

Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	31 juli 2023
Casemanager:	
Adres	Rustenburgerstraat 65 en 67
Olo nummer	7976053
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja
Fatale datum	25 september 2023
Omschrijving aanvraag	veranderen en vergroten van de woningen door het realiseren van een extra bouwlaag ter hoogte van de tweede verdieping van het gebouw Rustenburgerstraat 65 en 67
<i>Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschrijvingveld" van OVX zodat deze correct wordt opgeroepen in alle documenten.</i>	

Deelaspecten:

- Advies Bibob
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

Bouwgerelateerde activiteiten. (bouw, sloop, sloop beschermd stads- of dorpsgezicht, gebruik, monument, reclame, binnenplanse ontheffing, ontheffing bestemmingsplan, projectbesluit)

Algemene opmerkingen	
-- Activiteit(en)	Bouwen Strijd met bestemmingsplan
-- Monument (alleen op citydata kijken)	nee
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.	
-- Welstand.	Ruimtelijk systeem 19de-eeuwse Ring (3) Deel van een ruimtelijk systeem Gedecoreerde Blokbebouwing (3B) Gebied De Pijp N en midden, Diamantstraat (0325) Orde Orde 2 Niveau van welstand Beschermd welstandsniveau Monument Nee
-- Benodigde onderzoeken.	
--BIBOB	
-- 100.000 bedrijven ■ 250.000 particulieren	Niet bibob plichtig
-- warmtepomp geluidsrapporten opvragen ongeacht of strijdig is met bestemmingsplan zie bijzonder artikel 3.2 en verbouw 3.10. Stelt als ondergrens 10dB lager dan de nieuwbouweis (=40), dus geluid max 50dB	
Vigerende planologische regeling:	


-- Bestemmingsplan

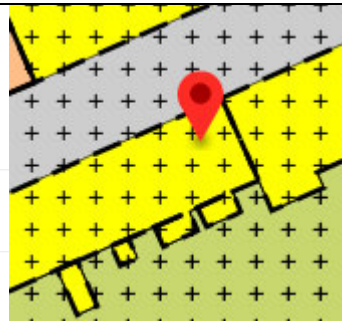
De Pijp 2018

-- Bestemming

 Enkelbestemming
Wonen

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

 Maatvoering
maximum bouwhoogte: 12,5 m



Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
- b. short stay, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- c. prostitutiebedrijven, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'prostitutie', uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van artikel 16.3.1 onder b;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen;
- e. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel [16.1](#) onder a en b genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- f. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel [16.1](#) onder a en b genoemde gebruik in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- g. voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in [16.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;

16.2.3 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.

16.2.4 Ontsluiting van woningen

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

16.2.5 Geluidsluwe zijde

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Gebouwen

- a. Voor de in artikel [16.1](#) genoemde gronden gelden de volgende regels: in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².
- b. voor prostitutiebedrijven geldt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' dit gebruik tevens in de tweede bouwlaag is toegestaan.

16.3.2 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel [16.1](#) nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 8 Wonen

De planregels voor de bestemming '[Wonen](#)' uit het plan blijven ongewijzigd van kracht.

Aan artikel 16, lid 16.2.2 wordt toegevoegd:

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie 1

11.1 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 cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in [11.1](#) 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 dient gehandhaafd te worden;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een dakuitbouw gerealiseerd worden mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
 3. de dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
 4. indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in de maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
 5. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 4 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
 6. indien de dakuitbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 7. door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
 8. over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie.;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels –

Het college van burgemeester en wethouders 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 [11.2](#) een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het kapprofiel in die zin dat:

- a. a. een daklaag wordt toegestaan, op voorwaarde dat:
1. de hoogte van de daklaag de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw niet overschrijdt, of indien sprake is van een kap, de hoogte van de daklaag minimaal 0,3 meter lager is dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tussen de daklaag en de dakrand van de achtergevel moet ten minste 2 meter zijn;
 3. indien binnen het betreffende bouwblok reeds daklagen aanwezig zijn, dient de daklaag in maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij al aanwezige daklagen;

4. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen daklagen aanwezig zijn, mag de eerste daklaag, en daklagen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 3 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
 5. indien de daklaag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 6. door het bouwen van de daklaag mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
 7. over de daklaag dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie;
- b. een dakopbouw wordt toegestaan op voorwaarde dat:
1. de op de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte niet wordt overschreden;
 2. de afstand tussen de dakopbouw en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
 3. indien de dakopbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 4. de indeling van de woning geen andere mogelijkheid biedt om het dakterras te ontsluiten;
 5. er geadviseerd is door Monumenten en Archeologie.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk één of meer gebouwen of delen van gebouwen te slopen.

11.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in [11.4.1](#) is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis, indien door het College van burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- c. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- d. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

11.4.3 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd, indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde bouwactiviteiten.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke

ordering, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aan gronden toe te kennen dan wel te verwijderen.

Onderstaande staat in 1^e herziening bij regels

1.1 Bestaande bouw- en goothoogte

de bouw- en goothoogte zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagd of verleende vergunning.

Artikel 8 Wonen

De planregels voor de bestemming 'Wonen' uit het plan blijven ongewijzigd van kracht.

Aan artikel 16, lid 16.2.2 wordt toegevoegd:

d. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.

- Realiseren extra bouwlaag
- Realiseren kap
- Ramen vervangen in draaikiepramen voorgevel nr. 67

Totale bouwhoogte is 12,380, past in de maximale bouwhoogte

Strijdigheid 1

Strijd met cultuurhistorie 1, past niet in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Geen standaard buitenplanse afwijkingen mogelijk.

Strijdigheid 2

Strijd met goothoogte

Aanvrager dient motivering te schrijven om af te wijken van bestemmingsplan.

-- Aanduiding

-- Strijdigheden

Strijdigheid 1

Het project is in strijd met artikel 11, lid 2, onder a, omdat de hoofdvorm van het bouwwerk, bepaald door het kapprofiel, gewijzigd wordt door de extra bouwlaag en daklaag op de tweede en derde verdieping.

Strijdigheid 2

Het project is in strijd met artikel 16.2.2.d omdat de bestaande

	goothoogte van 9,44 meter, met ?????? (nog niet op tekening) meter wordt overschreden.
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.	
-- Wijzigings-bevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	Afwijking ten behoeve van strijdigheid 1+2 Wij besluiten af te wijken van artikel 11, lid 2, onder a, van de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat [MOTIVERING]. [plaats hier de motivering waarom wordt afgeweken, maatwerk advies van R&D]
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	
Bouwverordening.	
-- van toepassing of niet van toepassing.	Van toepassing
-- Uitwerking	
Planologische regelingen in procedure	
-- Van toepassing of niet van toepassing.	Niet van toepassing
-- Bestemmingsplan	
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	
-- Beoordeling	
Aanhoudingsgronden	
-- Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	
Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	
Let op verblijfsruimte minimale maatvoering 1,8 meter breed	
Let op sta hoogte	
Trap dimensionering en stahoogte	
■ Constructie toets.	OD
■	
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	
■ Welstand toets	Welstand
■	
Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	Vergunnen met A2 mits R&D akkoord is.
Advies S&O gewenst j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewenst is.	Advies gevraagd om met motivering af te wijken op artikel 11. 2.a en 16.2.2.d
Procedure voorstel	
■ O = Conform bestemmingsplan	

- A1 = Omgevingsvergunning art 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo op grond van binnenplanse afwijkingsregels art. 3.6, lid 1, onder c Wro.
- **A2 = Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.**
- A3 = Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.
- F = Nieuw bestemmingsplan art 3.1 Wro.
- E = Wijzigingsbevoegdheid art 3.6, lid 1, onder a Wro.
- D = Aanhouden, art 3.3, art 3.4 en art 3.5 Wabo
- W = Weigering

Collegiale toets:

-- is de toets bestemmingsplan juist	Ja	/	Nee	n.v.t.
-- Is de juiste ontheffing toegepast	Ja	/	Nee	n.v.t.
-- Is het juiste beleid toegepast	Ja	/	Nee	n.v.t.
-- Is het pré advies volledig ingevuld	Ja	/	Nee	n.v.t.

Paraaf

Datum

Deze onderdelen moeten nog verder ontwikkeld worden.

Opgemaakt op 19 september 2018 door [REDACTED]