

From: "5.1,2,e"
Sent: Thu, 13 Jan 2022 13:07:47 +0100
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@avbmail.nl>
Cc: "5.1,2,e@beekweyde.nl" <5.1,2,e@beekweyde.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: 5.1,2,e
Attachments: 5.1,2,e (overdracht dossier en negatief advies Waternet) OLO-3445991

Geachte 5.1,2,e

Bij deze adviesrichting van Ruimte en Duurzaamheid (R&D) op de betreffende dossiers naar aanleiding van uw e-mail. R&D is adviseur aan het stadsdeel, zij geven uitsluitend advies aan VTH, niet direct aan initiatiefnemers.

Ik adviseer u om de rechtbank, 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e plaats mee te nemen in uw keuze en ze voorafgaand aan indiening/aanpassing op de hoogte te brengen van uw initiatief.

Kunt u in ieder geval mij en 5.1,2,e per mail aangeven wat u verwacht te gaan doen, naar aanleiding van deze mail? Bij voorbaat dank.

Advies R&D:

"1. **Voorstel van initiatiefnemer via de mail ingekomen - Indien dit wordt ingediend.**

Vanuit Ruimtelijke ordening bezien is er gelet, op de oorspronkelijk vergunde situatie uit 1919 reeds sprake van een verlaagde vloer onder de begane grondvloer. Uit grondboringen blijkt dat deze vloer nog aanwezig is. De omstandigheid dat deze vloer nog aanwezig is wel als een bijzondere omstandigheid aan te merken welke in de afweging over de toepassing van het kelderbeleid zal worden betrokken. Het nu weer openbreken van de bovenste vloer is niet onoverkomelijk in het licht van de doelstelling van het kelderbeleid.

Nieuw bouwplan, nieuwe aanvraag, dus ook een toetsing aan paraplu BP GWNK, nu deze in werking is getreden. Vanuit Ruimtelijke Ordening wordt zeer terughoudend geoordeeld over afwijkingen op het nieuwe kelderverbod ten aanzien van zone-1. Echter, gelet op de bijzondere omstandigheid ivm de aanwezigheid van de oorspronkelijke lager gelegen vloer is medewerking aan een gewijzigd bouwplan te rechtvaardigen voor dat reeds vergunde deel. In deze nog in te dienen nieuwe aanvraag is de voorwaarde vanuit Ruimtelijke Ordening dat Waternet positief dient te adviseren op de **buitenplanse afwijking op BP GWNK**. Er dient dan aangetoond te worden hoe er wordt voldaan aan het kelderbeleid, zie ook het eerdere advies van waternet in de bijlage.

2. **Aanvraag uit beroepsprocedure HZ_WABO-2018-001129**

Aanvraag blijkt (alsnog) in beroepsfase in strijd met Dubbelbestemming – Waterstaatkering BP Don Bosco. De aanvraag is in beroep aangehouden, de beslissing op bezwaar zal naar verwachting vernietigd worden op grond van strijd met Awb (zorgvuldigheid). Er zal een nieuw besluit op bezwaar moeten worden genomen, tenzij de aanvrager de aanvraag intrekt.

De aanvraag was ingediend vóór de inwerkingtreding van het BP GWNK, dus dat bestemmingsplan is formeel nog niet van toepassing. Bij een nieuw besluit (beslissing op bezwaar) moet er Ex Nunc worden getoetst (aan de dan geldende regelgeving op het moment van het nemen van de beslissing op bezwaar).

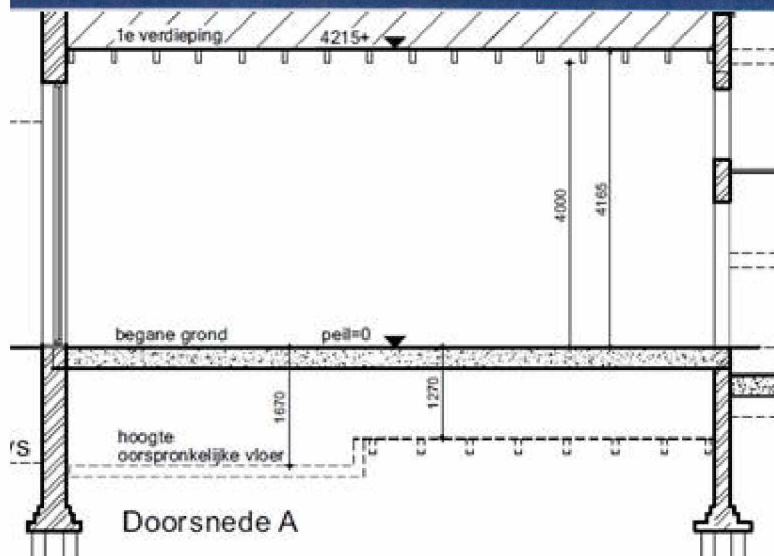
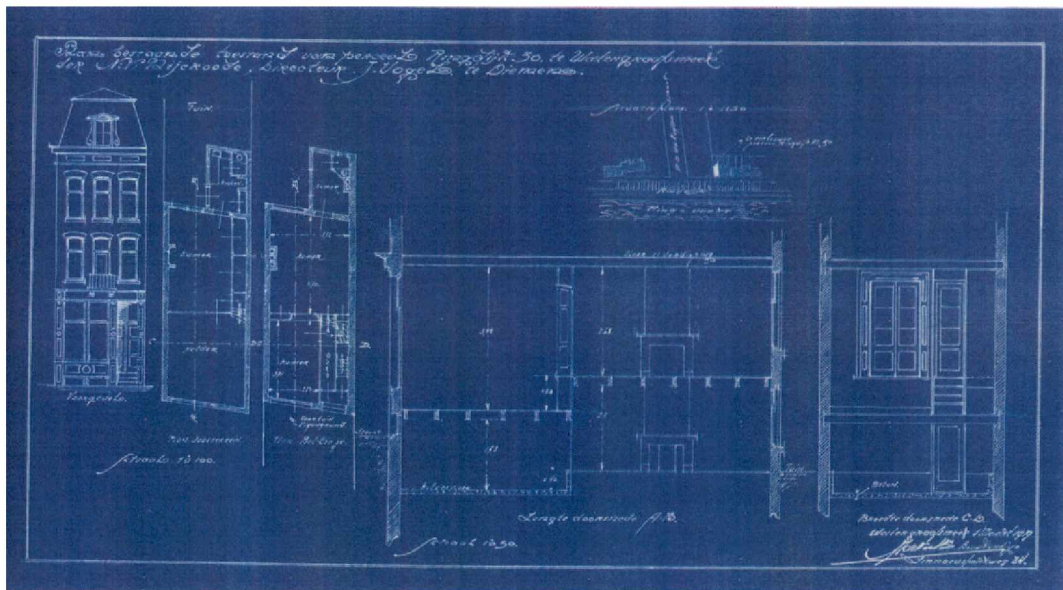
Alle nieuwe regelgeving en beleid moet worden meegenomen in de afweging of we willen meewerken aan een afwijking op Bestemmingsplannen "Don Bosco" en "Grondwaterneutrale Kelders" en het nieuwe kelderbeleid. Vanuit Ruimtelijke Ordening wordt zeer terughoudend geoordeeld over afwijkingen op het nieuwe kelderverbod ten aanzien van zone-1, ook heeft waternet negatief geadviseerd." Zie ook beantwoording bij 1.

3. **artikel 5.2 onder 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."

Er kan aan niet onherroepelijke vergunning HZ_WABO-2018-001129 (nu nog) uitvoering worden gegeven zoals bedoeld in artikel 5.2 onder b, dan is de verbodsbepaling uit BP GWNK niet aan de orde. (Dit kan als de vergunning in werking is getreden en er geen voorlopige voorziening is)

Echter is dit op eigen risico van de vergunninghouder. GWNK is voor het bouwplan HZ_WABO-2018-001129 niet van toepassing, zolang die vergunning nog niet herroepen is. Echter de kans dat dat besluit in stand blijft is gering. Dan wordt/is er gebouwd zonder/ in afwijking van de vergunning.



Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Afdeling 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
<https://www.amsterdam.nl/>

Werkdagen: di, woe, do ochtend, vr

=====

Goedemiddag 5.1.2.e

Wij zijn bezig met een dossier waarbij we willen afwijken van het beleid grondwaterneutrale kelders. Het gaat om het adres 5.1.2.e Vanuit het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders heeft deze locatie de gebiedsaanduiding 'overige zone 1' gekregen. Hierbij zijn nieuwe kelders niet toegestaan. Vanuit dit bestemmingsplan wordt al een vloer, waarvan de onderkant dieper ligt dan 50 cm onder het peil, gezien als een kelder.

5.1.2.e betreft een woning aan een dijk, waarvan de tuin lager ligt dan de straatzijde. De straatzijde moet echter worden aangehouden voor het peil. In de tuin staat een uitbouw op tuinniveau. Nu is de wens de vloer van dit tuinniveau een stukje onder de hoofdbebouwing door te trekken (ca. 20 m²). Vanuit de oprichting van het pand was hier al een vloer aanwezig. Dit is in 1919 gewijzigd naar een vloer op een gelijk niveau met peil. De voormalige vloeren zijn nog aanwezig. Dit is te herleiden uit een uitgevoerd bodemonderzoek met een boring ter hoogte van de hoofdbebouwing.

Het bestemmingsplan geeft geen binnenplanse afwijkingmogelijkheden om de vloer te realiseren hoe dit is gewenst. Wij willen graag een buitenplanse afwijking aanvragen op dit onderdeel. Als motivatie hiervoor hebben we 2 punten.

1. Het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders is een globaal overkoepelend bestemmingsplan, waarbij niet naar alle situaties is gekeken. Er is geen rekening gehouden met verschillende vloerniveaus en peilmaten bij dijkwoningen. De voorgenomen situatie vraagt maatwerk, omdat het niet reëel is om het te toetsen aan globale regelgeving wat uitgaat van anders situaties.
2. Het doel van het bestemmingsplan is om overlast van nieuwe kelders op grondwater te beperken. Het voorgenomen bouwplan heeft geen invloed op het grondwater. De nieuwe vloer wordt immers niet lager gelegd dan de oorspronkelijke vloer, welke nog aanwezig is. Er worden ook geen damwanden geplaatst. Indien gewenst kan hier nog een geohydrologisch rapport voor worden opgemaakt.

Met deze mail willen we vragen hoe Ruimtelijk Ordening er tegenover staat om bij deze uitzonderlijke situaties af te wijken van het beleid en of het een haalbaar plan is.

Om een beeld te geven van het voorgenomen bouwplan hebben we als bijlage een bestaande en nieuwe situatie tekening toegevoegd.

Als laatste nog toe te voegen is dat, wanneer het besluit van een eerder verleende omgevingsvergunning met kenmerk OLO 3445991/HZ_WABO-2018-001129 bij de beroepsprocedure vergund zal blijven, dan ons minder ingrijpende voorgenomen bouwplan vergund kan worden volgens bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders onder artikel 5.2b en is geen buitenplanse afwijking benodigd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

=====

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 24 december 2021 14:18

Aan: '5.1.2.e' <5.1.2.e@avbmail.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@5.1.2.e>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e

Zoals zojuist telefonisch besproken is er reeds een beslissing op bezwaar genomen, (zie bijlage) hierna is er beroep ingesteld bij de rechtbank. Uit het beroepsschrift is gebleken dat er toch strijd met het bestemmingsplan blijkt te zijn, dit is gemist in de beslissing op bezwaar. Het project is in strijd met artikel 23.2.2 lid b van het bestemmingsplan 'Don Bosco en Park Frankendael' omdat de

oppervlakte onder peil wordt uitgebreid. Het beroep is aangehouden in afwachting van het nemen van een nieuw primair besluit/ de afhandeling van de aangepaste aanvraag (deze is inmiddels buiten behandeling gelaten).

Wanneer er een nieuw primair besluit wordt genomen, dan moet er worden getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving. Het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is in de tussentijd als ontwerp ter inzage gelegd en hierna ook geheel in werking getreden en vastgesteld. Deze locatie valt in "overige zone 1" volgens het BP "Grondwaterneutrale Kelders". Wanneer de onderkant van een vloer dieper dan 50cm onder het peil ligt, dan wordt dit gezien als strijdig met dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de gebieden in Zone 1 geldt er ingevolge artikel 5.2 van het (paraplu) bestemmingsplan een bouwverbod waarbij er bewust geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen. Een buitenplans afwijking is normaliter onwenselijk, omdat het bestuursorgaan zich aan haar eigen beleid zou moeten houden en omdat dit tot precedenten kan leiden.

U heeft hierna aangegeven zelf contact te zoeken met R&D.

Met vriendelijke groet,

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@avbmail.nl>

Verzonden: vrijdag 24 december 2021 12:02

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

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@beekweyde.nl>

Onderwerp: 5.1.2,e

Goedemorgen 5.1.2,e

Wij hebben voor bovengenoemd adres een aanvraag omgevingsvergunning ingediend welke buiten behandeling is gelaten. Kenmerk is Z2021-O004801 / OLO 6372643. De bouwplantoetser van dit dossier, 5.1.2,e heeft hierna intern overlegd en kwam met het voorstel ons bouwplan als een wijziging op de lopende bezwaarprocedure, welke u in behandeling heeft, te laten vergunnen. Dit hebben we daarna besproken met de juriste van het Stadsdeel welke het bezwaardossier behandelt en zij kon zich hierin vinden, maar dan moesten we wel eerst met u dit bespreken. Hierover hebben we u afgelopen woensdag telefonisch benaderd en dit kort besproken.

U gaf aan dat dit niet mogelijk was omdat het verlagen van de vloer nog steeds strijdig is met het nieuwe bestemmingsplan. Ons inziens moet er worden getoetst aan het bestemmingsplan welke geldig was op het moment van indienen van de aanvraag waar het bezwaar op loopt en zou ons bouwplan mogelijk zijn.

Hierna gaf u aan verder niks meer over het dossier te kunnen zeggen omdat u zich moest voorbereiden op een overleg van dit dossier. We zouden daarna nog teruggebeld worden, maar helaas hebben we niks vernomen. We ontvangen graag een terugkoppeling hierover.

Daarnaast zullen we op de zijlijn een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning indienen, omdat het project niet stil kan blijven staan.

Indien het bovengenoemde tot de mogelijkheden behoort, zullen we in overleg gaan met de bezwaarmakers en na het formaliseren ook de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning intrekken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

AVB

5.1.2.e • 5.1.2.e Amsterdam

T 5.1.2.e

www.amsterdamsvastgoedbeheer.nl

5.1.2.e

KvK 63657376

Disclaimer:

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Wanneer u dit bericht ten onrechte heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan onmiddellijk per kerende e-mail op de hoogte te brengen. U wordt erop gewezen dat e-mailberichten aan veranderingen onderhevig kunnen zijn.

Amsterdams Vastgoed Beheer is niet aansprakelijk voor de onjuiste en onvolledige overdracht van de informatie in dit bericht noch voor mogelijke vertraging in de ontvangst van dit bericht of schade aan uw systeem als gevolg van dit bericht. Amsterdams Vastgoed Beheer staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven noch dat dit bericht vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).