Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	17 december 2019
Casemanager:	[redacted]
Adres	Frans van Mierisstraat 131-II
Olo nummer	4842367
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken (motivatie aangeven)
Fatale datum	11 februari 2020
Omschrijving aanvraag	het veranderen en vergroten van het gebouw Frans van Mierisstraat 131, en het plaatsen van een balkon aan de achterzijde ter hoogte van de vierde verdieping en een dakterras met dakluik op het bovendak,met bestemming tot drie zelfstandige woningen
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)
- Strijd Gebr.gronden/bouww. met RO (2.1 lid 1c)

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

Algemene opmerkingen	
-- Activiteit(en) -- Monument	**Bouwen:** Overige veranderingen aan bouwwerken Nee
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	**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; 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). 9. Balkons en dichtbouwen balkons **Niet in strijd, valt binnen het bouwvlak, maar wel in strijd met het welstandsbeleid.** 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); 2. het balkon is maximaal 1,25 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw; 3. voor wat betreft de maximale breedte wordt de maatvoering van de buitenste raamkozijnen aangehouden; 4. het balkon wordt niet aangebouwd aan een (zich feitelijk in de binnenterreinen bevindend) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke (verspringende) achtergevel; 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; 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. **Welstandscriteria Balkons** **Zorgvuldig** Voor alle deelgebieden geldt: • aan de gevels van een hoofdgebouw die niet gekeerd zijn naar de openbare ruimte • het eerst aangebrachte balkon is binnen een architectuureenheid bepalend voor plaatsing, kleur, materiaal, afmeting en vorm • **aanbrengen tegen een gevel (niet in een kap of ten behoeve van een kapverdieping)**
-- 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 **Monument** Nee
-- Benodigde onderzoeken.	
-- Overige	

Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	**Museumkwartier Valeriusbuurt**
-- Bestemming	 **Artikel 19 Wonen** ***19.1 Bestemmingsomschrijving*** De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: • 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:

- maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven.
- maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven.

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:

1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximaal vloeroppervlak van 25 m²;
2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, fonteinen, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
3. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
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. **de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met maximaal 1,2 meter;**
6. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten ten behoeve van een extra bouwlaag of het verbouwen van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag met ten hoogste 3 meter, onder voorwaarden dat:
   - door de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsdterdam een positief advies is gegeven en;
   - de bouwlaag ten dienste is van de functie wonen en;
   - de bouwlaag niet leidt tot een toename van het aantal woningen en;
   - de bouwlaag geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld en;
   - de bouwlaag geen onevenredige gevolgen heeft voor de daglichttoetreding van omliggende panden;
7. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4, 5 en 6, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten, dakopbouwen en trappenhuizen en met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, antennemasten voor mobiele telefonie, zonnepanelen, zonneboilers en dergelijke en windmolens.
8. het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van parkeren, mits:
   - aangetoond kan worden dat, ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt, het fysiek mogelijk was om op eigen terrein te parkeren;
   - voor het aantal auto's dat op eigen terrein geparkeerd wordt geen parkeervergunning verleend is en/of een eventueel verleende parkeervergunning voor het openbaar gebied wordt ingetrokken;
   - een in- en uitrit beschikbaar is voor het ontsluiten van de parkeerplaatsen.

   a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

1. Het plaatsen van een dakterras op de vierde verdieping:
   P=mv 0,4m+bh 18,92m=19,32
   Past niet in het bestemmingsplan.
   Overschrijd de max bouwhoogte van 18 meter met 1,32 meter.

2. Het vergroten van de vierde verdieping aan de achterzijde:
   P=mv 0,4m+bh 17,72m=18,32
   Past niet in het bestemmingsplan.
   Overschrijd de max bouwhoogte van 18 meter met 0,32 meter.

3. Het plaatsen van een balkon thv de vierde verdieping aan de achterzijde.
   Past in het bestemmingsplan.

4. Het bouwkundig splitsen tot drie zelfstandige woningen.

	Past in het bestemmingsplan. 5. Het plaatsen van een balkon van 1,5 m diep bij 4,35m. Past in het bestemmingsplan.
-- Aanduiding	Max bouwhoogte 18 meter. Max goothoogte 15,5 meter
-- Strijdigheden	**Strijdigheid 1** Het project is in strijd met artikel 19, lid 2, onder 2, omdat de maximum bouwhoogte van 18 meter met 1,32 meter wordt overschreden door het hekwerk van het dakterras. **Strijdigheid 2** Het project is in strijd met artikel 19, lid 2, onder 2,omdat de maximum bouwhoogte van 18 meter met 0,32 meter wordt overschreden door het vergroten van de bouwlaag.?? 17,57 + 0,4 = 17,97m, dit past precies.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	**Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, Wabo)** Het is volgens artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo mogelijk om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). **Afwijking ten behoeve van strijdigheid 2** Het vigerende bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de maximum bouwhoogte met maximaal1,2 meter overschrijden. Wij geven hierbij toestemming om van artikel 25, lid a, onder 5, van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, omdat
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	**Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)** Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, vierde lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo). **Afwijking ten behoeve van strijdigheid 1** Wij geven hierbij toestemming om van artikel 25, lid a, onder 5, van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, en motiveren dit als volgt: Het project voldoet aan de voorwaarden uit “beleidsregel 2. Dakterrassen op hoofdbebouwing van het op 2 juli 2019 vastgestelde beleid “Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning”.
-- 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	

Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Bris toets bouwbesluit
■ Constructie toets.	Ja, digitaal naar OD
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	stadsdeel
■ Welstand toets	Ja, digitaal naar Welstand
■	

Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Ja, na akkoord OD en Welstand
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	n

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 20 december 2019 door [redacted]