

Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	26-04-2023
Casemanager:	
Adres	Rustenburgerstraat 67-1 (Z2023-Z002557)
Olo nummer	7762243
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken (motivatie aangeven)
Fatale datum	21-6-2023
Omschrijving aanvraag	Het vergroten van de woningen Rustenburgerstraat 65-1 en 67-1 door het invoegen van een woonlaag met behoud van de kapprofiel en met behoud van de bestemming daarvan tot één woning
<i>Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschrijvingveld" van OVX zodat deze correct wordt opgeroepen in alle documenten.</i>	

Deelaspecten:

- Advies Bibob
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

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

Algemene opmerkingen	
-- Activiteit(en) -- Monument -- Rijksmonument -- Gemeentemonument -- GMP pand	Bouwen Monument? Nee
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	
-- Welstand.	Ruimtelijk systeem 19de-eeuwse Ring (3) Deel van een ruimtelijk systeem Gedecoreerde Blokbebouwing (3B) Gebied De Pijp N en midden, Diamantstraat (0325) Orde Orde 2 Niveau van welstand Beschermd welstandsniveau
-- Benodigde onderzoeken.	Niet in erfpacht van de gemeente Amsterdam. Hagemans, Hendrikus Johannes, (M) - Eigendom (recht van) (1/1) De aanvrager en de gemachtigde komen overeen.
-- Ontbrekende gegevens	
Vigerende planologische regeling:	

-- Bestemmingsplan	De Pijp 2018
-- Bestemming	Artikel 16 Wonen Artikel 18 Waarde - Archeologie 2 Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie 1
-- Aanduiding	maximum bouwhoogte: 12,5 m
-- Strijdigheden	Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Wonen", "Waarde-Archeologie 2", "Waarde-Cultuurhistorie 1". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: <ul style="list-style-type: none"> woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast. <p>Is het plan strijdig met de bouwregels in Waarde - Cultuurhistorie 1? Niet duidelijk of strijdig is met 11.2, lid a. Als wel strijdig, is dan de binnenplanse afwijking niet relevant. Er komt een daklaag maar die komt tussen de eerste verdieping en de kap. Dus de kapprofiel verandert niet, maar alleen komt hoger staan. Het plan blijft onder de maximale bouwhoogte van 12,5 m. Dus niet strijdig. De werkafpraak is dat voor een daklaag moet R&D worden raadpleegt.</p>
-- 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.	n.v.t.
-- 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	Nee



De Pijp 2018 1e herz
gemeente Amsterdam
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-10-09)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 [122039,485148](#)

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Cultuurhistorie 1



De Pijp 2018
gemeente Amsterdam
bestemmingsplan
deels in werking (vastgesteld 2018-09-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 [122039,485148](#)

 **Enkelbestemming**
Wonen

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 2

 **Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 12,5 m

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
- b. short stay, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- c. prostitutiebedrijven, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'prostitutie', uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van artikel 16.3.1 onder b;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen;
- e. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel [16.1](#) onder a en b genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- f. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel [16.1](#) onder a en b genoemde gebruik in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- g. voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in [16.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

16.2.2 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. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;

16.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

16.2.4 Ontsluiting van woningen

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

16.2.5 Geluidsluwe zijde

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Gebouwen

- a. Voor de in artikel [16.1](#) genoemde gronden gelden de volgende regels: in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².
- b. voor prostitutiebedrijven geldt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' dit gebruik tevens in de tweede bouwlaag is toegestaan.

16.3.2 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel [16.1](#) nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in [18.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in [18.1](#) genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in [18.2](#) is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in [18.1](#) genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 100 m² of een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld;
- b. indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracés;
- g. het verrichten van heiwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

18.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder [18.4.1](#) dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder [18.4.1](#) genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in [18.1](#) genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;

- c. De onder [18.4.1](#) genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in [18.1](#) niet onevenredig schaden.

18.4.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in [18.4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in [11.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kaprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd, dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een dakuitbouw gerealiseerd worden mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
 3. de dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
 4. indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in de maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
 5. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 4 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
 6. indien de dakuitbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 7. door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;

8. over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie.;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in [11.2](#) een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het kapprofiel in die zin dat:

- a. a. een daklaag wordt toegestaan, op voorwaarde dat:
 1. de hoogte van de daklaag de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw niet overschrijdt, of indien sprake is van een kap, de hoogte van de daklaag minimaal 0,3 meter lager is dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tussen de daklaag en de dakrand van de achtergevel moet ten minste 2 meter zijn;
 3. indien binnen het betreffende bouwblok reeds daklagen aanwezig zijn, dient de daklaag in maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij al aanwezige daklagen;
 4. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen daklagen aanwezig zijn, mag de eerste daklaag, en daklagen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 3 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
 5. indien de daklaag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 6. door het bouwen van de daklaag mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
 7. over de daklaag dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie;
- b. een dakopbouw wordt toegestaan op voorwaarde dat:
 1. de op de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte niet wordt overschreden;
 2. de afstand tussen de dakopbouw en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
 3. indien de dakopbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 4. de indeling van de woning geen andere mogelijkheid biedt om het dakterras te ontsluiten;
 5. er geadviseerd is door Monumenten en Archeologie.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk één of meer gebouwen of delen van gebouwen te slopen.

11.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in [11.4.1](#) is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis, indien door het College van burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- c. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- d. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

11.4.3 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd, indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde bouwactiviteiten.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aan gronden toe te kennen dan wel te verwijderen.