Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	3 maart 2021
Casemanager:	[redacted],
Adres	nicolaas maesstraat 112-4
Olo nummer	5873907
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	nee
Fatale datum	12 mei 2021
Omschrijving aanvraag	veranderen van de indeling van de vierde verdieping en het maken van een dakterras op het gebouw Nicolaas Maesstraat 112 met behoud van bestemming daarvan tot een woning
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, Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken** Nee
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	n.v.t.
-- Welstand.	**DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM** **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 **Monument** Nee
-- Benodigde onderzoeken.	**Is bestaand gelijk aan archief? klopt**
-- Overige	

Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	Museumkwartier en Valeriusbuurt

-- Bestemming



120272.8, 485256.1

Enkelbestemming
Wonen

Bouwvlak

Maatvoering
- maximum bouwhoogte: 18 m
- maximum goothoogte: 15 m

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen en short-stay;

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%.

veranderen van de indeling van de vierde verdieping past in het bestemmingsplan

het maken van een dakterras op het gebouw Nicolaas Maesstraat 112 past niet in het bestemmingsplan. Want het hoogste punt van het hekwerk is 17985+340= 18,325m. De

maximale bouwhoogte is 18 meter.

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:

5. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met maximaal 1,2 meter;

Met de Bovenstaande algemene afwijkingsregel kan er binnenplans worden afgeweken. Mits het aan de beleidsregels voldoet.

2. Dakterrassen op hoofdbebouwing
In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:
1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
2. het dakterras wordt gebouwd op het legaal aanwezige oorspronkelijke hoofdgebouw (zie begripsomschrijving 'hoofdgebouw');
3. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);
4. de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm; voor de hoogte van de toegang tot het dakterras wordt een maximum aangehouden van 50 cm;
5. de minimale afstand tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig).

Voor (nagenoeg) geheel platte daken - waarbij eventuele verticale niveauverschillen kleiner zijn dan een meter - gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
6.het dakterras mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;

Het platte dak is 85,8 m2 groot(hoge dak +achterplat). Het nieuwe dakterras is 19,6 m2 groot. Dit is 22,8% dit is minder 30% en voldoet dus. Het andere dakterras op het achterplat hoeft niet mee genomen te worden te worden omdat deze in het bestemmingsplan past. Men kan dus een dakterras op het hoge dak plaatsen en dáárna op het achterplat. Dit is besproken met P. Franse.

7. voor wat betreft de aan te houden afstand van het hekwerk (incl. constructie-hoogte) tot de dakrand aan de voorzijde van het pand, wordt de zichtbaarheids-regel toegepast (zie bijlage 2), tenzij sprake is van een borstwering die als hekwerk fungeert of het zicht vanuit de openbare ruimte ontneemt aan het hekwerk;
8. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; dit geldt alleen niet, voor de toegang tot het dakterras wanneer deze redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd (zie

	afbeeldingen p. 16 en 17). *Er kan dus binnenplans afgeweken worden.*
-- Aanduiding	 Maatvoering ◦ maximum bouwhoogte: 18 m ◦ maximum goothoogte: 15 m
-- Strijdigheden	De maximale bouwhoogte wordt met 0,325m overschreden.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	Ja, zie bovenstaand.
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	n.v.t.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	n.v.t.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	n.v.t.

Bouwverordening.	
-- van toepassing of niet van toepassing.	n.v.t.
-- Uitwerking	

Planologische regelingen in procedure	
-- Van toepassing of niet van toepassing.	n.v.t.
-- Bestemmingsplan	
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	
-- Beoordeling	

Aanhoudingsgronden	
-- Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	n.v.t.

Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Bris bouwbesluittoets
■ Constructie toets.	Ja
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	Nee
■ Welstand toets	Ja
■	

Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen, als constructie en welstand akkoord zijn.
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 ……