



## Lijn bij toepassing voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Oud West 2018

Datum                      dinsdag 25 juni 2019

### Inleiding

Op 19 december 2018 heeft de gemeenteraad het Voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Oud West 2018 vastgesteld. Met dit voorbereidingsbesluit is het mogelijk om ontwikkelingen, die op grond van het huidige bestemmingsplan nog moeten worden vergund, aan te houden. Op die manier kan maximaal gestuurd worden op gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Daarin onderscheiden we twee situaties.

1. In het ene geval is een bouwplan passend binnen het huidige bestemmingsplan en moet de aanvraag vervolgens aangehouden worden. Die aanhouding kan dan doorbroken worden waarna de vergunning verleend kan worden.
2. In het andere geval is de aanvraag niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. In die situaties heeft het dagelijks bestuur de keuze om de vergunningsaanvraag te weigeren of om die met een afwijkvergunning alsnog te verlenen.

Het is daarom van belang om te bepalen in welke situaties nog meegewerkt wordt aan het verlenen van een vergunning. De hier beschreven lijn voorziet daar in.

### **SITUATIE 1: BOUWPLANNEN PASSEND IN HET HUIDIGE BESTEMMINGSPAN**

De volgende bouwplannen werden nog mogelijk gemaakt binnen de regels van het nu nog geldende bestemmingsplan. Vanwege het voorbereidingsbesluit moeten aanvragen voor deze bouwplannen vanaf heden worden aangehouden. Het dagelijks bestuur kan vervolgens besluiten of de aanhouding wordt doorbroken om het bouwplan alsnog te vergunnen. Met de volgende situaties gaan we als volgt om.

#### *A. Kelderbakken onder de hoofdbebouwing*

Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het bouwen van een kelderbak onder de hoofdbebouwing mogelijk. Het rapport over de "Grondwater effecten van onderkeldering in Amsterdam" geeft aan dat het mogelijk is om kelders te blijven realiseren, mits deze kelders grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Het college heeft op 11 juni 2019 bevestigd dat grondwaterneutrale kelders vergund kunnen worden. Momenteel wordt nog nader onderzoek gedaan naar welke algemene technische maatregelen voldoen aan grondwaterneutraal bouwen. Omdat de resultaten van dit onderzoek nog maanden op zich kunnen laten wachten en wel duidelijk is dat kelders mogelijk blijven, wordt de aanhouding van aanvragen voor kelderbakken onder hoofdbebouwing doorbroken mits door middel van een maatwerkoplossing is aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd. De manier waarop dit maatwerk kan worden aangetoond is aangescherpt en is verderop in dit document verwoord onder de kop "Aanvullende eisen rond kelders in Oud West".

*B. Optopping van panden met basisorde of zonder ordewaardering (artikel 17 niet van toepassing)*

In het nieuwe bestemmingsplan zijn optoppingen niet langer toegestaan. De aanhouding wordt daarom niet doorbroken. Gedurende de tijd dat het voorbereidingsbesluit van kracht is, worden hiervoor geen omgevingsvergunningen verleend.

*C. Dakterrassen, toegangsobbouwen van panden met basisorde of zonder ordewaardering (artikel 17 niet van toepassing)*

Ook in het nieuwe bestemmingsplan blijft het realiseren van dakterrassen en toegangsobbouwen mogelijk. In dat geval kan de aanhouding doorbroken worden en behoort het verlenen van een omgevingsvergunning tot de mogelijkheden.

*D. Balkons, 1,5 meter aan de achterzijde*

Deze balkons zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet langer toegestaan. De aanhouding wordt daarom niet doorbroken. Gedurende de tijd dat het voorbereidingsbesluit van kracht is worden geen omgevingsvergunningen verleend.

*E. Gebruikswijzigingen*

In het huidige bestemmingsplan kan zonder toestemming vooraf het gebruik van panden gewijzigd worden, bijvoorbeeld van detailhandel naar horeca. De meeste vormen van gebruik zijn ook weer in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Die wijzigingen blijven ook nu gewoon mogelijk.

Echter, de wijziging naar horeca is in het nieuwe bestemmingsplan niet langer toegestaan. In die gevallen wordt de wijziging van het gebruik niet toegestaan.

Datzelfde geldt voor de 'verkamering van een woning'. In het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat een woning alleen gebruikt kan worden door één huishouden. Verkamering en dus meerdere huishoudens zijn daardoor niet rechtstreeks meer mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan, maar pas na een specifieke afweging. Het nieuwe beleid waaraan dat getoetst moet worden is nu nog in voorbereiding bij de directie Wonen. In afwachting van dat nieuwe beleid en zolang het voorbereidingsbesluit nog van kracht is, wordt de 'verkamering van een woning' dus niet toegestaan.

*F. Kleinere aanpassingen aan gebouwen*

Veel kleinere of meer ongeschikte aanpassing aan een bouwwerk, zoals interne gevelwijzigingen zijn en blijven mogelijk. In deze gevallen kan de aanhouding worden doorbroken en wordt de omgevingsvergunning verleend.

## **SITUATIE 2: BOUWPLANNEN IN STRIJD MET HET HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN**

Het voorbereidingsbesluit ziet alleen op bouwplannen die passend zijn in het huidige bestemmingsplan. Vergunningsaanvragen worden dan aangehouden. Bouwplannen die in strijd zijn met het nu geldende bestemmingplan kunnen gemotiveerd worden geweigerd.

Voor deze aanvragen blijft de bestaande procedure van toepassing die geldt voor het afwijken van een bestemmingsplan. Het is van belang om voor deze bouwplannen eenzelfde lijn aan te houden als de bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan. Dat levert het volgende beeld op.

*A. Kelderbakken onder de hoofdbebouwing met koekoek*

Deze zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat een koekoek moet worden gerealiseerd in het openbaar gebied. In het nieuwe bestemmingsplan zijn koekoeken in het openbaar gebied tot maximaal 50 cm.) toegestaan. Kelderbakken onder de hoofdbebouwing met een koekoek zijn in het

nieuwe bestemmingsplan dus toegestaan. Het dagelijks bestuur wenst voor deze plannen dezelfde lijn te volgen als voor kelderbakken onder hoofdbebouwing, passend in het bestemmingsplan (situatie 1A hierboven). Dit houdt in dat maatwerkoplossingen mogelijk zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de "Aanvullende eisen rond kelders in Oud West".

*B. Optopping van panden met orde-aanduiding (artikel 17 van toepassing)*

Zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan zijn dit soort optoppingen alleen toegestaan aan de hand van een maatwerkoplossing. Die werkwijze wordt vooralsnog voorgezet. De ervaring leert overigens dat momenteel dergelijk maatwerk meestal resulteert in een weigering van de aanvraag.

*C. Aanbouw, met dakterras en / of onderkeldering*

Op dit moment is een wijziging van de kruimelrichtlijnen in voorbereiding. Vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de gewijzigde kruimelrichtlijnen worden bouwplannen in plangebied Oud West conform de gewijzigde kruimelrichtlijnen afgehandeld. Bouwplannen welke niet passen binnen de gewijzigde kruimelrichtlijnen worden geweigerd.

*D. Dakterrassen, toegangsbouwen op panden met orde-aanduiding (artikel 17 van toepassing).*

In het huidige bestemmingsplan is dit nog niet rechtstreeks toegestaan. Het toekomstige bestemmingsplan biedt echter wel mogelijkheden. In die gevallen kan anticipatie op het nieuwe bestemmingsplan plaatsvinden door voor het bouwplan een zogenaamde afwijkvergunning te verlenen.

*E. Gebruikswijzigingen niet passend*

Gelijk de huidige werkwijze worden gebruikswijzigingen die niet passend zijn binnen het huidige bestemmingsplan geweigerd, tenzij uit het adviestraject (gebaseerd op vastgesteld beleid of het nieuwe bestemmingsplan) naar voren komt dat het voorziene gebruik als gewenst wordt beschouwd.

## AANVULLENDE EISEN ROND KELDERS IN OUD WEST

De aanvrager moet een voorstel doen hoe hij/zij de kelder grondwaterneutraal gaat uitvoeren. Dit voorstel bestaat uit:

- een geohydrologisch rapport waarbij de aangescherpte kwaliteitseisen (zie hieronder) zijn verwerkt;
- het voorstel moet op de bouwkundige tekening zijn verwerkt;
- een beschrijving hoe de maatregelen in de uitvoering worden gerealiseerd.

### *Aangescherpte kwaliteitseisen geohydrologisch rapport*

Om de verschillende geohydrologische rapporten eenduidiger te toetsen op de eis van 'grondwaterneutraal bouwen' heeft Waternet voor ons de volgende eisen opgesteld, die verplicht deel uit moeten maken van het geohydrologisch rapport.

1. Duidelijke dwarsdoorsnede van de oude en nieuwe situatie.

Dwars doorsnede van de kelder waarop de rand van de kavel, damwanden en de kelder is te zien.

2. Onderbouwing waterneutrale maatregel

- Aanleveren representatief beeld van de bodemopbouw op het perceel van minimaal 3 boringen (voor, midden en achter op eigen kavel).

*Toelichting: De bodem opbouw (milieu rapport met boringen kan aanvullende informatie leveren, boringen onder het pand). De bodemopbouw varieert sterk, zelfs op het oppervlak van een kavel. Het is belangrijk dat de bodemopbouw onder het pand in beeld wordt gebracht. Drie boringen (voor, midden en achterkant pand) zou een aannemelijk beeld vormen van de bodemopbouw onder het pand. Dit zou in afstemming met de bodemrapportage gedaan kunnen worden.*

- Schatting van de doorlatendheid van de bestaande grond op basis van handmatige bepaling van de korrelverdeling van de 3 representatieve boringen .

*Toelichting: de waterdoorlaatbaarheid van de watervoerende (freatische) zandlaag die door de kelder deels of volledig wordt afgesloten. Deze gegevens zijn ook nodig voor het berekenen van het debiet. Een benadering op basis van de korrelgrootte verdeling gemaakt in het veld is aanvaardbaar. Samenstelling van de toplaag hoeft niet in een lab bepaald te worden.*

- Herleidbare berekening van het debiet.

*Toelichting: grondwater stroming onder/langs huidige pand op eigen kavel en in de nieuwe situatie met kelder. Hoeveel water stroomt er per dag onder/langs. Ook de berekening en parameters die gebruikt zijn aanleveren. Onder andere: Grondwaterstanden aan voor-, zij- en achterkant van het pand, en daarbij het verhang*

3. Berekening en onderbouwing barrièrewerking op eigen kavel

De ondergrond van de naastgelegen woningen in het bouwblok moet als 'dicht' worden beschouwen. Hier mag geen doorlatendheid aan worden toegekend. Hiermee bereken je de 'absolute' barrière van de kelder op de directe omgeving.

## Mogelijke oplossingen

Hieronder volgt een opsomming van technische maatregelen welke bijdragen aan grondwaterneutraal bouwen. De aanvrager moet beschrijven welke methoden hij/zij toepast en hoe dit in de praktijk wordt uitgevoerd.

### *De volgende uitgangspunten ondersteunen het waterneutraal bouwen*

- Aan weerszijden van de kelder 30 cm grond vrijhouden, helpt op korte termijn om de grondwateruitwisseling tussen binnentuinen en omgeving in stand te houden. Oftewel niet van kavel- tot kavelgrens bouwen. Deze maatregel alleen is op termijn echter onvoldoende om het totale effect goed te kunnen bestrijden. Ook is onduidelijk of deze maatregel in alle situaties het gewenste effect heeft. De heipalen staan ook in deze ruimte en de effectiviteit van deze 'uitsparing' is afhankelijk van de doorlatendheid van de grond op een specifieke plek.
- Gaten aanbrengen in de verloren damwanden. Er moet worden aangetoond dat de grootte van de gaten en het aantal gaten genoeg is om voldoende grondwaterstroming onder het pand door te garanderen. Hierbij moet men rekening houden dat de gaten ervoor zorgen dat de freatisch

bodemlaag aan de voor- en achterkant van de kelder met elkaar in verbinding staan. Hieruit volgt dat men dus rekening houdt met de GHG en GLG.

- Grondverbetering aanbrengen onder de kelder. Deze laag moet 50 cm dik zijn en bestaat uit gecertificeerd drainagezand. Deze zandlaag staat dan nog niet in contact met het maaiveld, omdat het is afgesloten door de damwanden. Om grondwaterneutraal te bouwen moet deze laag dus wel met het maaiveld in contact staan. Er zijn verschillende methoden in ontwikkeling om dit te realiseren. De gekozen oplossing moet robuust en onderhoudsvriendelijk zijn.
- Drainage voor het nivelleren van de grondwaterstand in de tuin als laatste optie. Aangezien drainage onderhoudsgevoelig is heeft dit de minste voorkeur. Als er voor drainage gekozen wordt, dan wel een drainage met een lange levensduur (50 jaar) en aangelegd onder de laagste grondwaterstand. Ook met het oog op klimaatsverandering en regenbestendig maken van de stad.

### Experimentele oplossingen

Op dit moment worden ook diverse nieuwe technieken bedacht en ontwerpen. Deze innovaties en experimenten zijn een positieve ontwikkeling. Als de aanvrager kiest voor een nieuwe techniek, zal dit goed gemotiveerd moeten worden en onderbouwd worden op grond van theorie en praktische uitvoerbaarheid. Hieronder een aantal mogelijke nieuwe technieken/methodes.

#### Mogelijke nieuwe technieken/methode

De aannemer draagt een methode/techniek aan om het debiet te overbruggen, dit met als doel grondwaterneutraal te bouwen. Er moet een gezamenlijke inschatting gemaakt worden of de aangedragen methode in alle redelijkheid aansluit bij de algemene uitgangspunten. Dit zijn een aantal voorbeelden van methodes die al eens zijn aangedragen:

- Grondverbetering onder de kelder in combinatie met stalen buizen/kokers (gevuld met zand, grind, argex korrels, bims, etc) in de cannelures, ook wel grindpalen genoemd die in verbinding staan met de watervoerende laag, aanleggen van voorgevel naar achtergevel. Deze stalen buizen/kokers moeten ter hoogte van het freatisch zandpakket in of buiten de keldermuren worden gestort. Gaten boren/branden in damwand (en mogelijk muur bestaande woning), vervolgens stalen buizen/kokers (waterdicht) op de gaten lassen bij voor en achterkant op de damwand lassen (beneden de laagste grondwaterstand). Alternatief kan ook een damwand met flens gemaakt worden voordat deze in de grond wordt geplaatst, vervolgens kan een kunststof/stalen leiding op de damwand worden aangebracht (op de flens). Voordeel is dat in de bouwfase ook al water onder het pand door kan stromen. Nadeel is dat we niet zo goed weten hoe lang dit systeem goed blijft werken.
- Filtergrind tot hoog niveau langs kelder omhoog. Nadat de damwanden zijn geplaatst worden gaten geboord, op de gaten moet een schuifafsluiter zitten (of damwanden met reeds een afsluiter bij installatie). Tijdens de bouw is afsluiter dicht. De ruimte tussen de damwand en kelder is minimaal 5 cm bij voor en achtergevel. De kelder wordt gebouwd op een grondverbetering. Tussen de bekisting van het beton van de kelder en de damwand wordt grind gestort bij de voor- en achtergevel. Kelder wordt gestort, wanneer deze waterdicht en constructief voldoende sterk is dan kunnen de schuifafsluiters in de damwanden open;
- Grondverbetering alleen onder de kelder, via de buitenkant (buiten gebouw) gat graven (zoals bij funderingsonderzoek) en gat boren op niveau beneden onderkant keldervloer. Het gat vervolgens vullen met grondverbetering. Het is geohydrologisch de mooiste oplossing. Echter uitvoerbaarheid wordt snel slechter zodra de kelder dieper wordt ten opzichte van maaiveldniveau straat en tuin;
- Grondverbetering onder de kelder toepassen. Ter plaatse van de gewenste gaten in de bouwfase een zwakker materiaal (kunststof/hout/injectie?) aanbrengen. Na voltooiing kelder aan de buitenzijde kelder met een miniboorstelling schuin naar beneden boren door de zwakke plekken in de damwand, deze boorgaten vervolgens vullen met filtergrind. Nadeel: dit type miniboorstelling is er (nog) niet;

- Grondverbetering onder de kelder toepassen. Ter plaatse van de gewenste gaten in de bouwfase een sloop-/snij explosief aanbrengen. Na voltooiing kelder 'explosief' activeren welke een gat in de damwand brand.

**Ter discussie**

Op dit moment wordt nog onderzocht of het eisen van een debietmeter in de technische oplossing en peilbuizen in de binnentuin nuttige informatie op kunnen leveren die inzicht kunnen verschaffen in de werking van grondwaterneutrale oplossingen.