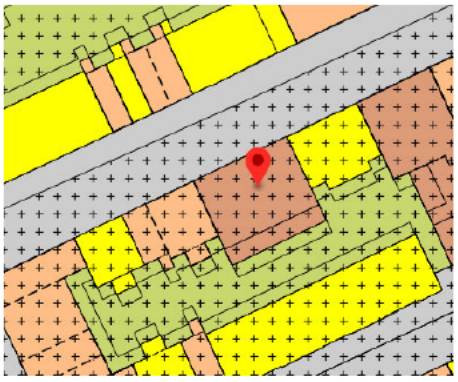
Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	9 augustus 2021
Casemanager:	
Adres	**Sint Willibrordusstraat 53**
Olo nummer	6299885
Procedure aanvraag	**Conceptaanvraag**
Behandel termijn	Termijn van orde – 8 weken
Verdagen	Niet van toepassing.
Fatale datum	**Geen.**
Omschrijving aanvraag	het veranderen, vernieuwen en vergroten van het gebouw Sint Willibrordusstraat 53 te Amsterdam met bestemming daarvan tot 40 (zorg)woningen met één gemeenschappelijke ruimte, en het bouwen van dakkapellen, balkons en dakterrassen ter plaatse van de achtergevel.
Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschrijvingveld" van OVX zodat deze correct wordt opgeroepen in alle documenten.	

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

Algemene opmerkingen	
-- **Activiteit(en)**	Bouwen en Planologisch Strijdig Handelen
-- Monument	
-- Rijksmonument	Nee
-- Gemeentemonument	Nee
-- GMP pand	Nee
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	Beleid A2 – Schoonheid van Amsterdam
-- Welstand.	Orde - Basis Gebied - 19de eeuwse ring Bouwjaar - 1904
-- Benodigde onderzoeken.	Archiefonderzoek. Geen archieftekeningen aanwezig in het bouwarchief.
-- Overige	Let op eerdere conceptaanvraag is ingetrokken (6212439). ADVIES van OJZ en Pauline Luimers & de gebiedsmakelaar.

Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	De Pijp 2018 en Grondwater neutrale kelders
-- Bestemming	

	Enkelbestemming – Maatschappelijk 11.1 Bestemmingsomschrijving a - maatschappelijke dienstverlening; **Enkelbestemming – Tuin** De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen; bijbehorende bouwwerken; **Dubbelbestemming – Archeologie 2**
-- Aanduiding	Maximale bouwhoogte hoofdgebouw 14m Maximale bouwhoogte achteruitbouw 6m
-- Strijdigheden	**Ja**, **Strijdigheid 1A** - het voorgestelde gebruik van het hoofdgebouw komt niet overeen met de bestemming tot maatschappelijk gebruik Strijd artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving maatschappelijke dienstverlening; 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. 1.95 Woonzorgcentrum Een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont, die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zijn inbegrepen. **Geen zorgruimten in het ontwerp.** Er kan bovendien, gelet op de aanwezige voorzieningen in de afzonderlijke wooneenheden, niet worden gesproken van onzelfstandige bewoning. In de toelichting op het bestemmingsplan staat in paragraaf 3.3.1, onder 'Woonzorg': Nieuw in de woonbestemming is het toestaan van woonzorgcentra. Een woonzorgcentrum wordt gedefinieerd als *"een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont, die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en overige nevenruimten zijn inbegrepen*". **Het gaat hierbij om onzelfstandige bewoning,** waarbij de directe nabijheid van zorg essentieel is. **Het verschil met zorgwoningen zit in het zelfstandige karakter van zorgwoningen,** waar de zorg op afroep beschikbaar is. Woonzorgcentra bevinden zich meestal in grotere gebouwen, die in de meeste bestemmingsplannen een maatschappelijke bestemming hebben gekregen. De keerzijde hiervan is dat het doet voorkomen alsof woonzorg alleen binnen die maatschappelijke bestemming in te passen is. Mocht de vergrijzing ook in de Pijp een rol gaan spelen, dan kan het zijn

	dat het aantal (beschikbare) gebouwen met een maatschappelijke bestemming ontoereikend zal zijn om de zorgbehoevende ouderen te huisvesten. In dit bestemmingsplan wordt een woonzorgcentrum dan ook passend geacht binnen de woonbestemming, zodat het mogelijk is om (op kleinere schaal) woonzorgcentra te realiseren binnen de reguliere woningvoorraad. Om te waarborgen dat deze kan voorzien in de bijbehorende zorg, gemeenschappelijke ruimtes en andere ondersteunende functies, zijn woonzorgcentra alleen toegestaan bij woonpanden waarin in de plint dergelijke functies zijn toegestaan. Dit komt neer op het toestaan van woonzorgcentra in de gemengd-bestemmingen, waarbij het gebruik van de plint ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen bij recht is toegestaan. Binnen de enkelbestemming Wonen wordt deze mogelijkheid nog niet op voorhand geboden, omdat het gebruik van de plint ten behoeve van niet-woonfuncties eerst middels een afwijking van het bestemmingsplan afgewogen moet worden. **Strijdigheid 1B** – het gebruik van het bestemmingsvlak 'tuin' ten dienste van het hoofdgebouw is niet toegestaan. Strijd artikel 13.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen; **Strijdigheid 2** – het hoofdgebouw overschrijdt het maximum bouwhoogte van 14m met 1.2m (vermoedelijk). Mogelijk valt dit onder het overgangsrecht. Niet nader vast te stellen zonder archieftekeningen. **Strijdigheid 3** – het nieuwe dakterras ter hoogte van de 2de verdieping overschrijdt het maximumbouwhoogte van 6m met (vermoedelijk) 0.32m. **Strijdigheid 4** – de balkons van de 3de en 4de verdieping ter plaatse van de achtergevel overschrijden de maximumbouwhoogte van 6m met meer dan 2.8m (vermoedelijk). De balkons zijn (vermoedelijk) 2m diep vanuit de achtergevel. Strijd artikel 11.2.2 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven; **Strijdigheid 5** – het nieuw te bouwen uitbouw wordt buiten het bouwvlak gebouwd. **Strijdigheid 6** – het nieuwe dakterras op de eerste verdieping (nieuwe uitbouw) wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Strijd artikel 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels: maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen ten behoeve van woningen in de eerste bouwlaag, geldt: b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	**Ja**, voor **strijdigheid 2 en 3.** Onder artikel 28 lid a, sub 5, te weten:

	Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het College van Burgemeester en Wethouders 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 regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van: -het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met maximaal 1,5 meter; Toetsing aan beleid A2: **Strijdigheid 2** – het overschrijden van de maximum bouwhoogte met 1.2m van het hoofdgebouw. Geen beleidsregel. Wellicht overgangsrecht. Advies R&D gevraagd. **Strijdigheid 3** – het nieuwe dakterras ter hoogte van de 2de verdieping overschrijdt het maximumbouwhoogte van 6m met (vermoedelijk) 0.32m. Geen beleidsregel (enkel voor éénlaagse uit- en aanbouwen). Advies R&D gevraagd.
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	**Nee**, niet van toepassing.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	**Ja**, voor **strijdigheden 1a & 1b, 4** **Strijdigheden 1a & 1b** Onder artikel 4, lig 9 van bijlage II van Bor. Te weten: 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; Toetsing aan beleid A2: Maatwerk onder hoofdstuk 3.1 Wijziging van het gebruik van bestaande bouwwerken; dit vraagt eigenlijk altijd om maatwerk en wordt daarom per geval bekeken, op een regeling voor mengformules na; **Strijdigheid 4** Onder artikel 4 lid 4 van bijlage II van de BOR, te weten: een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw; Toetsing aan beleid A2: Beleidsregel 9. Balkons en dichtbouwen balkons A. In de 19de-eeuwse Ring, de gordel 20 – 40 en de historische kernen/ linten/ fragmenten wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan de achterzijde van het hoofdgebouw, dat in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden: 1. het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied); VOLDOET 2. het balkon is maximaal 1,25 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw; STRIJD PLANAANPASSING VEREIST 3. voor wat betreft de maximale breedte wordt de maatvoering van de buitenste bestaande raamkozijnen aangehouden (bestaand: op het moment van inwerkingtreding van het beleid m.i.v. 11 juli 2019); *

	STRIJD PLANAANPASSING VEREIST 4. het balkon wordt niet aangebouwd aan een (zich feitelijk in de binnenterreinen bevindend) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke (verspringende) achtergevel; NIET VAN TOEPASSING 5. bij regelmatig verspringende achtergevels mag – tussen de verspringende gevels – een maximale diepte van 1,50 meter worden gehouden, waarbij het balkon niet voorbij de verspringende gevel uit mag steken; aan voorwaarde 3 hoeft dan niet te worden voldaan; NIET VAN TOEPASSING 6. Indien een te bouwen balkon binnen twee meter afstand tot een ander (bestaand of ook nieuw) naastgelegen balkon is gesitueerd, moet een privacyschot worden aangebracht. STRIJD PLANAANPASSING VEREIST **Planaanpassing vereist. De balkons op de derde en vierde verdieping dienen niet dieper dan 1,25m te zijn, dient de maatvoering van de achtergevelopeningen te volgen, en dient privacy schotten te hebben.** **Strijdigheid 5 en daardoor 6** Onder artikel 3, lid 3 van bijlage II van de Bor, te weten: 3.een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan: - 1°.5 m, - 2°.0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en - 3°.het hoofdgebouw, Toetsing aan beleid A2: Beleidsregel 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 **Planaanpassing vereist. De nieuwe aanbouw dient uit de aanvraag te worden gehaald.**
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	**Nee,** niet nodig.
Bouwverordening.	
-- van toepassing of niet van toepassing.	**Nee**, niet van toepassing.
-- Uitwerking	
Planologische regelingen in procedure	
-- Van toepassing of niet van toepassing.	**Nee**, niet in procedure.
-- Bestemmingsplan	
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	
-- Beoordeling	
Aanhoudingsgronden	
-- Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	**Nee**, geen aanhoudingsgronden.
Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist	**Nee,** toetsing aan R&D en CRK.

Bouwbesluit.	
■ Constructie toets.	**Nee**, toetsing aan R&D en CRK.
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	Ja, pas bij aanvraag om omgevingsvergunning.
■ Welstand toets	**Ja**, als er detaillering aangeleverd wordt.

Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	**Behandelen na**, <u>aanlevering van</u>: Uitvoerige plantoelichting: - Woonvorm. - Doelgroep. - Zorgbehoefte (plek, type, etc). - Aantallen, doorstroom. - Werktijden. - Intentieverklaring Leger des Heils. - Zorgcontract Leger des heils. Stedenbouwkundige analyse: - Inpasbaarheid v/h ontwerp ten aanzien van de bewoners van het pand, hulpverleners en kantoor personeel. - Verkeer, type, hoeveelheden en pieken. - Impact op de buurt. Plattegronden bestaand 1:100, met maatvoering, inclusief het perceel (tuin). Doorsnede bestaand 1:100, met maatvoering. Aanzicht bestaand 1:100, met maatvoering. Detaillering, schaal 1:5 met maatvoering en materialisatie. <u>Na planaanpassing:</u> - De nieuw te realiseren éénlaagse uitbouw dient uit het ontwerp te worden gehaald. - De balkons op de derde en vierde verdieping dienen niet dieper dan 1,25m te zijn, dient de maatvoering van de achtergevelopeningen te volgen, en dient privacy schotten te hebben.
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	**Ja**, maatwerk ten aanzien van het gebruik, dakterras op de tweelaagse uitbouw.

Procedure voorstel

- ■ O = Conform bestemmingsplan (verg. vrij)
- ■ 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 .....