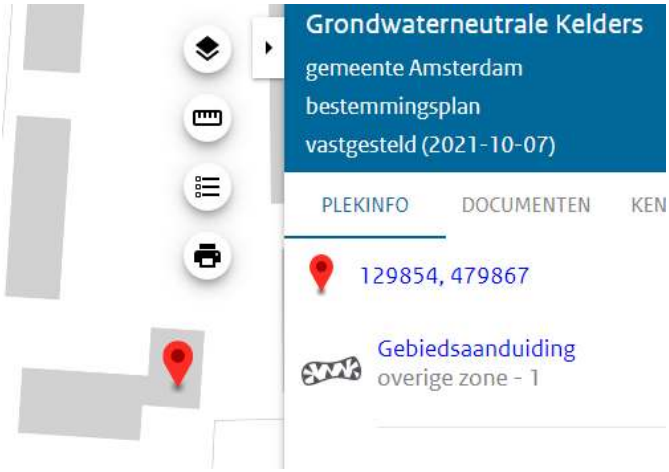
Indien wenselijk kan er in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend middels binnenplanse afwijking conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo in samenhang met artikel 22 onder c en e van de bestemmingsregels. De overschrijding van het bouwvlak kan beschouwd worden als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

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



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart ‘Driemond – Bestaand Dorp’

Het bouwplan voorziet ook 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. De onderhavige conceptaanvraag is voorgelegd aan Waternet voor advies. Waternet adviseert om de kelderbouw in beginsel niet te vergunnen in verband met een groot opbarstrisico op deze locatie. Verder geeft zij aan dat wanneer de aanvrager kan aantonen dat de kelder grondwaterneutraal aangelegd kan worden, dit tot een positief advies kan leiden. In dit geval dient de aanvrager een gedetailleerd geohydrologisch rapport over te leggen dat de grondwatersituatie analyseert en de waarschijnlijke benodigde mitigerende maatregelen uitlegt.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart ‘Grondwaterneutrale kelders’