Gemeente Amsterdam

PROCEDUREVOORSTEL

Dossiernummer	Z2021-Z001540
Datum indiening	09 maart 2021
Plaatsaanduiding	Sint Willibrordusstraat 53-55
Omschrijving	Vooroverleg 5877205 renovatie en veranderen gebruik
Behandeld door	
Telefoonnummer	

Pré Advies Omgevingsvergunning

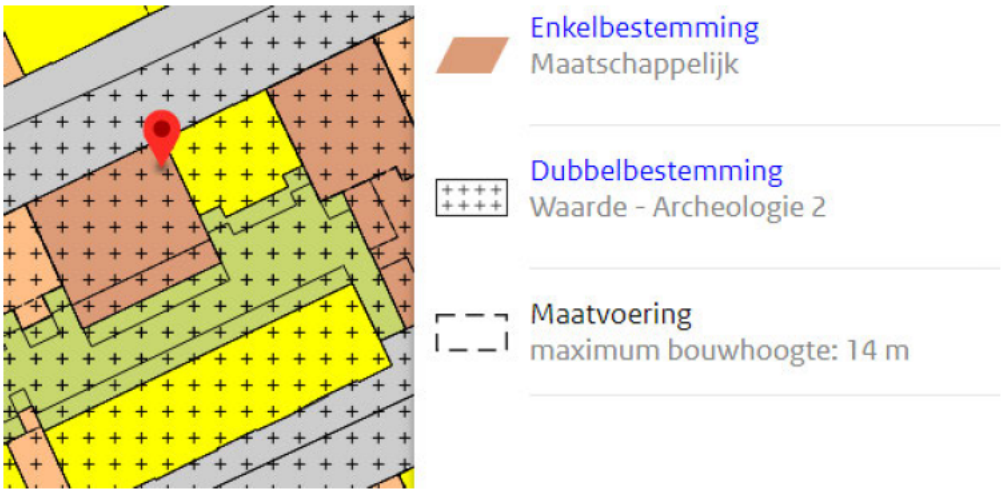
Datum indiening aanvraag	
Casemanager:	
Adres	
Olo nummer	
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken (motivatie aangeven)
Fatale datum	
Omschrijving aanvraag	renovatie en veranderen gebruik Sint Willibrordusstraat 53-55
Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschr jvingveld"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, bijbehorend bouwwerk bouwen.**
-- 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 OrdeBasis Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau Monument Nee
-- Benodigde onderzoeken.	Nvt enkel interne activiteiten
-- Overige	

Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	De Pijp 2018
-- Bestemming	 **Artikel 11 Maatschappelijk** **11.1 Bestemmingsomschrijving** a. maatschappelijke dienstverlening; b. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten en huisgebonden beroep of bedrijf uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' en ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' in maximaal twee bouwlagen; c. middensegment huurwoningen, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1', met dien verstande dat ter plaatse van het adres Karel du Jardinstraat 61-65 woningen middensegmenthuurwoningen uitsluitend zijn toegestaan in de tweede bouwlaag en hoger;

d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
e. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3;

1.63 Maatschappelijke dienstverlening

Een voorziening waar diensten op het gebied van (medische) gezondheidszorg, kunst, (sociaal-)cultureel, welzijn, woonzorg (waarbinnen woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport (uitgezonderd fitness), religie, overheid en vergelijkbare gebieden worden verleend, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen.

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen (toelichting bestemmingsplan)

a. *Afwijkend gebruik*
b. Maatschappelijke voorzieningen (voorzieningen die een maatschappelijk belang dienen, zoals gezondheidszorg, educatie, religie, kunst & cultuur, woonzorg etc.) hebben over het algemeen geen winstoogmerk. Het is voor dergelijke voorzieningen derhalve lastig om dezelfde huur- en gebruikskosten te dragen als commerciële voorzieningen. In een gebied waar de huren hoog zijn, is de overlevingskans voor maatschappelijke voorzieningen laag. Omdat het belangrijk is voor de wijk dat er voldoende voorzieningen in de omgeving zijn die de wijk kunnen ondersteunen (zoals buurtcentra, zorgpunten, scholen, kinderopvang), dient er te allen tijde een minimum aanbod te zijn aan maatschappelijk te gebruiken oppervlak. In de Pijp bestaat het aanbod aan maatschappelijk oppervlak voornamelijk uit (voormalige) schoolgebouwen, kerken/moskeeën, verzorgingshuizen en gebouwen in eigendom van de gemeente. Dit zijn over het algemeen gebouwen met een groot oppervlak.
c. De laatste jaren zijn er trends ontstaan waarbij deze grote maatschappelijk bestemde gebouwen leeg kwamen te staan of aan een wijziging van de bestemming onderhevig zijn. Zo staan er een aantal schoolgebouwen leeg, is het lastig gebleken een passende bestemming te vinden voor het voormalige stadsdeelkantoor aan de Karel du Jardinstraat en is het verzorgingshuis Tabitha aan de Amsteldijk van bestemming gewijzigd ten behoeve van de omzetting naar zelfstandige zorgwoningen voor ouderen (Het Amstelhuis). Het stadsdeel beweegt wel mee met deze trends, maar wil er ook voor zorgdragen dat er een minimaal aanbod aan maatschappelijk oppervlak behouden blijft. Dit om trendongevoelige functies een plek te kunnen blijven bieden, maar ook om omgekeerde trends (als bijvoorbeeld weer meer behoefte aan intramurale zorg en/of schoollokalen ontstaat) op te kunnen vangen.
d. Het bovenstaande leidt tot het overnemen van de maatschappelijke bestemming voor gebouwen die in het voorgaande bestemmingsplan reeds als zodanig waren bestemd, ongeacht welke afwijking van deze bestemming is verleend. Zo zal het Amstelhuis, dat vanuit de feitelijke situatie redenerend een woon-bestemming zou moeten verkrijgen, de maatschappelijke bestemming behouden. Binnen deze maatschappelijke bestemming zal wel aangegeven worden dat - in dit geval - er ook zelfstandig gewoond mag worden. Hiermee wordt zowel het zelfstandig wonen toegestaan, maar blijft het ook mogelijk om het gebouw weer (gedeeltelijk) om te zetten naar bijvoorbeeld een verzorgingshuis, zonder hiervoor de bestemming aan te passen. Dit zal gedaan worden voor alle andere gebouwen in de Pijp waar in afwijking van de maatschappelijke bestemming in het verleden een ander (niet-maatschappelijk) gebruik is toegestaan. Wel zal deze vergunde afwijking toegestaan blijven. Dit zal met een aanduiding op de verbeelding worden geregeld en het opnemen van deze aanduiding in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk.
e. *Meer mogelijkheden*
f. De maatschappelijke bestemming biedt mogelijkheden voor een breed scala aan functies. Vaak is het onmogelijk om in het bestemmingsplan uitputtend aan te geven welke voorzieningen binnen de maatschappelijke bestemming passen. Er wordt dan ook wel eens gebruik gemaakt van een begripsbepaling, waarbij naast de opsomming van onmiskenbaar maatschappelijke voorzieningen de zinsnede "en daarmee vergelijkbare voorzieningen" werd gebruikt. In dit bestemmingsplan wordt de begripsbepaling van "maatschappelijk" aangevuld met de functies die voorheen onder

	de noemer "vergelijkbare voorzieningen" werden gevat, om een completer beeld te krijgen van hetgeen binnen deze bestemming is toegestaan. Zo ontbrak voorheen kunst, cultuur, verenigingssport en medische voorzieningen. Deze zullen in de definitie van maatschappelijk worden opgenomen. De term "vergelijkbare voorzieningen" zal overigens wel behouden blijven als vangnet. g. *Kinderopvang* h. Binnen de maatschappelijke bestemming is eveneens kinderopvang toegestaan. Dit omvat dagopvang (0-4 jaar) en buitenschoolse opvang (4-12 jaar). De Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen verplicht dat bij iedere locatie waar kinderopvang wordt aangeboden, tevens voldoende buitenruimte aanwezig is. In stadsdeel Zuid wordt deze buitenruimte vaak gerealiseerd in de achtertuin. Omdat de meeste achtertuinen zich in een (half)gesloten bouwblok bevinden, kunnen de bewoners van het betreffende bouwblok te maken krijgen met buitenspelende kinderen (met het daarbij behorende stemgeluid en het geluid van vallende objecten). Dit kan worden ervaren als hinderlijk, met name als er meerdere kinderdagverblijven in hetzelfde bouwblok zitten. i. Strikt genomen is het bedrijfsmatig gebruiken van de tuin in strijd met het bestemmingsplan. De tuinen in Zuid zijn, zoals in paragraaf 3.2.3 beschreven, de stiltegebieden van de bewoners op hoger gelegen bouwlagen. Het toestaan van een kinderdagverblijf en het daarbij behorende gebruik van de tuin staat hier haaks op. Echter, kinderopvang wordt eveneens gezien als een belangrijke functie voor de stad, die ook in de Pijp ruimte moet houden voor uitbreiding. Dit houdt in dat er per geval een belangenafweging gemaakt moet worden tussen enerzijds het kinderdagverblijf en anderzijds de rust van de bewoners. Deze afweging zal niet in het kader van dit bestemmingsplan gemaakt worden, omdat ieder bouwblok andere (akoestische) eigenschappen heeft. Zo is het denkbaar dat in grote bouwblokken met grote binnenterreinen meer kinderdagverblijven kunnen komen, dan in kleine binnenterreinen. Tevens kan de aanwezige bebouwing een rol spelen, maar ook de grootte van het kinderdagverblijf en het beleid dat de organisatie voert ten aanzien van buitenspelen. Er zal per geval bekeken moeten worden of het betreffende bouwblok ruimte kan bieden voor het betreffende kinderdagverblijf. Dit leidt tot het niet zondermeer toestaan van het gebruik van de tuin als buitenruimte bij kinderopvang. Daar waar reeds kinderopvang aanwezig is, zal deze positief worden bestemd met een functieaanduiding in de bestemming Tuinen. Is deze aanduiding niet aanwezig, dan kan een kinderopvang alleen gerealiseerd worden als afgeweken wordt van de bestemming Tuinen. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen, met de volgende voorwaarden: j. het gebruik is ten dienste van de functie in het hoofdgebouw; k. het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast; l. er is aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen en de (binnen)tuin. m. De eerste voorwaarde zorgt ervoor dat uitsluitend het gebruik van de tuin als buitenruimte bij kinderopvang wordt toegestaan en niet wordt gebruikt voor andere doeleinden. De tweede voorwaarde betreft de belangenafweging die per geval gemaakt moet worden. Hierbij worden alle aspecten betrokken die een rol kunnen spelen in dat specifieke bouwblok met de komst van betreffende nieuwe kinderopvang. De derde voorwaarde is een waarborg dat niet onder de noemer van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" een eventueel benodigde kapvergunning zondermeer wordt verleend. Het is aannemelijk dat het bestemmingsplan de Pijp ook onderhavig plan mogelijk gemaakt zou willen hebben. Of dit inderdaad zo is wordt voorgelegd aan de integrale tafel.
-- Aanduiding	Maatschappelijk
-- Strijdigheden	Vermoedelijk met 11.1
-- 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.	**Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend** **Artikel 4** Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking: 9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	

Bouwverordening.	
-- van toepassing of niet van toepassing.	Nvt
-- Uitwerking	

Planologische regelingen in procedure	
-- Van toepassing of niet van toepassing.	nvt
-- Bestemmingsplan	
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	
-- Beoordeling	

Aanhoudingsgronden	
-- Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	nvt

Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Bristoets Bouwbesluit.
■ Constructie toets.	
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	Stadsdeel, later
■ Welstand toets	Nvt intern
■	

Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen met motivatie
Advies S&O gewenst j/n	Ja, en integrale tafel

En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	

Procedure voorstel A2

- 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 ……

1 Soort aanvraag

Maak een keuze

2 Omschrijving van de werkzaamheden:

Strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

a. Bijv. dakterrassen
b.
c.
d.

Niet strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

e. Bijv. inpandige werkzaamheden	eventuele toelichting niet strijdig
f.	
g.	
h.	

3 Voorgeschiedenis gebouw

Laatst vergunde toestand aanwezig?	maak een keuze
BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand	BWT/OLO nummer
Overige opmerkingen: *(Historie handhaving, Gebied etc.)*	

4 Deelactiviteiten van de aanvraag

Aangevraagde activiteiten	activiteiten in de aanvraag
Onlosmakelijke samenhangende activiteiten	onlosmakelijk samenhangende activiteiten
Overige samenhangende activiteiten	overige samenhangende activiteiten

5 Planologische beoordeling

Paraplubestemmingsplan	klik hier om tekst in te voeren
In overeenstemming?	maak een keuze
Toelichting	eventuele toelichting strijdigheid

Bestemmingsplan		
Bestemming(en)	maak een keuze	**tot** afstand tot bestemmingsgrens **meter**
	maak een keuze	**tot** afstand tot bestemmingsgrens **meter**
	maak een keuze	**tot** afstand tot bestemmingsgrens **meter**
Maatvoering volgens BP	**maximale bouwhoogte**	toegestane bouwhoogte
	maximale goothoogte	toegestane goothoogte
Specifieke functieaanduiding	klik hier om tekst in te voeren	
Dubbelbestemming(en)	maak een keuze	
	maak een keuze	
Specifieke bouwaanduiding	maak een keuze	
Voorbereidingsbesluit van toepassing	maak een keuze (J/N)	

Beschrijving onderdeel 1a	beschrijving strijdige werkzaamheden	
Strijdig met artikel	artikelnummer	
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen	
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	maak een keuze (J/N)	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze (J/N)	
	motiveer hier waarom niet	
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N)	artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)	

Beschrijving onderdeel 1b	beschrijving strijdige werkzaamheden	
Strijdig met artikel	artikelnummer	
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen	
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	maak een keuze	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze (J/N)	
	motiveer hier waarom niet	
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N)	artikelnummer(s) Bor

- projectafwijking	maak een keuze (J/N)
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)

Conclusie

- Aanvraag past wel/past niet binnen de regels van het bestemmingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere/uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd/niet benodigd
- Overige opmerkingen

6 Bestemmingsplan in procedure

Bestemmingsplan in procedure?	maak een keuze (J/N)	
Ontwerpbestemmingsplan	maak een keuze	
Plan in overeenstemming met BP in procedure?	maak een keuze (J/N)	
Strijdig met artikel	artikelnummer	
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen	
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	maak een keuze	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze	
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N)	artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)	

Conclusie

- Aanvraag past wel/past niet binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan
- De beslissing op de aanvraag moet worden aangehouden/niet worden aangehouden
- Aanhouding doorbreken/niet doorbreken (artikel 3.3, lid 3 Wabo)
- Aanvraag volgt de reguliere/uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd/niet benodigd
- Overige opmerkingen

2

7 Welstandelijke en monumentale beoordeling

Waarderingskaart (orde)	architectonische kwaliteit	
Type monument en nummer	maak een keuze	monumentnummer
Ambtelijke toets	klik hier om tekst in te voeren	
Opmerkingen voor gemandateerde	klik hier om tekst in te voeren	

8 Bouwbesluit 2012

De eerste dingen die opvallen	klik hier om tekst in te voeren

9 Bibob

Bibob van toepassing?	maak een keuze (J/N)
Categorie	Maak een keuze
Overige opmerkingen	klik hier om tekst in te voeren

10 Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk?	maak een keuze (J/N)
Moet legesmatrix ingevuld worden? *(Bouwsom > 50.000)*	maak een keuze (J/N)

11 Collegiale toets

Collegiale toets noodzakelijk? *(Weigering, Bibob-toets, Bouwsom ≥ € 100.000,00, Zienswijzen bij ontwerpbesluit, Projectbesluit)*	maak een keuze (J/N)

12 Ontvankelijkheid

De eerste dingen die opvallen	klik hier om tekst in te voeren

13 BAG -plicht

Bag-plichtig?	maak een keuze (J/N)
Huidige registratie bij veranderingen	klik hier om tekst in te voeren

14 Noodzakelijke externe adviseurs

Archeologie	klik hier om tekst in te voeren
Bodem	klik hier om tekst in te voeren
Brandweer	klik hier om tekst in te voeren
Constructie	klik hier om tekst in te voeren
Natuurbescherming	klik hier om tekst in te voeren
Rijksdienst	klik hier om tekst in te voeren
Waternet	klik hier om tekst in te voeren
Wet geluidshinder	klik hier om tekst in te voeren
Overige	klik hier om tekst in te voeren

15 Aandachtspunten voor aanvrager

Gebruiksmelding	klik hier om tekst in te voeren
Gebruiksvergunning	klik hier om tekst in te voeren
Horeca	klik hier om tekst in te voeren
Milieumelding	klik hier om tekst in te voeren
Sloopmelding	klik hier om tekst in te voeren
WIOR-vergunning	klik hier om tekst in te voeren
Woningonttrekking	klik hier om tekst in te voeren
Overige	klik hier om tekst in te voeren

16Overige opmerkingen

Klik hier om tekst in te voeren