

Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)

Adres:	Sluisbuurt kavel 4B1		
Monument of voorbeschermd	NEE		
Onlosmakelijke activiteit	NEE		
Projectomschrijving:	Het oprichten van een gebouw op kavel 4B1 in de Sluisbuurt, met bestemming daarvan tot 58 woningen en ca. 1500 m2 bedrijfsruimte		
Aanvrager:	Stichting Het Open IJnde, de heer 5.5.1, 2, e5.1, 2, e		
Gemachtigde:	NAT architecten NL, mevrouw 5.15.1, 2, e		
OLO nr:	8173217		
Datum RO advies gevraagd	2 juli 2024	Datum van indiening:	22 december 2023
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	nvt
Wabo-coördinator:	5.1, 2, e5.1, 2, e		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	Ja, onder OLO nummer 7654939		

TOETS ARCHITECTUUR

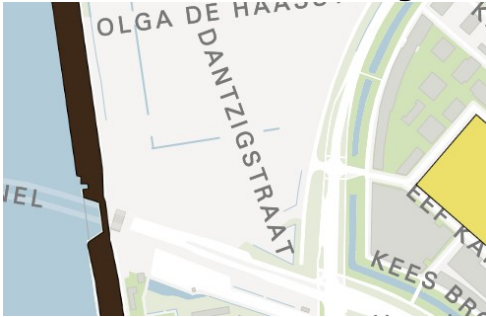
Uitsnede Welstandsvier:	
	<ul style="list-style-type: none">Ruimtelijk systeemDe IJ-landen (9)Deel van een ruimtelijk systeemStedelijk waterfront (9C)TransformatiegebiedenSluisbuurt (0931)GebiedSluisbuurt (0931)Niveau van welstandBijzonder welstandsniveauMonumentNee

Bestemmingsplan in ontwikkeling? NEE

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? NEE

Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE

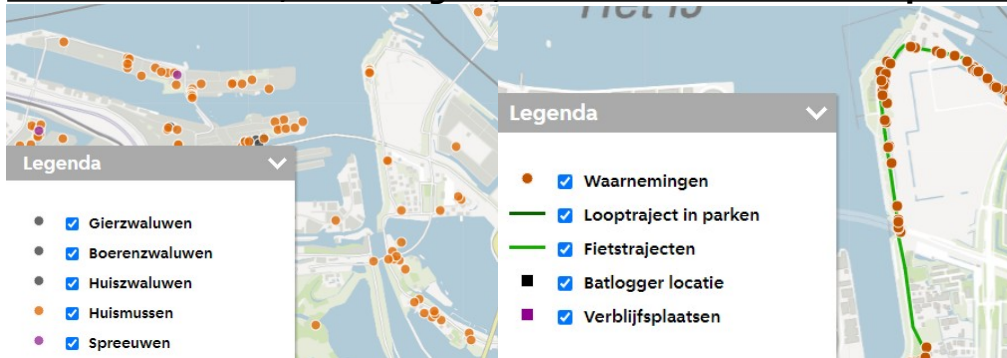
Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE



Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE



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



Luchthavenindelingbesluit van toepassing? JA

(artikel 1.2.1, tweede lid van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol) geen strijd.

Bodem? JA

Nog geen bodemrapport ingediend.

AIM-melding nodig? NEE

TOETS BESTEMMINGSPLAN 1

Naam bestemmingsplan:	Sluisbuurt
Huidige bestemming:	Gemengd-4, Verkeer-2
Maatvoering:	Maximum bouwhoogte 30 meter
Bouwvlak:	ja
Met	Specifieke vorm van gemengd-1

functieaanduiding(en):	Wonen uitgesloten
Met gebiedsaanduiding:	Veiligheidszone-externe veiligheid
Uitsnede BP-kaart:	

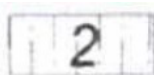
Regels gebruik :	<p>Gemengd-4 De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn aangewezen voor 'Gemengd-4' en onder andere bestemd voor wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten', detailhandel dienstverlening bedrijf , horeca en maatschappelijke voorzieningen, met daarbij behorende parkeervoorzieningen. Op 3 juni 2024 is er een projectafwijkingbesluit genomen die de woonbestemming mogelijk maakt. (geen strijd)</p>							
	<p>Verkeer-2 De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn aangewezen voor 'Verkeer-2' en onder andere bestemd voor fiets- en voetpaden . Aan de westzijde is een uitgraving van 50 cm van het gebouw boven deze bestemming gesitueerd. Krachtens het bepaalde in artikel 28.2 onder c, is dit een toegestane overschrijding. (geen strijd)</p>							
	<p>Veiligheidszone - externe veiligheid De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen om de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen tegen te gaan. (geen strijd)</p>							
	<p>Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 10 mag niet meer bedragen 5.640 woningen. (geen strijd) - Het totaal aantal m2 bvo voorzieningen binnen de bestemmingen Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 10 mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen <table border="0"> <thead> <tr> <th>Voorzieningen</th> <th>maximum m2 bvo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dienstverlening en bedrijven</td> <td>25.000</td> </tr> <tr> <td>Maatschappelijke voorzieningen</td> <td>55.000</td> </tr> <tr> <td>Horeca I, III en IV</td> <td>1.500</td> </tr> </tbody> </table>	Voorzieningen	maximum m2 bvo	Dienstverlening en bedrijven	25.000	Maatschappelijke voorzieningen	55.000	Horeca I, III en IV
Voorzieningen	maximum m2 bvo							
Dienstverlening en bedrijven	25.000							
Maatschappelijke voorzieningen	55.000							
Horeca I, III en IV	1.500							

	<p>Detailhandel 6.400</p> <p>Er wordt 1.500 m2 bedrijfsruimte gerealiseerd zonder specifieke aanduiding. (vooralsnog geen strijd)</p>
	<p>Gemengd-4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. (geen strijd) - Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan. (geen strijd) - Er is maximaal 45.000 m2 bvo toegestaan op de gronden met de bestemming 'Gemengd-4', dit zijn meerdere bouwblokken. Binnen dit blok wordt 4295 m2 bvo gerealiseerd. (geen strijd) - De maximale bouwhoogte is gedeeltelijk 20 meter. (geen strijd) - De maximale bouwhoogte is gedeeltelijk 30 meter. (geen strijd) - Ter plaatse van de aanduiding 'figuur gevellijn': <ul style="list-style-type: none"> - Bedraagt de bouwhoogte van gebouwen minimaal 15 meter. (geen strijd) - Wordt de eerstelijns bebouwing tot een hoogte van 15 meter in de gevellijn opgericht. Aan de noordzijde is dit niet het geval. (strijd) - Is de bebouwing aaneengesloten. (geen strijd) - De eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,5 meter. (geen strijd) - voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat: <ul style="list-style-type: none"> - de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of; - de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai; - met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel. <p>Er is een akoestisch rapport ingediend waarin dit wordt aangetoond. (geen strijd)</p> <p>Verkeer-2</p> <p>Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding-1', deze aanduiding is hier niet aanwezig. Krachtens het bepaalde in artikel 28.2 onder c, is dit een toegestane overschrijding. (geen strijd)</p> <p>Veiligheidszone - externe veiligheid</p> <p>Er mag worden gebouwd overeenkomstig de aanwezige basisbestemming en de dubbelbestemming(-en). (geen strijd)</p>
Strijdigheden met gebruiksregels:	<ul style="list-style-type: none"> - De uitkraging boven de bestemming 'Verkeer-2' is in strijd. Krachtens het bepaalde in artikel 28.2 onder c, is dit een toegelaten overschrijding, mits deze niet dieper is dan 0,5 meter.
Strijdigheden met bouwregels:	<ul style="list-style-type: none"> - Er wordt aan de noord zijde niet in de gevellijn gebouwd. - Gebouwen mogen niet boven de bestemming 'Verkeer-2'

	worden gebouwd. Krachtens het bepaalde in artikel 28.2 onder c, is dit een toegelaten overschrijding, mits deze niet dieper is dan 0,5 meter.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	- Krachtens artikel 7.4 onder d, kan er worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder f, voor het bouwen achter de gevellijn, indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	nvt
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	nvt
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:	Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Zijn er beleidsregels van toepassing?	nee
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN 2

Naam bestemmingsplan:	Grondwater neutrale kelders
Huidige bestemming:	
Maatvoering:	
Bouwvlak:	
Met gebiedsaanduiding:	Overige zone - 2
Met dubbelbestemming:	
Uitsnede BP-kaart:	



overige zone - 2

Regels gebruik :	Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen '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. (geen strijd)
Regels bouw:	Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. (strijd)
Strijdigheden met gebruiksregels:	geen
Strijdigheden met bouwregels:	Het realiseren van de kelder onder het gebouw is in strijd .
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	Krachtens artikel 5.3 kan er worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 onder a, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. De aanvraag dient hiertoe te worden getoetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam". Er is een geohydrologisch rapport ingediend waarin wordt aangetoond dat de kelder grondwater neutraal kan worden gerealiseerd, mits er een grondverbetring wordt aangebracht van 500mm met matig en grof zand (zandmediaan 210-300 µm).
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	nvt
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	nvt
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:	Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Zijn er beleidsregels van toepassing?	Ja, "grondwaterneutrale Kelders Amsterdam"
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid , een voorwaardelijke	nee

verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	
Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)	Er kan een omgevingsvergunning worden verleend onder afwijking van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Opmerkingen van de Wabo-coördinator aan de RO adviseur (trendsetter of precedent)	Op 26 april 2023 heeft R&D positief geadviseerd ten aanzien van de conceptaanvraag, mits er een positief advies is ten aanzien van geluid en grondwater neutrale kelders.