Pré Advies Omgevingsvergunning versie 3	
Datum indiening aanvraag	24-3-2021
Casemanager:	
Adres	Albert Cuypstraat 88B
OLO nummer	5938665
Zaaknummer	Z2021-Z001903
Procedure aanvraag	regulier
Behandeltermijn	8 weken
Verlengen beslistermijn	Is gedaan
Fatale datum	Vooralsnog 7 juli maar afhankelijk van aanvulling door aanvrager
Omschrijving aanvraag	het op het perceel Albert Cuypstraat 88B verhogen van het pand met drie bouwlagen met behoud van de bestemming horeca op de begane grond en het bestemmen van daarboven gelegen verdiepingen tot vier woningen, alsmede het realiseren van een dakterras op de eerste verdieping
Pas ook de omschrijving in het veld Zaakomschrijving van PowerBrowser aan zodat deze correct wordt opgeroepen in alle documenten.	

Deelaspecten:

Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

Handelen in strijd met regels RO (Art.2.1 lid 1c Wabo)

Bouwgerelateerde activiteiten. (bouw, sloop, sloop beschermd stads- of dorpsgezicht, gebruik, monument, reclame, binnenplanse ontheffing, ontheffing bestemmingsplan, projectbesluit.)

Algemene opmerkingen	
-- **Activiteiten**	Bouwen
-- Monument	Nee
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	
-- Welstand.	
Ruimtelijk systeem	19de-eeuwse Ring (3)
Deel van een ruimtelijk systeem	Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)
Gebied	De Pijp N en midden, Diamantstraat (0325)
Orde	Orde 3
Niveau van welstand	Bijzonder welstandsniveau
-- Benodigde onderzoeken.	
-- Overige	
Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	De Pijp 2018
-- Enkelbestemming	Gemengd – 2  *De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a.woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger en*

	uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' tevens in de eerste bouwlaag, souterrain en/of de kelder; ***voldoet*** *b.detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt;* *c.bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van artikel 27.2;* *d.ambachtelijk bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.2;* *e.dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';* *f.kantoor, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3'. uitsluitend in de tweede bouwlaag ;* *g.horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1";* *h.horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 3';* *i.horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';* ***voldoet*** *resp.* ***overgangsrecht*** 1. Bouwhoogte en diepte van hoge deel (15,86 m<16 m) voldoet, is binnen betreffende bouwvlak; 2. Bouwhoogte van het lage deel (6,92 m<7 m) voldoet, is binnen betreffende bouwvlak; 3. voor gebruik als horeca in het lage deel is in 2015 een omgevings-vergunning verleend (afwijken van BP De Pijp 2005), gebruik t.d.v. horeca in niet in overeenstemming met bestemmingsplanbepalingen, maar valt gelet op de in 2015 verleende omgevingsvergunning onder het overgangsrecht. *30.2 Overgangsrecht gebruik* *a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.* *b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in onderdeel a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.* *c. Indien het gebruik, bedoeld in onderdeel a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.* *d. Onderdeel a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*
-- Dubbelbestemming 1	Waarde - Archeologie 3
-- Dubbelbestemming 2	
-- Dubbelbestemming 3	
-- Aanduiding	Zie kader hierboven
-- Strijdigheden	Strijd met artikel 6 gemengd-2 De te plaatsen pijp heeft een hoogte van 19 meter en gaat daarmee de toegestane bouwhoogte van 16 meter met 3 meter te boven.

-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	Binnenplans afwijken is mogelijk op basis van: ***Artikel 28 Algemene afwijkingsregels*** *a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:* *6.het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 5, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten en trappenhuizen, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, zonneboilers, zonnepanelen, antennemasten voor mobiele telefonie en met ten hoogste 5 meter ashoogte ten behoeve van windmolens;* *b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.* Conclusie is dat binnenplans afwijken mogelijk is. Het afwijkingenbeleid geeft hierover aan: ***11. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers*** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een voor het hoofdgebruik noodzakelijk ventilatiesysteem met bijbehorende afvoerkanalen en leidingkokers, alleen een afwijking verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:* *1. het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het hoofdgebruik;* ***voldoet*** *2. situering aan gevels grenzend aan de openbare ruimte is niet toegestaan;* ***voldoet*** *3. er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan wettelijke normen uit het Activiteitenbesluit (voor met name geur en geluid);* * ***geur voldoet;*** ***geluid nog aan te tonen door aanvrager **)*** *4. het uiterlijk sluit aan bij de omgeving* [**ter beoordeling welstand**] *en is niet reflecterend.* ***voldoet*** *5. Aanvullend aan voorwaarden 1 t/n 4 geldt voor afvoerpijpen dat bij het vergroten van de capaciteit van een ventilatiesysteem, de bestaande afvoerpijpen worden vervangen.** *6. Voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties die buitenlucht nodig hebben om te functioneren, geldt aanvullend aan voorwaarden 1 t/m 4:** ***niet van toepassing*** *a. installaties die niet (geheel) inpandig worden gerealiseerd, worden op een plat dak (van het hoofdgebouw of een aanbouw) gesitueerd, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen wordt aangehouden; aanvullend op deze afstand wordt de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum beperkt;** ***installatie + pijp zijn inpandig*** *b. bij meerdere installaties op een dak moeten deze worden geclusterd en worden voorzien van een ombouw;* ***niet van toepassing*** *c. installaties op een aanbouw of een bijgebouw in een binnenterrein, dienen altijd te worden voorzien van een ombouw.* ***niet van toepassing*** *7. Voor overige installaties, die een afzuigende werking hebben, geldt aanvullend aan voorwaarden 1 t/m 4:** *a. alleen ondergeschikte delen van de hier bedoelde installaties kunnen uitwendig worden gerealiseerd;* *b. de hiervoor genoemde onderdelen a, b en c die gelden voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties, zijn van overeenkomstige toepassing.* * Gewijzigd bij herziening van het beleid in maart 2021

	**) gemachtigde geeft aan: *betreft afvoer van : albert cuypstraat 88* *de afzuiginstallatie zal inpandig worden aangebracht en voldoen aan de eisen die gesteld zijn voor geluid conform beleidsregels en wettelijke normen Activiteitenbesluit.* *Er is op dit moment nog niet bekend wat voor soort zaak er precies zal komen .* *Er is nog geen huurder maar zodra de verbouwing gereed is zal er een AIM worden ingeleverd conform milieuregels*
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	---
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	---
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	---
Bouwverordening.	
-- van toepassing of niet van toepassing.	
-- Uitwerking	
Planologische regelingen in procedure	
-- Van toepassing of niet van toepassing.	
-- Bestemmingsplan	
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	
-- Beoordeling	
Aanhoudingsgronden	
Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	
Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	
Constructie toets.	OD
Brandweertoets	Stadsdeel
Welstand toets	CRK, volgt
Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen, wanneer ontvankelijk en toetsen en adviezen akkoord zijn
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	Ja, het beleid geeft aan: *3.er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan wettelijke normen uit het Activiteitenbesluit (voor met name geur en geluid);* Gemachtigde geeft aan dat dat nu nog niet kan, maar dat te zijner tijd wel aan de eisen zal worden voldaan, zie de tekst in blauw hierboven. De vraag is nu: 1.moet **vooraf** worden aangetoond dat aan de eisen wordt voldaan of 2.kan worden ingestemd met bovenstaande werkwijze.

Procedure voorstel
O = Conform bestemmingsplan
A1 = Omgevingsvergunning art 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo op grond van binnenplanse afwijkingsregels art. 3.6, lid 1, onder c Wro.
A2 = Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.
A3 = Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.
F = Nieuw bestemmingsplan art 3.1 Wro.
E = Wijzigingsbevoegdheid art 3.6, lid 1, onder a Wro.
D = Aanhouden, art 3.3, art 3.4 en art 3.5 Wabo
W = Weigering

Collegiale toets:

is de toets Bestemmingsplan juist	Ja	/	Nee	n.v.t.
is de juiste ontheffing toegepast	Ja	/	Nee	n.v.t.
Is het juiste beleid toegepast	Ja	/	Nee	n.v.t.
Is het pré-advies volledig ingevuld	Ja	/	Nee	n.v.t.