

Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)

Adres:	5.1,2,e		
Monument of voorbeschermd	NEE		
Onlosmakelijke activiteit	NEE		
Projectomschrijving:	Realiseren van een dakopbouw op de woning		
Aanvrager:	5.1,2,e		
Gemachtigde:	JVAI, 5.1,2,e		
OLO nr:	7483113		
Datum RO advies gevraagd	27 december 2022	Datum van indiening:	22 december 2022
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	16 februari 2023
Wabo-coördinator:	5.1,2,e / 5.1,2,e		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	ja, nummer 713218g.		

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsvier:	
	<ul style="list-style-type: none"> Ruimtelijk systeem De IJ-landen (9) Deel van een ruimtelijk systeem IJburg en Zeeburger Eiland (9B) Gebied IJburg (0920) Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau Monument Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	IJburg 1 ^e fase
Huidige bestemming:	Gemengd-3
Maatvoering:	Maximum bouwhoogte 22 meter
Bouwvlak:	ja
Met functieaanduiding(en):	parkeergarage

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in 40.2, in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- b. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- c. creatieve functies in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- d. kantoren in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca IV' is horeca IV toegestaan in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- f. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- h. ondergeschikte horeca;
- i. **wonen;**
- j. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven;
- k. short-stay;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is parkeren in de kelder toegestaan;

met de daarbij behorende:

- m. tuinen en erven;
- n. bijbehorende bouwwerken;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. in- en uitritten;
- q. laad- en losvoorzieningen;
- r. fiets- en voetpaden;
- s. groen;
- t. water;
- u. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 **Algemeen**

Op en onder de in 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.2.2 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. **de maximale bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;**
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

7.2.3 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Detailhandel, ondergeschikte horeca en aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven

- a. het maximum bruto vloeroppervlak, van de onder [7.1](#), onder g bedoelde functie (detailhandel), bedraagt per vestiging 100 m²;
- b. voor de ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in [7.1](#), onder h, geldt dat maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak van een vestiging met een maximum van 20 m² gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van een categorie I of IV;
- c. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- d. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in [40.2](#).

7.3.2 Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' geldt dat een eenmaal gerealiseerde parkeergarage in stand dient te worden gehouden.

7.3.3 Wonen

In de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de Eva Besnyöstraat zijn uitsluitend woningen toegestaan indien deze zijn voorzien van een stille zijde.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Extra horeca I, IIb, III en IV

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.1](#) ten behoeve van het toestaan van horeca I, IIb, III en IV, met dien verstande dat:

- a. het aantal gezamenlijke vestigingen horeca I en III maximaal 4 bedraagt, waarbij:
 1. per bestemmingsvlak maximaal één vestiging horeca I en één vestiging horeca III is toegestaan, rekening houdend met het bepaalde onder c;
 2. de maximale vestigingsgrootte 200 m² bedraagt;
- b. het aantal gezamenlijke extra vestigingen horeca IV buiten de aanduiding 'horeca IV' maximaal vier bedraagt, rekening houdend met het bepaalde onder c waarbij:
 1. de maximale vestigingsgrootte 300 m² bedraagt;
 2. voor twee vestigingen een maximum vestigingsgrootte van 500 m² geldt;
- c. van de als 'horeca IV' aangeduide vestigingen dan wel de onder a en b genoemde extra vestigingen mag maximaal één vestiging gebruikt worden ten behoeve van horeca IIb;
- d. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat in de omgeving van de betreffende vestiging.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verplaatsing vestigingen horeca IV

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in [7.1](#) onder e genoemde gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie IV' te wijzigen door het verplaatsen van één of meer aanduidingen 'horeca van categorie IV', met dien verstande dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot vestigingen met een maximum bruto vloeroppervlak groter dan 300 m².

Regels gebruik :	De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn aangewezen voor 'Gemengd-3' en onder andere bestemd voor wonen. (geen strijd)
Regels bouw:	<ul style="list-style-type: none"> - Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. (geen strijd) - De maximale bouwhoogte is 22 meter. Het gebouw krijgt een hoogte van 27,259 meter. (strijd) - Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. (geen strijd)
Strijdigheden met gebruiksregels:	geen
Strijdigheden met bouwregels:	De maximale bouwhoogte wordt met 5,259 meter overschreden.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	nvt
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	Het betreft een geval zoals genoemd in artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
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 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Zijn er beleidsregels van toepassing?	<p>7.4 IJ burg (gebied D)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak; <input checked="" type="checkbox"/> 2a. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel; <input checked="" type="checkbox"/> 2b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl <input checked="" type="checkbox"/> 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel; <input checked="" type="checkbox"/> 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel; <input checked="" type="checkbox"/> 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag; <input checked="" type="checkbox"/> 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens; <input checked="" type="checkbox"/> 7. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving, zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie; <input checked="" type="checkbox"/> 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan. <p>Het lijkt er op dat in de zichtlijn tekening de voor en de achterzijde zijn verwisseld.</p>

Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	nee
Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)	Het plan is aangepast aan de beleidsregels. Er kan er een omgevingsvergunning worden verleend onder afwijking van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, na verdere bouwtechnische en constructieve beoordeling.