Gemeente Amsterdam Noord

# Advies staf RO

| | |
|---|---|
| **Omschrijving** | **: Het slopen van een bestaande woning voor vervangende nieuwbouw** |
| **Locatie** | **: Schellingwouderdijk 265** |
| **Soort aanvraag** | **: Omgevingsvergunning** |
| **Procedure** | **: Reguliere procedure** |
| **Datum staf RO** | **:** |

**Beschrijving van het initiatief**

Het slopen van een bestaande woning voor vervangende nieuwbouw.



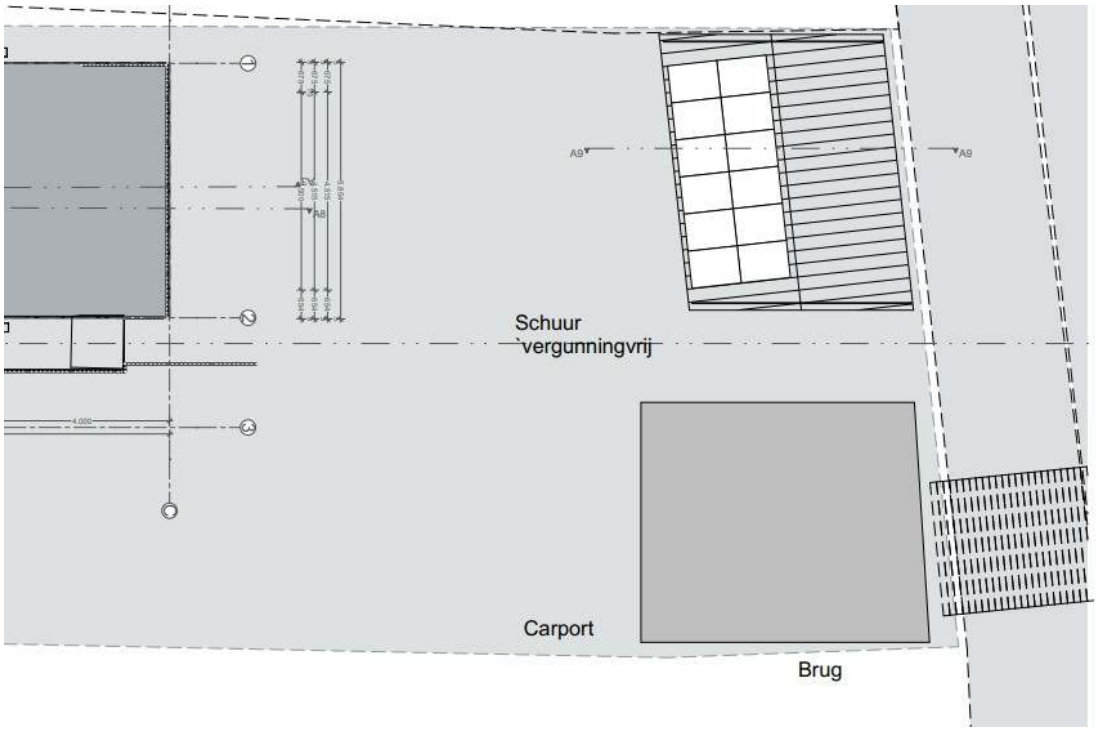


Tekening Bestaande situatie



Tekening Nieuwe situatie






**Strijd omgevingsplan**

- Het initiatief is in strijd met de bouwdiepte. Op grond van artikel 23.2.1 onder a wordt de maximale bouwdiepte van 15 meter overschreden met 0,5 m.
- Het initiatief is in strijd met de bouwhoogte. Op grond van art 23.2.1 onder d wordt de maximale bouwhoogte van 6 m wordt overschreden met 3 m.
- De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt op grond van artikel 18.2.1 lid b  onder 1 met 23,67 m2 over schreden. Oppervlakte schuur is 29,89 m2 en de uitbouw is 4x5,8 m2 =23,2 m2. Oppervlakte bijbehorende bouwwerken is 53,09 – 30 m2 = 23,09
- De loopbrug naar de woning is in strijd met artikel 17 .1 onder c, een brug is alleen toegestaan waar de aanduiding ‘brug’ is aangegeven.
- De brug naar de carport in het achtererfgebied is strijd met de bestemmingsomschrijving in artikel 18 lid 1.

**Advies**

*Het stadsdeel wil wel/niet meewerken aan een afwijking van het omgevingsplan omdat:*

*Formuleer hier het integraal advies*

# Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

## Algemene gegevens

Locatie/adres aanvraag : Schellingwouderdijk 262
Naam behandelaar : 5.1, 2, e
Gebied : Noord Oost
Advies gevraagd d.d. : 19 maart 2026
Type aanvraag : BOPA
Zaaknummer PowerBrowser : Z2025-051707
Aanvraag verlengd ja/nee : nee

**Beschrijving van het initiatief**
Het slopen van een bestaande woning voor vervangende nieuwbouw.



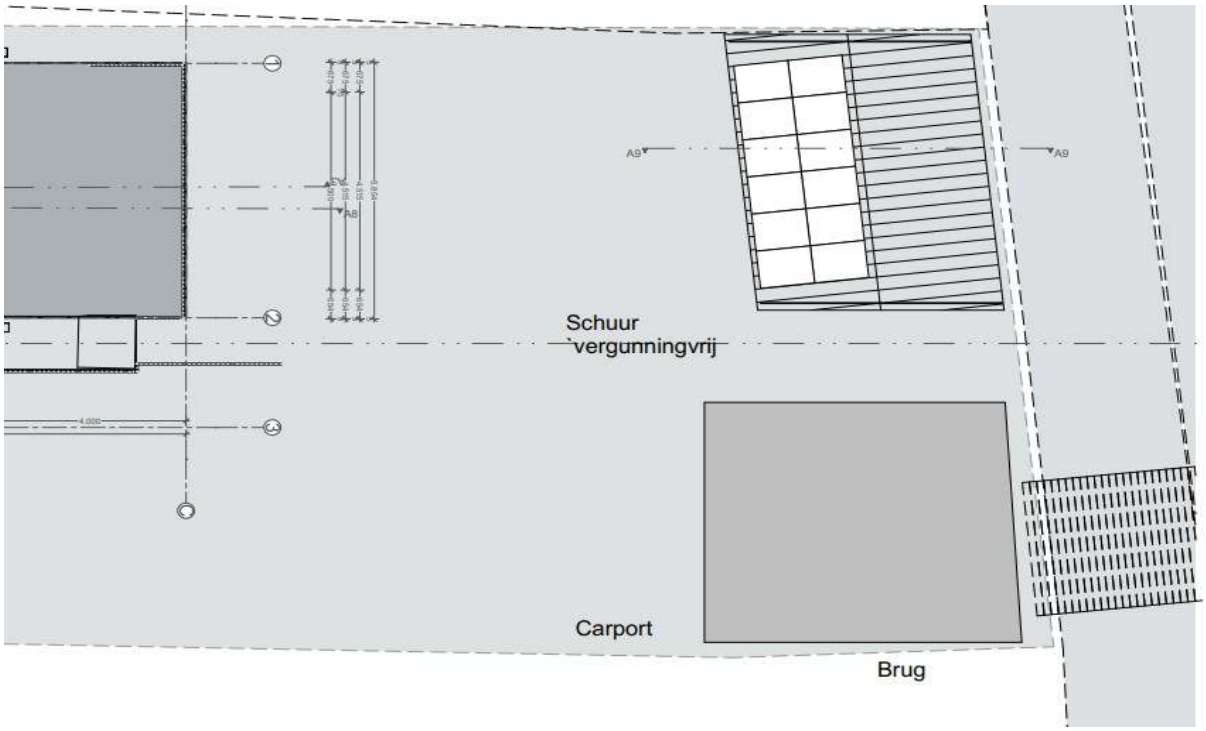


Bestaande Situatie



Nieuwe situatie






**Bestemmingsplan**

<u>GELDEND BESTEMMINGSPLAN</u>
Naam vigerend bestemmingsplan : Schellingwoude
Welke bestemmingen : Wonen-2 en Tuin-2
Datum bestemmingsplan vastgesteld : 21 maart 2013

*Uitsnede plankaart + regels bestemmingsplan toevoegen*




# Artikel 23 Wonen - 2


- 23.1 Bestemmingsomschrijving
- 23.2 Bouwregels
- 23.3 Specifieke gebruiksregels
- 23.4 Afwijken van de gebruiksregels


## 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'garage' is een garage toegestaan;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning' is een galerie met ondergeschikte detailhandel toegestaan.
d. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

e. toegangspaden;
f. water;
g. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

## 23.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 23.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximale bouwdiepte gemeten vanaf de gevellijn mag niet meer dan 15 meter bedragen;
b. in afwijking van het gestelde in lid 23.2.1 sub a geldt voor gronden gelegen aan de Schellingwouderdijk nrs. 295 en 323 t/m 331 dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 70% van de bestaande breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
c. in afwijking van het gestelde in lid 23.2.1 sub a geldt voor gronden gelegen aan de Noorder IJdijk nrs. 67 t/m 105 dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 17 meter mag bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.
   Voor woningen niet zijnde een monument mag deze maximale bouwhoogte met maximaal 15% worden overschreden, met dien verstande dat de goothoogte in evenredigheid tot de bouwhoogte (mede) moet worden overschreden en de verhouding tussen de bouwlagen ten opzichte van elkaar niet onevenredig worden geschaad. Wanneer de overschrijding van de bouwhoogte van 15% uitkomt op een verhoging van minder dan 1 meter, dan mag de verhoging van de bouwhoogte ook maximaal 1 meter bedragen waarbij de koppeling van de evenredigheid bouw-/goothoogte en verhouding bouwlagen onderling onverminderd van kracht blijft;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.
   Voor woningen niet zijnde een monument mag deze maximale goothoogte met maximaal 15% worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte in evenredigheid tot de goothoogte (mede) moet worden overschreden en de verhouding tussen de bouwlagen ten opzichte van elkaar niet onevenredig worden geschaad. Wanneer de overschrijding van de goothoogte van 15% uitkomt op een verhoging van minder dan 1 meter, dan mag de verhoging van de goothoogte ook maximaal 1 meter bedragen waarbij de koppeling van de evenredigheid goot-/bouwhoogte en verhouding bouwlagen onderling onverminderd van kracht blijft;
f. de voorgevel dient in de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden geplaatst;
g. de vorm van de bestaande kap op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan moet behouden blijven;
h. het aantal woningen die op het moment van in werking treden van het bestemmingsplan aanwezig waren, mag niet toenemen.

### 23.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 23.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### 23.3.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van een aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot meer dan 40% van het oppervlak van het hoofdgebouw;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van enige vorm van horeca.

### 23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.3.1 onder b ten einde de functie horeca IV ter plaatse van de Schellingwouderdijk toe te staan op voorwaarde dat:

a. per bouwperceel één horecavestiging is toegestaan;
b. maximaal twee horecavestigingen binnen zowel de bestemming 'Wonen - 1' als de bestemming 'Wonen - 2' samen zijn toegestaan;
c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. dit voor de omliggende woningen niet tot een onevenredige milieuhinder leidt.

## Artikel 18 Tuin - 2

- 18.1 Bestemmingsomschrijving
- 18.2 Bouwregels
- 18.3 Specifieke gebruiksregels

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd ten behoeve van horeca IV toegestaan;
d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'garage' zijn garages toegestaan;
e. erven;

met de daarbij behorende

f. toegangspaden;

g. water;
h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

## 18.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

### 18.2.1 Bijbehorende bouwwerken

a. voor de in lid 18.1 sub b (in de zin van uitbouwen en/of aanbouwen) genoemde bebouwing gelden de volgende bepalingen:
    1. voor de gronden grenzend aan de bestemming 'Wonen - 1' geldt een maximale bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding staat aangeven bij de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1';
    2. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 1 geldt dat voor gronden gelegen aan de Wijkergouw nrs. 5 t/m 39, Noorder IJdijk 107 t/m 111 en Schellingwouderdijk 337 die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 1' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1', lid 22.2.1 sub a;
    3. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 1 geldt dat voor gronden gelegen aan de Wijkergouw nrs. 2 & 4A t/m 4F die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 1' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1', lid 22.2.1 sub h;
    4. voor de gronden grenzend aan de bestemming 'Wonen - 2' geldt een maximale bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding staat aangeven bij de aangrenzende bestemming 'Wonen - 2';
    5. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 4 geldt dat voor gronden gelegen aan de Bavinkhof die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 2' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 2', lid 23.2.1 sub a;
    6. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 4 geldt dat voor gronden gelegen aan de Noorder IJdijk nrs. 67 t/m 105 die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 2' de bouwhoogte niet meer dan mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 2, lid 23.2.1 sub c;
    7. de bouwdiepte mag niet meer bedragen dan de bouwdiepte zoals opgenomen in de artikelen 22.2.1 en 23.2.1;
    8. in afwijking van het gestelde in lid 7 geldt dat voor gronden gelegen aan de Schellingwouderdijk nrs. 195, 199, 203, 205 en 209 die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 1' dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 70% van de bestaande breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
    9. in afwijking van het gestelde in lid 7 geldt dat voor gronden gelegen aan de Schellingwouderdijk nrs. 295 en 323 t/m 331 die grenzen aan de bestemming 'Wonen -

2' dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 70% van de bestaande breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;

10. de uitbouw van een kap aan de achterzijde is alleen toegestaan in de vorm van een dwarskap;
11. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op bijbehorende bouwwerken (in de zin van uitbouwen) met een plat dak;
12. ten aanzien van de maatvoering van garages die nader op de verbeelding zijn aangeduid, gelden de maatvoeringen zoals deze op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan reeds aanwezig zijn;

b. Voor de in lid 18.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken (in de zin van bijgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 18.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 18.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### 18.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

a. uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd ten behoeve van horeca IV toegestaan waarbij deze ondergeschikt en ten dienste is van de onder lid 16.1 sub a genoemde functie;
b. waarbij voor deze functie de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen.

#### 18.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van het plaatsen van een overkapping grenzend aan de bestemming 'Verkeer'.

## Artikel 17 Tuin - 1

- 17.1 Bestemmingsomschrijving
- 17.2 Bouwregels

- 17.3 Specifieke gebruiksregels

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erven;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;

met de daarbij behorende

d. toegangspaden;
e. water;
f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### 17.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 17.1 genoemde gronden geldt de volgende gebruiksregel:

#### 17.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van het plaatsen van een overkapping grenzend aan de bestemming 'Verkeer'.

STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: Ja

**Strijd omgevingsplan**

- Het initiatief is in strijd met de bouwdiepte. Op grond van artikel 23.2.1 onder a wordt de maximale bouwdiepte van 15 meter overschreden met 0,5 m.
- Het initiatief is in strijd met de bouwhoogte. Op grond van art 23.2.1 onder d wordt de maximale bouwhoogte van 6 m wordt overschreden met 3 m.
- De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt op grond van artikel 18.2.1 lid b onder 1 met 23,67 m2 over schreden. Oppervlakte schuur is 29,89 m2 en de uitbouw is 4x5,8 m2 =23,2 m2. Oppervlakte bijbehorende bouwwerken is 53,09 – 30 m2 = 23,09

- De loopbrug naar de woning is in strijd met artikel 17 .1 onder c, een brug is alleen toegestaan waar de aanduiding ‘brug’ is aangegeven.
- De brug naar de carport in het achtererfgebied is strijd met de bestemmingsomschrijving in artikel 18 lid 1.

**Advies**

Afdeling/team : VTH- Handhaving
Meewerken : Geen bedenkingen
Motivatie/Voorwaarden :
Vanuit handhaving hebben we geen bedenkingen tegen het bouwplan voor sloop en bouw van een nieuwe woning. Er is begrip voor volledige nieuwbouw gezien de staat van de bestaande woning. Op dit adres zijn ons geen handhavingszaken bekend.

Afdeling/team :
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

Afdeling/team :
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

**Gevraagde adviezen**

De aangekruiste adviezen zijn noodzakelijk ten behoeve van het formuleren van het gezamenlijke integrale RO-eindadvies

- ☐ Ruimte en Duurzaamheid
- ☐ VTH -Handhaving
- ☐ Gebiedsteam
- ☐ Welstand