

BESTEMMINGSPAN EN ADVIESFORMULIER (versie 1.12 – maart 2023)

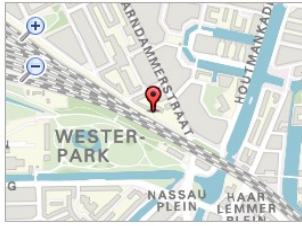
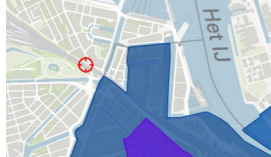
Adres	Zaanstraat 1		
Projectomschrijving	<ul style="list-style-type: none"> - vergroten van het bestaande (school)gebouw door het toevoegen van een extra bouwlaag bestemd voor drie woningen - Funderingsherstel - afwijken bestemmingsplan gewijzigd gebruik tbv 3 nieuwe woningen in nieuwe dakopbouw 		
Aanvrager	Holding Harvest Vastgoed B.V. (eigenaar)		
Zaaknummer PowerBrowser OLO-nummer	Z2023-W005217 OLO 7859079	Datum aanvraag	22 december 2024
Soort aanvraag	Regulier		
Eerdere conceptaanvraag?	Ja Z2023-W002402 (uitkomst: medewerking is mogelijk)		
Bestaande toestand conform archieftekeningen?	Ja		
Bestaande toestand conform BAG (data.amsterdam.nl)			
Bouwdynamiek	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Bestuurlijk gevoelig	ja		
Integrale Adviestafel	nee		
Casemanager Bouw	5.1, 2, e 5.1, 2, e		
Casemanager R.O.	5.1, 2, e		

Adviesverzoek (arceren welke van toepassing is)

Conclusie casemanager	Past in bestemmingsplan	Past niet in bestemmingsplan
Vraag aan RO-jurist	Standaard motivering toepassen	Maatwerk advies
Te volgen procedure	Binnenplanse afwijking -max bouwhoogte van 11m overschrijden met 2 m tbv dakopbouw	Buitenplanse afwijking bijlage II Bor (m.b.t. wijziging gebruik: school naar woningen)
	Tijdelijke afwijking	Buitenplanse afwijking uitgebreid

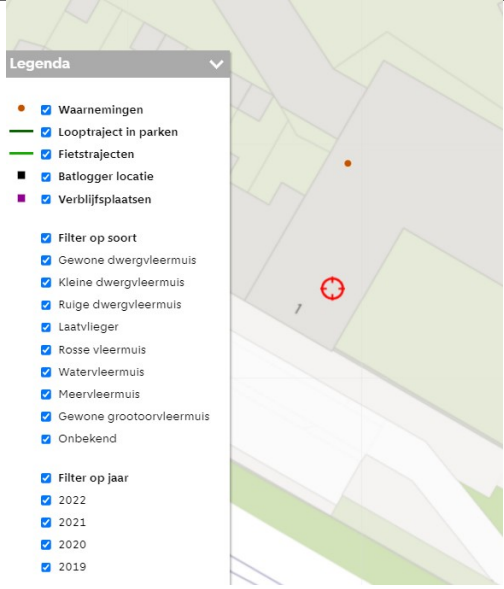
Crisis en herstelwet	Nee	(bij 12 of meer nieuwe woningen van toepassing)
Onlosmakelijke activiteiten	Nee	Zijn alle onlosmakelijke activiteiten toegevoegd en zo nee, welke ontbreken

TOETS ARCHITECTUUR

Welstandstoets	Gewogen oordeel (eerder beoordeeld in procedure conceptaanvraag Z2023-W002402)	<p>Woonplaats <input type="text" value="Amsterdam"/></p> <p>Adres of postcode <input type="text" value="Zaanstraat"/></p> <p>Huisnummer <input type="text" value="1"/></p> <p>Toevoeging <input type="text"/></p> <p><input type="button" value="Zoeken"/></p>  <p>DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM</p> <p>Ruimtelijk systeem Gordel '20-'40 (4)</p> <p>Deel van een ruimtelijk systeem Oost en West (4A)</p> <p>Gebied Spaardammerbuurt (0401)</p> <p>Orde Orde 3</p> <p>Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau</p> <p>Monument Nee</p>
Monument	Geen	
Rijksmonument (RCE betrekken)	omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl T.a.v. mevrouw 5.1, 2, e	
Monumentnummer	Niet van toepassing	
Beschermd gezicht	Geen	https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/ 
Archeologie	Niet relevant	

Overige mogelijke aspecten welke gevolgen kunnen hebben voor het verzoek om aanvullende gegevens

Participatie	ja	Heeft aanvrager geparticipeerd?
Geluid (verkeer)		https://maps.amsterdam.nl/geluid/
Geluid (industrie)		https://maps.amsterdam.nl/geluid/

Flora en Fauna	 <p>Vleermuizenkaart</p>	https://maps.amsterdam.nl/vogels/ Nvt https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/ Zie kaart hiernaast en https://maps.amsterdam.nl/muurflora/ Nvt
Stikstof	Aangeleverde stikstofdepositie onderzoek wel uitgezet naar OD voor controle (afstand min. 5,36 km tot Natura 2000)	Is er sprake van stikstofdepositie in natura2000?
Auto parkeren	Advies opgevraagd bij Parkeernormen VOR	Nota parkeernormen auto
Fiets parkeren	Advies opgevraagd bij Parkeernormen VOR	Nota parkeernormen fiets
Milieu	-	Melding of vergunning nodig?
Bodemverontreiniging	Aangeleverde onderzoek voor controle uitgezet bij OD	Verkennd bodemonderzoek nodig?
Grondwater	n.v.t.	Geohydrologisch onderzoek nodig?
Overige aspecten van toepassing? (verplicht invullen)		Ja/Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Spaarndammers en Zeehelden
Huidige bestemming(en): (inclusief functie aanduidingen)	-Maatschappelijk-1 -Bouwvlak -Maatvoering: max. bouwhoogte 11m
Dubbelbestemming(en):	Waarde-Archeologie- 3
Gebiedsaanduiding(en): (o.a. geluidzones en luchtvaarverkeerzones)	-geluidzone industrie Westpoort -luchtvaartverkeerzone (hoogte) <i>n.v.t.</i>

Inleidende regels

<p>Relevante begripsbepalingen</p>	<p>1.29 dakuitbouw <i>niet van toepassing</i> Een ondergeschikte uitbreiding van het hellend dakvlak niet hoger dan de nok, niet zijnde een dakkapel.</p> <p>1.28 dakopbouw Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.</p> <p>1.34 geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen Geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.</p> <p>1.55 peil a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald.</p>
---	--

<p>Wijze van meten</p>	<p>2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.</p>
-------------------------------	---

Bestemmingsregels

<p>Bestemmingsomschrijving g (inclusief specifieke gebruiksregels)</p>	<p>11.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen; b. bij de maatschappelijke voorziening behorende buitenruimten; c. bergingen en andere nevenruimten; d. tuinen; e. verkeersareaal;</p>
---	--

	<p>f. groenvoorzieningen; g. speelvoorzieningen; h. nutsvoorzieningen; i. afvalinzamelingssystemen; j. water; k. waterhuishoudkundige voorzieningen; alsmede voor: l. horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 en horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3, 4, 5'</p> <p>a tot en met l <i>n.v.t.</i></p> <p>Gronden zijn niet bestemd voor woningen</p> <p>11.4 Specifieke gebruiksregels 11.4.1 Kinderopvangvoorzieningen <i>niet relevant</i></p> <p>11.4.2 Onbebouwde gronden <i>niet relevant</i> De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 11.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.</p>
<p>Bouwregels</p>	<p>11.2 Bouwregels 11.2.1 Algemeen Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.</p> <p>11.2.2 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid; b. de gronden buiten de bouwvlakken mogen voor maximaal 10% worden bebouwd; c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven; d. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder b: 3 meter; e. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" mag de maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat deze dakopbouw uitsluitend is toegestaan als deze in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd; f. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak2" mag de maximum bouwhoogte met maximaal 6 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat deze dakopbouw uitsluitend is toegestaan als deze in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd.</p> <p>Bestaande bouwhoogte wordt met 2 meter overschreden, van 11m max naar 13m voor een dakopbouw en met 2,65m voor een liftopbouw tot 13,65m</p> <p><i>Niet relevant:</i></p> <p>11.2.3 Dakterrassen 11.2.4 Daktoegangsgebouwen 11.2.5 Dakuitbouwen 11.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde</p>

<p>Specifieke binnenplanse afwijkingsmogelijkheden</p> <p>NB 11.2.4 betreft daktoeganggebouw</p>	<p>11.3 Afwijken van de bouwregels Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 11.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:</p> <p>a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 11.2.4; b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.</p> <p>niet relevant betreft orde 3 pand</p> <p>11.5 Afwijken van de gebruiksregels Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 11.4.2 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.</p> <p>niet relevant voor dakopbouw</p>
<p>Algemene regels</p>	
<p>Algemene gebruiksregels (let ook op parkeernormen)</p>	<p>Artikel 32 Algemene gebruiksregels</p> <p>32.1 Algemeen gebruiksverbod Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.</p> <p>32.2 Verbodsregels niet van toepassing Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 32.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor); • b. een automatenhal; • c. een seksinrichting; • d. prostitutie; • e. een prostitutiebedrijf; • f. een belwinkel; • g. een geldwisselkantoor; • h. massagesalons; • i. bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc. <p>tenzij deze op grond van de regels zijn toegestaan.</p> <p>32.3 Toegelaten bedrijven niet van toepassing</p> <p>32.4 Doelmatigheidsbepaling Het dagelijks bestuur verleent, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in afwijking van het bepaalde in lid 32.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige</p>

	gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Algemene bouwregels	<p>Artikel 31 Algemene bouwregels <i>niet relevant, geen overschrijding bouwvlak</i></p> <p>Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:</p> <p>a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;</p> <p>b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;</p> <p>c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;</p> <p>d. tot maximaal 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen en luifels, voor zover deze gelegen zijn aan de van de straat afgekeerde gevel (achtergevel);</p> <p>e. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd.</p>
<p>Algemene aanduidingsregels (o.a. geluid, grondwater, luchtvaart)</p>	<p>33.1 Geluidszones</p> <p>33.1.1 Westpoort</p> <p>a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie - Westpoort' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Westpoort" op geluidsgevoelige bestemmingen.</p> <p>b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie - Westpoort' de volgende regel:</p> <p>0 1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Westpoort" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.</p> <p><i>Advies van de Omgevingsdienst Geluid RO is opgevraagd</i></p> <p>33.1.2 Johan van Hasseltkanaal West <i>niet van toepassing</i></p> <p>33.2 Luchtvaartverkeerzone <i>niet relevant</i></p>
Algemene binnenplanse afwijkingmogelijkheden	<p>Artikel 34 Algemene afwijkingsregels</p> <p>Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het dagelijks bestuur, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een</p>

	<p>omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:</p> <p>a. het toestaan van de volgende bebouwing in het plangebied:</p> <p>0 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;</p> <p>0 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstwerken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen;</p> <p>b. 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, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;</p> <p>c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 2 meter wordt vergroot;</p> <p>d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen alsmede vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens en windturbines;</p> <p>e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.</p> <p><i>Dakopbouw Afwijking bouwhoogte toegestaan</i> <i>Maximale bouwhoogte a.g.v. de dakopbouw is 13 +P. Dit is 2m hoger dan de maximum bouwhoogte van 11m. Afwijking bouwhoogte is dus toegestaan op dit punt (artikel 34 onder c).</i></p> <p><i>Liftoopbouw Afwijking bouwhoogte toegestaan</i> <i>Maximale bouwhoogte a.g.v. de liftoopbouw is 13,65m +P. Dit is 2,65m hoger dan de maximum bouwhoogte van 11m. Afwijking bouwhoogte is dus toegestaan op dit punt (artikel 34 onder d).</i></p>
Overgangsrecht	
Overgangsbepalingen	-
Toets casemanager	
Past binnen bestemmingsplan	<p><u>Bouwplan</u> Extra verdieping toevoegen aan bestaand schoolgebouw (nu leegstaand), bestemd voor drie woningen. Hiermee wordt de bestaande bouwhoogte vergroot naar 13m voor de dakopbouw en 13,65m voor een liftoopbouw. Het project omvat ook funderingsherstel.</p> <p>GEBRUIK <u>Gebruiksregels</u> Voldoet niet</p>

	<p>Het gebruik van de gronden t.b.v. woningen past niet binnen de bestemmingsomschrijving (artikel 11.1)</p> <p><u>Binnenplanse afwijking gebruiksregels</u> Geen mogelijkheid Artikel 11.5 biedt in dit geval geen ruimte om af te wijken van het gestelde in artikel 11.1.</p> <p><u>RO beoordeling: Buitenplanse afwijkingmogelijkheid</u> Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, lid 9, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).</p> <p>BOUWEN <u>Bouwregels</u> Bouwen tbv bestemming Voldoet mbt funderingsherstel bestaand gebouw Geen strijd met artikel 11.2.1.</p> <p>Bouwen tbv bestemming Voldoet niet mbt dakopbouw, zie verder buitenplans afwijken Is in strijd met artikel 11.2.1.</p> <p>Bouwvlak Voldoet Het project voldoet aan artikel 11.2.2, onder a; maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%.</p> <p>Bouwhoogte Voldoet niet Toegestane maximum bouwhoogte is 11m.</p> <p>Met het project wordt de maximum bouwhoogte met 2m overschreden tbv de dakopbouw en met 2,65m tbv de liftopbouw. Dit is strijdig met artikel 11.2.2, onder c.</p> <p><u>Binnenplanse afwijking ivm dakopbouw Artikel 34 onder c</u> Toegestaan Binnenplanse afwijking van de maximale bouwhoogte is mogelijk o.g.v. artikel 34, onder c. Vergroting bouwhoogte tbv dakopbouw tot ten hoogste 2m is toegestaan.</p> <p><u>Binnenplanse afwijking ivm liftopbouw Artikel 34 onder d</u> Toegestaan Binnenplanse afwijking van de maximale bouwhoogte is mogelijk o.g.v. artikel 34, onder d. Vergroting bouwhoogte tbv een lift tot ten hoogste 5m is toegestaan.</p>
<p>Strijdigheden met gebruiksvoorschriften</p>	<p>Strijdig met artikel 11.1 en 11.2.1 Woningen passen niet binnen de bestemmingsomschrijving</p>
<p>Strijdigheden met bouwvoorschriften</p>	<p>Strijdig met artikel 11.2.1. en 11.2.2, onder c. Bouwen tbv van bestemming en maximum bouwhoogte (11m) wordt met 2m (dakopbouw) en 2,65m (liftopbouw) overschreden.</p>
<p>Past binnen kruimelrichtlijnen</p>	<p>Mbt buitenplans afwijken betreffende gebruik gronden voor woningen; geen beleid, maatwerk RO onderbouwing</p>

Voorstel afwijkingsprocedure (inclusief wettelijke grondslag)	<ul style="list-style-type: none"> - Binnenplans o.g.v. artikel 34, onder c: afwijking maximum bouwhoogte met 2m tbv dakopbouw - Binnenplans o.g.v. artikel 34, onder d: afwijking maximum bouwhoogte met 5m tbv liftopbouw - Buitenplans regulier: gebruiken van gronden in afwijking van bestemmingsplan o.g.v. artikel 4, lid 9 van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Maatwerk beoordeling RO
Beoordeling overgangsbepalingen, wijzigingsbevoegdheid	n.v.t
Aanhoudingsplicht? (ontwerp ter visie, voorbereidingsbesluit, enz.)	n.v.t.
Overige opmerkingen van de Casemanager bouw met betrekking tot dit dossier	

IN TE VULLEN DOOR CASEMANAGER RO
(de adviezen staan na het ro-advies)

RO-Advies Team Vergunningen Bouw Motiveren met inachtneming van het advies van overige afdelingen waarom wel of geen medewerking kan worden verleend.	
Adviseur:	5.1, 2, e ^{5.1.2.e}
Tekst voor besluit: <u>verlening of weigering</u> van omgevingsvergunning	<p>Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo) Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.</p> <p>Bestemmingsplan Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Maatschappelijk – 1' (artikel 11) en 'Waarde – Archeologie – 3' (artikel 28, met de aanduiding 'Bouwvlak' en de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 11 m' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie – westpoort' (artikel 33) en 'luchtvaartverkeerzone – lib artikel 2.2.2 (hoogte)' (artikel 33).</p> <p>Strijdigheden Het bouwen is in strijd met artikel 11, tweede lid, onder 2, sub c, van het bestemmingsplan, omdat de maximum bouwhoogte wordt overschreden. De maximum bouwhoogte is 11 meter, het bouwplan heeft een bouwhoogte van 13 meter.</p> <p>Het gebruik ten behoeve van woningen is in strijd met artikel 11, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat wonen niet valt binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming.</p> <p>Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid Het is mogelijk om op grond van artikel 34, sub c, van het bestemmingsplan af</p>

te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) voor een overschrijding van de maximum bouwhoogte met 2 meter. Het bouwplan voldoet hieraan.

Aangezien deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet mogelijk is voor de andere strijdigheid met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking niet voor het gehele project.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het toestaan van het gebruik ten behoeve van wonen valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen

Uitvoeringsrichtlijn

De 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2020', vastgesteld op 30 maart 2021 (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn), geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Voor gebruikswijzigingen geldt volgens artikel 3.2.13 maatwerk. Hierna volgt de motivering die volgt uit onze maatwerkbeoordeling.

Stedenbouwkundig

Het huidige gebouw bevindt zich op de hoek van de Zaanstraat. Voorheen stond dit gebouw tussen de kerk en een woongebouw in, maar deze situatie is veranderd sinds de kerk **gesloopt is verdwenen is**. In plaats van een gebouw tussen 2 andere gebouwen, is het gebouw een kopgebouw geworden aan het groene Domela Nieuwenhuisplantsoen. De stedenbouwkundige context is hiermee veranderd. Daarnaast kan het gebouw nu ook gezien worden in de context van de koppen van bouwblokken die uitkomen op de Zaanstraat.

Het bestaande gebouw bestaat uit 2 bouwlagen. De verdiepingshoogtes zijn vanwege de voormalige schoolfunctie hoger dan bij een gemiddeld woongebouw. De aangrenzende woningen bestaan uit 4 bouwlagen met een kap. De buitenruimte valt binnen de rooilijn van de gevel en vormt op deze manier een goede overgang tussen de bestaande gevel en de terugliggende nieuwe bouwlaag.

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de aangevraagde bouwhoogte.

Planologische overweging

De woningbouwopgave voor Amsterdam is groot. Amsterdam heeft de

ambitie om de komende 30 jaar 150.000 woningen te realiseren (Omgevingsvisie 2050). Het toevoegen van extra woningen draagt bij aan dit doel. De bestaande bestemmingsplanmogelijkheden (maatschappelijke doeleinden) worden niet belemmerd omdat de woningen in een nieuwe bouwlaag worden gerealiseerd.

Woon- en leefklimaat

In de ruimtelijke toelichting op het plan door middel van een bezonningsonderzoek **wordt** aangetoond dat **er** geen onevenredige schaduwwerking voor omliggende woningen wordt veroorzaakt ('Bezonningsstudie', VURB architects, 18 december 2023).

Vanuit de nieuwe gevelopeningen of buitenruimten ontstaat geen rechtstreeks zicht op de naburige percelen zoals bedoeld in artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek. Er is geen sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen.

Parkeren en verkeersbewegingen

Het plan leidt niet tot hogere parkeerbehoefte volgens de 'Nota Parkeernormen Auto' of de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De normatieve parkeerbehoefte voor auto's is 1,8 parkeerplaatsen (3 x 0,6 parkeerplaatsen). Deze normatieve parkeerbehoefte blijft onder de drempel van 4 parkeerplaatsen zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen Auto', waardoor het realiseren van parkeercapaciteit niet verplicht is. De woningen worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen.

Het plan voldoet aan de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De normatieve fietsparkeerbehoefte op basis van Bouwbrief 2015-130 is 6 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 137 m², 5 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 106 m² en 4 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 88 m², in totaal 15 fietsparkeerplaatsen **nodig**. In het plan zijn (meer dan) 15 fietsparkeervoorzieningen in een gezamenlijke overdekte stalling op eigen terrein opgenomen, wat (ruim) voldoende is.

Natuur, flora en fauna

In de ruimtelijke toelichting op het plan is door middel van een ecologisch onderzoek aangetoond dat er geen significante effecten op natuur, flora en fauna plaatsvinden ('Quick scan ecologie', Els & Linde B.V., 5 maart 2024). Aan de omgevingsvergunning worden daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

- Vegetatie mag alleen verwijderd worden buiten het broedseizoen;
- Werkzaamheden die mogelijk verstorend zijn voor in het groen broedende vogels mag enkel buiten het broedseizoen uitgevoerd worden; en
- In de omgeving van het projectgebied komen veel vleermuizen voor, deze mogen niet verstoord worden door kunstlicht.

Geluid

Op grond van artikel 33, eerste lid, onder 1, van het bestemmingsplan zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrain "Westpoort" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Uit de ruimtelijke toelichting op het plan is doormiddel van een geluidsonderzoek aangetoond dat de voorkeursgrenswaarden voor spoorweg- en industrielawaai worden overschreden, maar de ontheffingsgrenswaarden worden niet overschreden ('Onderzoek omgevingsgeluid', 5.1, 2, e 4 maart 2024). Gelijktijdig

	<p>met de omgevingsvergunning zal een besluit 'Hhogere waarden' worden genomen.</p> <p>Ruimtelijke toelichting Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke toelichting, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd en deel uitmaakt van hetens besluit ('Ruimtelijke onderbouw Woningen Zaanstraat 1', Van Riezen & Partners, 8 maart 2024).</p> <p>Conclusie Wij besluiten om af te wijken van artikel 11, eerste lid en tweede lid, onder 2, sub c, van het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.</p> <p>Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.</p> <p>Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.</p>
Datum advies:	12-07-24

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN	Verzoek om inhoudelijk advies betreffende de ingediende aanvraag (s.v.p. retour binnen 14 dagen)
--------------------------------------	--

Ruimtelijk Planologisch Overleg t.a.v. 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl	Ja / Nee / N.t.b.
--	-------------------

Ruimte en Duurzaamheid	
<input type="checkbox"/> Juridisch: t.a.v. 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl	Bijv.: Bestemmingsplan (formeel- en/of materieelrechtelijk), bestuurlijk procesmatig.
<input type="checkbox"/> Planologie/maatschappelijk: t.a.v. 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e @amsterdam.nl	Let op: Planologie verzoekt om alle planologen aan te schrijven i.v.m. deeltijd.
<input type="checkbox"/> Stedenbouwkundig: t.a.v. 5.1, 2, e en 5.1, 2, e	Bijv.: afwijken van bouwregels bestemmingsplan, stedenbouwkundige visie.

<p>5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p> <p>5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p> <p>5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p>	
<p><input type="checkbox"/> Groen, Water, Dieren & Luchtkwaliteit: t.a.v. 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p>	Bijv.: bij egels, wanneer er wordt gebouwd op de bestemming "Groen"
<p><input type="checkbox"/> TAVGA t.a.v. 5.1, 2, e ; 5.1.2.e@amsterdam.nl en 5.1, 2, e (R&D) 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p>	Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam Het Amsterdams geluidbeleid wordt toegepast bij de ontwikkeling van woningen en andere geluidgevoelige objecten op locaties met een hoge(re) geluidbelasting.
<input type="checkbox"/>	

Economische Zaken	
<p><input type="checkbox"/> Gebiedspool West (economische zaken) t.a.v. 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p>	Bijv.: bij niet-woonfuncties.
<p><input type="checkbox"/> Directie Economische Zaken: Detailhandel 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p>	
<p><input type="checkbox"/> Directie Economische Zaken: communicatie@ez.amsterdam.nl</p>	
<input type="checkbox"/>	

Verkeer en Openbare Ruimte	
<p><input type="checkbox"/> Inrichting en beheer Openbare Ruimte T.a.v. 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl en CC naar 5.1, 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl 2, e 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p>	
<p><input type="checkbox"/> Verkeer Verkeersadviseur West 5.1, 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl 2, e 5.1, 2, e 5.1.2.e@amsterdam.nl</p>	

<input type="checkbox"/> Parkeren: Algemene mailadres: 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl 5.1, 2, e [redacted] Beleidsadviseur parkeren 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] Adviseur parkeernormen 5.1, 2, e [redacted]	
<input type="checkbox"/>	

Advies Gebiedsteams	
<input type="checkbox"/> Westerpark: t.a.v. 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
<input type="checkbox"/> Bos en Lommer: t.a.v. 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
<input type="checkbox"/> De Baarsies: t.a.v. 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
<input type="checkbox"/> Oud-West: t.a.v. 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
<input type="checkbox"/>	

Wonen	
<input type="checkbox"/> Wonen: Wonen t.a.v. 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl	Bijv.: is er invloed vanuit woonbeleid?
<input type="checkbox"/>	

Omgevingsdienst	
<input type="checkbox"/> Milieu paragraaf R.O. Omgevingsdienst NZKG Via: MOZARD	Bijv.: Bedrijven en Milieuzonering, Externe Veiligheid, Geluid, Merbeoordeling
<input type="checkbox"/>	

Hoofdgroenstructuur	
<input type="checkbox"/> Technische Advies Commissie: t.a.v. Secretariaat TAC 5.1, 2, e @amsterdam.nl	https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/ruimte-duurzaamheid/tac/
<input type="checkbox"/>	

Advies water	
<input type="checkbox"/> Waternet: 5.1, 2, e @waternet.nl 5.1, 2, e	Bijv.: kelders groter dan 300m ² , invloed op de waterhuishouding.
<input type="checkbox"/> 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl	Bijv: kelders kleiner dan 300m ²

Vergunningen Gebruik	
<input type="checkbox"/> Drank en Horeca Vergunningen Horeca 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/>	

Kunst en Cultuur	
<input type="checkbox"/> Kunst en Cultuur: t.a.v. 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/>	

Ingenieursbureau	
<input type="checkbox"/> Civiele constructies	
<input type="checkbox"/> Water en deltatechnologie	
<input type="checkbox"/> Infrastructuur en verkeersadvies	
<input type="checkbox"/> Stedelijke inrichting en milieu	
<input type="checkbox"/> Project- en contractmanagement	

Wijzigingen

V1.4: contactpersoon verkeer gewijzigd, verplicht invulveld toegevoegd bij overige aspecten

V1.5: contactpersoon V&OR gewijzigd, invulvelden toegevoegd voor BAG, conceptaanvraag en archieftekening

V1.6: RO stuk aangepast

V1.7 Standaard RO teksten toegevoegd, contactpersoon juridisch gewijzigd

V1.8 Contactpersoon TAVGA gewijzigd, ~~5.1.2, e~~ **5.1, 2, e** kelders kleiner dan 300m²) toegevoegd

V1.9 Veld soort aanvraag toegevoegd (keuze: regulier/uitgebreid/concept)

V1.10 Diverse toelichtingen vermeld in velden en RO-advies naar voren gehaald

V1.11 Beschermd gezicht toegevoegd en overige aspecten aangepast en aangevuld

V1.12 Diverse contactpersonen gewijzigd