Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	13 juli 2018
Casemanager:	[redacted]
Adres	[redacted]
Olo nummer	3783687
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken (motivatie aangeven)
Fatale datum	**30-8-2018**
Omschrijving aanvraag	het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw [redacted] met behoud van de bestemming daarvan tot één 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** Nee; Geen monument
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	**Niet** in beschermd stadsgezicht.
-- Welstand.	**Ruimtelijk systeem** Gordel '20-'40 (4) **Deel van een ruimtelijk systeem** Oost en West (4A) **Gebied** Postjesbuurt/Hoofddorpplein e.o. (0404) **Niveau van welstand** Bijzonder welstandsniveau **Monument** Nee
-- Benodigde onderzoeken.	Niet in erfpacht van de gemeente Amsterdam. [redacted] (M) - Eigendom (recht van) (1/1) De aanvrager en de eigenaar komen overeen in Atlas.
-- Overige	

Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	(056) **Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2009**
-- Bestemming	artikel 3 **GEMENGD-1 (GD-1)**
-- Aanduiding	Max. bouwhoogte: 13,5m
-- Strijdigheden	**Strijdigheid** Het project is in strijd met artikel 3.3.2 omdat de maximum bouwhoogte van 13,5 meter, met 2,34 meter wordt overschreden door de uitbereiding van de woning ter hoogte van de vierde verdieping.

-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	n.v.t.
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	n.v.t.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	de afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn niet toereikend. Indien gewenst kan op grond van artikel 4, lid 1, bijlage 2 van Bor afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	n.v.t.

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

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

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

Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Ja
■ Constructie toets.	Komt later
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	Stadsdeel
■ Welstand toets	ja
■	

Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen indien SO en Welstand akkoord zijn.
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	Advies is nodig in verband met het overschrijden van de maximale bouwhoogte door de vergroting van de woning ter hoogte van de vierde verdieping.

Procedure voorstel **A2 met advies**

- ■ 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

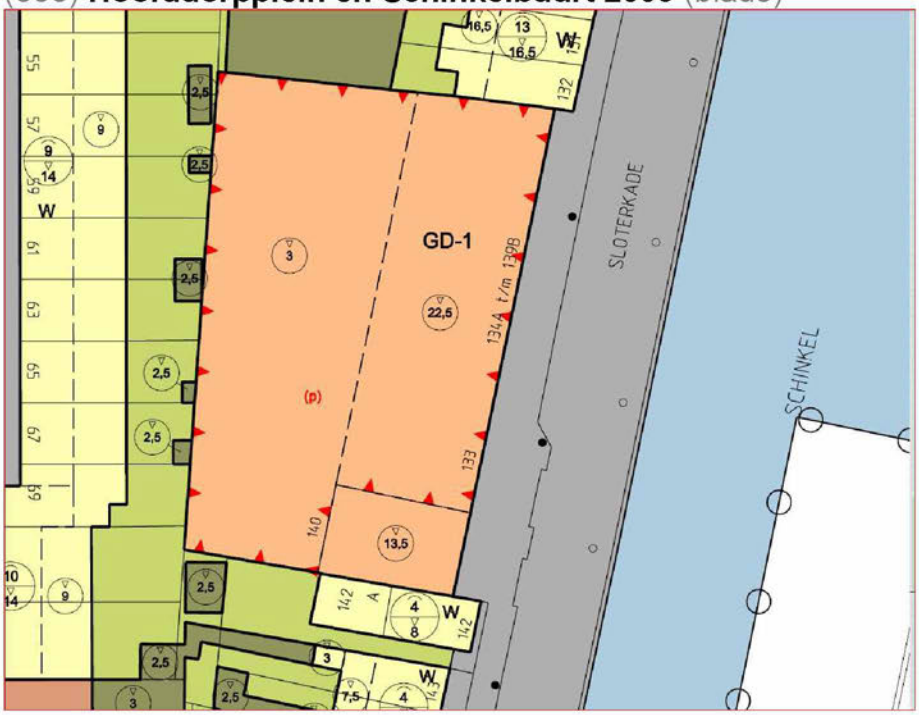
Collegiale toets:

-- 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 ……..

Deze onderdelen moeten nog verder ontwikkeld worden.
Opgemaakt op 6 augustus 2018 door

(056) **Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2009** (blad3)





artikel 3 GEMENGD-1 (GD-1)

3.1 **bestemmingsomschrijving**

De gronden, op de plankaart bestemd voor Gemengd-1 (GD-1), zijn aangewezen voor:
a woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
b huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf, met een maximum van 60 m^2;
alsmede voor:
c detailhandel, bedrijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
d ondersteunende horeca voor de onder c genoemde functies, met dien verstande dat maximaal 20% van het netto vloeroppervlak van de onder c genoemde functies ten behoeve van horeca 4 mag worden gebruikt, met een maximum van 20 m^2;
e ter plaatse van de aanduiding Parkeren , inpandige parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
f ter plaatse van de aanduiding Horeca 1 , horeca 1, 3 en 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
g ter plaatse van de aanduiding Horeca 3 , horeca 3 en 4 in de eerste bouwlaag, het souterrein en/of de kelder;
h ter plaatse van de aanduiding Horeca 4 , horeca 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
i ter plaatse van de aanduiding Hotel , een hotel;
j ter plaatse van de aanduiding Telefooninrichting , een telefooninrichting in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
k ter plaatse van de aanduiding Seksinrichting , een seksinrichting in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
l ter plaatse van de aanduiding Onderdoorgang of overbouwing , een onderdoorgang voor Verkeer of Verkeer-Verblijf;
m tuinen.

3.2 **aanvullende gebruiksbepalingen**

3.2.1 De in 3.1 toegestane niet-woonfuncties zijn in afwijking van het bepaalde in 3.1c eveneens toegestaan in:
a. de eerste twee bouwlagen ter plaatse van de nadere aanduiding Niet-woonfunctie in de eerste 2 bouwlagen ;
b. alle bouwlagen ter plaatse van de nadere aanduiding Niet-woonfunctie in alle bouwlagen .

3.2.2 De in 3.1a toegestane woonfunctie is niet toegestaan in:
a. de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding omzetting naar wonen niet toegestaan in de eerste bouwlaag;
b. de eerste twee bouwlagen ter plaatse van de aanduiding omzetting naar wonen niet toegestaan in de eerste 2 bouwlagen;
c. alle bouwlagen ter plaatse van de aanduiding omzetting naar wonen niet toegestaan in alle bouwlagen .

3.3 **bouwvoorschriften**

3.3.1 Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.
3.3.2 Voor de in 3.3.1 genoemde bouwwerken gelden een maximale bouwhoogte en een maximale goothoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.

3.4 **vestigingsgrootte**

3.4.1 De in 3.1 onder c, f, g, en h genoemde functies mogen een bruto vloeroppervlak per vestiging hebben van maximaal 300 m^2;
3.4.2 In afwijking van het bepaalde in 3.4.1 zijn de op het moment van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande vestigingen die een groter bruto vloeroppervlak hebben dan 300 m^2 toegestaan. Een verdere vergroting van het bruto vloeroppervlak is niet toegestaan.

3.5 **uitbreiding Horeca 4**

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.1 onder h voor het toestaan van Horeca 4 ter plaatse van de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder van de panden gelegen aan:
- de Aalsmeerweg;
- de Haarlemmermeerstraat.

met dien verstande dat:
a maximaal 15% van de lengte van de straatwand gebruikt wordt voor Horeca 1 en/of 3 en/of 4;
b een overschrijding van het bepaalde onder 3.5a mogelijk is, indien er nog niet voldaan wordt aan de 15% en door een uitbreiding van één horecavestiging dit percentage wordt overschreden.
3.6 **verplaatsing horeca**
Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het plan te wijzigen voor wat betreft de aanduidingen als genoemd in 3.1f tot en met 3.1h zodat verplaatsing van Horeca 4 binnen de hierna genoemde straatwanden kan plaatsvinden:
- de Aalsmeerweg;
- de Haarlemmermeerstraat;
- de Amstelveenseweg.
met dien verstande dat uitsluitend toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid:
- op verzoek van de eigenaar van het pand waar na wijziging van het plan geen horeca meer is toegestaan of
- indien het gebruik van het pand ten behoeve van horeca, waar na wijziging van het plan geen horeca meer is toegestaan, langer dan een jaar is beëindigd.
3.7 **wijzigingsbevoegdheid diverse functies**
Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming van de in 3.1 onder j en k genoemde gronden te wijzigen door het schrappen van één of meerdere nadere aanduidingen zodat ter plaatse geen telefooninrichting of seksinrichting is toegestaan, met dien verstande dat:
uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het gebruik ten behoeve van de desbetreffende functie ter plaatse langer dan een half jaar is beëindigd; het niet aannemelijk is dat op korte termijn de bedrijfsvoering wordt voortgezet.

artikel 16 ALGEMENE VRIJSTELLINGEN

16.1 Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van:
a de bouw van:
gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale vloeroppervlak van 25 m², evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, fonteinen, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
b 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;
c de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten worden overschreden met maximaal 1,2 meter;
d de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten, dakopbouwen ten behoeve van dakterassen en trappenhuizen; met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, antennemasten voor mobiele telefonie en windmolens.
16.2 Vrijstelling als bedoeld in 16.1 kan slechts worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.