

Beleidsnotitie ondergronds bouwen

1 Inleiding

Naar aanleiding van een toename van het aantal aanvragen voor ondergronds bouwen, zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied, is het van belang om het beleid ten aanzien van ondergronds bouwen vast te leggen.

In de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Diemen is ondergronds bouwen niet expliciet geregeld. In de praktijk geldt dat zodra dit niet geregeld is, de op de bovengrond afgestemde bestemmingen en voorschriften dan ook van kracht zijn voor de ondergrond. De bestemmingsplannen zijn wat dit onderwerp betreft echter ontoereikend, aangezien ondergrondse constructies vrijwel altijd een geheel andere fysieke vorm hebben dan waar de bestemmingen en voorschriften van bovengrondse constructies van uitgaan.

Om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar ondergronds bouwen en deze ontwikkeling in goede banen te leiden, is het noodzakelijk om ondergronds bouwen expliciet vast te leggen in nieuwe bestemmingsplannen en welke benadering gehanteerd wordt bij vigerende bestemmingsplannen.

2 Bestemmingsplannen

Er zijn verschillende schaalniveaus van ondergronds bouwen. Het loopt uiteen van een kleinschalige onderkeldering van een woning tot een grootschalig ondergronds project met parkeerruimte en winkels. Het gaat daarbij alleen om gebouwen, dus een voor mensen toegankelijke ruimte, en niet om bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals zwembaden. Niet in elk bestemmingsplan zijn verschillende schaalniveaus van ondergronds bouwen wenselijk dan wel mogelijk. Dit houdt in dat voor bestemmingsplannen gebiedsafhankelijke voorwaarden gesteld moeten worden. Uitgangspunt is wel om in vergelijkbare situaties één lijn te trekken.

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen de bestemmingsplannen voor woonwijken, voor het buitengebied, voor de kantoor- en industriegebieden en overige bestemmingsplannen en uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld het centrumgebied en infrastructuur).

2.1 Woonwijken

Ondergronds bouwen is planologisch gezien een gewenste ontwikkeling, vanwege het feit dat dit een intensivering van het grondgebruik betekent, zonder dat dit de openbare en private buitenruimte aantast. Dit betekent dat er in beginsel zo min mogelijk beperkingen opgelegd zouden moeten worden. Het gaat hier meestal om kleinschalige ondergrondse ruimtes, zoals kelders, die net als de andere bijgebouwen ten dienste staan van c.q. ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Onderkelderen van het hoofdgebouw in woonwijken kan worden toegestaan, ongeacht de bestemming. Voor wat betreft het erf zijn, net als bij bovengronds bouwen, de enige beperkingen dat er alleen op het zij- en achtererf en niet in de voortuin onderkelderd mag worden en dat maximaal 50% van het zij- en achtererf onderkelderd mag worden. Voor deze 50%-regeling is gekozen, om (gehele) verstening van het erf enigszins tegen te gaan. Dit sluit echter niet uit dat de mogelijkheid bestaat dat er een aanvraag komt waarin wordt voorgesteld

de ene 50% van de tuin te onderkelderen en op de andere 50% bovengronds te bouwen. De kans dat deze aanvraag binnenkomt is naar verwachting minimaal, vanwege de hoge kosten die hieraan verbonden zijn. De voorschriften die verder bovengronds gelden, zoals de locatie en de diepte van de aanbouw, zijn niet van toepassing op ondergronds bouwen.

2.2 Buitengebied

Vanwege de landschappelijke en natuurwaarden van dit gebied dienen de mogelijkheden voor ondergronds bouwen in het buitengebied beperkter te zijn dan in woonwijken. De volgende risico's zijn met name in het buitengebied te onderkennen:

- Het ontstaan van een groot verhard oppervlakte;
- Een ander gebruik dan de bestemming toestaat, doordat een ondergrondse ruimte eenvoudig los van het hoofdgebouw te verkopen en/of te gebruiken is;
- Een hoge mate van verspreiding van bebouwing;
- Een 'vrijstaande', niet aan een bovengronds gebouw gekoppelde, ondergrondse ruimte heeft altijd een aparte in- en/of uitgang nodig. Een in- of uitgang zou zich kunnen beperken tot een deur, maar kan ook in de vorm van een afrit zijn. Dit leidt tot een visuele inbreuk op het landschap.

Dit heeft tot gevolg dat in het buitengebied in tegenstelling tot in de woonwijken als voorwaarde zal worden gesteld dat het ondergronds bouwen gekoppeld moet worden aan het bovengronds bouwen. Het is niet toegestaan een ondergrondse ruimte te realiseren zonder dat deze verbonden is met een bovengronds hoofd- of bijgebouw. Een uitzondering kan worden gemaakt voor specifieke opslagvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een (legaal aanwezig) bedrijf die niet in de directe nabijheid van bebouwing gewenst is, zoals een mestkelder.

Net als bij de bestemmingsplannen in woonwijken geldt voor het bestemmingsplan in het buitengebied dat ondergronds bouwen onder elk hoofdgebouw mogelijk kan zijn. Voor het overige gelden voor de erfbebouwing dezelfde regels voor ondergronds als voor bovengronds bouwen.

2.3 Kantoor- en industriegebieden

In kantoor- en industriegebieden gaat het voornamelijk om grotere ondergrondse ruimten, zoals parkeergarages, maar ook opslagruimtes. In deze gebieden is nauwelijks sprake van negatieve gevolgen, aangezien de terreinen meestal toch al geheel bestraat zijn.

In deze gebieden zijn ondergrondse ruimten toegestaan onder de bebouwing en op het bijbehorende erf. Er wordt geen beperking opgelegd, wat betreft de maximale oppervlakte van een ondergrondse ruimte. Dit betekent dat in beginsel 100% van het erf onderkelderd mag worden, tenzij kabel- en leidingstroken dit niet toestaan.

2.4 Overige gebieden

In sommige gebieden zal afzonderlijk moeten worden gekeken naar wat wenselijk en mogelijk is, vanwege de diversiteit aan functies en de beperkte ruimtelijke mogelijkheden om hier bovengronds nog veel aan uitbreiding te doen. Dit geldt onder andere voor het centrumgebied. Daarnaast zal bij de gronden met de bestemming infrastructuur het ondergronds brengen van nieuwe en bestaande infrastructuur positief benaderd worden, indien

dit de leefbaarheid ten goede komt. In deze gevallen geldt dat in het bestemmingsplan vastgelegd dient te worden wat wel en niet is toegestaan voor wat betreft ondergronds bouwen.

3 Grondwater

Het onderwerp grondwater kan bij ondergronds bouwen een rol spelen. De invloed van bouwen in grondwater is van belang indien door de manier van bouwen een negatief effect verwacht kan worden. Een negatief effect kan zijn dat door de wijze van ondergronds bouwen een waterkerende laag doorboord wordt. Een verandering van de grondwaterspiegel kan in een ruimer gebied problemen veroorzaken (een stijging kan wateroverlast geven en een daling kan gevolgen hebben voor funderingen en groenvoorzieningen).

Om mogelijke effecten op tijd te kunnen signaleren is de procedure voor een bouwaanvraag aangepast. Hierdoor zal worden bereikt dat het onderwerp grondwater een wezenlijk onderdeel van de ambtelijke advisering uitmaakt. Indien noodzakelijk zal dit leiden tot voorwaarden in de bouwvergunning gericht op het tot het aanvaardbare beperken van mogelijke effecten op het grondwater.

Bij projectmatig aangepakte nieuwbouw met ondergrondse voorzieningen krijgt dit aspect reeds in een vroegtijdig stadium aandacht.

4 Nadere eisen

Per bouwaanvraag zal bekeken moeten worden of er nog technische, dan wel andere eisen aan het bouwplan of de bouwwijze gesteld dienen te worden. In ieder geval dient onderzocht te worden of er archeologische waarden in het geding zijn. Als er een vermoeden bestaat dat deze waarden in het geding zijn, is nader onderzoek vereist. Eventuele gegevens kunnen verkregen worden uit de gemeentelijke Cultuurhistorische Nota, die in voorbereiding is, en de Cultuurhistorische waardenkaart. Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan worden aangegeven of al dan niet en onder welke voorwaarden ondergronds bouwen kan worden toegestaan.

5 Voorstel

Voorgesteld wordt naast de bestaande bebouwingsmogelijkheden bovengronds ook bebouwingsmogelijkheden ondergronds in bestemmingsplannen vast te gaan leggen. Deze notitie zal als leidraad dienen voor toekomstig op te stellen bestemmingsplannen en als toetsingskader voor bouwaanvragen die hierop vooruitlopen.

IJI

Datum: 22 januari 2003

Afdeling: RO/St