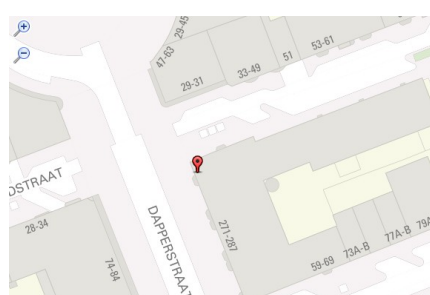


**Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)**

<b>Adres:</b>	Dapperstraat 271		
<b>Projectomschrijving:</b>	Gebruik van de locatie Dapperstraat 271 ten behoeve van een sportschool (The Body Studio)		
<b>Aanvrager:</b>	VTH Handhaving (Verzoek i.h.k.v. een handhavingverzoek. Verzoeker heeft geluidsoverlast van de sportschool en stelt dat deze hier in strijd met het bestemmingsplan is gevestigd)		
<b>Gemachtigde:</b>			
<b>OLO nr:</b>			
<b>Datum RO advies gevraagd</b>		<b>Datum van indiening:</b>	15 september 2022
<b>Datum RO advies ontvangen</b>		<b>Uiterlijke beslisdatum:</b>	
<b>Wabo coördinator:</b>	5.1, 2, e (handhaving)		
<b>Is er een conceptaanvraag ingediend?</b>	Nee		

**TOETS ARCHITECTUUR**

**Uitsnede Welstandsvier:**



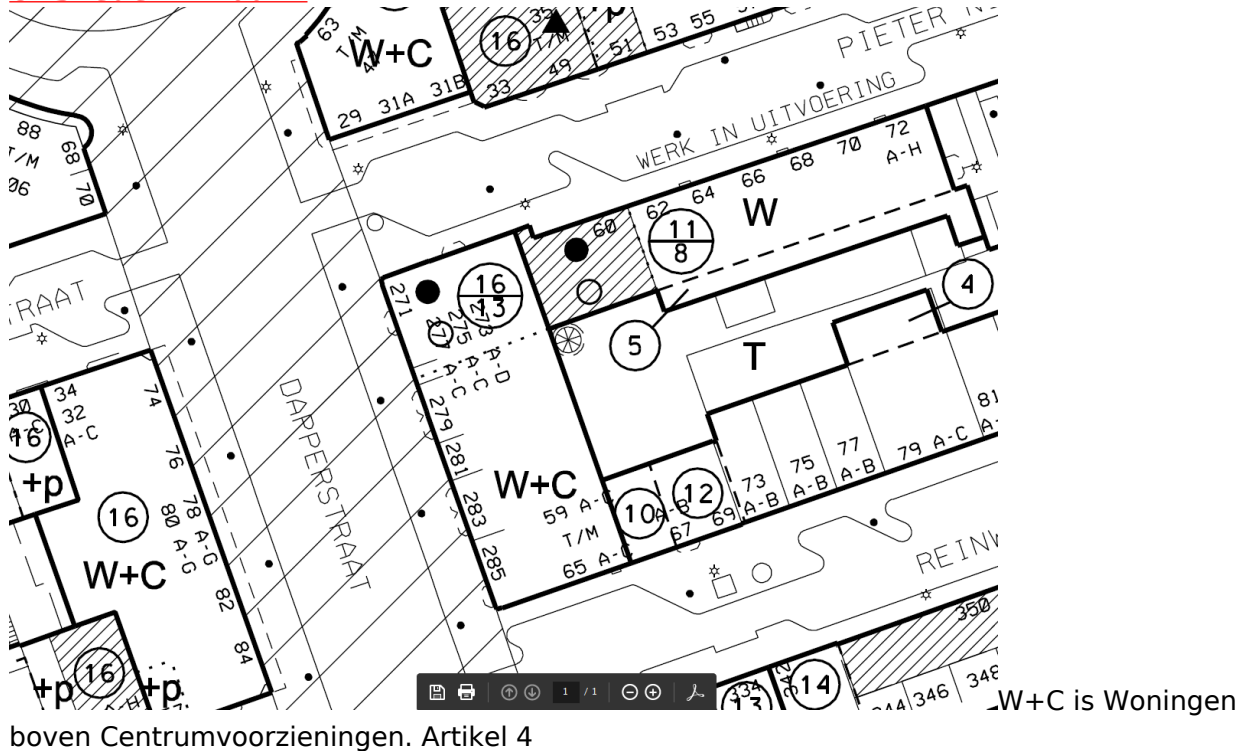
**Ruimtelijk systeem**  
19de-eeuwse Ring (3)  
**Deel van een ruimtelijk systeem**  
Stadsvernieuwing (3D)  
**Gebied**  
Dapperbuurt (0343)  
**Niveau van welstand**  
Bijzonder welstandsniveau  
**Monument**  
Nee

**TOETS BESTEMMINGSPAN**

<b>Naam bestemmingsplan:</b>	Dapperbuurt
<b>Huidige bestemming:</b>	Woningen boven Centrumvoorzieningen (artikel 4) en Woningen (artikel 3)
<b>Maatvoering:</b>	Max bouwhoogte 16 m max goothoogte 13m en voor Pieter Nieuwlandstraat 60 geldt max bouwhoogte 11 m met goothoogte van 8 meter

<b>Bouwvlak:</b>	Ja
<b>Met functieaanduiding(en):</b>	Dapperstraat 271 en Pieter Nieuwlandstraat 60: 'telefoonerinrichting toegestaan' en 'geldwisselkantoor toegestaan' Pieter Nieuwlandstraat 60: 'niet-woonfuncties'
<b>Met dubbelbestemming:</b>	

**Uitsnede BP-kaart:**



**Bestemmingsplan in ontwikkeling? NEE**

**Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE**

**Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE**

**Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE**

**Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing? NEE**

**Luchthavenindelingbesluit van toepassing? Nee**

(artikel 1.2.1, tweede lid van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol)

**Regels gebruik :**

**Artikel 4 Woningen boven Centrumvoorzieningen (W+C)**

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor "Woningen boven Centrumvoorzieningen" (W+C) zijn aangewezen voor:
  - a. detailhandel in de eerste bouwlaag;
  - b. detailhandel en dienstverlening in de tweede bouwlaag ter plaatse van de adressen:
    - Commelinstraat 62-64;
    - 1<sup>e</sup> Van Swindenstraat 74-76, 365-369 en 377-383;
  - c. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten en ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
  - d. tuinen en openbare ruimte;
- alsmede voor:
  - e. horeca I en II in de eerste bouwlaag in de volgende straten:
    - Commelinstraat: maximaal 1 vestigingen;
    - Dapperplein: maximaal 4 vestigingen;
    - Dapperstraat: maximaal 11 vestigingen;
    - 1<sup>e</sup> Van Swindenstraat: maximaal 12 vestigingen;
    - Mauritskade: maximaal 1 vestiging;
  - f. horeca I en II in de tweede bouwlaag, ter plaatse van
    - 1<sup>e</sup> Van Swindenstraat 371-375/ Dapperstraat 57;
  - g. bedrijven, dienstverlening, en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen, in de eerste bouwlaag en opslagruimte voor markt- en/of winkelbenodigdheden in het souterrain en/of de eerste bouwlaag in de volgende straten:
    - Commelinstraat: maximaal 2 vestigingen;
    - **Dapperstraat maximaal 2 vestigingen;**
    - 1<sup>e</sup> Van Swindenstraat maximaal 9 vestigingen;
    - Pieter Nieuwlandstraat maximaal 2 vestigingen;
    - Von Zesenstraat: maximaal 1 vestiging;
    - Wagenaarstraat: maximaal 2 vestiging.
  - h. een woning in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de adressen:
    - Wagenaarstraat 203-209, 211-215;
    - Wijttenbachstraat 69A;
  - i. maatschappelijke voorzieningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen ter plaatse van het adres Dapperstraat 151-155/Commelinstraat 67;
  - j. inpandige parkeervoorzieningen in het souterrain en/of de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "parkeervoorzieningen toegestaan";
  - k. een telefooninrichting in de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "telefooninrichting toegestaan";
  - l. een geldwisselkantoor in de eerste bouwlaag,

	<p>daar waar dat met nader op de plankaart staat aangeduid met “geldwisselkantoor toegestaan”.</p> <p><b>Strijd:</b> artikel 4 lid 1 onder g. Er zijn tenminste 2 vestigingen uit de verzamelcategorie dienstverlening/maatschappelijke voorziening/bedrijven/opslagruimte in de Dapperstraat die er eerder gevestigd waren dan de sportschool. Zie bijlage voor specificatie.</p> <p><b>Artikel 3 Woningen</b> voor het deel tpv Pieter Nieuwlandstraat 60.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. b. uitsluitend niet-woonfuncties in het souterrain en/of de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met “niet-woonfuncties”; alsmede voor: <ol style="list-style-type: none"> <li>e. horeca I en II in de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met “horeca toegestaan”;</li> <li>f. horeca III, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met “horeca III toegestaan”;</li> <li>g. een telefontelefooninrichting in de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met “telefontelefooninrichting toegestaan”;</li> <li>h. een geldwisselkantoor in de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met “geldwisselkantoor toegestaan”;</li> </ol> </li> </ol> <p>3 onder b. De in lid 1 onder b. genoemde functies mogen een bruto vloeroppervlak hebben van maximaal 150 m<sup>2</sup> per vestiging; dit geldt voor P. Nieuwlandstraat 60. <b>Geen strijd</b></p> <p>4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 zijn, naast de in lid 1 onder b toegestane niet-woonfuncties, extra vestigingen van niet-woonfuncties in het souterrain en/of de eerste bouwlaag toegestaan, met dien verstande dat: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. maximaal 3 extra vestigingen per straat zijn toegestaan voor wat betreft de Linnaeusstraat, Pontanusstraat en Wijttenbachstraat;</li> <li>b. maximaal 2 extra vestigingen per straat zijn toegestaan voor wat betreft de overige straten;</li> <li>c. de in dit lid genoemde functies een bruto vloeroppervlak mogen hebben van maximaal 150 m<sup>2</sup> per vestiging.</li> </ol> </p> <p>9. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b voor het toestaan van vestigingen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. op gronden met de bestemming “Woningen” (W) maximaal vijf vestigingen een bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> mogen hebben;</li> </ol> </p>
<b>Regels bouw:</b>	<p>Bouwhoogte maximum 16 meter, goothoogte maximum 12 meter</p> <p>En bouwhoogte max 11m met goothoogte 8m voor gedeelte</p>

	<p>P Nieuwlandstraat 60.</p> <p>Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.</p> <p>3. a. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.</p> <p>b. Voor de in lid 1 onder a. en b. genoemde functie geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 300 m<sup>2</sup>; <b>geen strijd</b></p> <p>c. In afwijking van sub b geldt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 3 vestigingen een toegestaan bruto vloeroppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>- maximaal 4 vestigingen een toegestaan bruto vloeroppervlak van maximaal 700 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>d. Voor de in lid 1 onder e., f. en g. genoemde functies geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>e. In afwijking van sub d geldt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 1 vestiging aan de Dapperstraat een toegestaan bruto vloeroppervlak van maximaal 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>- maximaal 5 vestigingen aan de 1<sup>e</sup> Van Swindenstraat een toegestaan bruto vloeroppervlak van maximaal 250 m<sup>2</sup>;</li> <li>- maximaal 1 vestiging aan de 1<sup>e</sup> Van Swindenstraat een toegestaan bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Strijdigheden met gebruiksregels:</b></p>	<p>Er zijn reeds 2 vestigingen uit de verzamelcategorie dienstverlening/maatschappelijke voorziening/bedrijven/opslagruimte in de Dapperstraat. Zie Art 4.lid 1 onder g. <u>En zie bijlage.</u> <b>Strijd</b></p> <p>25. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarkantoren, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons, niet zijnde telefoneerinrichtingen of geldwisselkantoren;</p> <p>geluidsgevoelige bestemmingen: geluidsgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. scholen voor basisonderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);</li> <li>b. scholen voor voortgezet onderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);</li> <li>c. instellingen voor hoger beroepsonderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);</li> <li>d. algemene, categorale en academische ziekenhuizen alsmede verpleeghuizen;</li> <li>e. andere gezondheidszorggebouwen dan onder d.</li> <li>f. woningen;</li> <li>g. standplaatsen voor woonwagens. <b>Geen strijd</b></li> </ul> <p>Voor Pieter Nieuwlandstraat 60 geldt dat niet-woonfuncties zijn toegestaan.</p>

	<p>24. niet-woonfuncties: bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen, en opslagruimte voor markt- en/of winkelbehoeften;</p> <p>Een sportschool valt binnen 'dienstverlening'. <b>Geen strijd</b></p>
<b>Strijdigheden met bouwregels:</b>	Geen strijd
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?</b>	Nee
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?</b>	Ja Kruimellijst toepassen (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor)
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?</b>	Nee
<b>Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in Artikel 2.12 van de Wabo:</b>	n.v.t.
<b>Zijn er beleidsregels van toepassing?</b>	Nee
<b>Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen:</b>	Nee

<b>Conclusie Wabo coördinator (tekst voor vergunning)</b>	<p><u>Bestemmingsplan</u>  Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan "Dapperbuurt".  De grond waarop het project is gelegen is ter plaatse van de Dapperstraat 271 bestemd als "Woningen boven Centrumvoorzieningen" als genoemd in artikel 4. Voor het gedeelte aan de Pieter Nieuwlandstaat 60 geldt dat de grond bestemd zijn voor Woningen, met de nadere aanduiding niet-woonfuncties (artikel 3). Ter plaatse van de aanduiding zijn uitsluitend niet-woonfuncties toegestaan in het souterrain en/of de eerste bouwlaag.</p> <p>Onder niet-woonfuncties worden verstaan: bedrijven,</p>
---	--

	<p>detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen, en opslagruimte voor markt- en/of winkelbehoeften.</p> <p>Een sportschool past binnen de definitie van dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarkantoren, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons, niet zijnde telefooncentrales of geldwisselkantoren;</p> <p>Op het gedeelte met de bestemming Woningen is dienstverlening in het bestemmingsplan toegestaan.</p> <p>Voor het gedeelte met de bestemming Woningen boven Centrumvoorzieningen is in de eerste bouwlaag detailhandel toegestaan.</p> <p>Bedrijven, dienstverlening, en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen, in de eerste bouwlaag en opslagruimte voor markt- en/of winkelbehoeften in het souterrain en/of de eerste bouwlaag zijn per straat gemaximeerd. Voor de Dapperstraat geldt een maximum aantal vestigingen van 2. In de Dapperstraat is dit maximum aantal vestigingen reeds bereikt.</p> <p>Daar het plan in strijd is met het bestemmingsplan is het mogelijk af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor) = kruimel</p>
--	--

<p><b>Opmerkingen van de Wabo coördinator aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)</b></p>	<p>-Verzoek aan R&amp;D om mede te beoordelen of de conclusie dat strijd is met het bestemmingsplan juist is. Zie daarvoor ook de bijlage.</p> <p>-In advisering door R&amp;O in 2019 is een sportschool aangemerkt als maatschappelijke voorziening. Volgens 5.1, 2, e moet een sportschool echter aangemerkt worden als dienstverlening. Van dat laatste is in dit adviesverzoek verzoek uitgegaan.</p>
---	---

**(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)**

<p><b>Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:</b></p>	
<p><b>2° lezer R&amp;D</b></p>	

**ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO**

<p><b>Datum verzoek:</b></p>	
<p><b>Datum advies:</b></p>	

<b>Frequente adviseurs</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Stedenbouwkundig:</b> Naam: Email:	D (hier eventueel advies dat ro heeft gevraagd in het kort)
<input type="checkbox"/> <b>Gebiedsteams:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Economie:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Hoogbouw:</b> Naam: Email:	

<b>Adviescommissies</b>	
<input type="checkbox"/> <b>TAC:</b> Naam: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e Email: 5.1, 2, e @amsterdam.nl	d
<input type="checkbox"/> <b>TAVGA:</b> Naam: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Hotelteam:</b> Naam: 5.1, 2, e Email: 5.1, 2, e @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> <b>Winkelcommissie:</b> Naam: Email:	

<b>Overige adviseurs</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Reclame:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Water:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Wonen:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Sport:</b> Naam:	

Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Kunst en Cultuur:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Grondzaken/Vastgoed:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Parkeren en verkeer:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Beheer en ontwerp OR:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Overig:</b> Naam Commissie/adviseur: Email:	

#### **ADVISING RO**

<b>RO advies voor wabo coördinator</b> Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:	
Tekst voor vergunning:	
<b>Conclusie advies:</b>	
<b>Datum advies:</b>	