


Advisering RO bij afwijken omgevingsplan (vertrouwelijk)

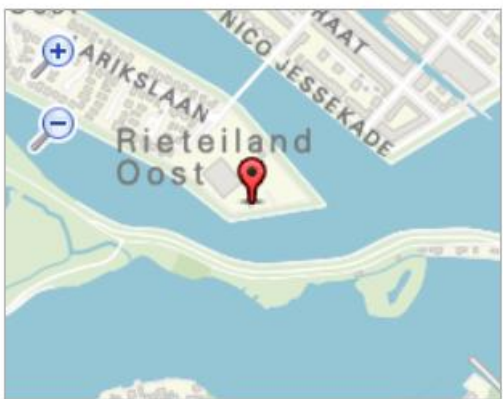
Adres:	Zandzeggestraat 1 1087SL Amsterdam
Projectomschrijving	<p>Het realiseren van drie padelbanen en het verplaatsen van een tennismuur</p> 
Monument of voorbeschermd	<p>NEE</p> <p>G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\g.Toetsingskaders\4. Welstand & Monumenten\Monumenten</p> <p>check monument</p>
Activiteiten	<p>Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken</p>
Informatieplicht	<p>Bouwmelding</p> <p>Artikel 2.17. (bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1Categorieën bouwwerken als bedoeld in artikel 7ab, eerste lid, van de Woningwet zijn bouwactiviteiten die vallen onder gevolgklasse 1 als bedoeld in het tweede lid. • 2Een bouwactiviteit valt onder gevolgklasse 1 als: <ul style="list-style-type: none"> ○ a.de bouwactiviteit geen rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument betreft; ○ b.de bouwactiviteit alleen ten dienste staat van een gebruiksfunctie als bedoeld in het derde lid; ○ c.de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 6.7, eerste lid, is vereist;



	<ul style="list-style-type: none"> ○ d. bij de bouwactiviteit geen gelijkwaardige maatregel wordt toegepast in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid gestelde regel; ○ e. bij de bouwactiviteit geen toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment; ○ f. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk dat behoort tot een geval waarin een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving. <ul style="list-style-type: none"> • 3 De gebruiksfunctie, bedoeld in het tweede lid, onder b, is: <ul style="list-style-type: none"> ○ a. een niet in een woongebouw gelegen grondgebonden woonfunctie, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, en nevenfuncties daarvan; ○ b. een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft; ○ c. een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie; ○ d. een industriefunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat; ○ e. een industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen; ○ f. een bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde voor een infrastructurele voorziening bestemd voor langzaam verkeer, voor zover niet gelegen over een rijks- of provinciale weg en met een te overbruggen afstand van niet meer dan 20 meter; of ○ g. een ander bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 20 meter, met uitzondering van een infrastructurele voorziening bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie. • 4 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwactiviteiten die verbouwen betreffen. <p>Artikel 2.18. (bouwmelding)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Onverminderd artikel 7.7 is het verboden een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.17 uit te voeren zonder dit ten minste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden te melden. • 2 Als de bouwactiviteit niet begint binnen een jaar na de melding, is het verboden de bouwactiviteit te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan opnieuw te melden. • 3 Een melding kan betrekking hebben op meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op met elkaar samenhangende terreinen.
Beschermd stads- of dorpsgezicht	https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/?LANG=nl NEE
Aerius opvragen?	-
Hemelwaterverordening?	-
Controle bouwsom	-

Aanvrager:	5.1, .5.1, 2, e (5.1, 2, e		
Bibob:	NEE Link Bibob formulier		
Gemachtigde:	-		
DSO nr:	2024121901350 / Z2024-042501		
Datum RO advies gevraagd	20 december 2024	Datum van indiening:	19 december 2024
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	-
Medewerker Vergunningen Bouw:	5.1, 2, (5.1, 2, e		
Is er een conceptverzoek ingediend?	<p>Ja, bekend onder kenmerk Z2024-000098, positief onder voorwaarden. De voorwaarden zijn :</p> <ol style="list-style-type: none"> De initiatiefnemer dient een quickscan flora en fauna te overleggen, waaruit blijkt dat er geen negatieve effecten zullen optreden op de flora en fauna; Voorafgaand het project dient de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek voor te leggen, om aan te tonen dat er geen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde op geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de padelbanen; Op verzoek van de TAC dient de initiatiefnemer een parkeerbalans en het aantal verwachte parkeerplaatsen aan te leveren; De eindsituatie van de inrichting aan de TAC wordt voorgelegd. Aanbevolen wordt om het advies ten aanzien van de openbare ruimte en de hoofdgroenstructuur mee te nemen in het projectplan. <p>4.1, 4</p>		

TOETS ARCHITECTUUR

<p>Uitsnede Welstandsvier: https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/</p>	
	<p>Ruimtelijk systeem De IJ-landen (9)</p> <p>Deel van een ruimtelijk systeem IJburg en Zeeburger Eiland (9B)</p> <p>Gebied IJburg (0920)</p> <p>Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau</p> <p>Monument Nee (Het adres kan wel onderdeel zijn van een monumentaal complex. Zie daarvoor de kaart.)</p>

TOETS OMGEVINGSPLAN

Naam omgevingsplan:	IJburg 1 ^e fase
---------------------	----------------------------

	https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels
Huidige bestemming:	Sport, artikel 17
Maatvoering :	Max bvo 400 m2 Max bouwhoogte 6,00 meter Max goothoogte 4,00 meter Verticale bouwdiepte -1 meter
Bouwvlak:	Ja
Met functieaanduiding(en):	Bedrijfswoning Manege Parkeerterrein Specifieke vorm van sport – emissiepunt manege
Met dubbelbestemming:	Waterstaat – Waterkering , artikel 37

Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart:

The screenshot shows a map of IJburg 1e fase in Amsterdam. The map displays various planning overlays including building footprints, green spaces, and water areas. A red location pin is placed on the map. On the right side, there is a legend and information panel for the location 128967.2, 484151.8. The legend includes the following items:

- Enkelbestemming:** Sport
- Dubbelbestemming:** Waterstaat - Waterkering
- Bouwvlak:** (checkbox)
- Functieaanduiding:**
 - bedrijfswoning
 - manege
 - parkeerterrein
 - specifieke vorm van sport – emissiepunt manege
- Maatvoering:**
 - maximum bouwhoogte: 6 m
 - maximum goothoogte: 4 m
 - maximum bruto vloeroppervlakte: 400 m2
 - verticale bouwdiepte (m): -1

Omgevingsplan in ontwikkeling? JA, maar irrelevant voor conceptaanvraag

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? JA, maar irrelevant voor conceptaanvraag

Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE, onder de OW bestaat dat niet

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? JA



Bij strijd met het omgevingsplan 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? NEE

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

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE

Bodem? NEE

AIM-melding nodig/BAL? NEE

Gebruik checklist "A_Milieumeldingen_snelle toetsingskader" onder kopje "9. Toetsingskader", "11.Milieu".

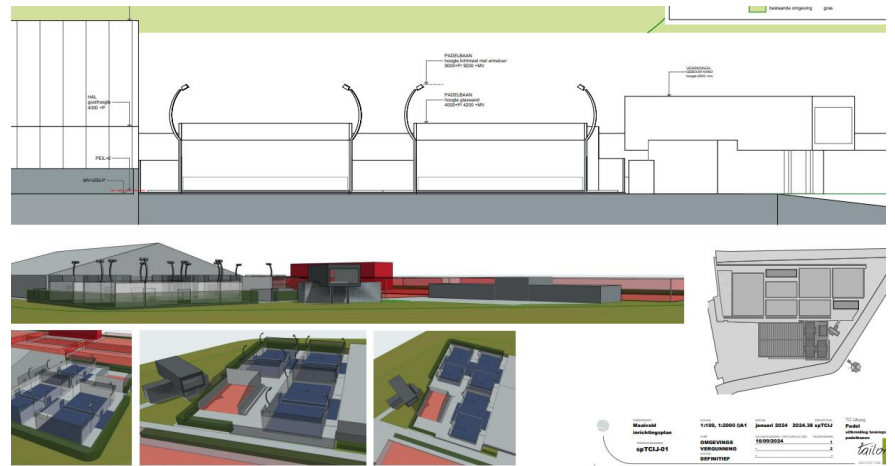
Is er sprake van een bouwkundige splitsing? NEE

Bibob? NEE

<p>Regels gebruik :</p>	<p>17.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor '<u>Sport</u>' aangewezen gronden zijn bestemd o.a. voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sport, niet zijnde watergerelateerde sport; voldoet <p>en de daarbij behorende:</p> <ul style="list-style-type: none"> h. speelvoorzieningen; <p>voldoet</p> <p>17.5 Specifieke gebruiksregels 17.5.1 Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de gronden mogen voor maximaal 100% worden verhard ten behoeve van sportuitoefening; voldoet b. de gronden mogen voor maximaal 15% per bestemmingsvlak worden verhard ten behoeve van parkeren, verkeersvoorzieningen
-------------------------	---

	<p>en erven, onder voorwaarde dat de bebouwing ten behoeve van de in 17.1 onder a, b, e en f genoemde sportvoorzieningen en de onder 17.1 g en l genoemde verharding van parkeren, in- en uitritten en laad- en losvoorzieningen samen maximaal 15% van het oppervlak van het bestemmingsvlak beslaan. NVT</p> <hr/> <p>Artikel 37 Waterstaat - Waterkering 37.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. waterkeringen; b. waterstaatkundige voorzieningen; c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering; d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen. <p style="text-align: center;">Voldoet</p>
<p>Regels bouw:</p>	<p>17.2 Bouwregels 17.2.1 Algemeen Op en onder de in 17.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en gebouwen in de vorm van clubgebouwen, een manege en een bedrijfswoning bij een manege worden gebouwd.</p> <p>17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 20 m. <p style="text-align: center;">voldoet , b. ; hoogte lichtmast met amateur; 9 meter vanaf peil; 9,2 meter vanaf maaiveld.</p> <ul style="list-style-type: none"> b. de bouwhoogte van silo's ten behoeve van een manege bedraagt maximaal 7 m¹; c. de oppervlakte voor een silo ten behoeve van een manege bedraagt maximaal 6 m; d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Hoogte glaswand padelbaan : 4 meter vanaf peil ; 4,2 meter vanaf maaiveld. Voldoet inclusief toegelaten overschrijding artikel 39.2 : *Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximale bouwhoogtes te overschrijden tot ten hoogste 1 meter.*



Artikel 1.53 peil:

- e. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- f. voor een windturbine: de hoogte van het dak ter plaatse van de windturbine;
- g. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil, tenzij anders is vermeld in 2.1.2.3 onder h;
- h. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;**

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Waterstaat-Waterkering

37.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 37.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 37.1.

Strijdigheden met gebruiksregels:

Nee

Strijdigheden met bouwregels:

Nee.

Afwijken omgevingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	nvt
Afwijking middels basisregeling artikel 4.19?	n.v.t.
Andere keuze/afweging afwijkingsbevoegdheid? BOPA?	Nvt.
Vergunningvrij? Technische bouwactiviteit Omgevingsplanactiviteit	Nvt.
Betreft het de uitgebreide procedure? Door de raad aangewezen geval?	----
Beoordelingsregels Omgevingsplan	nvt
Zijn er beleidsregels van toepassing?	nee
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	Nvt.
CBS/Bouwformulier Werkinstructie	Nvt.
Bouwsomcontrole werkinstructie	
Participatie	Heeft er participatie plaatsgevonden? JA zie verslag informatieavond

Conclusie medewerker vergunningen bouw (tekst voor vergunning)	<p><u>Omgevingsplan</u> Voor de locatie van het project geldt het omgevingsplan "IJburg 1^e fase". De grond waarop het project is gelegen is bestemd als "Sport" als genoemd in artikel 17, met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering".</p> <p>Het project is passend binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende omgevingsplan. Wij concluderen dat het project niet in strijd is met het geldende omgevingsplan.</p>
--	--

Opmerkingen van de medewerker vergunningen bouw aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)	Dossier wordt geagendeerd voor de IAT op dinsdag 14 januari 2025 4.1, 4
---	--

	Op 20 december 2024 voor advies uitgezet aan ecooloog (t.a.v. quickscan) en OD (t.a.v. geluidsrapport).
--	--