

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Weesperzijde 130-131

Gegevens aanvrager

Bedrijf/organisatie: JABB Beheer CV

Naam en voorletters : 5. 5.1, 2, e

Adres: Bremlaan 9 Oosterwijk

Gegevens gemachtigde

Naam en voorletters: Ing. 5.5.1, 2, e

Bedrijf/Organisatie: LinQ vastgoed Adviseurs BV

Straat en huisnummer: Delflandlaan 144 - h

Postcode en woonplaats: 1062 EB Amsterdam

Telefoonnummer(s): 5.1, 2, e

E-mail 5.1, 2, e @linqvastgoed.nl

Locatiegegevens

Adres van de locatie: Weesperzijde 130-131, 1031 ER te Amsterdam

Kadastrale gegevens locatie: kadastraal bekend gemeente Amsterdam (Noord-Holland), sectie A, complexaanduiding 788g



Situatiekaart Weesperzijde 130-131

Datum: 22-10-2024

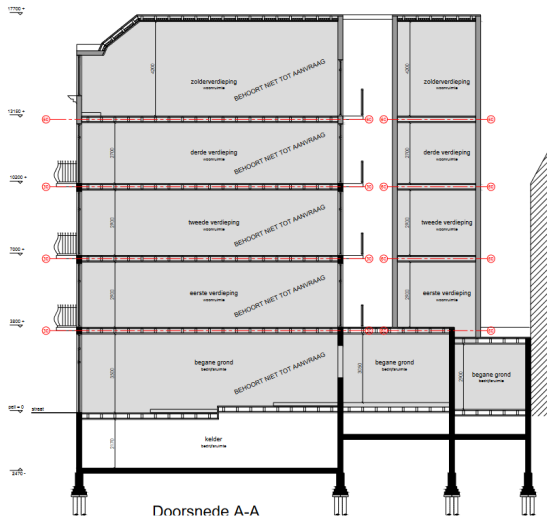
Versie: 2

Omschrijving van het project

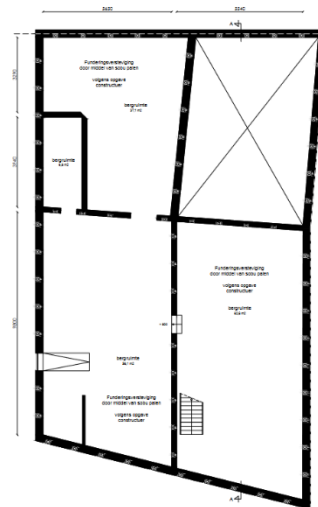
Het project omvat het herstellen van de huidige fundering en vergroten van de huidige kelder met behoud van de bestemming bedrijfsruimte/bijeenkomstfunctie horeca.

In 2022 heeft er een funderingsonderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de fundering niet meer voldoet aan het Bbl (toen Bouwbesluit). De eigenaar is hierdoor genoodzaakt om de fundering met kelder te herstellen.

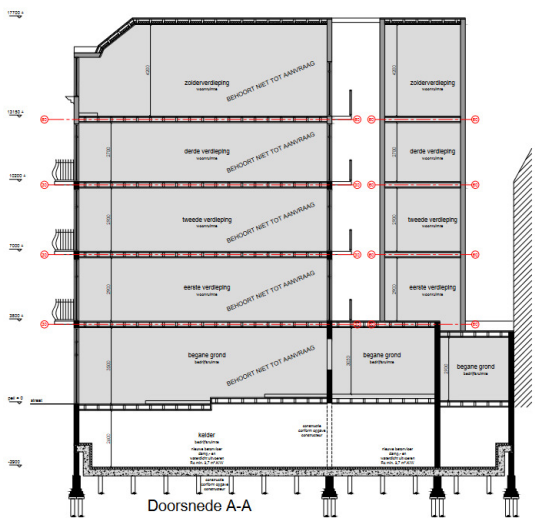
Het gebouw Weesperzijde 130 en 131 zijn tweelingpanden en als eenheid gebouwd. De panden staan in stadsdeel Amsterdam-Oost.



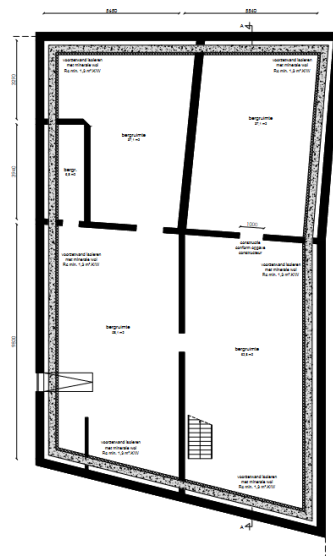
Doorsnede bestaande toestand



Kelder bestaande toestand



Doorsnede nieuwe toestand



Kelder nieuwe toestand

Projectlocatie

Het project is gelegen in Amsterdam-Oost, gebied Oud Oost. Gelegen aan de Amstel tussen de Overamstelstraat en de Jan Bernardusstraat. De Weesperzijde ligt aan de rand van het stadsdeel tegen Stadsdeel Oud-Zuid aan.

De Weesperzijde is een woonwijk in Amsterdam-Oost. In de volksmond wordt ze wel Weesperzijdestrook genoemd. De wijk is genoemd naar haar westelijke grens, de Weesperzijde; de plaatselijke oostelijke kade van de Amstel.

Huidige situatie

Weesperzijde 130-131 is in eigendom van JABB Beheer cv. De begane grond met kelder(s) wordt geëxploiteerd door café Hesp en de bovengelegen lagen worden verhuurd als woningen.

Door de jaren heen is het volledige perceel volgebouwd en hebben er diverse bouwkundige aanpassingen plaatsgevonden.

Weesperzijde 130 heeft een lage kelder/bergruimte van ca 1.5 meter hoog, de vloer is gebarsten en laat water door. Weesperzijde 131 heeft een diepere kelder van 2.17 hoog. Op de oude vloer is een betonnen laag gestort om waterdichtheid te waarborgen.

Verleende vergunning

Onlangs is er een vergunning verleend voor het herstellen van de fundering door middel van SOBU-palen. Bij nader onderzoek in de praktijk is gebleken dat dit systeem niet toepasbaar is door het ontbreken van een goede/krachtige eerste zandlaag. De SOBU-palen moeten dan zo diep de grond in dat het constructief niet meer verantwoord is. In onderhavige aanvraag wordt daarom een revisie op deze reeds verleende vergunning aangevraagd. Het funderingsherstel zal nog steeds worden uitgevoerd, maar dan op de traditionele wijze. Dit wil zeggen met schroefinjectiepalen en een nieuwe dragende betonvloer. Er is reeds een kelder aanwezig onder het pand, deze zal iets worden uitgediept. Hiervoor is een geohydrologische beschouwing opgesteld door Loots Grondwatertechniek. De uitkomst hiervan is positief. Met het nemen van maatregelen worden er geen negatieve gevolgen voor het grondwater verwacht.

Nieuwe situatie

JABB Beheer cv is genoodzaakt om de fundering te herstellen. Om voldoende werkruimte in de kelder te creëren dienen deze kelder(s) iets verdiept uitgevoerd te worden:

Weesperzijde 130: Huidige hoogte ca. 1.5 meter, indien deze niet verdiept wordt dient de volledige begane vloer gesloopt te worden om het herstel uit te kunnen voeren. Tevens is bij niet verdiepen de vrije hoogte 1.2meter, wat een onbruikbare zeer kostbare ruimte wordt.

Weesperzijde 131: huidige hoogte 2.17 meter, indien deze niet verdiept wordt ontstaat er een niet bruikbare ruimte van 1.9 meter. Wat een zeer kostbare onbruikbare ruimte wordt.

Om goed gebruik te kunnen maken van de ruimte is het plan uitgewerkt om een kelder te creëren onder de 2 panden van 2.6 meter hoog. Hierdoor ontstaat een volwaardige bruikbare ruimte.

Vigerend bestemmingsplan

Het project Weesperzijde 130-131 is gelegen in het gebied waar bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' en 'Grondwaterneutrale Kelders' van kracht is. De enkelbestemming is 'Gemengd 1', dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en een Gebiedsaanduiding overige zone -2



Bestemmingsvlak Weesperzijde 130-131 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 4 Gemengd -1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- b. dienstverlening uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- c. kantoor uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. creatieve functies uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- e. wonen;
- f. een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf;
- g. short stay;
- h. bedrijfsactiviteiten van milieucategorie A en B zoals opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bouwmarkt' een bouwmarkt uit ten hoogste milieucategorie 3.1;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - drukkerij' een drukkerij uit ten hoogste milieucategorie 3.2;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1': horeca van categorie 1 uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2a': horeca van categorie 2a en tevens horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4': uitsluitend horeca van categorie 4 uitsluitend op de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een parkeergarage;

- p. bij deze bestemming behorende tuinen en erven, paden en wegen, in- en uitritten, parkeersouterrains en -kelder, ondergeschikte horeca, nutsvoorzieningen, groen en water.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de doorrijhoogte minimaal 3 meter te bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 m.

4.2.3 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 4.2.1 en 4.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven

Binnen de in dit plan gelegen gronden is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of aan-huis-verbonden bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.3.2 Ondergeschikte horeca

- a. voor de functie als bedoeld in artikel 4.1 onder a geldt dat maximaal 20% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca met een maximum van 20 m² per perceel;
- b. voor de functie als bedoeld in artikel 4.1 onder h geldt dat maximaal 10% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca met een maximum van 20 m² per perceel.

Analyse artikel 4 Gemengd -1

In de regels voor Gemengd -1 zijn geen bepalingen opgenomen welke het bouwen en/of verdiepen van een kelder verbieden.

Artikel 22 Waarde -Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 1](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

22.2 Regels samenvallende bestemmingen

22.2.1 Algemeen

De bestemming [Waarde - Archeologie 1](#) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

22.2.2 Dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a.in de eerste plaats de bepalingen van artikel [24](#);
- b.in de tweede plaats de bepalingen van artikelen [22](#) en [23](#).

22.3 Bouwregels

Op en onder de in [22.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.voor zover met betrekking tot de in [22.1](#) genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b.aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1.de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2.de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3.de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders/ dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c.het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1.indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of een diepte minder dan 1 meter onder maaiveld;
 - 2.die het normale onderhoud betreft;
 - 3.die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Analyse Waarde -Archeologie 1

Ten aanzien van de waarde Archeologie -1 is er een waardestelling opgesteld door de heer ^{5.1.2.e} van de gemeente Amsterdam. Hierin is de volgende voorwaarde voor omgevingsvergunning opgenomen: dat een archeologisch veldonderzoek in de plannen wordt opgenomen. Als start van het archeologisch traject dienen de uitgangspunten van het veldonderzoek te worden uitgewerkt in een Programma van Eisen (PvE). De initiatiefnemer van de bodemingreep is verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit stuk en het inschakelen van een archeologisch uitvoerder voor het veldonderzoek, de uitwerking en rapportage. De initiatiefnemer kan het PvE en het veldwerk, uitwerking en rapportage laten uitvoeren door Monumenten en Archeologie of door een andere uitvoerder. Voor advies kan contact worden opgenomen telefoonnummer ^{5.1.2.e} of via het e-mailadres: ^{5.1.2.e} @amsterdam.nl.

Gebiedsaanduiding overige zone -2

5.1 Aanduidingsomschrijving _

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in [1.13](#).

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

Analyse Gebiedsaanduiding zone -2

Onder lid 5.2 a is opgenomen dat in de gebiedsaanduiding 'overige zone 1 en ' overige zone 2' het verboden is om kelders te bouwen dan wel bestaande kelders te vergroten.

Echter is er met toepassing van lid 5.3 a een mogelijkheid om hiervan af te wijken en een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Amsterdam groeit en blijft in toenemende mate aantrekkelijk om te wonen, werken en verblijven. Dat heeft onder andere tot gevolg dat de prijs per vierkante meter voor woningen aan een grote stijging onderhevig is. Deze stijging van de prijzen brengt een aantal gevolgen met zich mee.

Het betekent onder andere dat Amsterdammers die een grotere woning willen, bijvoorbeeld omdat hun gewijzigde gezinssituatie daarom vraagt, moeilijk een betaalbaar ander/groter huis kunnen vinden. Een oplossing is dan om de huidige woning zodanig aan te passen dat er meer ruimte komt, bijvoorbeeld door de aanleg van een kelder. Deze kan tientallen vierkante meters woonruimte extra opleveren. Door de stijgende prijzen is ook de financiering van deze uitbreiding eenvoudiger geworden. De toename van de waarde van de woning is hoger dan de investering, dus een (extra) hypotheek is in veel gevallen makkelijker af te sluiten. Dit verschil in kosten en (potentiële) opbrengst leidt ook investeerders naar deze woningen. Zij kopen soms een woning, vergroten hem maximaal, en verkopen hem weer met winst.

Daarnaast zijn er bewoners die de fundering van het huis willen verbeteren. Veel huizen in Amsterdam zijn gebouwd op houten palen. Soms zijn deze palen aangetast of is de levensduur van de palen niet meer voldoende. Dat kan bijvoorbeeld blijken bij de splitsing van een huis in appartementsrechten. Aangetoond moet dan worden dat de fundering nog minstens 25 jaar mee kan. Als dat niet zo is, dient de aanvraag voor een splitsingsvergunning gepaard te gaan met een aanvraag voor funderingsherstel. In andere gevallen blijkt op een andere manier dat de fundering aan vernieuwing toe is. Eigenaren financieren dat soms door het funderingsherstel te combineren met de aanleg van een kelder.

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam, dat in maart 2019 werd afgerond, bleek dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Als het grondwater te hoog staat (overlast) kan dat onder andere leiden tot wortelrot bij planten en bomen, vochtproblemen in kruipruimtes en optrekkend vocht, regenwateroverlast onder andere in binnentuinen en schade aan wegen.

Als het grondwater te laag staat (onderlast) kan dat onder andere leiden tot paalrot aan funderingspalen, ongelijkmatig inklinken of krimpen van de grond waardoor schade kan ontstaan aan leidingen en aansluitingen en vochttekort bij planten waardoor deze sterven.

In de zomer van 2019 stelde het college in de bestuurlijke reactie op dit onderzoek:

"Het college is overtuigd van de noodzaak én de mogelijkheid om de negatieve effecten voor het grondwater van kelders in Amsterdam te elimineren. Het risico op onder- dan wel overlast in delen van de stad is te groot evenals de negatieve effecten op de mogelijkheid tot klimaatadaptatie. Mede omdat het technisch mogelijk is de stroom van het grondwater niet te hinderen, én de extra kosten daarvoor overzienbaar lijken, zoekt het college naar de snelste weg om grondwaterneutraliteit op te nemen als voorwaarde voor het vergunnen van het aanleggen van een kelder. Doel is om alleen kelders te vergunnen welke grondwaterneutraal zijn. Niet grondwaterneutrale kelders willen wij zo snel mogelijk verbieden."

Grondwaterneutrale kelder

Een afwijking van het bestemmingsplan wordt - onder meer - getoetst aan gemeentelijk beleid. Voor deze afwijking is de 'grondwater neutrale kelder' van toepassing. In het geohydrologische rapport van Loots dd. 3 juni 2024 wordt uitgebreid onderzocht welke mogelijkheden behoren tot de uitvoering van een grondwater neutrale kelder.

Loots geeft aan door middel van 2 oplossingen een uitvoering kan plaatsvinden waarbij een grondwater neutrale kelder kan worden aangebracht.

Conclusie van Loots:

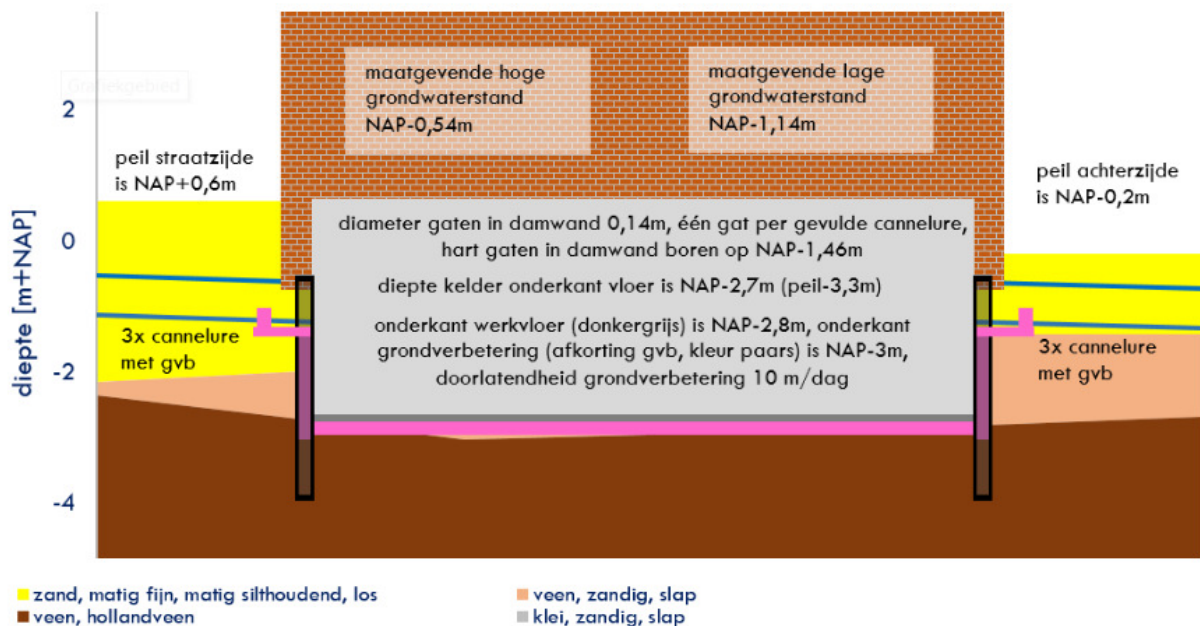
"Loots concludeert dat voldaan kan worden aan een grondwaterneutraal ontwerp. In paragraaf 5.1 staat welke geohydrologische (grondwater) maatregelen geschikt zijn. In paragraaf 5.2 staat welke afwatering gewenst is. In paragraaf 5.3 staan de risico's (en beheersmaatregelen) bij dit project. In paragraaf 5.4 staat de monitoring voor dit project. In paragraaf 5.5 staan de aanbevolen vervolgstappen voor de opdrachtgever."

"De conclusie is positief. Het project kan grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Voor dit project is gekozen voor oplossing:

- *Oplossing 2: Grondverbetering met gaten (conform specificatie H4.2); OF*
- *Oplossing 3: Bypass (conform specificatie H4.3).*

De overige oplossingen voldoen ook aan grondwaterneutrale bouw; echter bepaalde details (wel of niet toepassen damwanden) zorgen ervoor dat het niet mogelijk is deze oplosrichting toe te passen."

Langsdoorsnede (geprojecteerde grondwaterstanden zijn inclusief effect KNMI klimaatscenario Wh2050).



Doorsnede van de beoogde grondwaterneutrale kelder

Conclusie

De eigenaar is genoodzaakt om de zeer slechte fundering, welke niet meer voldoet aan de geldende wetten en eisen te herstellen. Weesperzijde 130 heeft een bestaande lage kelder, van ca 1.5 meter hoog, deze kelder is niet functioneel te gebruiken indien er geen verdieping/verruiming plaatsvindt. Het vergroten van de kelder zal geen negatieve gevolgen voor de omgeving/waterstanden en/of grondwaterstromen opleveren.

Er is op basis van het geldende beleid en de interpretatie daarvan geen grond om niet positief te beslissen op op de aanvraag met betrekking tot het herstellen van de fundering en vergroten/verruimen van de kelder. Wij willen de gemeente daarom verzoeken medewerking te verlenen aan het voorgenomen bouwplan.

Met vriendelijke groet,

5.5.1, 2, e

Linq Vastgoed Adviseurs B.V.
Delflandlaan 144
1062EB Amsterdam