



PROCEDUREVOORSTEL

Dossiernummer Z2021-Z004123
Datum indiening 25 juni 2021
Plaatsaanduiding Valeriusstraat 55 H
Omschrijving het bouwen van lichtstraat in het souterrain, en het plaatsen van airco's en een jacuzzi op het gebouw Valeriusstraat 55
Behandeld door [REDACTED]
Telefoonnummer [REDACTED]

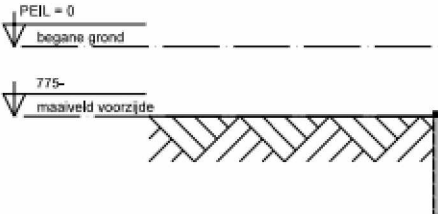
Pré Advies Omgevingsvergunning

Datum indiening aanvraag	
Casemanager:	[REDACTED]
Adres	
Olo nummer	
Procedure aanvraag	Regulier
Behandel termijn	8 weken
Verdagen	Ja/nee - 6 weken (motivatie aangeven)
Fatale datum	
Omschrijving aanvraag	het bouwen van lichtstraat in het souterrain, en het plaatsen van airco's en een jacuzzi op het gebouw Valeriusstraat 55
Indien nodig ook de omschrijving aanpassen in het "Omschrijvingveld" van OVX zodat deze correct wordt opgeroepen in alle documenten.	

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) -- Monument -- Rijksmonument -- Gemeentemonument -- GMP pand	Bouwen, bijbehorend bouwwerk bouwen.												
-- Van toepassing zijnde beleidsregels.													
-- Welstand.	<table border="0"> <tr> <td>Ruimtelijk systeem</td> <td>19de-eeuwse Ring (3)</td> </tr> <tr> <td>Deel van een ruimtelijk systeem</td> <td>Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)</td> </tr> <tr> <td>Gebied</td> <td>Concertgebouwbuilt (0324)</td> </tr> <tr> <td>Orde</td> <td>Orde 3</td> </tr> <tr> <td>Niveau van welstand</td> <td>Bijzonder welstandsniveau</td> </tr> <tr> <td>Monument</td> <td>Nee</td> </tr> </table>	Ruimtelijk systeem	19de-eeuwse Ring (3)	Deel van een ruimtelijk systeem	Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)	Gebied	Concertgebouwbuilt (0324)	Orde	Orde 3	Niveau van welstand	Bijzonder welstandsniveau	Monument	Nee
Ruimtelijk systeem	19de-eeuwse Ring (3)												
Deel van een ruimtelijk systeem	Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)												
Gebied	Concertgebouwbuilt (0324)												
Orde	Orde 3												
Niveau van welstand	Bijzonder welstandsniveau												
Monument	Nee												
-- Benodigde onderzoeken.	Nvt												
-- Overige													
Vigerende planologische regeling:													
-- Bestemmingsplan	Museumkwartier Valeriusbuurt												
-- Bestemming	 <p>Op tekening is het peil aangegeven 0,775 meter boven het straatnivo. Volgens de begripsbepalingen is dit niet correct. Dus hoogtematen + 0,77 m.</p> <div style="background-color: #cccccc; width: 300px; height: 150px; margin: 10px 0;"></div> <ul style="list-style-type: none"> ■ Enkelbestemming Gemengd - 1 <hr/> Bouwvlak <hr/> Maatvoering maximum bouwhoogte: 14 m <hr/> 												

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en short-stay, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

lichtstraat

De kelder inclusief wolfskuil is een vergunde situatie: OLO 3954635 en blijft binnen de contouren van de kelder. Plan voldoet aan 6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders). De lichtstraat moet derhalve enkel op welstandsgronden worden beoordeeld.

Airco's

De airco's zijn geplaatst binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is 14 meter. De hoogte van de dakrand is 13,7 meter. De airco's overschrijden de maximale bouwhoogte met ongeveer 1,07 – 1,17 m.

5.2.2 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. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%.

Artikel 25 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:

5.de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met maximaal 1,2 meter;

Geen motivering in het beleid. De in deel 11 bedoelde installaties van het afwijkingen beleid zijn bedoeld voor bedrijven, en niet voor particuliere initiatieven.

Jacuzzi

De jacuzzi staat niet op het "erf", en kan dan ook niet vergunningvrij zijn.

Hoofdstuk III. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

	<p>Artikel 3 Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op: 5.een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;</p> <p>Ook de jacuzzi overschrijdt de maximale bouwhoogte van 5.2.2 onder a met ongeveer 1,57 meter. Geen binnenplanse vrijstelling</p> <p><u>Schutting op het dak</u></p> <p>Op het dak naast de jacuzzi is een wand geprojecteerd met een douche. Ook deze wand/afscheiding overschrijdt de maximale bouwhoogte met ongeveer 2,77 meter. Geen binnenplanse vrijstelling</p>
-- Aanduiding	Gemengd - 1
-- Strijdigheden	Art. 5.2.2, onder a bouwhoogte.
<p>-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo.</p>	<p>Art. 25 lid a onder 5. (voor de airco's). De jacuzzi en schutting kunnen niet binnenplannen ontheven worden.</p> <p>Echter geen motivatie in het beleid. Eerder heeft RO (30 maart 2021) voor een locatie aan de Valeriusstraat 33 het onderstaande geadviseerd.</p> <p>Préadvies Aangegeven wordt dat de maximum bouwhoogte voldoet voor de jacuzzi. Het dak van het huis waar de jacuzzi op staat zit echter op circa 14 m, de maximum bouwhoogte, dus wat daarboven zit overschrijdt de maximum bouwhoogte. (In plaats van het straatpeil heeft men op de tekening de bovenkant van de begane grondvloer als peil gekozen. Deze ligt 56 cm boven peil.)</p> <p>Afweging De jacuzzi en de plantenbakken overschrijden de maximaal toegelaten bouwhoogte. De regels van het bestemmingsplan bevatten in artikel 25, lid a onder 5 een toereikende afwijkmogelijkheid. Stadsdeel Zuid heeft voor de toepassing van de zogenaamde kruimelgevallen beleidsregels opgesteld. De beleidsregels uit deze nota gelden ook als afwegingskader voor binnenplanse afwijkingen, indien in het bestemmingsplan geen (of maar in beperkte mate) stedenbouwkundige toetsingscriteria zijn opgenomen. Artikel 25, lid a onder 5 bevat geen stedenbouwkundige toetsingscriteria. Het beleid van het stadsdeel, zoals ook vastgelegd in de genoemde beleidsregels, is erop gericht het oprichten van bouwsels op de daken zoveel mogelijk te reguleren en te beperken, om een verdere verrommeling van het daklandschap te voorkomen. Daarom bepaalt beleidsregel 2 dat waar dakterrassen toelaatbaar zijn, (alleen) een hekwerk van maximaal 1.20 m hoogte is toegestaan. Zoals ook in de toelichting op de beleidsregel is aangegeven, worden andere bouwwerken, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde, op het dakterras om de genoemde reden niet toegestaan. Gelet op het beleid en de aangegeven stedenbouwkundige overwegingen die daaraan ten grondslag liggen, kunnen de aangevraagde jacuzzi en plantenbakken niet positief worden benaderd.</p> <p>Conclusie Over het verlenen van medewerking wordt negatief geadviseerd.</p> <p>Voorstel is om op hetzelfde advies te hanteren.</p>
-- Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.	

-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo.	
-- Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.	Bijlage II artikel 4 onder 9. Geen beleid. Motivatie aanhouden om niet mee te werken aan de afwijking. (jacuzzi en schutting)
Bouwverordening.	
-- van toepassing of niet van toepassing.	Nvt
-- Uitwerking	
Planologische regelingen in procedure	
-- Van toepassing of niet van toepassing.	Museumkwartier – Valeriusbuurt gemeente Amsterdam voorbereidingsbesluit vastgesteld (2021-03-31)
-- Bestemmingsplan	
-- Bestemming	
-- Aanduidingen	
-- Beoordeling	
Aanhoudingsgronden	
-- Aanhoudingsgrond Wabo art.3.3, art 3.4, art 3.5	nvt
Opmerkingen Bouwkundige toets	
-- Digitale checklist Bouwbesluit.	Bristoets Bouwbesluit.
■ Constructie toets.	In principe wel
■ Brandweer toets -- Knip, zie SBA met DMB, Std 2006-2010.	stadsdeel
■ Welstand toets	Ja, maar wordt geweigerd op ro gronden
■	
Conclusie	
-- Weigering / Vergunnen met motivatie.	weigeren
Advies S&O gewent j/n En benoemen de onderdelen waar advies over gewent is.	Nee (zal informeel onderzoeken of eerder gegeven advies kan worden gehanteerd).
Procedure voorstel W	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

1 Soort aanvraag

Maak een keuze

2 Omschrijving van de werkzaamheden:

Strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

a. Bijv. dakterrassen
b.
c.
d.

Niet strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

e. Bijv. inpassende werkzaamheden	eventuele toelichting niet strijdig
f.	
g.	
h.	

3 Voorgeschiedenis gebouw

Laatst vergunde toestand aanwezig?	maak een keuze
BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand	BWT/OLO nummer
Overige opmerkingen: <i>(Historie handhaving, Gebied etc.)</i>	

4 Deelactiviteiten van de aanvraag

Aangevraagde activiteiten	activiteiten in de aanvraag
Onlosmakelijke samenhangende activiteiten	onlosmakelijk samenhangende activiteiten
Overige samenhangende activiteiten	overige samenhangende activiteiten

5 Planologische beoordeling

Paraplubestemmingsplan	klik hier om tekst in te voeren
In overeenstemming?	maak een keuze
Toelichting	eventuele toelichting strijdigheid

Bestemmingsplan	
Bestemming(en)	maak een keuze tot afstand tot bestemmingsgrens meter

	maak een keuze	tot afstand tot bestemmingsgrens meter
	maak een keuze	tot afstand tot bestemmingsgrens meter
Maatvoering volgens BP	maximale bouwhoogte	toegestane bouwhoogte
	maximale goothoogte	toegestane goothoogte
Specifieke functieaanduiding	klik hier om tekst in te voeren	
Dubbelbestemming(en)	maak een keuze	
	maak een keuze	
Specifieke bouwaanduiding	maak een keuze	
Vorbereidingsbesluit van toepassing	maak een keuze (J/N)	

Beschrijving onderdeel 1a	beschrijving strijdige werkzaamheden
Strijdig met artikel	artikelnummer
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	maak een keuze (J/N)
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze (J/N) motiveer hier waarom niet
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N) artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)

Beschrijving onderdeel 1b	beschrijving strijdige werkzaamheden
Strijdig met artikel	artikelnummer
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	maak een keuze
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze (J/N) motiveer hier waarom niet
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N) artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)

Conclusie

- Aanvraag past wel/past niet binnen de regels van het bestemmingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere/uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd/niet benodigd

- Overige opmerkingen

6 Bestemmingsplan in procedure

Bestemmingsplan in procedure?	maak een keuze (J/N)	
Ontwerpbestemmingsplan	maak een keuze	
Plan in overeenstemming met BP in procedure?	maak een keuze (J/N)	
Strijdig met artikel	artikelnummer	
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen	
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	maak een keuze	
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze	
Buitenplanse afwijkingmogelijkheden	maak een keuze (J/N)	
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N)	artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)	

Conclusie

- Aanvraag past wel/past niet binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan
- De beslissing op de aanvraag moet worden aangehouden/niet worden aangehouden
- Aanhouding doorbreken/niet doorbreken (artikel 3.3, lid 3 Wabo)
- Aanvraag volgt de reguliere/uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd/niet benodigd
- Overige opmerkingen

2

7 Welstandelijke en monumentale beoordeling

Waarderingskaart (orde)	architectonische kwaliteit	
Type monument en nummer	maak een keuze	monumentnummer
Ambtelijke toets	klik hier om tekst in te voeren	
Opmerkingen voor gemandateerde	klik hier om tekst in te voeren	

8 Bouwbesluit 2012

De eerste dingen die opvallen	klik hier om tekst in te voeren
-------------------------------	---------------------------------

9 Bibob

Bibob van toepassing?	maak een keuze (J/N)
Categorie	Maak een keuze
Overige opmerkingen	klik hier om tekst in te voeren

10 Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk?	maak een keuze (J/N)
Moet legesmatrix ingevuld worden?	maak een keuze (J/N)

(Bouwsom > 50.000)	
--------------------	--

11 Collegiale toets

Collegiale toets noodzakelijk? <i>(Weigering, Bibob-toets, Bouwsom ≥ € 100.000,00, Zienswijzen bij ontwerpbesluit, Projectbesluit)</i>	maak een keuze (J/N)
---	----------------------

12 Ontvankelijkheid

De eerste dingen die opvallen	klik hier om tekst in te voeren
-------------------------------	---------------------------------

13 BAG -plicht

Bag-plichtig?	maak een keuze (J/N)
Huidige registratie bij veranderingen	klik hier om tekst in te voeren

14 Noodzakelijke externe adviseurs

Archeologie	klik hier om tekst in te voeren
Bodem	klik hier om tekst in te voeren
Brandweer	klik hier om tekst in te voeren
Constructie	klik hier om tekst in te voeren
Natuurbescherming	klik hier om tekst in te voeren
Rijksdienst	klik hier om tekst in te voeren
Waternet	klik hier om tekst in te voeren
Wet geluidshinder	klik hier om tekst in te voeren
Overige	klik hier om tekst in te voeren

15 Aandachtspunten voor aanvrager

Gebruiksmelding	klik hier om tekst in te voeren
Gebruiksvergunning	klik hier om tekst in te voeren
Horeca	klik hier om tekst in te voeren
Milieumelding	klik hier om tekst in te voeren
Slopmelding	klik hier om tekst in te voeren
WIOR-vergunning	klik hier om tekst in te voeren
Woningonttrekking	klik hier om tekst in te voeren
Overige	klik hier om tekst in te voeren

16 Overige opmerkingen

Klik hier om tekst in te voeren