



Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost
T.a.v. 5.1, 2, e

Advies R&D - beoordeling omgevingsplanactiviteit

Datum 5 december 2024
Kenmerk DSO-nr: 2024092601506
Behandeld door 5.1, 2, e
Tweede lezer 5.1, 2, e
Bijlage(n)
Onderwerp Het uitbreiden van een kelder aan de Weesperzijde 130-131
Preadvies VTH 5.1, 2, e
Overige adviezen Waternet
 Monumenten & Archeologie

Conclusie advies Positief onder voorwaarden

Omgevingsplanactiviteit¹

Ter beoordeling ligt de omgevingsplanactiviteit voor het uitbreiden van een kelder aan de Weesperzijde 130-131. De omgevingsplanactiviteit is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (artikel 22.1, onder c, Omgevingswet). Er is daarom sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op deze locatie geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam zoals van kracht op 19 november 2024 en de ruimtelijke plannen tijdelijk deel omgevingsplan. Voor de locatie van de omgevingsplanactiviteit geldt het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan 'Weesperzijdestrook' en 'Grondwaterneutrale kelders'. De gronden van de locatie hebben de bestemming 'Gemengd-1' (artikel 4) en 'Waarde Archeologie 1' (artikel 2) en de functieaanduiding 'Horeca-4'. Het pand maakt tevens deel uit van een Beschermd Stadsgezicht.

1. De activiteit is in strijd met artikel 22.5.1 onder f van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook', omdat het verboden is op gronden met de bestemming 'waarde -archeologie 1' heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem, zonder omgevingsvergunning te laten plaatsvinden;

¹ Het advies heeft geen betrekking op andere activiteiten, zoals de bouwactiviteit, Natura-2000 activiteit, flora-en fauna-activiteit, rijksmonumentenactiviteit, milieubelastende activiteit en de wateronttrekkingsactiviteit.

2. De activiteit is in strijd met artikel 26.1.a onder a van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' omdat nieuwe ondergrondse bouwwerken niet zijn toegestaan.
3. De kelder is in strijd met artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' omdat het verboden is bestaande kelders te vergroten of nieuwe kelders aan te leggen in het gebied 'Overige zone 2'.

Er wordt geconstateerd er gevolg is gegeven aan artikel 2 van het *Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten gemeente Amsterdam* d.d. 10 november 2022 (Gemeentebblad 2022-519489).

Toetsing aan instructieregels (artikel 8.0b Bkl)

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie (artikel 8.0b Bkl). De omgevingsplanactiviteit voldoet aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl en hoofdstuk 6 uit de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022.

Beoordeling 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl)²

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl). Dit houdt een locatiegerichte benadering in waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut.

Aan de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ligt het volgende ten grondslag.

Archeologische waarden

Het is verboden om op gronden met de bestemming 'waarde -archeologie 1', zonder omgevingsvergunning, heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem te laten plaatsvinden. Wanneer er sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager een archeologisch rapport te overleggen. De kelder is groter dan 100 vierkante meter en er is advies ingewonnen van de afdeling Monumenten en Archeologie. Om medewerking te verlenen aan deze omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld (artikel 22.4). Een nadere eis voor de omgevingsvergunning is dat er een veldonderzoek wordt uitgevoerd tijdens de uitvoering.

Door de afdeling monumenten en archeologische is geadviseerd om medewerking te verlenen, mits in de vergunning het volgende wordt opgenomen: *"Uw plan leidt tot verstoring van een verwachte archeologische vindplaats. U moet daarom een archeologisch veldonderzoek verrichten*

² Eventuele welstandsbeoordeling wordt gedaan door de Commissie Omgevingskwaliteit.

voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Het veldonderzoek moet voldoen aan een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE) en eventuele aanvullende eisen die het college tijdens het veldonderzoek stelt. Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit PvE, voor de uitvoering van het veldonderzoek, de uitwerking en rapportage. U kunt ervoor kiezen om hiervoor Monumenten en Archeologie in te schakelen, of een andere gecertificeerde uitvoerder. Voor vragen over dit besluit en de uitvoering van het onderzoek kunt u contact opnemen met de afdeling Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl.”

Ondergronds bouwen

Op basis van het bestemmingsplan ‘Weesperzijdestrook’ zijn nieuwe ondergrondse bouwwerken niet toegestaan. Het Dagelijks Bestuur kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels die gelden voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Aan lid a en c wordt voldaan. Dat ook voldaan wordt aan de overige voorwaarden moet zijn aangetoond voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Grondwaterneutrale kelders

De kelder aan de Weesperzijde is volgens het bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’ gelegen in zone 2. In zone 2 is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Het is mogelijk om in afwijking van het voorgaande een omgevingsvergunning te verlenen mits de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd. Voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter, moet op basis van een geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Als dit is aangetoond en de eventuele uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek als voorwaarden worden opgenomen in vergunning, kan worden meegewerkt met deze afwijking.

Gebruik kelder

Ten overvloede wordt opgemerkt dat in de aanvraag staat dat de kelder op dit moment gebruikt wordt voor bedrijfsruimte en/of bijeenkomstfunctie. Vanwege de beperkte stahoogte lijkt dat onmogelijk. Er wordt aangegeven dat dit

gebruik zal worden voortgezet. Binnen de bestemming gemengd-1 heeft de eerste bouwlaag (begane grond) en het souterrain ruime gebruiksmogelijkheden zoals detailhandel, dienstverlening, kantoor, creatieve functies, waarbij de horeca 4 functie, uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond) en in het souterrain. De categorie Horeca 4 is het bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés). Het verhuren van zalen aan gezelschappen is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken (Horeca categorie 2a).

Financiële haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

Er is geen sprake van verplicht kostenverhaal (artikel 13.11 Omgevingswet).

Nadeelcompensatie

Er kan worden afgezien van het afsluiten van een verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer tot vergoeding van nadeelcompensatie, omdat het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van de benadeelde (artikel 4.126 Awb). Bij waardedaling van een onroerende zaak geldt er een vast forfait van 4 procent (artikel 15.7 Omgevingswet). De kans dat de omgevingsplanactiviteit kan leiden tot schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, wordt niet realistisch geacht.

Conclusie

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen, mits:

- In de vergunning de volgende voorwaarde wordt opgenomen: *Uw plan leidt tot verstoring van een verwachte archeologische vindplaats. U moet daarom een archeologisch veldonderzoek verrichten voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Het veldonderzoek moet voldoen aan een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE) en eventuele aanvullende eisen die het college tijdens het veldonderzoek stelt. Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit PvE, voor de uitvoering van het veldonderzoek, de uitwerking en rapportage. U kunt ervoor kiezen om hiervoor Monumenten en Archeologie in te schakelen, of een andere gecertificeerde uitvoerder. Voor vragen over dit besluit en de uitvoering van het onderzoek kunt u contact opnemen met de afdeling Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl.*
- de technische haalbaarheid is aangetoond;

- aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en deze akkoord is;
- een geohydrologisch onderzoek heeft aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen en de eventuele uitkomsten en aanbevelingen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Bijlage instructieregels (voor intern gebruik)

Overzicht instructieregels van het **Rijk**:

- Waarborgen van de veiligheid (§ 5.1.2 Bkl). Het gaat hier om de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises. Deze instructieregels zijn gericht op het voorkomen, beperken en bestrijden ervan, op mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen (vluchten en/of schuilen) en op toegankelijkheid van het gebied voor de hulpdiensten en de mogelijkheden voor de rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen). Ook mogelijke effecten op de infrastructuur horen hierbij.
- Beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl). Het gaat hierbij om de gevolgen voor het beheer van watersystemen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§ 5.1.4 Bkl).
 - kwaliteit van de buitenlucht (§ 5.1.4.1)
 - geluid door activiteiten (§ 5.1.4.2)
 - geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (§ 5.1.4.2a)
 - geluid rond luchthavens (§ 5.1.4.3)
 - trillingen (§ 5.1.4.4)
 - slagschaduw van windturbines (§ 5.1.4.4a)
 - bodemkwaliteit (§ 5.1.4.5)
 - geur (§ 5.1.4.6)
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 Bkl).
 - de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5.4)
 - cultureel erfgoed en werelderfgoed (§ 5.1.5.5)
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (§ 5.1.6 Bkl).
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7 Bkl).
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Het rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Voor de meeste thema's waarvoor het Bkl instructieregels bevat geldt het type 'rekening houden met' in combinatie met de hoofdnorm van 'aanvaardbaarheid', bijvoorbeeld bij geur, geluid en externe veiligheid.

Overzicht instructieregels van de **provincie Noord-Holland**:

- § 6.2.2 Stedelijke functies
 - § 6.2.2.2 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

- § 6.2.2.3 Detailhandel
- § 6.2.2.4 Verblijfsrecreatie
- § 6.2.2.5 Logiesactiviteiten op bedrijventerreinen
- § 6.2.2.6 Industrier terreinen van provinciaal belang
- § 6.2.2.7 Wonen binnen de LIB 5 zone Schiphol
- § 6.2.3 Duurzame energie en energie-infrastructuur
 - § 6.2.3.1 Windenergie
 - § 6.2.3.2 Zonne-energie
- § 6.2.4 Land- en tuinbouw
- § 6.2.5 Beschermd landelijk gebied
 - § 6.2.5.1 Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen
 - § 6.2.5.2 Bijzonder provinciaal landschap
 - § 6.2.5.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
 - § 6.2.5.4 Strandzoning
 - § 6.2.5.5 Stillegebieden
- § 6.2.6 Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied
- § 6.2.7 Cultureel erfgoed
 - Artikel 6.72 Provinciaal monument
 - Artikel 6.73 Provinciaal beschermde structuur
- § 6.2.8 Klimaatadaptatie
- § 6.2.9 Provinciale wegen
- § 6.2.10 Regionale luchthavens
- § 6.2.11 Regionale waterkeringen