

Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)

Adres:	5.1.2.e		
Projectomschrijving:	Wijzigen v stalling/garage naar creatieve industrie		
Aanvrager:	5.1.2.e		
Gemachtigde:	5.1.2.e		
OLO nr:	4151479		
Datum RO advies gevraagd		Datum van indiening:	14-02-2019
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	
Wabo coördinator:	5.1.2.e		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	Nee		

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsviewer:

<p>5.1.2.e</p> 	<p>Ruimtelijk systeem 19de-eeuwse Ring (3)</p> <p>Deel van een ruimtelijk systeem Ingetogen blokbebouwing (3A)</p> <p>Gebied Linnaeusparkweg e.o. (0306)</p> <p>Orde Orde 3</p> <p>Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau</p> <p>Monument Nee</p>
--	--

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Middenmeer I en II
Huidige bestemming:	Artikel 3 Bedrijf
Maatvoering:	Maximum bouwhoogte 6 meter

Bouwvlak:	5.1,2,e 
-----------	---

Met functieaanduiding(en):	Geen
----------------------------	------

Met dubbelbestemming:	Geen
-----------------------	------

Uitsnede BP-kaart: (voorbeeld)

5.1,2,e 

Bestemmingsplan in ontwikkeling? NEE

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? NEE

Geldt er een aanhoudingsplicht?/ NEE

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? JA/NEE

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

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE

Regels gebruik :	<p>3.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in artikel 30; in strijd met bestemmingsplan. b. in afwijking van 3.1.a zijn ter plaatse van de aanduiding
------------------	---

	<p>“nutsvoorziening” uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan;</p> <p>met de daarbij behorende</p> <ul style="list-style-type: none"> c. tuinen en erven; d. groenvoorzieningen; e. bergingen en andere nevenruimten; f. ongebouwde en gebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten; g. laad- en losvoorzieningen; h. nutsvoorzieningen;
Regels bouw:	<p>3.2 Bouwregels</p> <p>Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtname van de volgende regels:</p> <p>3.2.1 Gebouwen</p> <p>Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd; n.v.t. b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan; n.v.t. c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan, alsmede daarboven één dakverdieping; n.v.t. d. ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd; n.v.t. <p>3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde</p> <p>Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. n.v.t.</p>
Strijdigheden met gebruiksregels:	<ul style="list-style-type: none"> c. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in artikel 30; kan er afgeweken worden.
Strijdigheden met bouwregels:	Geen strijdigheden met bouwregels.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	Artikel 30 Toegelaten bedrijven

	<p>c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt; 2. in de Staat van Inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt; 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën meer milieuhinder veroorzaakt.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in Artikel 2.12 van de Wabo:	
Zijn er beleidsregels van toepassing?	
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen:	
Conclusie Wabo coördinator (tekst voor vergunning)	<p><u>Bestemmingsplan</u></p> <p>Wij concluderen dat het project in strijd is met de geldende bestemmingsplan.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking artikel 30 van het bestemmingsplan)= binnenplans</p>
Opmerkingen van de Wabo coördinator aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)	

(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)

Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:	5.1.2.e
2 ^e lezer R&D	5.1.2.e

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO

Datum verzoek:	11 maart 2019
Datum advies:	22 maart 2019

Frequente adviseurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Stedenbouwkundig: Naam: 5.1.2.e Email:	Dit heeft geen ruimtelijke implicaties.
<input checked="" type="checkbox"/> Gebiedsteams: Naam: 5.1.2.e Email:	We hebben de vraag ook in het gebiedsteam besproken. We zijn akkoord met omzetting naar creatieve bedrijvigheid.
<input checked="" type="checkbox"/> Gebiedsteams: Naam: 5.1.2.e Email:	Afgestemd met gebiedsteam en economie. Positief.
<input checked="" type="checkbox"/> Economie: Naam: 5.1.2.e Email:	Hierbij kan ik je laten weten dat Economische Zaken instemt met de gevraagde omzetting van deze bedrijfsruimte (vm garage) naar een functie met bedrijfs-/kantoorruimte voor creatieve beroepen. Vooral de opzet van het voorliggende plan, met de inpandige fietsenstalling, het voornemen om te isoleren, de realisatie van meerdere bedrijfsunits in het pand en de realisatie van een kleine winkel in de plint aan de 5.1.2.e was daarbij van doorslaggevende aard.

Overige adviseurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Parkeren en verkeer: Naam: Email: 5.1.2.e amsterdam .nl	Parkeren auto (geen pp op eigen terrein) akkoord in combinatie met overgunningenplafond. Parkeren fiets akkoord: met 46 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein wordt aan de beleidsregel voldaan. Het realiseren van voldoende scooterparkeerplaatsen is in verband met de drukte in de zeer beperkte openbare ruimte dringend gewenst.

ADVISERING RO

RO advies voor wabo coördinator Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:	
Tekst voor vergunning:	<u>Afwijken van het bestemmingsplan</u> <u>Motivering</u> Voor het voormalige garageverhuurbedrijf van Adams aan de 5.1.2.e is een

aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een afwijking van het bestemmingsplan naar creatieve bedrijvigheid. In het bestemmingsplan zijn op de gronden bedrijven toegestaan, conform de bij de regels behorende Staat van Inrichtingen. In die staat van inrichtingen zijn 'nieuwere' bedrijfvormen, zoals creatieve bedrijvigheid niet opgenomen. Met een binnenplanse afwijking kan medewerking verleend worden aan de aanvraag.

Economie

Vanuit economisch oogpunt kan ingestemd worden met de gevraagde omzetting van deze bedrijfsruimte (vm garage) naar een functie met bedrijfs-/kantoorruimte voor creatieve beroepen. Vooral de opzet van het voorliggende plan, met de inpandige fietsenstalling, het voornemen om te isoleren, de realisatie van meerdere bedrijfsunits in het pand en de realisatie van een kleine winkel in de plint aan de 5.1.2.e is daarbij van doorslaggevende aard.

Ook het gebiedsteam heeft aangegeven akkoord te zijn met omzetting naar creatieve bedrijvigheid.

Parkeren

In het plan wordt een garage/autostalling verbouwd tot ruimte voor creatieve bedrijvigheid. De oppervlakte is ca. 1.600 m².

Autoparkeren

Op basis van de norm voor kantoor uit de Nota Parkeernormen Auto is minimaal 0 en maximaal 13 autoparkeerplaatsen op eigen terrein toegestaan. Het plan voorziet niet in parkeerplaatsen, maar voldoet door de minimum norm van '0' wel aan de beleidsregels.

De oorspronkelijke bestemming was autostalling en in principe kan op eigen terrein in parkeerplaatsen worden voorzien. Nu de initiatiefnemer ervoor kiest dit niet te doen wordt voor dit adres een 0-vergunningenplafond ingesteld. Er kunnen dan géén bedrijfsparkeervergunningen verleend.

Conclusie: parkeren auto (geen parkeerplaatsen op eigen terrein) akkoord in combinatie met 0-vergunningenplafond.

Fietsparkeren

Voor de gevraagde functie geldt op basis van de normen een fietsparkeerbehoefte van 46 plaatsen (2,9 fpp per 100 m² bvo) en er moet rekening gehouden worden met 4 scooterparkeerplaatsen. Er worden 46 plaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de beleidsregel. Voor scooters is geen parkeervoorziening in het plan voorzien. De initiatiefnemer geeft aan dat er wel 4 plekken gerealiseerd kunnen worden. Dit deel van de 5.1.2.e is bijzonder druk met auto, tram en fietsverkeer. Daarnaast is het een winkelgebied met een smal, druk belopen trottoir naast een druk doorgaand fietspad. Verder is er langsparkeren voor auto's. Aan de oneven kant van de 5.1.2.e zijn nauwelijks fietsparkeerplaatsen of mogelijkheden om scooters te stallen zonder hinder te veroorzaken. Daarom is het realiseren van scooterparkeerplaatsen op eigen terrein dringend gewenst.

Conclusie: parkeren fiets akkoord: met 46 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein wordt aan de beleidsregel voldaan. Het realiseren van voldoende scooterparkeerplaatsen is in verband met de drukte in de zeer beperkte openbare ruimte dringend gewenst.

Haalbaarheid

	<p>De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie en cultuurhistorie zijn hier niet aan de orde.</p> <p>Milieuzonering</p> <p>In het bestemmingsplan zijn op deze locatie bedrijven toegestaan in de categorie I en II. In de bij de regels horende Staat van Inrichtingen is opgenomen welke bedrijven zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijking opgenomen voor: Het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de staat van inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.</p> <p>De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft voor meer bedrijven aan in welke categorie ze vallen. Creatieve bedrijvigheid valt veelal in categorie 1 of 2 en is daarmee vergelijkbaar met de in het bestemmingsplan toegestane bedrijvigheid. Daarmee is afwijking van het bestemmingsplan mogelijk middels de binnenplanse afwijking van artikel 30 onder c onder 1.</p> <p>Maatschappelijk overleg</p> <p>De aanvrager wordt geadviseerd de buurt te betrekken bij het initiatief.</p> <p>Financieel</p> <p>Het opstellen van een planschadeovereenkomst is niet nodig, omdat de kans dat het schadebedrag boven de 2% uitkomt erg klein is.</p>
Conclusie advies:	<i>Positief, onder voorwaarde van het realiseren van vier scooterparkeerplaatsen.</i>
Datum advies:	<i>16 april 2019</i>