Gemeente Amsterdam

Pré Advies Omgevingsvergunning

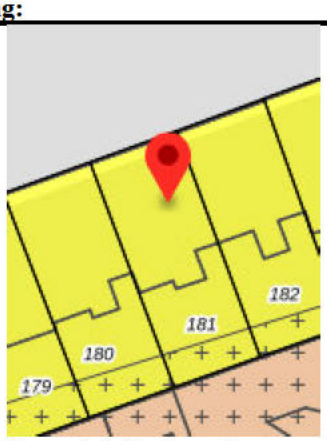
Datum indiening aanvraag	28 november 2020
Casemanager:	[redacted]
Adres	Frans van Mierisstraat 131-H
Olo nummer	5578189 / Z2020-Z055886
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Verlengd op 16 feb / opgeschort op 7 april
Fatale datum	**29 mei 2021**
Omschrijving aanvraag	veranderen en vergroten van de benedenwoning door het uitbouwen van de eerste verdieping aan de achterzijde ~~en het plaatsen van een dakterras op de aanbouw ter hoogte van de begane grond~~-(vervallen)

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)	**Bouwen, bijbehorend bouwwerk bouwen**	
-- Monument	nee	
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	Welstand / afwijkingenbeleid	
-- Welstand.	Ruimtelijk systeem	19de-eeuwse Ring (3)
	Deel van een ruimtelijk systeem	Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)
	Gebied	Concertgebouwbuurt (0324)
	Orde	Orde 3
	Niveau van welstand	Bijzonder welstandsniveau
-- Informatie.	OLO 4195581 vergund d.d. 2 april 2019 voor het veranderen en vergroten van een vergunningsvrije aanbouw, het oprichten van twee tuintrappen aan de achtergevel en het veranderen van de indeling van de begane grond van het gebouw Situatie is conform / aanvrager bekend	
-- Overige		

Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan Museumkwartier Valeriusbuurt	 Bouwvlakdiepte gezien va. achtergevel, van links naar rechts: 1e deel 3,75 m breed is 14,50 m diep 2e deel 3,35 m breed is 15,47 m diep 3e deel 2,60 m breed is 12,37 m diep

	Uitbouw 1e verdieping (links) met een breedte van 6,10 meter is 14,41 m (12 + 2,41 m) ~~Uitbouw 1e verdieping (rechts) is tot 14,00 m diep (1,63 m overschrijding)~~ ~~**Dakterras** is 0,72 m uit nieuwe achtergevel, dwz tot 15,10 m diep~~ vervallen ~~(= resp. 0,6 overschrijding links en 2,73 m rechts)~~vervallen
-- Bestemming	**Artikel 19 Wonen** **19.1 Bestemmingsomschrijving** De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen en short-stay; b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met in achtneming van het bepaalde in 19.4.1; c. bed & breakfast, met in achtneming van het bepaalde in 19.4.1; d. tuinen en erven; e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en binnen bebouwing; f. verblijfsgebied; g. voet- en fietspaden. **19.2 Bouwregels** **19.2.1 Algemeen** Op en onder de in het eerste lid genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. **19.2.2 Gebouwen** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven. b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven. c. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%.
-- Aanduiding	Zie boven
-- Strijdigheden	**Geen: na aanpassing van het plan valt de vergroting binnen het bouwvlak / bouwhoogte** ~~**Strijdigheid 1**~~ ~~Met art. 19.2.2 onder c, omdat de terugliggende deel vd **uitbouw** ter hoogte van de eerste verdieping aan de achterzijde (rechts) buiten het bouwvlak valt. De (bouw- en/ of) bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak Wonen wordt hiermee deels met 1,63 meter overschreden.~~ vervallen ~~**Strijdigheid 2**~~ ~~Met art. 19.2.2 onder c, omdat **het dakterras** ter hoogte van de eerste verdieping aan de achterzijde buiten het bouwvlak valt. De (bouw- en/ of) bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak Wonen wordt hiermee met resp. 0,6 en 2,73 meter overschreden.~~ vervallen
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	~~**Afwijking strijdigheid 1**~~ ~~**Artikel 25 Algemene afwijkingsregels**~~ ~~a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur 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 bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:~~ ~~4. het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;~~ ~~**5. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)**~~ ~~A. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt geen afwijking verleend, met uitzondering van het bepaalde onder B en C.~~

	~~• Uitzondering onder B betreft bouwplan gelegen in Plan Zuid nvt~~ ~~• Uitzondering onder C betreft het combineren van een vergunningsvrije aanbouw met een kelder of dakterras. Nvt~~ ~~Uitbouw voldoet niet aan beleid~~ ~~Geen ruimtelijke motivatie ingediend om af te wijken van het beleid~~-vervallen
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	-
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	~~**Afwijking strijdigheid 1**~~ ~~Via art 4 lid 1 bijlage II Bor mits wordt voldaan aan het afwijkingenbeleid:~~ ~~**5. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)**~~ ~~A. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt geen afwijking verleend, met uitzondering van het bepaalde onder B en C.~~ ~~• Uitzondering onder B betreft bouwplan gelegen in Plan Zuid nvt~~ ~~• Uitzondering onder C betreft het combineren van een vergunningsvrije aanbouw met een kelder of dakterras. Nvt~~ ~~Uitbouw voldoet niet aan beleid~~ ~~**Afwijking strijdigheid 2**~~ ~~Via art 4 lid 4 bijlage II Bor mits wordt voldaan aan het afwijkingenbeleid:~~ ~~**3. Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken)**~~ ~~1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca; voldoet~~ ~~2. het dakterras wordt gemaakt op legale - op het moment van inwerkingtreding van het beleid aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen - in principe - vergunningsvrije aan /uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep; dit laatste geldt alleen voor vergunningsvrije aanbouwen buiten De Pijp; voldoet niet~~ ~~3. het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (voor uitleg van dit begrip: zie afbeelding p. 18); voldoet niet~~ ~~4. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied (zie afbeelding hieronder); nvt~~ ~~5. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak; voldoet~~ ~~6. een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan; nvt~~ ~~7. er moet een privacyschot worden aangebracht (aan beide zijden, indien aan de orde);~~ ~~Dakterras voldoet niet aan beleid.~~ ~~ONTBREEKT: ruimtelijke motivatie om af te wijken van het beleid.~~ VERVALLEN
-- 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

Aanhoudingsgronden	
-- Aanhoudingsgrond Wabo	nvt

art.3.3, art 3.4, art 3.5	

Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Bristoets Bouwbesluit
■ Constructie toets.	ja
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	stadsdeel
■ Welstand toets	ja

Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen mits aangevuld en alle toetsen akkoord
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	Nee

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 op 4 januari 2020 door [redacted].
Aangepast 10 feb 2021
Aangepast 5 april 2021

PROCEDUREVOORSTEL

Dossiernummer Z2020-Z055886
Datum indiening 28 november 2020
Plaatsaanduiding Frans van Mierisstraat 131 H
Omschrijving veranderen en vergroten van de benedenwoning door het uitbouwen van de eerste verdieping aan de achterzijde en het plaatsen van een ...
Behandeld door [redacted]
Telefoonnummer

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?	maak een keuze (J/N)

(Bouwsom > 50.000)	

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

16 Overige opmerkingen

Klik hier om tekst in te voeren