Pré Advies Omgevingsvergunning

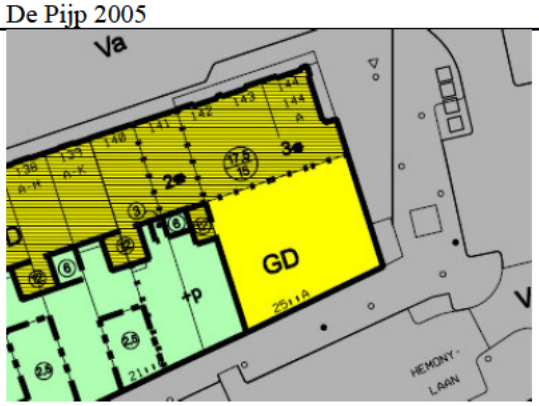
Datum indiening aanvraag	7-06-2018
Casemanager:	
Adres	Hemonylaan 25A
Olo nummer	OLO3719895
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken (motivatie aangeven)
Fatale datum	2-08-2018
Omschrijving aanvraag	het veranderen van de gevel door het realiseren van een uitgang aan de voorkant van het gebouw Hemonylaan 25A
Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschrijvingveld"van OVX zodat deze correct wordt opgeroepen in alle documenten.	

Deelaspecten:

- Advies Bibob
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

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

Algemene opmerkingen	
-- Activiteit(en) -- Monument -- Rijksmonument -- Gemeentemonument -- GMP pand	**Bouwen** 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) **Niveau van welstand** Bijzonder welstandsniveau **Monument** Nee
-- Benodigde onderzoeken.	
-- Overige	

Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	De Pijp 2005
-- Bestemming	



- MAXIMUM BOUWHOOGTE IN METERS
- MAXIMUM GOOTHOOGTE IN METERS



- MAXIMUM BOUWHOOGTE IN METERS



- MAXIMUM BOUWHOOGTE IN METERS

BESTEMMINGEN



- WOONDOELEINDEN



- GEMENGDE DOELEINDEN

NADERE AANDUIDINGEN



- waterkavel



- winkellint



- omzetting naar woonfunctie niet toegestaan

Artikel 4 Gemengde doeleinden (GD)
Doeleindenomschrijving
1. De gronden, op de plankaart bestemd voor “Gemengde doeleinden” (GD), zijn aangewezen voor:
a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, met in achtneming van het bepaalde in lid 11;
b. huisgebonden beroep of bedrijf;
alsmede voor:
c. detailhandel, bedrijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 14, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

Bouwbepalingen
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde bouwwerken gelden een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.
Vestigingsgrootte
8. a. De in lid 1 onder c. en e. t/m g. genoemde functies mogen een bruto vloeroppervlak per vestiging hebben van maximaal 300 m2. **NVT**
b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn de op het moment van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande vestigingen van de onder a. bedoelde functies die een groter bruto vloeroppervlak hebben dan 300 m2 toegestaan. Een verdere vergroting van het bruto vloeroppervlak is niet toegestaan. **NVT**
c. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt ter plaatse van de Amsteldijk en de Stadhouderskade voor horeca IV bedrijven een maximum bruto vloeroppervlak van 400 m2; **NVT**
d. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt ter plaatse van de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan geen maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van de bedoelde functies; **NVT**

	Het betreft het wijzigen van de winkelpui. Het plan past binnen het ruimtelijk kader. Geen strijdigheden.
-- Aanduiding	Maximum bouwhoogte: 17,5 meter Maximum goothoogte: 15 meter
-- Strijdigheden	-
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	
-- 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.	Van toepassing
-- Bestemmingsplan	De Pijp 2018
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	Maximale bouwhoogte: 5 meter Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3
-- Beoordeling	**Artikel 5 Gemengd - 1** 5.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: 1. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast; 2. 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'; akkoord 3. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder; 4. bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.3; met daaraan ondergeschikt: 12. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, dienstverlening, (ambachtelijk) bedrijf, kantoor, hotel en casino; 13. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 5.1 onder a t/m j genoemde gebruik in kelder en/of souterrain; 14. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 5.1 onder a t/m j genoemde gebruik in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'; 15. nutsvoorzieningen; 16. tuinen. **5.3 Specifieke gebruiksregels** **5.3.2 Niet-woonfuncties** Voor de andere functies dan wonen gelden de volgende regels:

	11.uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' zijn supermarkten toegestaan. **5.4 Afwijken van de gebruiksregels** 5.4.1 Supermarkt Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 5.3.2, een nieuwe supermarkt toe te staan, met dien verstande dat: 1. de oppervlakte van de vestiging ten hoogste 1.500 m2 bvo bedraagt; 2. niet meer dan 4 panden worden samengevoegd, danwel niet meer dan 50% van de straatwand door de supermarkt wordt ingenomen; 3. de exploitatie van de supermarkt niet leidt tot onevenredige hinder voor de leefomgeving op het gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid, geluidhinder en parkeerdruk. **Artikel 19 Waarde - Archeologie 3** 19.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. 19.2 Bouwregels Op en onder de in 19.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen: a.voor zover met betrekking tot de in 19.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen; b.aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden: 1.de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden; 2.de verplichting tot het doen van opgravingen; 3.de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties. 19.3 Afwijken van de bouwregels Het bepaalde in 19.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring: a.betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m2 of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld; **NVT** **Het betreft het wijzigen van de winkelpui. Het plan past binnen het ruimtelijk kader. Geen strijdigheden.**
Aanhoudingsgronden	
-- Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	-
Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Bristoets niet van toepassing. Een bestaand kozijn wordt vervangen door een schuifpui. Details of informatie van de schuifpui moeten ze aanleveren.
■ Constructie toets.	Voorleggen
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	
■ Welstand toets	Voorleggen
■	
Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen indien constructie en welstand akkoord zijn.
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	

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.

Paraaf …….. Datum ……

Opgemaakt door .