


Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	8 februari 2019
Casemanager:	020-2521736
Adres	Van Eeghenstraat 104-H
Olo nummer	4140589
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken
Fatale datum	
Omschrijving aanvraag	het veranderen en vergroten van het gebouw Van Eeghenstraat 104, door het deels verplaatsen van de achtergevel, zodat wordt aangesloten op de achtergevel van het buurpand, het veranderen van de indeling, het toevoegen van een lift in het gebouw en het bouwen van een technische ruimte op het dak
<i>Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschrijvingveld" van OVX zodat deze correct wordt opgeroepen in alle documenten.</i>	

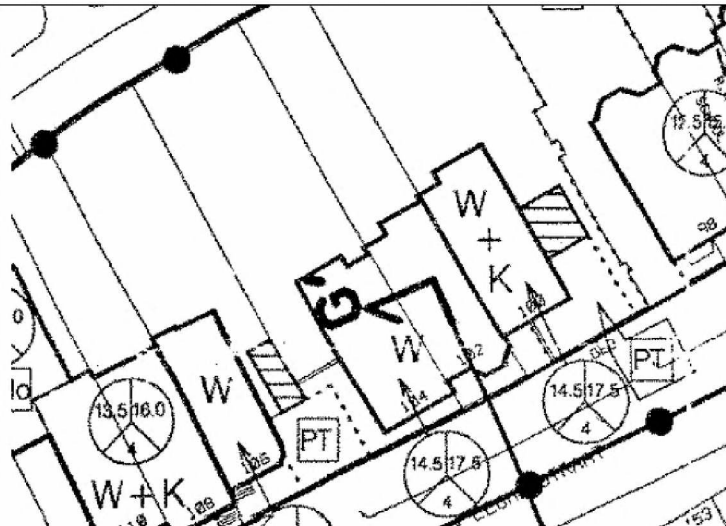
Deelaspecten:

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

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

Algemene opmerkingen	
-- Activiteit(en) -- Monument -- Rijksmonument -- Gemeentemonument -- GMP pand	Bouwen en afwijken R.O. Nee
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	
-- Welstand.	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>Adres of postcode: VAN EEGHENSTRAAT</p> <p>Huisnummer: 104</p> <p>Toevoeging: 2</p> <p>Zoeken</p> </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div> <p>Ruimtelijk systeem 19de-eeuwse Ring (3)</p> <p>Deel van een ruimtelijk systeem Villa's en herenhuizen (3C)</p> <p>Gebied Vondelstraat Willemspark (0330)</p> <p>Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau</p> <p>Monument Nee</p> </div> </div>
-- Benodigde onderzoeken.	
-- Overige	
Vigerende planologische regeling:	
-- Bestemmingsplan	Willemspark / Van Eeghenstraat 2002

-- Bestemming



-- Aanduiding

Woningen (W) en Tuinen (T) nader aangeduid aan de voorzijde met "pt" waarvoor geldt "parkeren in tuinen toegestaan".

De gronden, op de kaart bestemd voor "Woningen" (W), zijn overeenkomstig artikel 4 aangewezen voor:
woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten en tuinen voor wat betreft onbebouwd blijvende delen;

Op deze gronden mag overeenkomstig het tweede lid, uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming met een maximum bouwhoogte van 17,5 meter, een maximum goothoogte van 14,5 meter en een maximum aantal bouwlagen van 4.

De gronden, op de kaart bestemd voor "Tuinen" (T) zijn overeenkomstig artikel 9.1 aangewezen voor:

- tuinen;
- bergingen;
- voetpaden en terrassen;
- ongebouwde parkeervoorzieningen daar waar dat nader op de kaart is aangegeven.

Op deze gronden mag (9, lid 2) uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming met de volgende maxima (lid 3):

gronden:

maximum bebouwingspercentage: 5%;

bergingen:

maximum aantal per tuin: 1;

maximum bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn: 1,5 meter;

maximum bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn: 3 meter;

maximum bruto vloeroppervlak: 6 m²;

bouwwerken geen gebouwen zijnde:

maximum bouwhoogte: 2 meter.

De technische ruimte overschrijdt de bestaande kap met ca 0,30 meter. De bestaande kap heeft een maximum bouwhoogte, gemeten van het straatniveau, van 17,02 meter. De technische ruimte blijft hiermee binnen de max. toegestane bouwhoogte van 17,5 meter.

Art 9.4

In afwijking van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 is het toegestaan de eerste bouwlaag en/of het souterrain van de hoofdbebouwing van de aangrenzende bestemming te vergroten door middel van een uitbouw in de tuin, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het toegelaten gebruik is conform dat van de hoofdbebouwing waaraan wordt uitgebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage per tuin: 5%;

	c. maximum bouwhoogte: gelijk aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing.
-- Strijdigheden	De achtergevel wordt ter plaatse van het souterrain en de beletage ca. 1 meter naar achter verschoven en gelijkgetrokken met de achtergevel van het buurpand. Dit is in strijd met artikel 9.2. Op het souterrain niveau is dat op grond van art. 9, lid 4 toegestaan, mits niet meer dan 5% van de tuin wordt bebouwd. Dit geldt echter niet voor de uitbreiding ter hoogte van de beletage.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	Met gebruikmaking van artikel 4, lid 1 bijlage II Bor kan medewerking worden verleend aan het verleggen van de achtergevel ter plaatse van de beletage.
-- 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	nvt
Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	SD
■ Constructie toets.	OD
■ Brandweer toets	SD
■ Welstand toets	CRK
Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Project kan alleen vergund indien R&D akkoord met het gedeeltelijk verschuiven van de achtergevel met ca 1,0 meter tpv het souterrain en ter plaatse van de beletage, en indien CRK akkoord met de overige wijzigingen
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	Ja, maatwerk noodzakelijk voor het afwijken krachtens art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 1 bijlage II Bor ,voor het vergroten van de beletage t.p.v. de achtergevel
Procedure voorstel	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

Niet Bouwgerelateerde onderdelen, omgevingsvergunning voor:

1) Opslag (roerende zaken)	
2) Kappen van bomen	
3) Uitweg (inrit)	
4) Aanleg	
5) Exploitatieplan	
6) Indirecte lozing	
7) Milieu	
8) Woningonttrekking	
9) Terrasvergunning	
10) Garagevergunning	
11) gebruiksvergunning	
12) Splitsingsvergunning	
13) Objectvergunning	

Deze onderdelen moeten nog verder ontwikkeld worden.

Opgemaakt op 1 maart 2019 door