

## Pré Advies Omgevingsvergunning

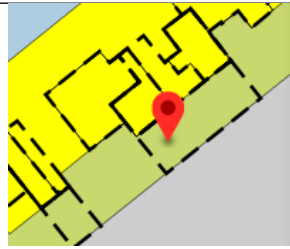
Datum indiening aanvraag	24-04-2023
Casemanager:	5.1, 2, e 5.1, 2, e
<b>Adres</b>	Herman Gorterstraat 20
Olo nummer	OLO 7756221
<b>Procedure aanvraag</b>	reg
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken (motivatie aangeven)
<b>Fatale datum</b>	19-06-2023
<b>Omschrijving aanvraag</b>	bouwen van een buitenzwembad (niet overdekt) en twee ondergrondse parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw
<i>Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschrijvingsveld" 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, binnenplanse ontheffing, ontheffing bestemmingsplan, projectbesluit)

<b>Algemene opmerkingen</b>	
-- Activiteit(en)	<b>Bouwen, bijbehorend bouwwerk bouwen.</b>
-- Monument	
-- Rijksmonument	
-- Gemeentemonument	
-- GMP pand	
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	
-- Welstand.	DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM
	Ruimtelijk systeem Gordel '20-'40 (4)
	Deel van een ruimtelijk systeem Oost en West (4A)
	Gebied Diepenbrockstraat e.o. (0410)
	Niveau van welstand Beschermd welstandsniveau
	Monument Nee
-- Benodigde onderzoeken.	
-- Overige	
<b>Vigerende planologische regeling:</b>	
-- Bestemmingsplan	Stadion- en Beethovenbuurt 2012
-- Bestemming	



- Enkelbestemming  
Tuin
- Functieaanduiding  
parkeerterrein

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen en short-stay, bergingen en andere nevenruimten;

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 17.1 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.

#### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerfgebied, danwel in het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt:
  1. maximum bouwhoogte: 0,3 meter;
  2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten op zichte van bovenzijde terras;
- c. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing';
- d. voor onoverdekte zwembaden, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt:
  1. maximaal 30% van het oppervlak van het achtererfgebied wordt bebouwd, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- e. maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen

zijnde: 2 meter.

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld;
- d. ondergrondse parkeergarage, uitsluitend in de kelder en / of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten zijn toegestaan.

### **13.2 Bouwregels**

#### **13.2.1 Algemeen**

Op en onder de in artikel 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en de bebouwing die op grond van artikel 13.2.2 en 13.2.3 is toegestaan.

#### **13.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

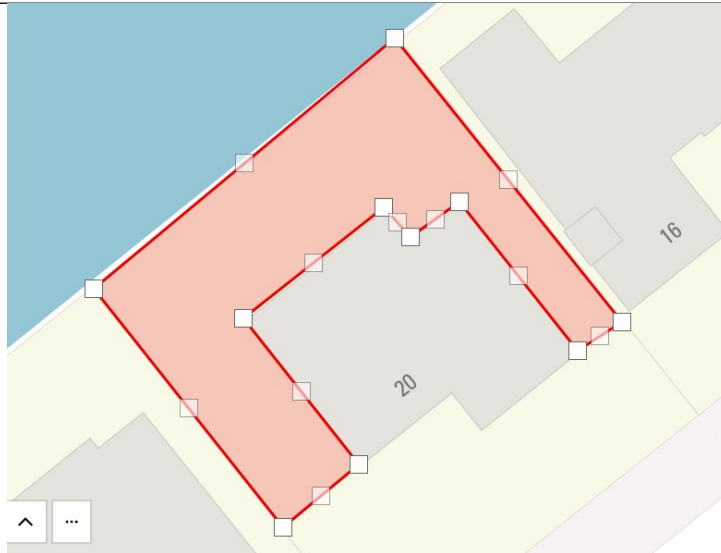
#### **13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerfgebied, danwel in het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter;
- c. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'.

#### **Zwembad:**

Het zwembad heeft een oppervlak van 27 m<sup>2</sup>. Het achtererfgebied heeft een oppervlak van 260 m<sup>2</sup>. 30% bedraagt 78 m<sup>2</sup>; maximaal 50 m<sup>2</sup>. Het Zwembad voldoet hieraan.



### Hoofdstuk III. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet](#) is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- 5.een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;

Het zwembad is dan ook vergunningvrij voor de activiteit "bouwen". Hiermee met de bouwkosten rekening houden. Dus enkel de bouwkosten opvoeren voor de parkeervoorziening.

#### **Parkeerkelder:**

uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' **op maaiveld** (en dus niet ondergronds).

Toelichting bestemmingsplan:

#### **Beleid**

##### Parkeren bij nieuwbouw

Onlangs is de nieuwe Nota Parkeren in Zuid 2011 vastgesteld. Hierin zijn enkele eisen opgenomen om aan de beleidswensen gevolg te kunnen geven. De eisen vanuit de Nota Parkeren in Zuid 2011 zijn als volgt: in de wijken binnen de ring A10 is uitbreiding van het parkeerareaal in de openbare ruimte vaak moeilijk. Het stadsdeel stelt daarom bij bouwprojecten de eis dat de parkeerbehoefte van bewoners en/of werknemers (langparkeerders) in principe op eigen terrein moet worden opgevangen. De eis om voor langparkeerders parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren geldt in de volgende gevallen:

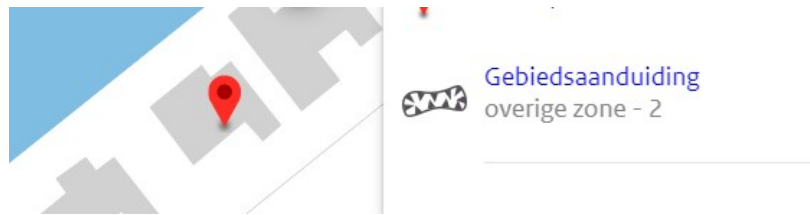
**1.(vervangende) nieuwbouw; vergunning is verleend**

2.wijziging van een gebouw of complex als gevolg waarvan de parkeerbehoefte significant toeneemt.

De parkeerplaatsen op eigen terrein **dienen bij voorkeur ondergronds te worden gerealiseerd**. Hiernaast worden ook parkeernormen gesteld voor kantoren, bedrijven en woningen. Het stadsdeelbestuur heeft hiermee een beleidsmatige

eis neergelegd, die wordt gesteld in het geval van sloop-nieuwbouw en ingrijpende vernieuwing van de bestaande situatie. Ook bij het wijzigen van een gebouw of complex dient bij een significante toename van de parkeerbehoefte het parkeren op eigen terrein te worden opgelost, conform bouwverordening. Aangezien de Bouwverordening reeds een bepaling bevat die het bij sloop/nieuwbouw verplicht om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, is een vergelijkbare regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarmee bij sloop/nieuwbouw de bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing zijn.

## Grondwaterneutrale Kelders



### 5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in [1.13](#).

### 5.2 Bouwregels

- a. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- b. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in [5.2](#) sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
  1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
    1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";

**Dit moet worden aangetoond.**

-- Aanduiding	Tuin
-- Strijdigheden	Art. 13.1 onder c
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	Geen binnenplanse vrijstelling en geen beleid voor ondergrondse parkeergarage.
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	
<b>Bouwverordening.</b>	
-- van toepassing of niet van toepassing.	Nvt
-- Uitwerking	
<b>Planologische regelingen in procedure</b>	
-- Van toepassing of niet van toepassing.	nvt
-- Bestemmingsplan	
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	
-- Beoordeling	
<b>Aanhoudingsgronden</b>	
-- Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	nvt
<b>Opmerkingen Bouwkundige toets</b>	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Bristoets Bouwbesluit.
■ Constructie toets.	ja
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	stadsdeel
■ Welstand toets	ja
■	
<b>Conclusie</b>	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen met motivatie
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	Ja Voor het realiseren van de parkeerkelder. PS indien we voornemens zijn mee te werken kunnen we ook wat vinden hoe het dak/afdekking wordt afgedekt. In de documentatie is aangegeven dat een groene afdekking tevens tot de mogelijkheden behoort.



**Procedure voorstel A2**

- 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	<b>Ja</b>	/	Nee	n.v.t.
-- Is de juiste ontheffing toegepast	<b>Ja</b>	/	Nee	n.v.t.
-- Is het juiste beleid toegepast	<b>Ja</b>	/	Nee	n.v.t.
-- Is het pré advies volledig ingevuld	<b>Ja</b>	/	Nee	n.v.t.

Paraaf .....

Datum .....