

**From:** "5.1.2,e"  
**Sent:** Wed, 19 Apr 2023 11:05:01 +0200  
**To:** "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Subject:** FW: Toelichting-bezwaargronden 5.1.2,e /Z2022-0003732/OLO 7166763 - JB.23.001642.001 t/m JB.23.001642.006.

Hoi 5.1.2,e

Je had het al mooi verwoord. Ik heb nog een paar kleine wijzigingen doorgevoerd. Zie hieronder.

Ps. ik zou geen geel-arceringen gebruiken, dit leidt een beetje af, terwijl in de rest van de tekst ook belangrijke punten staan 😊

Groet,

5.1.2,e

---

**Van:** 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 18 april 2023 17:08  
**Aan:** 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** RE: Toelichting-bezwaargronden 5.1.2,e /Z2022-0003732/OLO 7166763 - JB.23.001642.001 t/m JB.23.001642.006.

Hi 5.1.2,e

Kan je het onderstaande aanvullen/ corrigeren? Eventueel het besluit op punten verder motiveren?

===

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. Voor het ondergrondse deel onder het hoofdgebouw is sprake van overgangsrecht, als bedoeld in artikel 7 van BP GWNK. Voor het ondergrondse deel onder de aanbouw is strijd met het bestemmingsplan GWNK (artikel 5.2 onder a).

Uit artikel 3 van GWNK volgt dat voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders ook de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen. Er wordt hier een kelder in de zin van bp GWNK gebouwd.

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." Aanvullend op het besluit kan dus worden gesteld dat er een aanvullende strijdigheid is met de bouwregels van bp DBPF, omdat de bouwregels vervallen van het moederplan, doordat het een aanvraag voor een kelder betreft als bedoeld in bp GWNK, ook al kan het niet worden gezien als een aanvraag voor een kelder in de zin van bp DBPF. Op de begrippen uit de bestemmingsplannen en de beleidsregels wordt hieronder ingegaan.

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 van het bestemmingsplan GWNK.

## 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.

### 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.**

### 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.**

## Don Bosco en Park Frankendael

In het bestemmingsplan DBPF is er geen begrip opgenomen voor "kelder" wel voor "souterrain". Het begrip kelder, zoals bedoeld in DBPF, komt niet voor in het moederplan DBPF. Er is hier niet opgenomen dat de definitie van kelder wordt toegevoegd aan het moederplan als deze niet voorkomt aan het moederplan. (eerder hierboven ook benoemd) De vloer van de bovengelegen bouwlaag is gelegen op 4.215 meter + Peil bij het hoofdgebouw en 1.63 meter + Peil bij de aanbouw, er is dus geen sprake souterrain (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.

## 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 in dit beleid.

In de beleidsregels zijn begrippen opgenomen voor "kelder" en "souterrain". De vloer van de bovengelegen bouwlaag is gelegen op 4.215 meter + Peil bij het hoofdgebouw en 1.63 meter + Peil bij de aanbouw, 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:

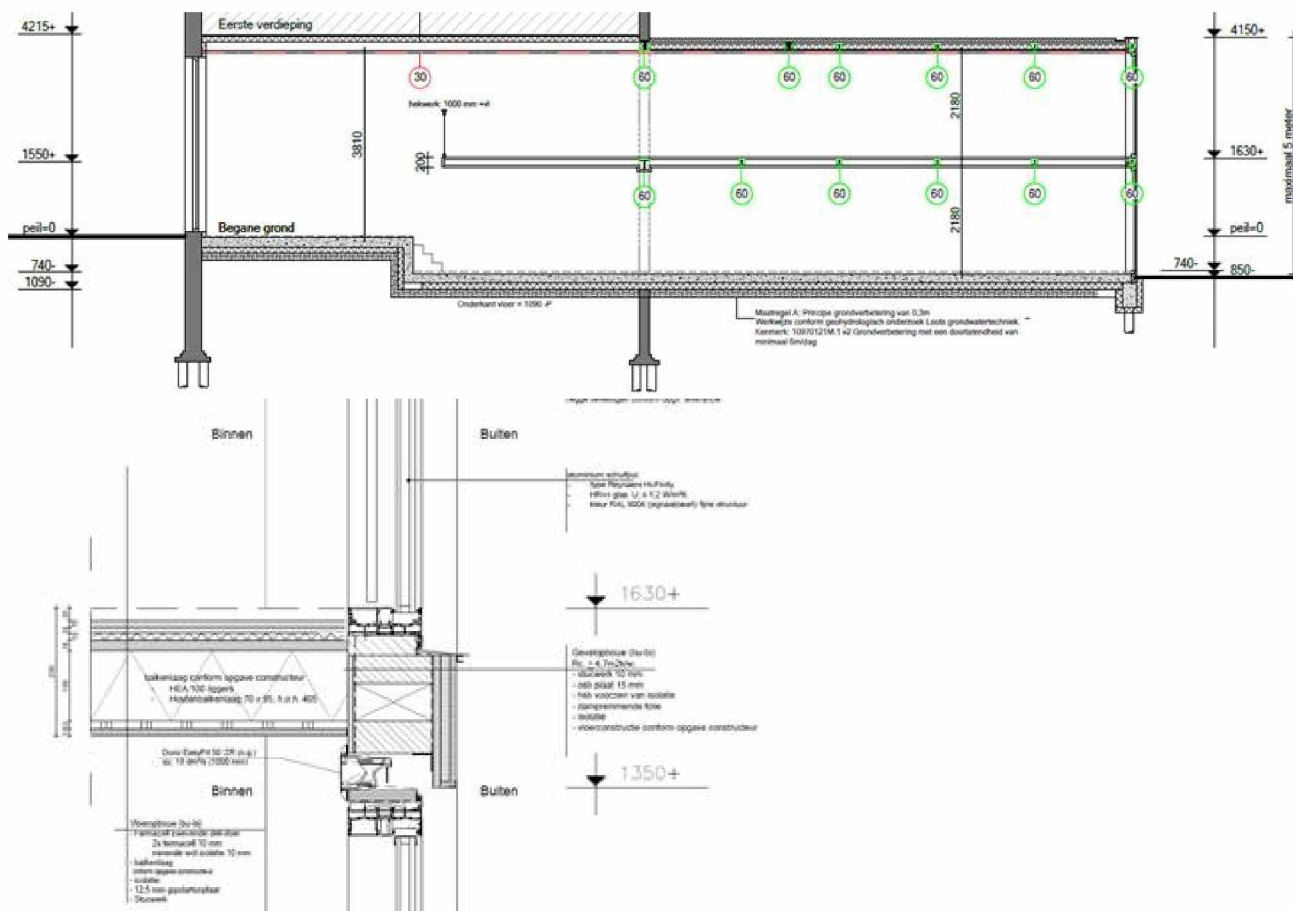
een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het peil is gelegen en waarbij **de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen.**

## **Besluit omgevingsrecht**

Belangrijk is ook om te vermelden dat er naast de genoemde bestemmingsplannen en beleidsregels ook dient te worden gekeken naar waar het werkelijk om gaat. Soortgelijke bouwwerken achter een hoofdgebouw worden normaliter gezien als een "op de grond staand" bijbehorend bouwwerk, hierbij wordt aansluiting gezocht/ gevonden op het **besluit omgevingsrecht bijlage 2 artikel 1, artikel 2 onderdeel 3 en artikel 3** onderdeel 1 en de **toelichting** bij de BOR:

"Net als in het Bblb is de eis opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk op de grond staat. **Kelders** en aan- en uitbouwen op een bovenverdieping kunnen dus niet beschouwd worden als bijbehorend bouwwerk in de zin van deze bijlage. **Met bouwen op de grond is ook bedoeld dat de begane grond vloer van het bijbehorende bouwwerk op normale wijze aansluit op het aansluitende afgewerkte**

terrein. Dat wil dus niet zeggen dat met verdiepte vloeren bewerkstelligd kan worden dat er twee bouwlagen ontstaan met verblijfsgebied. Met op de grond is overigens niet bedoeld dat het bouwwerk niet zou mogen worden voorzien van een fundering „op staal“ of een fundering bestaande uit heipalen. Indien voor het betrokken bijbehorende bouwwerk heikwerkzaamheden nodig zijn, kunnen deze zonder omgevingsvergunning plaatsvinden. Ook een normale kruipruimte is binnen deze regeling toegestaan.”



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

Verzonden: donderdag 13 april 2023 13:53

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Hi 5.1.2,e

Kan je meekijken naar onderstaande 2 vragen van het JB? Ik heb daaronder het verweer geplakt op die punten en met rood opmerkingen geplaatst.

Lijkt me ergens makkelijker om aan te geven dat er inderdaad strijd is, maar er moet wel duidelijk worden wanneer dat het geval is en wat er precies vervalt en wat dat betekend.

Morgen even bellen?

Groet,

5.1.2,e

1. **Toetsing aan bestemmingsplan:** hoe is het bouwplan planologisch beoordeeld?

- o 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.
- o 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. -> **Zie aanvulling VII**
- o 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. -> **Zie aanvulling VII en VI**
- o 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. **Artikel 1.14 wordt niet toegevoegd aan het bestemmingsplan, noch wijzigt deze de definitie van het BP DBPF. Dit doet artikel 1. Zie aanvulling VII.**

2. **Toetsing aan de "Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning"** (hierna: Beleidsregels):

- o 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) afwijkingsmogelijkheden. Verder voorzien de beleidsregels in specifieke criteria voor ondergrondse bouwwerken. Waarom is het bouwplan niet getoetst aan deze Beleidsregels? **Zie opmerkingen bij VIII**
- o 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. **Is daar een artikel voor in het afwijkingen beleid?** 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 voornamelijk geen aanknopingspunten. **Zie opmerkingen bij VIII**

-----  
-  
**VI. Verweren ten opzichte van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders/ bouwmoederplan (beantwoording van bezwaren 15 en 16)**

- Het volgende is opgenomen in artikel 3 en de toelichting hierop in bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Hieruit blijkt dat enkel het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen wordt ontnomen aan de bestemmingsplannen.

*Artikel 3 Vervallen regels \_ bp regels GWNK*

- Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders geldt, dat de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen, met uitzondering van de regels die kelders verbieden.*
- Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders waarvoor in de moederplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen geldt, dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan.*
- In aanvulling op het bepaalde in 3 sub a zijn in [Bijlage 2](#) bij deze regels per moederplan de regels opgenomen die komen te vervallen.*

*Artikel 3 Vervallen regels- toelichting – bp toelichting GWNK*

*Artikel 3 ontnemt aan de bestemmingsplannen het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen. Als uitgangspunt geldt immers een totaal verbod voor de hele stad (met uitzondering van IJburg), zodat bij toepassing van de vraag of er van het verbod kan worden afgeweken, getoetst kan worden aan de beleidsregel of grondig onderzoek kan worden gedaan en een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt. Dit betekent dat ook de nadere eisenregelingen die in diverse bestemmingsplannen voorkomen, waarmee nadere eisen vanuit de grondwaterhuishouding aan kelders kunnen worden gesteld, komen te vervallen. De nadere eisenregeling is immers gekoppeld aan het bouwrecht om een kelder te bouwen. Zodra het bouwrecht er niet meer is, vervalt daarmee ook de mogelijkheid om daar nadere eisen aan te stellen.*

*Voor bestemmingsplannen waarin al is voorzien in een bouwverbod voor kelders geldt dat deze verbodsbepalingen in stand blijven. Iets wat al verboden is, hoeft immers niet nog een keer verboden te worden. In deze bestemmingsplannen zien we vaak een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om van het verbod af te wijken. De criteria die aan toepassing van deze bevoegdheid zijn gesteld wijken veelal af van de criteria die op grond van het afwegingskader gehanteerd moeten worden bij de beoordeling of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om toepassing van de afwijkingsregels in de diverse bestemmingsplannen op een uniforme manier te laten plaats vinden, is in dit paraplubestemmingsplan bepaald dat de criteria vervallen die in de afwijkingsregels van die bestemmingsplannen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen. Daarnaast zijn in enkele bestemmingsplannen criteria in de afwijkingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van grondwaterneutrale kelders doorkruisen of op een andere manier aan de bouw van een kelder in de weg kunnen staan, op het moment dat ze ook moeten voldoen aan de criteria voor grondwaterneutraal bouwen. Om die reden zijn de betreffende regels uit de betreffende bestemmingsplannen in een [Bijlage 2](#) bij de regels opgenomen die met de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan vervallen.*

- Uit artikel 3 van Grondwaterneutrale kelders volgt dat er geen direct verbod wordt toegevoegd aan bestemmingsplan Don Bosco Park Frankendael om kelders te bouwen, maar dat de bouwmogelijkheden worden ontnomen. Dit zou bij Don Bosco Park Frankendael gaan om artikel 25.1.2, echter geldt dit artikel enkel voor het deel dat een ondergronds bouwwerk is.

*25.1.2 Verticale bouwdiepte ondergrondse bouwwerken – bestemmingsplan Don Bosco Park Frankendael*

*Voor de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:*

- maximaal één bijzondere bouwlaag voor zover de ondergrondse bouwwerken kelders of souterrains betreft;*
- maximaal 6 m voor zover het ondergrondse bouwwerken ten behoeve van rioolstelsels betreft.*

- Er is echter ook ter plaatse van de kelder onder het hoofdgebouw sprake van overgangsrecht (artikel 7.1 Grondwaterneutrale kelder), er mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Hieruit volgt dat er geen nieuwe strijdigheden zijn ten opzichte van de eerder geconstateerde strijdigheden.

*Artikel 7 Overgangsrecht bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders*

*7.1 Overgangsrecht bouwwerken*

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1. sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1 sub a met maximaal 1 %.
- c. Het bepaalde in 7.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## VII. Verweren ten opzichte van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders/moederplan-begrippen kelder/souterrain (beantwoording van bezwaren 17 en 18)

- De begrippen 'artikel 1.14 Kelder' (Grondwaterneutrale kelders) en 'artikel 1.53 souterrain (Don Bosco en Park Frankendael) zijn niet identiek. Ook wordt hier niet exact hetzelfde mee bedoeld. Vanuit de begripsdefinitie kelder/souterrain volgt geen extra strijdigheid met bestemmingsplan 'Don Bosco en Park Frankendael'.

-Bij artikel 1 van GWNK staat het volgende: *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.*

-Dit betekend niet dat het begrip kelder wordt toegevoegd aan een moederplan als dat begrip hierin niet staat. Het begrip 'kelder' komt niet eveneens voor in artikel 1 van DBPF.

-Het begrip 'kelder' leidt niet tot de strijdigheid, maar dit komt voort uit het verbod zoals genoemd in artikel 5.2 van BP GWNK. Als er volgens artikel 3 onder a van BP GWNK volgt dat bij kelderaanvragen alle bouw mogelijkheden worden ontnomen, dan is alles in strijd met de bouwregels van DBPF...

- Het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders gaat uitsluitend over kelders in de zin van dat bestemmingsplan (artikel 1.14), ongeacht de benaming in moederplannen. De mogelijkheid dat een kelder in sommige moederplannen (tevens) als bijzondere bouwlaag wordt aangemerkt, betekent niet dat, dat zoals hier gesteld in bezwaar, het paraplubestemmingsplan ook ziet op *bijzondere lagen*. Dit is een onjuiste interpretatie (verruiming van het kelderbegrip). De stelling dat voor bijzondere bouwlaag een omgevingsvergunning benodigd was klopt in die zin dan ook niet. Dat de regels omtrent het bouwen van bijzondere bouwlagen in het moederplan zouden zijn vervallen is dan ook eveneens niet correct. Volgens artikel 3 onder a van BP GWNK: *Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders geldt, dat de bouw mogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen.* \_

*(Zie hierboven, mits deze begripsdefinitie kelder in artikel 1 in het moederplan staat) vervallen dan alle bouwregels? OF alleen het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen? Wat is het verschil? Betekend dat een strijdigheid, of alleen het ontbreken van bouwregels, het is namelijk geen verbod?!*

Een dergelijke interpretatie valt ook niet te rijmen met artikel 6.1 van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders waarin ook duidelijk de reikwijdte van het moederplan is aangegeven: de bestemmingsplannen en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels van de 6.1 sub a bedoelde moederplannen (...) blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

- Wat wel vervallen is in het moederplan, is de bouwmogelijkheid geboden in artikel 25.1.2. voor het bouwen van een ondergronds bouwwerk voor zover het een kelder of souterrain betreft. Het kelderverbod in het paraplubestemmingsplan komt hiervoor in de plaats. In het bestreden besluit is hier gemotiveerd van afgeweken.

## **VIII. Verweren ten opzichte van bezwaren met betrekking tot het bestemmingsplan-beleidsregels Afwijkingen omgevingsvergunning (beantwoording van bezwaar 19)**

- De beleidsregels Afwijkingen omgevingsvergunningen (2017) komen niet in beeld voor bouwonderdelen die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. **Dit wordt betwist.. (en kelder is wel in strijd met GWNK)** De bouwhoogte en horizontale bouwdiepte (**niet volgens GWNK**) van de gehele uitbouw passen in het bestemmingsplan, gelet op het bouwvlak. Het zijn geen beleidsregels opgesteld voor het grondwaterneutraal bouwen van kelder.
- Hoofdstuk 10 van die beleidsregels gaan over ondergrondse bouwwerken. De uitbreiding aan de achterzijde bevindt zich niet ondergronds maar geheel bovengronds. **Lijkt te voldoen aan het begrip kelder uit het afwijkingenbeleid , moet deze beleidsregels in de motivering worden benoemd, maar dat maatwerk geldt? \_**

Kelder: [afwijkingenbeleid](#)

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

### 1.15 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain en kap.

## **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.

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: @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:** woensdag 12 april 2023 8:25

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

**Onderwerp:** RE: Toelichting-bezwaargronden 5.1.2,e /Z2022-0003732/OLO 7166763 - JB.23.001642.001 t/m JB.23.001642.006.

Dank! Ik denk dat we er misschien nog wel wat over zullen vragen hoor. Bijvoorbeeld over die 5.1.2,e omdat daar een punt van wordt gemaakt. En anders kunnen wij het als commissie niet weten zal ik maar zeggen...

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

---

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

**Verzonden:** woensdag 12 april 2023 8:19

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

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

**Onderwerp:** RE: Toelichting-bezwaargronden 5.1.2,e /Z2022-0003732/OLO 7166763 - JB.23.001642.001 t/m JB.23.001642.006.

Hallo 5.1.2,e

**Aan te leveren constructieve stukken:**

Als samenvatting: na herbeoordeling is gebleken dat aanvullende/ aangepaste constructieve stukken nodig zijn betreffende het zettingsgedrag en belastingen op de funderingen en het stabiliteitsprincipe. Deze stukken zullen na aanvulling opnieuw worden beoordeeld, mochten hier gevolgen naar voren komen die van invloed zijn op de plafondhoogte, dan zal dat worden meegenomen.

**Ten aanzien van de bezwaargronden op de constructieve indieningsvereisten:**

In artikel 2.2 van de MOR is aangegeven welke gegevens en bescheiden er voor een aanvraag om vergunning van een bouwactiviteit ingediend moeten worden. In artikel 2.7 van de MOR zijn de uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen beschreven, waarbij in lid 2 van dat artikel is beschreven welke gegevens van de constructie niet later aangeleverd mogen worden en dus minimaal bij een aanvraag moeten zitten. Zoals in dat lid beschreven gaat dat om gegevens en bescheiden waaruit het constructieprincipe blijkt voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, voor de bestaande situatie. Bij een aanvraag moet dus duidelijk zijn wat het principe van de constructie is, ook wel de hoofdlijnen van de constructie genoemd. Het draait erom dat duidelijk is wat er, aan constructie, aangevraagd wordt en welke uitgangspunten (belastingen, gevolgklasse, ontwerplevensduur, enz.) er bij de definitieve uitwerking van die constructie aanhouden worden, zodat bij de aanvraag te beoordelen is of het aannemelijk is dat het constructieprincipe en uitgangspunten voldoen aan het Bouwbesluit en het daarmee aannemelijk is dat de latere definitieve uitwerking volgens het Bouwbesluit verloopt.

**-definitieve constructieve tekeningen, details.** De volledige/definitieve uitwerking mag op basis van artikel 2,7 lid 1 van de MOR later aangeleverd worden. De vergunningstekeningen geven voldoende inzicht in de hoofdopzet van de constructie inclusief voldoende globale maatvoering. En voldoen aan de vereiste om het te kunnen toetsen aan het bouwbesluit.

**\_-het grondmechanisch-/ funderingsadvies, de paalberekening en de tekening van het palenplan.** De schematische overzichten en globale informatie over de fundatie en de ondergrond geven voldoende informatie. De definitieve uitwerking van de fundering en de definitieve onderzoeksresultaten mogen later aangeleverd worden.

**-Schriftelijke toelichting.** Het rapport "Statische berekening" bevat de nodige informatie met betrekking tot de aangehouden belastingen en belastingcombinaties, de constructieve samenhang, de bouwconstructie, de brandwerendheid en enige informatie met betrekking tot de stabiliteit. Echter is er wel een aanvulling nodig. Deze zal na aanvulling nader worden beschouwd.

**-geotechnisch onderzoek en funderingsadvies- sondering** <sup>5.1,2,e</sup>

Zoals in artikel 2.7 lid 2 van de MOR voorgeschreven moet er minimaal een globaal grondonderzoek bij een aanvraag ingediend worden. Ten aanzien van het globaal zijn er verder geen eisen gesteld. Regelmatig worden eerdere grondonderzoeken uit de omgeving van een bouwproject gebruikt om een eerste indruk te krijgen van de grondopbouw en de draagkracht van de grond. Een dergelijke eerste indruk volstaat als globaal grondonderzoek bij een aanvraag. Het volstaat niet als definitief grondonderzoek, omdat het niet aan de eisen voldoet die de NEN-EN 1997 aan grondonderzoek stelt. In de vergunning is daarom als voorwaarde gesteld dat er nog een grondmechanisch-/funderingsadvies aangeleverd moet worden.

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 <sup>5.1,2,e</sup>

<sup>5.1,2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam  
Amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo, do ochtend, vr

---

**Van:** <sup>5.1,2,e</sup> <<sup>5.1,2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 11 april 2023 16:46

**Aan:** <sup>5.1,2,e</sup> <<sup>5.1,2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)>; <sup>5.1,2,e</sup> <<sup>5.1,2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)>

**Onderwerp:** RE: Toelichting-bezwaargronden <sup>5.1,2,e</sup> /Z2022-0003732/OLO 7166763 - JB.23.001642.001 t/m JB.23.001642.006.

Hoi, nog ter info: ik heb het mailtje van de OD van 7 april niet rondgestuurd, ik denk dat er wel vragen zijn over welke info/ stukken nog nodig zijn. <sup>5.1,2,e,5.1,2,e</sup> belde naar aanleiding van dit verzoek in de pleitnota al...

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Jurist  
Juridisch Bureau

**Gemeente Amsterdam**

M. <sup>5.1,2,e</sup>

<sup>5.1,2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)

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

werkdagen ma, di, do, vr

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

**Verzonden:** dinsdag 11 april 2023 12:57

**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:** Toelichting-bezwaargronden 5.1.2,e /Z2022-0003732/OLO 7166763 - JB.23.001642.001 t/m JB.23.001642.006.

Geachte voorzitter, leden van de commissie,

### Inleiding

Op 13 december 2022 is een omgevingsvergunning verleend aan Makani Vastgoed B.V. voor het veranderen en vergroten van de begane grond van de woning en het creëren van een insteekverdieping op de locatie 5.1.2,e

### Voorgeschiedenis

Een eerdere omgevingsvergunning uit 2018 OLO 3445991) voor een tweelaagse uitbouw is bij uitspraak in beroep op 12 juli 2022 herroepen (Rechtbank Noord-Holland, HAA 20/2116). In die procedure was 'strijd met bestemmingsplan' vanwege een uitbreiding van het oppervlak gelegen onder peil (artikel 23.2.2 onder b van de regels van bestemmingsplan Don Bosco en Park Frankendael) niet onderkend.

Naar aanleiding van gewijzigde planinzichten heeft de aanvrager onderhavige nieuwe aanvraag (OLO 7166763) ingediend op 1 augustus 2022 en is de eerdere aanvraag (OLO 3445991) op verzoek van de aanvrager d.d. 29 augustus 2022 ingetrokken.

### Bezwaarprocedure

Tegen dit besluit zijn meerdere bezwaarschriften ingediend. Hieronder volgt een overzicht van degenen die een bezwaarschrift hebben ingediend:

1. 5.1.2,e en 5.1.2, 5.1.2,e bewoners van 5.1.2,e
2. 5.1.2,e en 5.1.2, 5.1.2,e bewoners 5.1.2,e
3. 5.1.2, 5.1.2,e bewoner 5.1.2,e vertegenwoordigd door 5.1.2, 5.1.2,e (Habitat Advocaten)
4. 5.1.2, 5.1.2,e en 5.1.2,e bewoners 5.1.2,e
5. 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2, 5.1.2,e bewoners van 5.1.2,e
6. 5.1.2,e 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e bewoners van 5.1.2,e

Het besluit is op 13 december 2022 verzonden en op die datum bekend gemaakt. De bezwaarschriften zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ontvangen. Bezwaarden zijn aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet

bestuursrecht (Awb). De bezwaarschriften voldoen tevens aan de eisen gesteld in artikel 6:5 Awb en zijn daarmee ontvankelijk. De bezwaarmakers zijn allen woonachtig in de straat van 5.1.2.e

## **Pleitnotities**

### ***I. Algemeen***

Allereerst willen wij enkele belangrijke opmerkingen maken. Voor de beantwoording van deze (vele) bezwaargronden, zijn er bij verschillende adviesorganen om aanvullingen gevraagd. Helaas hebben wij niet tijdig de nodige informatie ontvangen en deze heeft geleid tot een latere respons.

Zo is er pas op 7 april 2023 gereageerd op de vraagstukken met betrekking tot de constructieve veiligheid-beoordeling. Gebleken is uit de heroverweging van de Omgevingsdienst dat er nadere stukken nodig zijn om tegemoet te komen aan de bezwaren.

Wij willen verzoeken om de zaak aan te houden in ieder geval totdat de vergunninghouder de nodige stukken en informatie kan indienen en een (her)beoordeling kan plaatsvinden door de Omgevingsdienst.

De toelichting op de overige bezwaargronden worden hieronder uitgewerkt. De bezwaargronden zijn samengevat, genummerd en in een apart document bijgesloten. Hieronder volgt de verweren op die bezwaargronden.

### ***II. Verweren ten opzichte van de aanvraag van de omgevingsvergunning***

1. In het aanvraagformulier lijkt het te gaan om een of meerdere nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Het is echter voorstelbaar dat dit met 'nee' is ingevuld, omdat geen nieuwbouw, maar verbouw betreft, omdat volgens het bestemmingsplan de ruimte mag worden gebruikt als woning. Uit de stukken en de omschrijving blijkt waar het om gaat, dit heeft geen gevolgen.
2. Het gaat om een nieuwe aanvraag (OLO 7166763) waar eerder een vergelijkbare aanvraag (3445991) was vergund. Het is echter geen identieke aanvraag, het is dus voorstelbaar dat dit met 'nee' is ingevuld op het aanvraagformulier. Uit de stukken en de omschrijving blijkt waar het om gaat, dit heeft geen gevolgen.

### ***III. Verweren ten opzichte van belanghebbendheid***

3. Volgens vaste rechtspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een aanvrager om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in beginsel verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op de door hem ingediende aanvraag. Dit is anders indien aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Een eerdere overdracht van Makani b.v. aan Beekweyde B.V. is niet bekend. Deze is evenmin in het Kadaster opgenomen. Op 15 maart 2023 is er door de vergunninghouder een akte toegezonden waar het eigendom wordt bevestigd. Het betreft de ontbinding van de eerdere overeenkomst tussen Beekweyde en o.a. Makani Vastgoed B.V.. Er heeft in het verleden een overdracht van Makani Vastgoed B.V. aan Neekweyde Vastgoed plaatsgevonden, maar deze koop is teruggedraaid en derhalve is Makani Vastgoed gewoon (weer) eigenaar. De notaris is door de vergunninghouder verzocht om contact op te nemen om de registratie in het kadaster aan te passen.

### ***IV. Verweren ten opzichte van het bestemmingsplan 'Don Bosco en Park Frankendael- Zicht en privacy (beantwoording van bezwaren 4 t/m 13)***

- De aanbouw zoals gevraagd is gelegen op de bestemming 'Wonen' artikel 18, hier mag volgens het bestemmingsplan 'Don Bosco Park en Frankendael' een hoofdgebouw worden gebouwd, de hoogte van de aanbouw valt binnen de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan daarom geen eisen stellen aan de hoogte van de aanbouw zolang deze binnen de maximale bouwhoogte valt. In de bestemming Tuin-1 is de regel opgenomen dat de maximale horizontale diepte 3 meter bedraagt ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw, etc.. Deze Tuin-1 bestemming is echter volgens de plankaart niet van toepassing op de aanbouw uit deze aanvraag, er kan niet worden getoetst aan een bestemming die volgens de bestemmingsplankaart niet van toepassing is op de aanvraag.
- Er worden twee kozijnen aangebracht (voorzien van deuren en glas) in de achtergevel van de aanbouw, dit is te zien in bijbehorend stuk Boo3 (eerder verstuurd met procesdossier onder stuk nummer 12-Tekening nieuwe situatie). Zonnepanelen, dakramen, of kozijnen aangebracht in de zijgevel zijn geen onderdeel van de aanvraag.
- De genoemde aspecten over privacy en uitzicht worden geacht in het bestemmingsplan te zijn opgenomen en beoordeeld in de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan.
- Volgens vaste jurisprudentie is er geen sprake van een blijvend recht op uitzicht, zonlicht en privacy, omdat het hier een stedelijk gebied betreft, waardoor wat meer hinder aanvaard zal moeten worden. Een en al valt onder meer op te maken uit de volgende uitspraken van de afdelingen bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:791 en ECLI:NL:RVS:2017:1240). Met name in een stedelijk omgeving dient steeds rekening te worden gehouden met veranderingen op dit gebied. Zo is ook een bepaalde toename van schaduwwerking aanvaardbaar en zal niet snel worden aangenomen dat er sprake is van een onaanvaardbare verslechtering van de bezonning. Het is het college echter niet gebleken dat realisatie van het bouwplan zal leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de bezonning. Het college heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantastingen van de privacy. Daarnaast kan in een stedelijk gebied een woonsituatie vrij van inkijk ook niet worden gegarandeerd.
- Voorts betogen de bezwaarden dat het college niet in redelijkheid omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft kunnen verlenen, nu door de verminderde zonlichttoetreding, artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek wordt geschonden. Ingevolge artikel 5:37 BW is bepaald dat de eigenaar van een erf niet in mate of op een wijze die volgens artikel 162 van boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.  
Het college heeft overwogen dat niet is gebleken van evident onrechtmatige hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het BW, nu er verschil van inzicht bestaat over de vraag of de hinder onrechtmatig moet worden geacht. Het college heeft het bouwplan goedgekeurd en vergund.
- Wat betreft de gestelde waardedaling van woning van de bezwaarden, moet het volgende opgemerkt worden. Het feit dat er als gevolg van de realiteit van het bouwplan verdichting plaatsvindt, dient te worden beschouwd als een maatschappelijk risico. In dit verband moet gewezen worden dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een eigen planschaderegeling kent. Voorzover onacceptabele waardedaling verondersteld wordt, kan een beroep gedaan worden op de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1. van de Wro. De waardevermindering zoals de bezwaarden beweren, is niet erg aannemelijk omdat het bouwplan is goedgekeurd en vergund. De realisering van het bouwplan leidt niet tot schadeveroorzakende gevolgen die boven het normaal maatschappelijk risico uitvallen.

- Dit rapport is opgesteld om de bodemverontreiniging te beoordelen met betrekking tot een functiewijziging naar een woning. Deze rapportage en de beoordeling van deze rapportage is niet gebonden aan een bepaalde uitvoering van een bouwplan.

#### **V. Verweren ten opzichte van het bestemmingsplan 'Don Bosco en Park Frankendael-Waternet (beantwoording van bezwaar 14)**

- Een extra toelichting hierop is gevraagd aan waternet. Op grond van de waterschapsregels, De Keur AGV 2019 het volgende:

De 'Keur' is de traditionele naam die waterschappen meestal geven aan een verordening met betrekking tot de aan hen opgedragen zorg voor het watersysteem. De zorg voor het watersysteem omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen en bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Het waterschap oefent zijn taken en bevoegdheden uit met het oog op de doelstellingen van waterbeheer, zoals verwoord in artikel 2.1 van de Waterwet:

- Voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- De bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Met de bepalingen in deze keur worden deze drie doelstellingen gediend.

- Het dagelijks bestuur kan vergunningen of vrijstelling verlenen van de verboden in de Keur, en de werking van de specifieke zorgplichten nader invullen voor daarbij nader aan te geven activiteiten. Met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden/activiteiten ter hoogte van 5.1.2.e te Amsterdam het volgende:
  - Deze werkzaamheden vinden plaats in de buitenbeschermingszone van een waterkerend dijklichaam. Deze zonering is online in te zien op online legger, zie link <https://waternet.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=07b1c0250a1043bab51a4584b129a4e1>
  - Op grond van de verboden uit de Keur AGV 2019, artikel 2.17 lid b (beperkingengebiedactiviteiten waterkerende dijklichamen) volgt dat het plaatsen van een werk inclusief funderingspalen niet verboden is. Aanvullende verduidelijking hierop: dit verbod wordt namelijk niet genoemd, dus daarmee niet verboden. Het verbod 'realiseren van een werk' wordt wel specifiek genoemd, is voor de beschermingszone van waterkerende dijklichamen in datzelfde artikel lid a onder 6) maar de werkzaamheden vinden dus niet plaats in de beschermingszone van een waterkerend dijklichaam maar in de buitenbeschermingszone, waar dus geen verbod voor is opgenomen in de Keur. Omdat de werkzaamheden niet verboden zijn op grond van de Keur AGV 2019 wordt daarmee uiteraard voldoende invulling gegeven aan de doelen zoals deze gesteld zijn door het waterschap. Voor de volledigheid en voldoende duidelijkheid, de werkzaamheden hoeven niet gemeld te worden en er hoeft geen vergunning aangevraagd te worden.

#### **VI. Verweren ten opzichte van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders/ bouwmoederplan (beantwoording van bezwaren 15 en 16)**

- Het volgende is opgenomen in artikel 3 en de toelichting hierop in bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Hieruit blijkt dat enkel het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen wordt ontnomen aan de bestemmingsplannen.

### Artikel 3 Vervallen regels \_bp regels GWNK

- Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders geldt, dat de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen, met uitzondering van de regels die kelders verbieden.*
- Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders waarvoor in de moederplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen geldt, dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan.*
- In aanvulling op het bepaalde in 3 sub a zijn in [Bijlage 2](#) bij deze regels per moederplan de regels opgenomen die komen te vervallen.*

### Artikel 3 Vervallen regels- toelichting – bp toelichting GWNK

Artikel 3 ontnemt aan de bestemmingsplannen het directe bouwrecht om kelders (in de ruime zin van dit paraplubestemmingsplan) te bouwen. Als uitgangspunt geldt immers een totaal verbod voor de hele stad (met uitzondering van IJburg), zodat bij toepassing van de vraag of er van het verbod kan worden afgeweken, getoetst kan worden aan de beleidsregel of grondig onderzoek kan worden gedaan en een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt. Dit betekent dat ook de nadere eisenregelingen die in diverse bestemmingsplannen voorkomen, waarmee nadere eisen vanuit de grondwaterhuishouding aan kelders kunnen worden gesteld, komen te vervallen. De nadere eisenregeling is immers gekoppeld aan het bouwrecht om een kelder te bouwen. Zodra het bouwrecht er niet meer is, vervalt daarmee ook de mogelijkheid om daar nadere eisen aan te stellen.

Voor bestemmingsplannen waarin al is voorzien in een bouwverbod voor kelders geldt dat deze verbodsbepalingen in stand blijven. Iets wat al verboden is, hoeft immers niet nog een keer verboden te worden. In deze bestemmingsplannen zien we vaak een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om van het verbod af te wijken. De criteria die aan toepassing van deze bevoegdheid zijn gesteld wijken veelal af van de criteria die op grond van het afwegingskader gehanteerd moeten worden bij de beoordeling of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om toepassing van de afwijkingsregels in de diverse bestemmingsplannen op een uniforme manier te laten plaats vinden, is in dit paraplubestemmingsplan bepaald dat de criteria vervallen die in de afwijkingsregels van die bestemmingsplannen betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen. Daarnaast zijn in enkele bestemmingsplannen criteria in de afwijkingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van grondwaterneutrale kelders doorkruisen of op een andere manier aan de bouw van een kelder in de weg kunnen staan, op het moment dat ze ook moeten voldoen aan de criteria voor grondwaterneutraal bouwen. Om die reden zijn de betreffende regels uit de betreffende bestemmingsplannen in een [Bijlage 2](#) bij de regels opgenomen die met de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan vervallen.

- Uit artikel 3 van Grondwaterneutrale kelders volgt dat er geen direct verbod wordt toegevoegd aan bestemmingsplan Don Bosco Park Frankendael om kelders te bouwen, maar dat de bouwmogelijkheden worden ontnomen. Dit zou bij Don Bosco Park Frankendael gaan om artikel 25.1.2, echter geldt dit artikel enkel voor het deel dat een ondergronds bouwwerk is.

### 25.1.2 Verticale bouwdiepte ondergrondse bouwwerken – bestemmingsplan Don Bosco Park Frankendael

Voor de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- maximaal één bijzondere bouwlaag voor zover de ondergrondse bouwwerken kelders of souterrains betreft;*
- maximaal 6 m voor zover het ondergrondse bouwwerken ten behoeve van rioolstelsels betreft.*

- Er is echter ook ter plaatse van de kelder onder het hoofdgebouw sprake van overgangsrecht (artikel 7.1 Grondwaterneutrale kelder), er mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Hieruit volgt dat er geen nieuwe strijdigheden zijn ten opzichte van de eerder geconstateerde strijdigheden.

### Artikel 7 Overgangsrecht bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

#### 7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,*
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
  - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*
- Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1. sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1 sub a met maximaal 1 %.*

- c. *Het bepaalde in 7.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.*

## **VII. Verweren ten opzichte van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders/moederplan-begrippen kelder/souterrain (beantwoording van bezwaren 17 en 18)**

- De begrippen 'artikel 1.14 Kelder' (Grondwaterneutrale kelders) en 'artikel 1.53 souterrain (Don Bosco en Park Frankendael) zijn niet identiek. Ook wordt hier niet exact hetzelfde mee bedoeld. Vanuit de begripsdefinitie kelder/souterrain volgt geen extra strijdigheid met bestemmingsplan 'Don Bosco en Park Frankendael'.
- Het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders gaat uitsluitend over kelders in de zin van dat bestemmingsplan (artikel 1.14), ongeacht de benaming in moederplannen. De mogelijkheid dat een kelder in sommige moederplannen (tevens) als bijzondere bouwlaag wordt aangemerkt, betekent niet dat, dat zoals hier gesteld in bezwaar, het paraplubestemmingsplan ook ziet op *bijzondere lagen*. Dit is een onjuiste interpretatie (verruiming van het kelderbegrip). De stelling dat voor bijzondere bouwlaag een omgevingsvergunning benodigd was klopt in die zin dan ook niet. Dat de regels omtrent het bouwen van bijzondere bouwlagen in het moederplan zouden zijn vervallen is dan ook eveneens niet correct. Een dergelijke interpretatie valt ook niet te rijmen met artikel 6.1 van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders waarin ook duidelijk de reikwijdte van het moederplan is aangegeven: de bestemmingsplannen en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels van de 6.1 sub a bedoelde moederplannen (...) blijven voor het overige onverminderd van toepassing.
- Wat wel vervallen is in het moederplan, is de bouwmogelijkheid geboden in artikel 25.1.2. voor het bouwen van een ondergronds bouwwerk voor zover het een kelder of souterrain betreft. Het kelderverbod in het paraplubestemmingsplan komt hiervoor in de plaats. In het bestreden besluit is hier gemotiveerd van afgeweken.

## **VIII. Verweren ten opzichte van bezwaren met betrekking tot het bestemmingsplan-beleidsregels Afwijkingen omgevingsvergunning (beantwoording van bezwaar 19)**

- De beleidsregels Afwijkingen omgevingsvergunningen (2017) komen niet in beeld voor bouwonderdelen die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. De bouwhoogte en horizontale bouwdiepte van de gehele uitbouw passen in het bestemmingsplan, gelet op het bouwvlak. Het zijn geen beleidsregels opgesteld voor het grondwaterneutraal bouwen van kelder.\_
- Hoofdstuk 10 van die beleidsregels gaan over ondergrondse bouwwerken. De uitbreiding aan de achterzijde bevindt zich niet ondergronds maar geheel bovengronds.\_

## **IX. Verweren ten opzichte van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders- bijzondere omstandigheden (beantwoording van bezwaren 19 en 20)**

- Het gemotiveerd kunnen afwijken van een bestemmingsplan valt binnen de mogelijkheden van het bevoegd gezag. Vanwege de bijzondere omstandigheden is er geoordeeld dat het wenselijk is om mee te werken, dit is gemotiveerd op pagina 9 en 10 van het besluit. \_

- De ondergrond is juist reden geweest voor het opnemen van de Zone-1 waardering. Dit onderdeel is dus beleidsmatig meegenomen. Verder is een waterdeskundige aangehaakt omtrent op de bevindingen van grondwaterneutraal bouwen. Het bouwplan op deze locatie, de gevolgen op het grondwater, en de te nemen maatregelen zijn hierin beoordeeld. Vervolgens heeft een gemotiveerde belangenafweging plaatsgevonden. De bijzondere omstandigheden zijn gelegen in de omstandigheid van een zogeheten 'dijkwoning' met een aanzienlijk niveauverschil van het achtererf ten opzichte van het peil aan de voorzijde, waarbij het bouwwerk aan de achterzijde feitelijk niet kan worden aangemerkt als ondergrondse bebouwing: gelet op de aanwezigheid van een bouwvlak met reële en omvangrijke bouw mogelijkheden geboden krachtens het (moeder)bestemmingsplan; gelet op de vergunningsvrije bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op het achtererf; gelet op een oorspronkelijk aanwezige keldervloer.

-

-

**X. Verweren ten opzichte van bezwaren met betrekking tot het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders-Afwegingskader (beantwoording van bezwaren 21 t/m 24)**

- Zie eerdere beantwoording omtrent bouw mogelijkheden, begrippen en bijzondere omstandigheden.
- Een van de bijzondere omstandigheden is dat de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Don Bosco Park Frankendael' voor het bouwen van aanbouw niet meer kunnen worden benut als er door Grondwaterneutrale geen uitbreiding mogelijk is. Formeel volgens het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders komt de aanbouw – door de wijze van meten- ver onder peil uit, terwijl bij deze dijkwoning aan de achterzijde feitelijk de aanbouw niet ondergronds komt. Ten aanzien van uitbouwen achter dijkwoningen is er bij bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelder geen rekening gehouden met landelijke regels voor het vergunningsvrij bouwen die ook bouw mogelijkheden bieden aan op de grond staande bijbehorende bouwwerken in achtererfgebieden, zoals genoemd in artikel 2 onder 3 en artikel 3 onder 1 van Bor bijlage 2. Uit de vergunningstekeningen blijkt dat de aanbouw 'op de grond' staat, de aanbouw is immers niet 'in de grond' aangebracht, of 'op een ander bouwwerk' geplaatst. Dit volgt ook uit de wijze van meten van Bor bijlage 2 (artikel 1 onder 2 sub b). Deze artikelen uit de Bor bieden bouw mogelijkheden die weliswaar niet direct toepasbaar zijn op hetgeen vergund, maar kunnen als gevolg hebben dat een bijbehorend bouwwerk omgevingsvergunningsvrij gefaseerd kan worden uitgevoerd ten aanzien van de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met ruimtelijke regels'. Op deze locaties zou dat ruimtelijk gefaseerd kunnen binnen de afmetingen, zoals aangegeven op de vergunningstekeningen. Beiden zijn beoordeeld als een bijzondere omstandigheid.
- Onwenselijke precedentwerking is niet of nauwelijks aanwezig, omdat het hier om een dijkwoning gaat met een bovengrondse uitbreiding
  - vallend binnen een bouwvlak,
  - binnen 'Overige zone-1',
  - die niet vergunningsvrij wordt gebouwd.

Naar verwachting zijn er weinig gelijke gevallen.

**XI. Verweren ten opzichte van bezwaren met betrekking tot het Geohydrologisch onderzoek (beantwoording van bezwaar 25)**

- Aan de hand van peilbuisgegevens is bepaald dat het grondwater overwegend richting het zuiden stroomt en dat het grondwater in de omgeving parallel stroomt ten opzichte van (de lengterichting van) het gebouw. Dat de

grondwaterstroming door hemelwater richting de voorgevel stroomt (richting het noorden) is op basis van de logische gedachte dat als er neerslag in de tuin valt, dat het grondwaterstand daar stijgt, en dat het water via de grond naar de voorkant afgevoerd wordt. De stromingsrichting kan veranderen, afhankelijk van de hoeveelheid neerslag en infiltratie in de tuin. Overigens, is er een polderriool in de tuin aanwezig, dus het is waarschijnlijk dat ook bij grote neerslag het grondwater in de richting van het polderriool stroomt, naar het zuiden toe. Vermoedelijk is dat bij de analyse van stroming door hemelwater ook niet benoemt.

Zijn aannames over stromingsrichtingen in de rapportage van invloed op een blijvende werking van de grondwaterstromen? Het belangrijkste van grondwaterneutraal bouwen is dat door de uitbreiding van de kelder de stand en stroming van het grondwater niet of nauwelijks verandert, en dat er geen negatieve grondwatereffecten optreden. De te treffen maatregelen zorgen ervoor dat het grondwater kan doorstromen zoals voorheen, de stromingsrichting wordt niet door de maatregelen bepaald." De waterdeskundige vindt hierom dat er geen aanleiding is om op basis hiervan de rapportage te laten aanpassen, of om andere maatregelen te treffen.

## **XII. Verweren ten opzichte van bezwaren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand (beantwoording van bezwaar 26)**

- Het College mag, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet – of niet zonder meer – aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 11 augustus 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016'.
- De uitbreiding aan de achterzijde wordt aangepast en het gevelontwerp van de plintlaag wordt gewijzigd. De commissie heeft in 2018 onder OLO 3445991 over een soortgelijke aanvraag al positief uitgebracht. Zij blijft bij haar advies dat de plintlaag in vormgeving beter aansluit bij de karakteristiek van deze 19<sup>e</sup> -eeuwse bebouwing. De details ondersteunen dit beeld. De aanpassing van de uitbreiding aan de achterzijde is vanuit welstandsoogpunt goed voorstelbaar. De uitwerking voldoet aan redelijke eisen van welstand. Welstand heeft hier geoordeeld dat er geen voorwaarde aan de vergunning gesteld hoeft te worden. Het betreft immers een andere aanvraag en er zijn immers ook voldoende beeldbepalende details aangeleverd, zodat welstand deze kon beoordelen zie bo04\_details (eerder verstuurd met procesdossier onder stuk nummer 11-details).

## **XIII. Gronden van bezwaar met betrekking tot het Bouwbesluit 2012-constructie (bezwaren 27 t/m <sup>5.12a</sup>)**

Beantwoording hiervan vindt plaats nadat aanvullende stukken en informatie zijn ingediend en (her)beoordeeld door de Omgevingsdienst.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
Team Vergunningen  
Stadsdeel Oost

## **Gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost**

T 5.1.2.e

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

Oranje Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam  
<https://www.amsterdam.nl/>

Werkdagen: ma, di, woe en do