

# Adviesformulier

Zaaknummer	Z2024-008545
DSOnummer	2024041201386
Contactgegevens aanvrager/gemachtigde	5.1, 2, e (koopcontract toe evnegd) / Vergunningsadvies me 5.1, 2, e
Indieningsdatum	12 april 2024
Locatie	Gerrit van der Veenstraat 20
Zaakomschrijving	Het vergroten door een dakuitbouw met dakterras, het veranderen van de indeling door muurdoorbraken en plaatsen trap en het wijzigen van het kozijn in de achtergevel met behoud van bestemming tot één woning
Behandelaar	5.1, 2, e @amsterdam.nl
Activiteiten	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument-Omgevingswet Bouwactiviteit (technisch) - Omgevingswet

## 1 Soort aanvraag

Vergunningaanvraag behandelen

## 2 Omschrijving van de werkzaamheden

Technische bouwactiviteit

constructieve doorbraak BG--verg pl techn verg. vrij Opa door 22.27i Bs
constructieve doorbraak 1steV--verg pl techn door 2.26a verg. vrij Opa door 22.27i Bs
Dakterras--verg pl techn door 2.26a verg pl Opa door 22.26 Bs
nieuwe trap op 2 <sup>e</sup> V--verg pl techn door 2.26a verg. vrij Opa door 22.27i Bs

Vergunningsvrij

Nee
-----

OPA. Werkzaamheden in overeenstemming met het omgevingsplan

(puntsgewijs opsommen):

1	constructieve doorbraak BG--verg pl techn verg. vrij Opa door 22.27i Bs constructieve doorbraak 1steV--verg pl techn door 2.26a verg. vrij Opa door 22.27i Bs
	Dakuitbouw--verg pl techn door 2.25a verg pl Opa door 22.26 Bs
	Dakterras--verg pl techn door 2.26a verg pl Opa door 22.26 Bs
	nieuwe trap op 2 <sup>e</sup> V--verg pl techn door 2.26a verg. vrij Opa door 22.27i Bs
	interne wijziging (badkamer tweede verdieping)--verg vrij techn door 2.271b123
	Wijzigen van de kozijnen achtergevel begane grond--niet verg. vrij Opa door 2.30 en niet vergpl. techn. door 2.26.
	Alles verg plichtig voor Activiteit gemeentelijk monument

BOPA. Werkzaamheden in strijd met het omgevingsplan, BOPA(puntsgewijs opsommen):

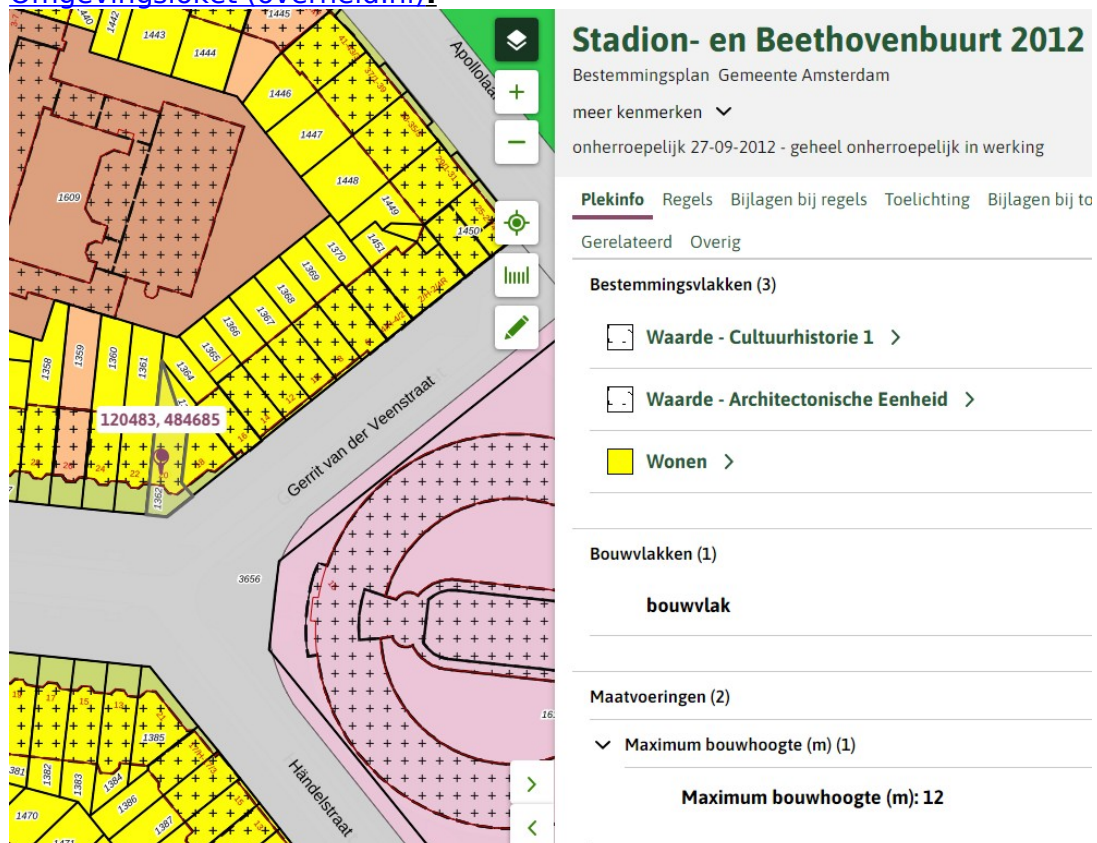
1 dakuitbouw--verg pl techn door 2.25a verg pl Opa door 22.26 Bs

### 3 Voorgeschiedenis

Bestaande situatie conform archieftekening en/of BAG	Ja, eerste en tweede verdieping als oorspronkelijk 1928
Dossiernummer laatst verleend	
Overige opmerkingen	
Eerder een conceptaanvraag of omgevingsoverleg ingediend (i.v.m. leges en daaruit vloeiende resultaten)?	Nee

### 4 Toets omgevingsplan

**Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart** [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#):



**Stadion- en Beethovenbuurt 2012**  
Bestemmingsplan Gemeente Amsterdam  
meer kenmerken  
onherroepelijk 27-09-2012 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij to  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Cultuurhistorie 1
- Waarde - Architectonische Eenheid
- Wonen

**Bouwvlakken (1)**

bouwvlak

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum bouwhoogte (m) (1)  
Maximum bouwhoogte (m): 12

### Toets tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan)

Beschrijving werkzaamheid OPA	<b>dakuitbouw</b>
Strijd met artikel	17.2.2 (max. bouwhoogte is 12m)
Toelichting	Goothoogte wijzigt niet (volgens werkafpraak 1-12-2022).
Zelftoets (Hemelwater, Gesloten plinten, Open	Ja

<i>gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Ja, 28. a.5. afwijken bouw- en goothoote met 1,5 m
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Ja, nieuwe bouwhoogte wordt ca. 12,3m
BOPA?	Nee
Participatie?	Nee

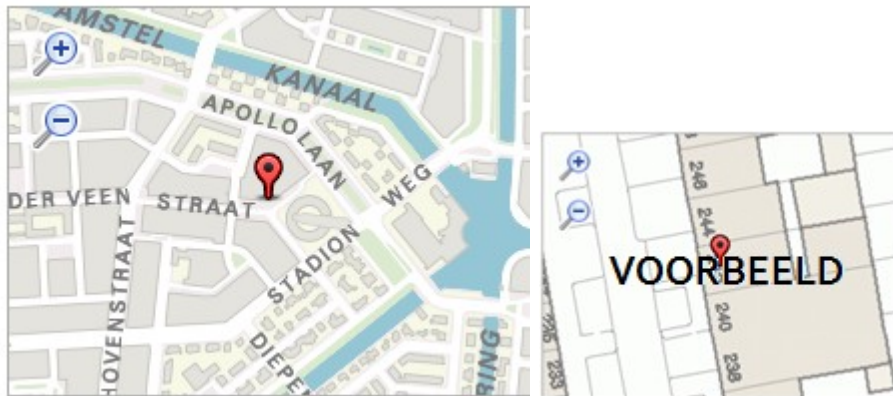
Beschrijving werkzaamheid OPA	<b>dakuitbouw</b>
Strijd met artikel	20.2.a (kapprofiel wijzigt)
Toelichting	
Zelftoets <i>(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	Ja
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Nee
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Nee
BOPA?	Ja
Participatie?	Nee

Beschrijving werkzaamheid OPA	<b>dakterras</b>
Strijd met artikel	
Toelichting	Bk hekwerk op ca. 11 m, past binnen max. bouwhoogte
Zelftoets <i>(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
BOPA?	
Participatie?	

#### Conclusie

- Aanvraag past wel binnen de regels van het omgevingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure
- Vraag of opmerkingen aan R&D: **geen afwijkingenbeleid voor dakuitbouwen, graag advies**

#### 5 Welstandelijke en monumentale beoordeling

**Uitsnede Welstandsvier:**<https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/>**Ruimtelijk systeem**

Gordel '20-'40 (4)

**Deel van een ruimtelijk systeem**

Plan Zuid (4B)

**Gebied**

Stadionbuurt/Beethovenbuurt (0420)

**Orde**

Orde 1

**Niveau van welstand**

Beschermd welstandsniveau

**Monument**

Aanvrager/ gemachtigde wil aanwezig zijn bij beoordeling	<b>Nee</b>	
Type monument en nummer	gemeentelijk	222010
Ambtelijke toets		
Opmerkingen voor gemandateerde		

**6 Bbl**

De eerste dingen die opvallen

**7 Bouwkosten**

Is de bouwsom aannemelijk?

Moet legesmatrix ingevuld worden?

*(Bouwsom > 50.000)***8 Andere adviseurs****9 Aandachtspunten voor aanvrager/ informatie geven/ nog aan te vragen activiteiten****10 Overige en de links**

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? JA/NEE

Bij strijd met het bestemmingsplan én indien gelegen in hoofdgroenstructuur is advies van de TAC nodig.

Kan alleen in behandeling worden genomen met een ecologisch onderzoek. De Tac adviseert 1x/ 4 weken. Adviestermijn hierna tot 6 weken.

<https://maps.amsterdam.nl/hoofdgroenstructuur/?LANG=nl>

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? JA/NEE

Zo ja, dan advies inwinnen bij ODNHN

[https://geocontent.rvo.nl/Natura2000/Overzichtskaart/index.html?provincie=Noord\\_Holland](https://geocontent.rvo.nl/Natura2000/Overzichtskaart/index.html?provincie=Noord_Holland)

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

Zo ja, dan advies inwinnen bij ecooloog

<https://maps.amsterdam.nl/vogels/?LANG=nl>

<https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/>

<https://maps.amsterdam.nl/muurflora/>

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? JA/ NEE

(artikel 1.2.1, tweede lid van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol)

Zo ja, dan wellicht verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).

<http://lib-schiphol.nl/app/applicatie>

Bodem? JA/NEE

Zo ja, dan advies inwinnen bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, afdeling Bodem.

Gebruik bodemchecklist "Checklist bodemonderzoek BWT versie maart 2018" onder kopje "9. Toetsingskader", "7. Bodem & Archeologie".

<https://odnzkg.nazca4u.nl/rapportage/viewerLookUp/Geolocator.aspx> en

<https://www.bodemloket.nl/>

BAL? JA/NEE

[Melding of vergunning nodig?](#)

Is er sprake van een bouwkundige splitsing?

[Vergunning voor onttrekken, samenvoegen en vormen van woonruimte - Gemeente Amsterdam](#)

[Splitsingsvergunning aanvragen - Gemeente Amsterdam](#)

Geluid

<https://maps.amsterdam.nl/geluid/>

Parkeernormen

[Parkeernormen Auto \(amsterdam.nl\)](#)

### 1.1.1 artikel 17 Wonen

Toelichting bekijken

- **Invouwen**

- 17.1 Bestemmingsomschrijving**

- De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen en short-stay, bergingen en andere nevenruimten;
    - b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met in achtneming van het bepaalde in 17.4.1;
    - c. bed & breakfast, met in achtneming van het bepaalde in 17.4.1;
    - d. tuinen;
    - e. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3', met in achtneming van het bepaalde in 17.4.1;
    - f. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4', met in achtneming van het bepaalde in 17.4.1;
    - g. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en binnen bebouwing;
    - h. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in artikel 17.1 onder a t/m g genoemde gebruik, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en in de eerste bouwlaag;
    - i. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in artikel 17.1 onder a t/m g genoemde gebruik, uitsluitend in de kelder en / of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
    - j. nutsvoorzieningen;
    - k. groenvoorzieningen;
    - l. verblijfsgebied;
    - m. voet- en fietspaden.

- **Invouwen**

- 17.2 Bouwregels**

- o **Invouwen**

- 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.

- o **Invouwen**

- 17.2.2 Gebouwen**

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
        - b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
        - c. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%;
        - d. in gevallen dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan omdat sprake is van een aangewezen gemeentelijk monument of rijksmonument, is het op grond van dit bestemmingsplan toegestaan om in het achtererfgebied buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te bouwen:
          1. vrijstaande bijgebouwen, met:

- een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw;
    - een maximum bouwhoogte van 3 meter;
  - 2. aan- en uitbouwen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw;
    - niet hoger dan het hoofdgebouw dan wel 4 meter dan wel 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - e. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

o **Invouwen**

**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.

o **Invouwen**

**17.2.4 Onderdoorgang**

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

• **Invouwen**

**17.3 Afwijken van de bouwregels**

o **Invouwen**

**17.3.1 Gebouwde terrassen**

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.3. onder b een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van hogere gebouwde terrassen onder de voorwaarde dat het gebouwde terras niet hoger is dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde.

- **Invouwen**

- 17.4 Specifieke gebruiksregels**

- o **Invouwen**

- 17.4.1 Gebouwen**

- Voor de gebouwen op de in 17.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. in gestapelde woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
      - b. voor grondgebonden woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan op maximaal één bouwlaag tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak;
      - c. voor horeca geldt: maximum bruto vloeroppervlak: 300 m<sup>2</sup> per vestiging.

- o **Invouwen**

- 17.4.2 Onderdoorgang**

- Voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat ter plaatse van het peil uitsluitend gebruik ten behoeve van verkeer- en verblijfsgebied en voet- en fietspaden is toegestaan.

- o **Invouwen**

- 17.4.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)**

- a. Voor aan- en uitbouwen bij monumenten geldt: ten behoeve van de functie van het hoofdgebouw;
      - b. voor bijgebouwen geldt: ondergeschikt aan en ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw.

- o **Invouwen**

- 17.4.4 Gronden buiten het bouwvlak**

- Voor gronden buiten het bouwvlak geldt dat het gebruik ten dienste van de in artikel 17.1 onder b t/m g genoemde gebruiken niet is toegestaan.

### **1.1.2 artikel 19 Waarde - architectonische eenheid**

Toelichting bekijken

- **Invouwen**

- 19.1 Bestemmingsomschrijving**

- De voor 'Waarde - Architectonische eenheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de als architectonische eenheid ontworpen bebouwing.

- **Invouwen**

- 19.2 Bouwregels**

- Op en onder de in 19.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende

bestemming(en), met dien verstande dat bebouwing aan de straatzijde, met uitzondering van interne verbouwingen, slechts is toegestaan indien deze in samenhang wordt ontworpen binnen een op de verbeelding aangegeven architectonische eenheid.

- **Invouwen**

- **19.3 Wijzigingsbevoegdheid**

- Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Architectonische eenheid' toe te kennen, indien ter plaatse op basis van nader onderzoek architectonische eenheden worden aangewezen of bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Architectonische eenheid' te verwijderen indien ter plaatse op basis van nader onderzoek geen sprake meer is van architectonische eenheden.

### 1.1.3 artikel 20 Waarde - cultuurhistorie 1

Toelichting bekijken

- **Invouwen**

- **20.1 Bestemmingsomschrijving**

- De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de op de waarderingkaart aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

- **Invouwen**

- **20.2 Bouwregels**

- Op en onder de in 20.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) dient gehandhaafd te worden;
      - b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan, op voorwaarde dat deze in samenhang worden ontworpen en gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemming Waarde - architectonische eenheid, voor zover de ornamenten, dakkapellen en daklijsten zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

## 20.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### o Invouwen

#### 20.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

### o Invouwen

#### 20.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in lid 20.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. uitgevoerd worden, danwel uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingplan verleende danwel aangevraagde vergunning.

### o Invouwen

#### 20.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en advies is verkregen van het Bureau Monumenten en Archeologie;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c. er een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw danwel aannemelijk kan worden gemaakt dat voor de bouw van de ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw een omgevingsvergunning zal worden verleend.

## 20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' te wijzigen:

- f. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien het betreffende pand of de betreffende panden niet langer zijn aangewezen als welstandsorte 1;
- g. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geheel of gedeeltelijk te vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 2' of 'Waarde - Cultuurhistorie 3', indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorte 2 respectievelijk welstandsorte 3 of welstandsorte basis;
- h. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken geheel of gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' toe te kennen, indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorte 1.

#### **1.1.4 artikel 28 Algemene afwijkingsregels**

- a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximaal vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>;
  2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, fontein, plastieken, kunstobjecten, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidswerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
  3. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
  4. het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,5 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
  5. **de in de regels toegestane maximum goot- en bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;**