Gemeente Amsterdam Oost

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090GV Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Advisering RO bij afwijken omgevingsplan (vertrouwelijk)

Adres:	Zeeburgerdijk 55 en 57
Monument of voorbeschermd	NEE
Activiteiten	Welke activiteiten zijn er aangevraagd? Dit betreft een conceptaanvraag. Toets aan redelijke eisen van welstand en het omgevingsplan
Informatieplicht	Welke activiteiten zouden er nog meer aangevraagd moeten worden? Graag aanvrager informeren. Nntb.
Beschermd stads- of dorpsgezicht	https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/?LANG=nl NEE (Let op Betondorp en Weesperzijde sinds 30-11-2022)
Aerius opvragen?	Zie infographic
Controle bouwsom	**Nvt** Aanvragen tussen d 5.1, 2, f mits eerst intern een controle heeft plaats gevonden met de bouwkostenmatrix. Indien geconstateerd wordt dat de opgegeven bouwsom ten minste 15% lager is dan de berekende bouwsom op basis van de bouwkostenmatrix, dan doorsturen naar externe kostendeskundige.
Projectomschrijving:	**Het optoppen van het gebouw (t.b.v. van twee extra appartementen) en het verdiepen en toevoegen van balkons aan de zijgevel (zuidgevel) en achtergevel.** 
Aanvrager:	De heer 5.1, 2, e

Bibob:	Nee Link Bibob formulier		
Gemachtigde:	5.1, 2, e		
DSO nr:	20240221007 82		
Datum RO advies gevraagd	2 mei 2024	**Datum van indiening:**	21 februari 2024
Datum RO advies ontvangen		**Uiterlijke beslisdatum:**	
Medewerker vergunningen bouw	5.1, 2, e		
Is er een conceptverzoek ingediend?	Nee, er is wel eerder een vergunning verleend in 2020 , olo 5326683		

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsviewer:
https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/

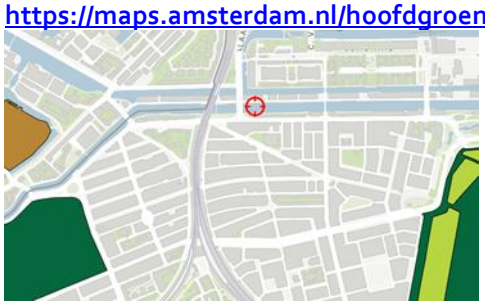


TOETS OMGEVINGSPLAN

Naam omgevingsplan:	Indische Buurt en Flevopark
Huidige bestemming:	Wonen, Tuin
Maatvoering:	Maximale bouwhoogte 17 meter
Bouwvlak:	ja
Met functieaanduiding(en):	Wonen uitgesloten (-w)
Met dubbelbestemming:	Waterstaat Waterkering (WS-WK) Waarde – Archeologie 2 (WR-A-2)
Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart:	



Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE
Bij strijd met het omgevingsplan én indien gelegen in hoofdgroenstructuur is advies van de TAC nodig.
Kan alleen in behandeling worden genomen met een ecologisch onderzoek. De Tac adviseert 1x/ 4 weken. Adviestermijn hierna tot 6 weken.
https://maps.amsterdam.nl/hoofdgroenstructuur/?LANG=nl



Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE
Zo ja, dan advies inwinnen bij RUNHN
https://geocontent.rvo.nl/Natura2000/Overzichtskaart/index.html?provincie=Noord_Holland

Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing? NEE
Zo ja, dan advies inwinnen bij ecoloog
https://maps.amsterdam.nl/vogels/?LANG=nl
https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/



Luchthavenindelingbesluit van toepassing? JA (geen strijd)
(artikel 1.2.1, tweede lid van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol)
Zo ja, dan wellicht verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).
http://lib-schiphol.nl/app/applicatie

Bodem? NEE
Zo ja, dan advies inwinnen bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, afdeling Bodem.
Gebruik bodemchecklist "Checklist bodemonderzoek BWT versie maart 2018" onder kopje "9. Toetsingskader", "7. Bodem & Archeologie".
https://odnzkg.nazca4u.nl/rapportage/viewerLookUp/Geolocator.aspx en

https://www.bodemloket.nl/

AIM-melding nodig/BAL? NEE
Gebruik checklist "A_Milieumeldingen_snelle toetsingskader" onder kopje "9. Toetsingskader", "11.Milieu".

Is er sprake van een bouwkundige splitsing?
Stuur dan een mail naar 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl voor advies / controle op aanvullende eisen woningvorming.

Bibob? NEE betreft conceptaanvraag
https://formulieren.amsterdam.nl/TriplEforms/DirectRegelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/BibobBouw.aspx/Inleiding

Regels gebruik :	**Wonen (artikel 15)** De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn aangewezen voor "Wonen" en onder andere bestemd voor : -wonen, met dien verstande dat wonen in de eerste bouwlaag niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Wonen uitgesloten". (geen strijd) -kantoren in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "Wonen uitgesloten". **Geen strijd** **Tuin (artikel 11)** De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen, met inbegrip van bijbehorende voetpaden; b. groenvoorzieningen; c. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; d. het gebruik conform het toegestane gebruik van de aangrenzende (hoofd)bebouwing. **Geen strijd** **Waarde-Archeologie 2 (artikel 17)** De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologisch waarden. **Geen strijd** **Waterstaat-Waterkering (artikel 23)** De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming van de waterkering. **Geen strijd**
Regels bouw:	**Wonen** • Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. **a.** De balkons aan de zijgevel passen binnen het bouwvlak, alsmede de dakopbouw (optopping). **b.** De balkons aan de achterzijde vallen buiten het bouwvlak. **Strijd** • De maximale bouwhoogte is 17 meter. De dakopbouw (optopping) overschrijdt de maximale bouwhoogte met 3,10 meter **Strijd** **Tuin** • Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ter plaatse van:

	de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw - 1', 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw - 2' en 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw - 3' met dien verstande dat het een uitbouw betreft. **De balkons aan de achterzijde vallen niet onder deze categorie, derhalve strijd met de bouwvoorschriften.**
Strijdigheden met gebruiksregels:	**Geen strijd**
Strijdigheden met bouwregels:	**Strijd, ten behoeve van de balkons aan de achterzijde en de dakopbouw.**
Afwijken omgevingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	**OPA** (*balkons achterzijde*) : Afwijking van het omgevingsplan is mogelijk ogv artikel 28 lid e: de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.
Afwijken omgevingsplan d.m.v. bruidschat?	--
Afwijken omgevingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	--
Andere keuze/afweging afwijkingsbevoegdheid? BOPA?	**BOPA** (*optopping/dakopbouw*) : Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Artikel 8.ob van toepassing → beoordelingsregels → Hoofdstuk 5 Bkl
Zijn er beleidsregels van toepassing?	**Ja** **DAKOPBOUWEN, DAKUITBOUWEN EN DAKTOEGANGEN** **7.1 Algemene regels (gebied A)** ☑ vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning) ☑ 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak; ☑ 2a. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel; **De opbouw ligt terugliggend t.o.v. de voorgevel met 4,3 meter** ☑ 2b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl ☑ 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45˚-regel; ☒ 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45˚-regel; voldoet niet aan de achtergevel. ☒ 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag; ☑ 6. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de

	aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie; ☑ ☒ 7. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	
CBS/Bouwformulier	vana 5.1, 2, f invullen. nvt.
Participatie	Heeft er participatie plaatsgevonden? Nog niet, dit betreft nog een conceptaanvraag, geen formele indieningsvereiste.

Conclusie Medewerker vergunningen bouw (tekst voor vergunning)	<u>Omgevingsplan</u> Voor de locatie van het project geldt het tijdelijk deel omgevingsplan "Indische buurt en Flevopark ". De grond waarop het project is gelegen is bestemd als " Wonen en Tuin " als genoemd in artikel 11 en 15. Er is met de uitvoering van het project is er strijd met de bouwregels. Wij concluderen dat het project in strijd is met het geldende omgevingsplan. De activiteit past niet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De vergunning kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Artikel 8.0a, tweede lid Bkl is van toepassing. 2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Artikel 8.0b van toepassing → beoordelingsregels → Hoofdstuk 5 Bkl
Activiteiten informatieplicht	<u>Welke activiteiten moeten ook aangevraagd worden?</u> Betreft conceptaanvraag, bij de formele aanvraag dienen in ieder geval de Omgevingsplan Activiteit en Bouwactiviteit technisch

Opmerkingen van de medewerker vergunningen bouw aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)	• Voor dakopbouw is maatwerk vereist , is niet conform de beleidsregels. *Aandachtpunt voor de formele aanvraag, echter niet voor de planologische toets.* In de vergunde situatie zijn op de 4e verdieping 3 appartementen ingetekend. In deze conceptaanvraag wordt op de tekeningen aangegeven dat er op de 4e verdieping 4 appartementen komen.