

**From:** "5.1,2,e"  
**Sent:** Tue, 9 May 2023 16:36:04 +0200  
**To:** "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>  
**Cc:** "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>  
**Subject:** FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor  
5.1,2,e JB.23.001642.001-006  
**Attachments:** RE: 5.1,2,e aanvulling, Koopakte 5.1,2,e Leveringsakte onder  
ontbindende voorwaarden. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 10970121B.1 v4.pdf,  
N\_5.1,2,e\_20230505.pdf

Hallo 5.1,2,e zie hieronder de beantwoording.

### **Beantwoording vraag 1, Aanvullende constructieve gegevens**

De constructieve gegevens zijn aangepast en na beoordeling (gisteren) door de OD nog niet akkoord, er dient dus een verdere aanpassing/ toelichting te worden gemaakt. Kan hier uitstel voor worden verleend?

### **Beantwoording vragen 2. Toetsing aan bestemmingsplan en 3. "Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning":**

Veel van de bezwaren zijn gericht op definities die voortkomen uit het paraplubestemmingsplan GWNK, maar ook definities die in het moederplan DBPF en de beleidsregels staan. Hieronder wordt hier nader op ingegaan. Uit artikel 3 van GWNK volgt dat voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders ook de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning waar een kelder in de zin van bp GWNK wordt gebouwd, maar er vinden ook andere bouwwerkzaamheden plaats. (die niet onder de definitie kelder vallen) De stelling dat met deze planregel *alle* bouwmogelijkheden met uitzondering van de regels die kelders verbieden (maar dus ook planregels die niet zien op kelderbouw) laat vervallen, rijmt niet met artikel 6.1 onder b van GWNK.

*Reikwijdte en toepassing artikel 6.1 onder b "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."*

Ook de Toelichting benadrukt dat de vervallen regels alleen bouwregels betreffen die over *kelders* gaan. Zie hiervoor het volgende: *Artikelsgewijze toelichting: Artikel 3 Vervallen regels:... "Artikel 3 ontnemt aan de bestemmingsplannen het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen."*

*Hoofdstuk 4 Toelichting juridische regeling: .... "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."*

Bij de aanvraag is vastgesteld dat voor het ondergrondse deel onder het hoofdgebouw sprake is van overgangsrecht, als bedoeld in artikel 7 van BP GWNK/ artikel 31 DBPF. Voor het ondergrondse deel onder de aanbouw is strijd met het bestemmingsplan GWNK (artikel 5.2 onder a). Doordat het een aanvraag voor een kelder betreft als bedoeld in bp GWNK kan aanvullend op het besluit dus worden gesteld dat er een aanvullende strijdigheid (met artikel 3) met de bouwregels is van bp DBPF, omdat door artikel 3 de bouwregels vervallen van het moederplan DBPF. Ook al kan deze aanvraag niet worden gezien als een aanvraag voor een kelder in de zin van bp DBPF & uit artikel 6.1 onder b van GWNK en de toelichting valt op te maken dat dit niet de bedoeling is geweest om het moederplan te wijzigen, maar het staat er dus wel in artikel 3. Er is in het besluit getoetst aan de van toepassing zijnde beleidsregels, toetsingskaders en afgewogen / gemotiveerd dat er bijzondere omstandigheden zijn om mee te werken aan de afwijking.

Op de begrippen uit de bestemmingsplannen en de beleidsregels wordt hieronder ingegaan:

Begrippen [Bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders](#)

In het bestemmingsplan GWNK is er een begrip opgenomen voor "kelder". Volgens artikel 1 zijn de begrippen uit GWNK ook voor het moederplan DBPF van toepassing indien de begrippen in dat moederplan ook voorkomen en hiervan afwijken. Er is hier niet opgenomen dat de definitie van kelder wordt toegevoegd aan het moederplan als deze niet voorkomt aan het moederplan.

*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.

#### 1.14 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.

#### Begrippen [Don Bosco en Park Frankendael](#)

In het bestemmingsplan DBPF is er geen begrip opgenomen voor "kelder", wel voor "souterrain". Het begrip kelder, komt niet voor in het moederplan DBPF. Volgens artikel 1 uit GWNK wordt daarom het begrip kelder uit GWNK niet vervangen in, of toegevoegd aan DBPF.

Bij deze aanvraag ligt de vloer van de bovengelegen bouwlaag op 4.215 meter + Peil bij het hoofdgebouw en op 1.63 meter + Peil bij de aanbouw, er is dus geen sprake souterrain, of bijzondere bouwlaag (of kelder) als bedoeld in de regels van DBPF.

#### 1.53 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

#### 1.15 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain en kap.

#### Begrippen [beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost](#)

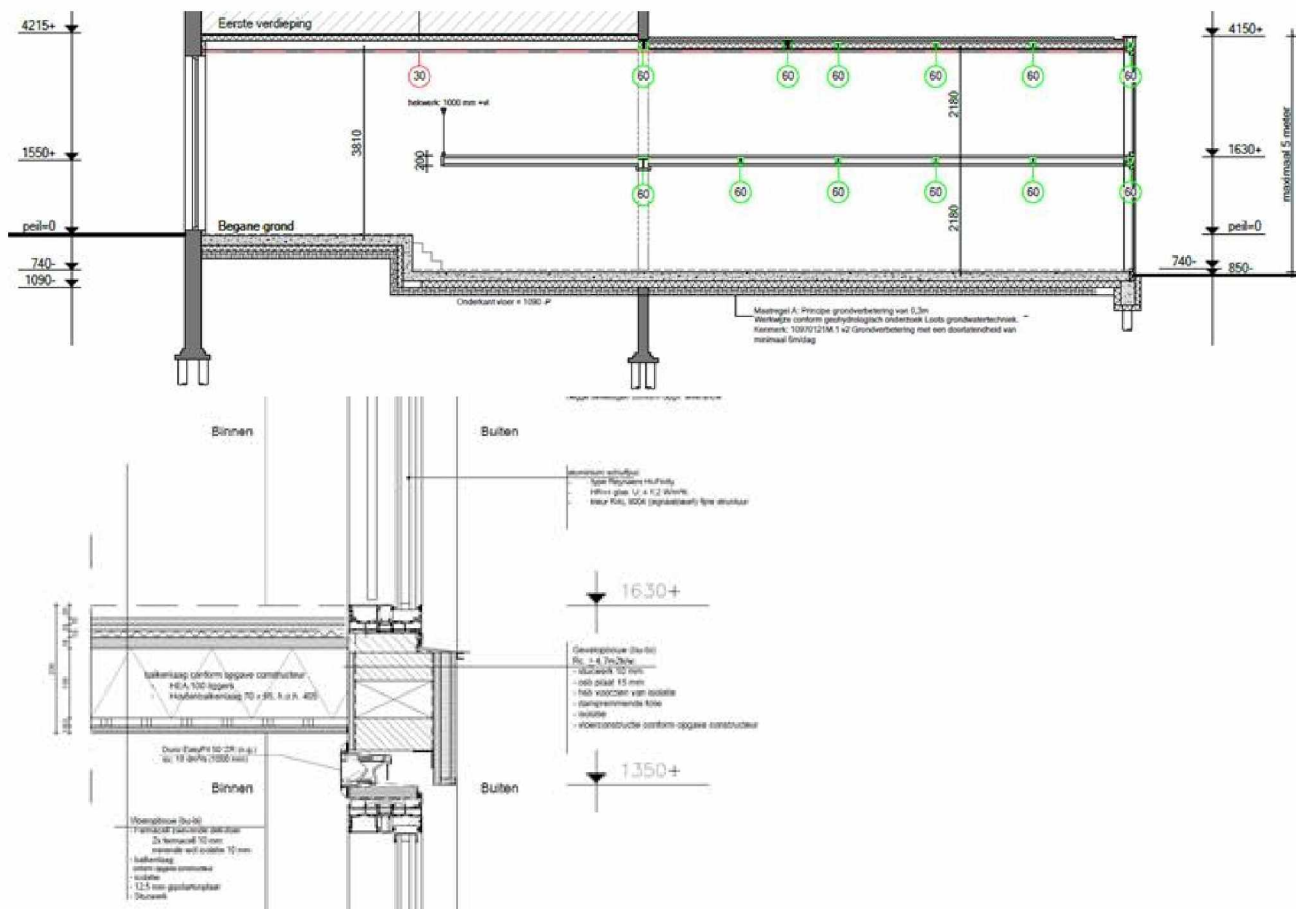
Van belang is dat er geen sprake is van een kelder of souterrain in de zin van deze beleidsregels, het bouwwerk voldoet namelijk niet aan de gegeven definities van kelder of souterrain in dit beleid. In de aanvraag is de vloer van de bovengelegen bouwlaag gelegen op 4.215 meter + Peil bij het hoofdgebouw en 1.63 meter + Peil bij de aanbouw, dit hoger dan de maximaal 1,5 meter (of 0,5 meter) boven peil, er is dus geen sprake van een kelder of souterrain als bedoeld in de beleidsregels. Ook wordt het normaliter gezien als een op de grond staand bijbehorend bouwwerk. Er is aldus niet materieel getoetst aan Hoofdstuk 10 Ondergrondse bouwwerken, achterzijde (souterrain en kelder).

#### Kelder:

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen.

#### Souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen.



**Beantwoording vraag 4, Geohydrologisch rapport,**

Er is een gewijzigde tekening met NAP en waterpeilhoogte aangeleverd en een aangepast geohydrologisch onderzoek waar de bestaande en nieuwe situatie verhelderd is.

Door onze geohydrologisch adviseur was al aangegeven dat aanpassing niet per se nodig was. Ik heb dit rapport niet laten toetsen, want ik verwacht dat alleen een verduidelijking betreft n.a.v. de vragen.

**Beantwoording vraag 5, Eigendomssituatie:**

de volgende stukken zijn aangeleverd:

- Koopakte van Makani Vastgoed BV (voorheen Anfora Vastgoed BV, zie statutenwijziging) aan Beekweyde Projecten BV
- Levering (onder ontbindende voorwaarden) van Makani Vastgoed BV aan Beekweyde Projecten BV
- Teruglevering van Beekweyde Projecten BV aan Makani Vastgoed BV

**Beantwoording vraag 6, Advies Waternet:**

“Uit de bouwtekeningen is op te maken dat de woning uitgebreid wordt naar achteren en dat de fundering nabij de waterkering ongewijzigd blijft. Aan de voorzijde wordt enkel de vloer beperkt aangepast maar blijft boven het huidige funderingsniveau. Hiermee verandert er dus vanuit ons oogpunt ook niets significant aan de funderingsomvang wat een effect zou kunnen hebben op het waterkerend vermogen/stabiliteit van de nabijgelegen waterkering en dus kunnen de werkzaamheden op deze locatie toegestaan worden.

Kortom aanvullend/verduidelijkend op het eerder door Waternet versterkte advies wil ik hierbij aangeven dat Waternet deze voorgenomen werkzaamheden gedoogd, daar er geen bezwaren zijn wat betreft de door ons te bewaken waterstaatsbelangen. Er is geen watermelding en ook geen watervergunning nodig voor deze locatie.”

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e 5.1.2,e

Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
Team Vergunningen  
Stadsdeel Oost

## Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e

5.1.2,e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@amsterdam.nl)

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam  
Amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo, do ochtend, vr

**Van:** 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

**Verzonden:** donderdag 13 april 2023 10:55

**Aan:** 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

**CC:** 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

**Onderwerp:** vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2,e  
JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1.2,e en/ of 5.1.2,e

In aansluiting op de hoorzitting van 12 april jl. inzake de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2,e hierbij de onderwerpen/ vragen waarover wij graag nog een nadere reactie namens het college (eventueel met behulp van nadere door vergunninghouder aan te leveren informatie en/ of stukken) zouden ontvangen.

- Aanvullende constructieve gegevens**, de beoordeling daarvan door de Omgevingsdienst en uw conclusie ten aanzien van de gevolgen hiervan voor de verleende omgevingsvergunning. Zoals besproken tijdens de hoorzitting gaat het hierbij om gegevens met betrekking tot zettingsgedrag, belasting van de fundering en het stabiliteitsprincipe.
- Toetsing aan bestemmingsplan**: hoe is het bouwplan planologisch beoordeeld? Met het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders (hierna: bp GWNK) is het "moederplan" Don Bosco en Park Frankendael op onderdelen gewijzigd. Het begrip "kelders" zoals gedefinieerd in artikel 1.14 bp GWNK treedt in de plaats van alle definities voor ondergrondse delen van gebouwen, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, voor zover de vloer van deze bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil. De stelling in het verweerschrift dat geen sprake is van identieke definities en de betekenis hiervoor voor de beoordeling van het bouwplan kunnen wij dan ook niet direct volgen. Het gaat om een bouwplan dat, al dan niet gedeeltelijk, voldoet aan de definitie van kelder als bedoeld in het bp GWNK, zodat de daarvoor geldende regels uit het bp GWNK van toepassing zijn. Gelet op artikel 3, onder a, van het bp GWNK vervallen alle bouwmogelijkheden voor kelders (zoals gedefinieerd in artikel 1.14 van bp GWNK) in de moederplannen. Voor zover het bp Don Bosco Park Frankendael in bouwmogelijkheden voorziet voor (delen van) het bouwplan die als kelder in de zin van het bp GWNK moeten worden aangemerkt, zijn deze met de inwerkingtreding van laatstgenoemd bp komen te vervallen. Het hierover onder VII in het verweerschrift opgenomen standpunt en de conclusie dat het bp GWNK geen betrekking heeft op bijzondere bouwlagen kunnen wij daarom niet direct volgen. Ook een bijzondere bouwlaag volgens het moederplan moet, als aan de omschrijving van artikel 1.14 van het bp GWNK wordt voldaan, immers als kelder worden aangemerkt. Graag ontvangen wij uw nadere reactie op dit punt.
- Toetsing aan de "Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning"** (hierna: Beleidsregels): in het bestreden besluit wordt overwogen dat de vergroting van de bouwlaag op de begane grond wordt aangemerkt als kelder in de zin van het bp GWNK en daarmee in strijd is. De Beleidsregels voorzien in een afwegingskader dat wordt gehanteerd bij de beslissing omtrent de toepassing van (buitenplanse) afwijkingmogelijkheden. Verder voorzien de beleidsregels in specifieke criteria voor ondergrondse bouwwerken. Waarom is het bouwplan niet getoetst aan deze Beleidsregels? De stelling in het verweerschrift onder VIII, dat deze Beleidsregels "niet in beeld komen voor bouwonderdelen die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan" kunnen wij niet direct volgen. Immers in het bestreden besluit wordt onderkend dat het bouwplan in

strijd is met het bp GWNK. Voor de stelling dat de Beleidsregels geen betrekking hebben op het grondwaterneutraal bouwen van een kelder, zoals in het verweerschrift opgenomen, zien wij vooralsnog geen aanknopingspunten.

4. **Geohydrologisch rapport**, welke situatie is bij de beoordeling van de effecten van het bouwplan op het grondwater als uitgangspunt genomen: de feitelijke situatie, waarbij in de bestaande situatie een illegale aanbouw aanwezig was, of de legaal bestaande situatie (zonder aanbouw)? Dit o.a. gezien figuur 2 op pagina 4, waarop voor de bestaande situatie een aanbouw is ingetekend, en het gestelde in paragraaf 3.1, waarin wordt aangegeven dat de er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie geen wijziging optreedt. Graag verduidelijking op dit punt en/ of aanvulling rapport.
5. **Eigendomssituatie**: de stelling van bezwaarmakers is dat uit het kadaster blijkt dat Makani Vastgoed BV geen eigenaar van het perceel was t.t.v. de indiening van de aanvraag en ook op geen enkel moment eigenaar is geweest. Graag een reactie en evt. onderbouwing met stukken op dit punt.
6. **Advies Waternet**: op grond van artikel 23.3.2 van bp Don Bosco en Park Frankendael is een advies van het Hoogheemraadschap nodig om te kunnen meewerken aan deze binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Het advies van Waternet van 5 oktober 2022 lijkt betrekking te hebben op de vraag of op grond van de Keur een vergunning nodig is en of deze evt. kan worden verleend. Vraag is of dit advies betrekking heeft op de beoordeling of de waterstaatsbelangen dit gedogen, zoals bedoeld in artikel 23.3.2 van het bp Don Bosco en Park Frankendael. Graag verduidelijking op dit punt en/ of aanvulling van dit advies.

Graag ontvang ik binnen vier weken uw reactie op het bovenstaande. Daarna zullen belanghebbenden volgens afspraak nog in de gelegenheid worden gesteld om te reageren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Jurist  
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2,e

5.1.2,e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

werkdagen ma, di, do, vr