

BESTEMMINGSPAN EN ADVIESFORMULIER (versie 1.12 – maart 2023)

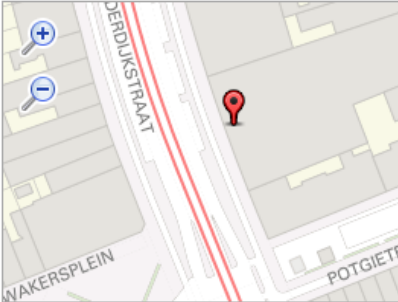
Adres	Bilderdijkstraat 91		
Projectomschrijving	het realiseren van installaties op het dak het wijzigen van de voorgevel		
Aanvrager	DRDS Int. B.V. Zakelijke rechten i Vereniging van eigenaars gebouw Bilderdijkstraat 87 tot en met 97 (oneven nummers) en Da Costakade 106 tot en met 110 (even nummers) te Amsterdam - Eigendom (recht van)		
Zaaknummer PowerBrowser OLO-nummer	Z2024-006067 2024032000821	Datum aanvraag	20-03-2024
Soort aanvraag	Regulier/Uitgebreid/Concept		
Eerdere conceptaanvraag?	Ja, zaaknummer... / Nee		
Bestaande toestand conform archieftekeningen?	In het archief geen vergunning gevonden voor de huidige installaties die nu op het dak staan.		
Bestaande toestand conform BAG (data.amsterdam.nl)	Ja / Nee		
Bouwdynamiek	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Bestuurlijk gevoelig	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Integrale Adviestafel	Ja / Nee / N.t.b.		
Casemanager Bouw	5.5.1, 2, e		
Casemanager R.O.			

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	Buitenplanse afwijking bijlage II Bor
	Tijdelijke afwijking	Buitenplanse afwijking uitgebreid
Crisis en herstelwet	Ja / Nee	(bij 12 of meer nieuwe woningen van toepassing)

Onlosmakelijke activiteiten	Ja / Nee	Zijn alle onlosmakelijke activiteiten toegevoegd en zo nee, welke ontbreken
-----------------------------	----------	---

TOETS ARCHITECTUUR

Welstandstoets	Geen / VVKB / gewogen oordeel	Woonplaats Amsterdam <input type="text"/> Adres of postcode <input type="text" value="Bilderdijkstraat"/> Huisnummer <input type="text" value="91"/> Toevoeging <input type="text" value="H"/> <input type="button" value="Zoeken"/> 
Monument	Geen / gemeentelijk / rijksmonument	
Rijksmonument (RCE betrekken)	omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl T.a.v. mevrouw 5.1, 2, e	
Monumentnummer	224008	
		DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM Ruimtelijk systeem 19de-eeuwse Ring (3) Deel van een ruimtelijk systeem Gedecoreerde Blokbebouwing (3B) Gebied Da Costabuurt (0320) Orde Orde 1 Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau Monument Nee (Het adres kan wel onderdeel zijn van een monumentaal complex. Zie daarvoor de kaart.)
Beschermd gezicht	Geen / Admiralenbuurt / Oud Zuid	https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/
Archeologie	Relevant / niet relevant	

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

Participatie		Heeft aanvrager geparticipeerd?
Geluid (verkeer)		https://maps.amsterdam.nl/geluid/
Geluid (industrie)		https://maps.amsterdam.nl/geluid/
Flora en Fauna		https://maps.amsterdam.nl/vogels/ en https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/ en https://maps.amsterdam.nl/muurflora/
Stikstof		Is er sprake van stikstofdepositie in natura2000?
Auto parkeren		Nota parkeernormen auto
Fiets parkeren		Nota parkeernormen fiets
Milieu		Melding of vergunning nodig?

Bodemverontreiniging		Verkennd bodemonderzoek nodig?
Grondwater		Geohydrologisch onderzoek nodig?
Overige aspecten van toepassing? (verplicht invullen)		Ja/Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Oud West 2018 inclusief herzieningen
Huidige bestemming(en): (inclusief functie aanduidingen)	Gemengd-1 (art. 4) Verkeer (art.) gevelreclame
Dubbelbestemming(en):	NVT
Gebiedsaanduiding(en): (o.a. geluidzones en luchtvaarverkeerszones)	NVT

Omgevingsloket Regels op de kaart
Mens

< Opnieuw zoeken

Bilderdijkstraat 91, 1053KM Amsterdam

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Oud West 2018

Bestemmingsplan Gemeente Amsterdam

meer kenmerken

vastgesteld 07-11-2019 - geheel in werking [Beroep / bezwaar aangekend](#)

Plekinfo Regels Bijlage bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- Waarde - Archeologie 2 >
- Verkeer >
- Gemengd - 1 >
- Maatschappelijk - 1 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

✗ Gemeente Amsterdam **Atlas Ordekaarten - Waardering stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit**

Totaalplaatje Centrum De 19de-eeuwse Ring Gordel 1920-1940 Algemeen Uitbreidingsplan AUP

Type een adres of postcode en selecteer

Legenda

Gebouwen

- Orde 1
- Orde 2
- Orde 3
- Basisorde
- Nader te bepalen
- Sloopbesluit

Bruggen

- Orde 1
- Orde 2
- Orde 3
- Basisorde
- Nader te bepalen

Dit Totaalplaatje geeft alleen een overzicht van alle Ordes van Gebouwen en Bruggen. Bekijk meer detailinformatie zoals stedenbouwkundige zones op de deelkaarten, via de menubalk.



224008

Type: Pand
Architect: Langhout Gzn., W., en Niftrik, P.A. van
Bouwjaar: 1900

- Redengevende omschrijving
- Adres- en statushistorie

Gemeentelijk monument

Bilderdijkstraat 87 1
1053KM Amsterdam

Alle adressen

- Bilderdijkstraat 87 3
- Bilderdijkstraat 87 4
- Bilderdijkstraat 87 2
- Bilderdijkstraat 87 H
- Bilderdijkstraat 87 1
- Bilderdijkstraat 89 3
- Bilderdijkstraat 89 2
- Bilderdijkstraat 89 H
- Bilderdijkstraat 89 1
- Bilderdijkstraat 91 H
- Bilderdijkstraat 91
- Bilderdijkstraat 93 2
- Bilderdijkstraat 93 H
- Bilderdijkstraat 93 1
- Bilderdijkstraat 93 4
- Bilderdijkstraat 93 3
- Bilderdijkstraat 95 H
- Bilderdijkstraat 95 4A
- Bilderdijkstraat 95 1
- Bilderdijkstraat 95 3
- Bilderdijkstraat 97 1
- Bilderdijkstraat 97 3
- Bilderdijkstraat 97 H

Gemeente Amsterdam **Vleermuizen**

Type een adres of postcode en selecteer

Legenda

- Waarnemingen
- Fietstrajecten
- Looptraject in parken
- Batlogger locatie
- Verblijfsplaatsen

Filter op soort

- Gewone dwergvleermuis
- Kleine dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Rosse vleermuis
- Watervleermuis
- Meervleermuis
- Gewone grootvleermuis
- Onbekend

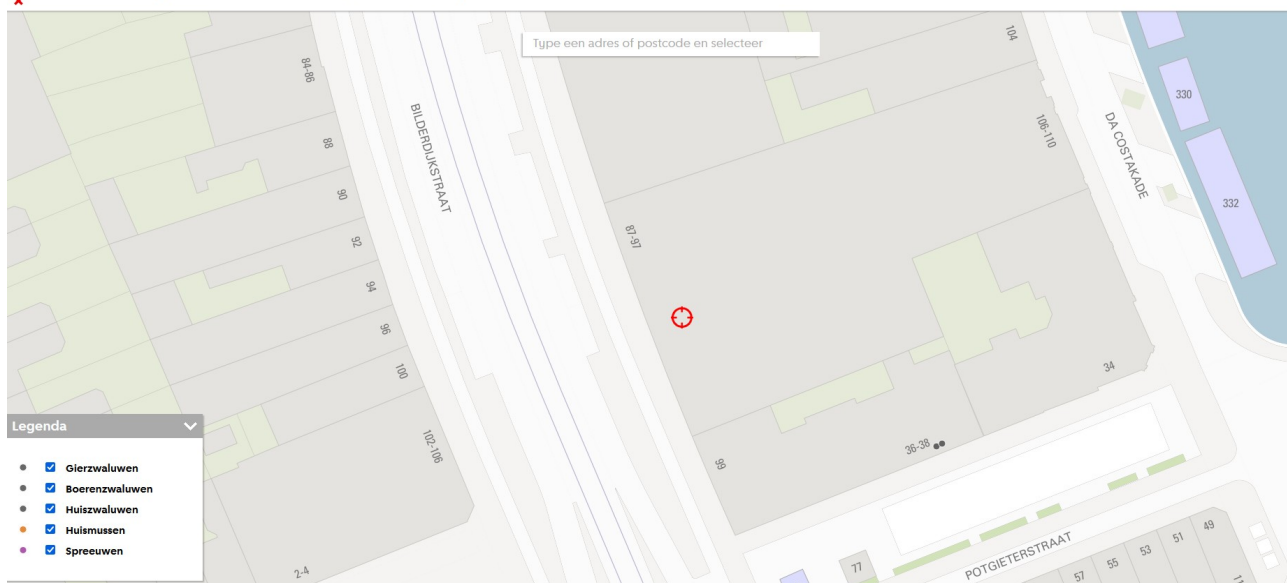
Filter op jaar

- 2022
- 2021
- 2020
- 2019

Bilderdijkstraat 89II

- Gewone dwergvleermuis 106
- Aantal waarnemingen 1
- Laatste waarneming 20 aug 2015
- Aantal minuten na zonsondergang 6
- Aantal minuten voor zonsopgang 61
- Max aantal minuten per uur 18

Toelichting



Inleidende regels

Relevante begripsbepalingen	
-----------------------------	--

Wijze van meten	
-----------------	--

Bestemmingsregels

<p>Bestemmingsomschrijving (inclusief specifieke gebruiksregels)</p>	<p>artikel 4 Gemengd - 1 4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor</p> <ol style="list-style-type: none"> a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain; b. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain; c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain; d. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen; e. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de eerste bouwlaag, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd; f. toeristische voorzieningen, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd; <p>alsmede voor</p> <ol style="list-style-type: none"> g. supermarkten uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain; h. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' in de eerste
---	---

- bouwlaag, kelder en souterrain;
- i. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain, met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
 - j. horeca van categorie 1 en horeca van categorie 4 uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
 - k. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
 - l. horeca van categorie 4 uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
 - m. horeca van categorie 5 uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 5' op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
 - n. sportschool/fitness uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool' in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
 - o. sportschool/fitness uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd 3' in de eerste en tweede bouwlaag, kelder en souterrain;
 - p. prostitutie uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'prostitutie' in alle bouwlagen;
 - q. bedrijven categorie A, B en C uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd 1';
 - r. automatenhal uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd 2' in de eerste bouwlaag;
 - s. woningen gelegen achter een functie zoals genoemd in artikel 4.1 onder a. t/m c. in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 4';
 - t. onder a. t/m c. genoemde functies in de eerste en tweede bouwlaag, kelder en souterrain uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd 6';
 - u. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met in begrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- met bijbehorende
- v. bergingen en andere nevenruimten;
 - w. tuinen en erven;
 - x. groenvoorzieningen;
 - y. verkeersareaal;
 - z. nutsvoorzieningen;

- aa. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Onbebouwde gronden

~~De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 4.1 toegestane functies.~~

4.4.2 Vestigingsgrootte

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde functies geldt een maximale bruto vloeroppervlakte per vestiging van 250 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, in afwijking van het bepaalde in lid 4.4.2 onder a. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen ten behoeve van in lid 4.1 onder a. genoemde functies (detailhandel) tot een maximale bruto vloeroppervlakte (bvo) per vestiging van 500 m².

artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. trambanen met bijbehorende voorzieningen;
- c. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- j. stallingsvoorzieningen voor scootmobiel;
- k. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- l. standplaatsen;
- m. water;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. waterbouwkundige kunstwerken;
- p. kiosken ten behoeve van detailhandel en ten behoeve van het gebruik als horeca van categorie 4 (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd.
- q. horecaterrassen uitsluitend waar deze rechtmatig zijn gerealiseerd op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

	<p>alsmede voor</p> <ul style="list-style-type: none"> r. een dagelijkse markt uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'markt'; s. bruggen ter plaatse van de functieaanduiding 'brug'.
<p>Bouwregels</p>	<p>4.2 Bouwregels</p> <p>4.2.1 Algemeen Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.</p> <p>4.2.2 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 100%; b. maximum bouwhoogte: de bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel in geval een oorspronkelijk bouwwerk geamoveerd is, de in het voorgaande bestemmingsplan rechtegens toegestane bouwhoogte; c. maximum goothoogte: de goothoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan; d. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" geldt dat tot de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies; e. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 2,5 mm/uur. <p>4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter.</p> <p>17.2 Bouwregels</p> <p>17.2.1 Algemeen Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.</p> <p>17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter; b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.
<p>Specifieke binnenplanse afwijkingmogelijkheden</p>	<p>4.5 Afwijken van de gebruiksregels Het bevoegd gezag 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</p>

	<p>omgevingsrecht, afwijken van het bepaalde in lid 4.1 een omgevingsvergunning te verlenen, ten behoeve van het gebruik van gebouwen ten behoeve van toeristische voorzieningen, mits de diversiteit van het voorzieningenaanbod en het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig worden aangetast.</p>
<p>Algemene regels</p>	
<p>Algemene gebruiksregels (let ook op parkeernormen)</p>	<p>Artikel 26 Algemene gebruiksregels</p> <p>26.1 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>26.2 Verbodsregels Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 26.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:</p> <ol 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 toeristische voorziening; d. een seksinrichting; e. een prostitutiebedrijf; f. een belwinkel; g. een geldwisselkantoor; h. massagesalons; i. opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen met uitzondering van het adres Kinkerstraat 185. j. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan, <p>tenzij deze op grond van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan.</p> <p>26.3 Toegelaten bedrijven Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Bijlage 1 Staat van inrichtingen, tenzij anders in deze regels is bepaald. b. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie B en C van de bij deze regels gevoegde Bijlage 1 Staat van inrichtingen voor zover aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; c. Het bevoegd gezag 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en

	<p>bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. niet in de Staat van inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt; 2. in de Staat van inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt; 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt. <p>26.4 Parkeernormen auto, fiets en scooter</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Tot een strijdig gebruik met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken, uitgezonderd bestaand gebruik, waarbij niet wordt voldaan aan de parkeernormen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Auto' (in werking per 1 juli 2017) en de gemeentelijke Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (zoals vastgesteld op 14 maart 2018). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging. b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Auto' (in werking per 1 juli 2017) en de gemeentelijke Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (zoals vastgesteld op 14 maart 2018). <p>Bevoegd gezag kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a en b en toestaan dat wordt afgeweken van de toe te passen parkeernormen, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan één van de in het parkeerbeleid opgenomen uitzonderingen.</p>
<p>Algemene bouwregels</p>	<p>Artikel 25 Algemene bouwregels</p> <p>Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen, mits

	<p>de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter; (vlg 5.1, 2, e bij AH J.P. Heijestraat is dit lid voor reclame tegen de gevel)</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, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter; (vlg 5.1, 2, e bij AH J.P. Heijestraat is dit lid voor reclame haaks op de gevel)</p> <p>d. (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>e. dakluiken, daklichtconstructies en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.</p>
<p>Algemene aanduidingsregels (o.a. geluid, grondwater, luchtvaart)</p>	<p>NVT</p>
<p>Algemene binnenplanse afwijkingsmogelijkheden</p>	<p>Artikel 28 Algemene afwijkingregels</p> <p>Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag, 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, 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede; 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstwerken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen; <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 maximum bouwhoogten met niet meer dan 2 meter wordt vergroot;</p> <p>d. de in de regels toegestane maximum 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 en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en</p>

	<p>ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens en windturbines;</p> <p>e. een overschrijding van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, uitkragingen, bordessen, galerijen, luifels, erkers, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.</p> <p>Artikel 12 Herziening algemene afwijkingsregels (artikel 28 van het bestemmingsplan Oud West 2018) In artikel 28 lid e. wordt de term 'balkons' geschrapt. Aan artikel 28 wordt toegevoegd: f. een overschrijding van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen tot ten hoogste 1,5 meter ten behoeve van balkons, waarbij de negatieve gevolgen voor daglichttoetreding van de onderliggende woning door de aanvrager in beeld worden gebracht.</p>
Overgangsrecht	
Overgangsbepalingen	
Overige zaken	
Toets casemanager	
Past binnen bestemmingsplan	<p>Ja / Nee / Twijfel</p> <p>Beknopt maar duidelijk toelichten, met artikelvermelding</p> <p>(dus ook de onderdelen die je hebt getoetst en wel passen in het bestemmingsplan vermelden)</p>
Strijdigheden met gebruiksvoorschriften	<p><u>Installaties op dak aanbouw achterzijde:</u> Geen strijdigheden. Volgens art. 4.1 onder a is detailhandel toegestaan.</p> <p><u>Gevelwijziging kozijn:</u> Geen strijdigheden. Volgens art. 4.1 onder a is detailhandel toegestaan.</p> <p><u>Gevelwijziging reclame tegen de gevel:</u> <i>Gemengd-1</i> Geen strijdigheden. Volgens art. 4.1 onder a is detailhandel toegestaan. <i>Verkeer</i> Strijdig. Volgens art. 17.1 geen gronden voor reclame.</p> <p><u>Gevelwijziging reclame haaks op de gevel:</u> <i>Gemengd-1</i> Geen strijdigheden. Volgens art. 4.1 onder a is detailhandel toegestaan.</p>

	<p><i>Verkeer.</i> Strijdig. Volgens art. 17.1 geen gronden voor reclame.</p>
<p>Strijdigheden met bouwvoorschriften</p>	<p><u>Installaties op dak aanbouw achterzijde:</u> Strijdig. Volgens art. 4.2.2. wordt onder resp. b en c de maximum bouwhoogte: de bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel in geval een oorspronkelijk bouwwerk geamoveerd is, de in het voorgaande bestemmingsplan rechtens toegestane bouwhoogte en de maximum goothoogte: de goothoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan overschreden. Volgens art. 28 Algemene afwijkingsregels onder d zijn installaties tot 5 m hoogte mogelijk. Het betreft hier een gemeentelijk monument. Hoogtes variëren van 735 mm, 845 en 1883 mm.</p> <p><u>Gevelwijziging kozijn:</u> Geen strijdigheden. Volgens art. 4.2.2. onder a wordt het maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 100% niet overschreden.</p> <p><u>Gevelwijziging reclame tegen de gevel:</u> Strijdig. Volgens art. 4.2.2. onder a wordt het maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 100% overschreden. Toegelaten overschrijding mits wordt voldaan aan art. 25 lid b ten behoeve van stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter; (vlgs 5.1, 2, e bij AH J.P. Heijestraat is dit lid voor reclame tegen de gevel) Horizontale blauwe 'balk' en blauwe bord boven entreedeur steken 20 mm uit de gevel. Horizontale oranje LED verlichting op blauwe 'balk' steekt 20 + 50 = 70 mm uit de gevel.</p> <p><u>Gevelwijziging reclame haaks op de gevel:</u> Strijdig. Volgens art. 4.2.2. onder a wordt het maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 100% overschreden. Toegelaten overschrijding mits wordt voldaan aan art. 25 lid 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, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter; (vlgs 5.1, 2, e bij AH J.P. Heijestraat is dit lid voor reclame haaks op de gevel) Ronde haakse reclame steekt ca. 770 mm uit de gevel.</p>

	Hoogte stoep tot onderkant haakse reclame is ca. 2450 mm.
Past binnen kruimelrichtlijnen	Ja / Nee / Twijfel
Voorstel afwijkingsprocedure (inclusief wettelijke grondslag)	Binnenplans / Buitenplans (regulier / uitgebreid) / Twijfel Volgens art. 28 Algemene afwijkingsregels onder d zijn installaties tot 5 m hoogte mogelijk. Het betreft hier wel een gemeentelijk monument. Reclame valt onder
Beoordeling overgangsbepalingen, wijzigingsbevoegdheid	
Aanhoudingsplicht? (ontwerp ter visie, voorbereidingsbesluit, enz.)	
Overige opmerkingen van de Casemanager bouw met betrekking tot dit dossier	

Motivering m.b.t. Uitvoeringsrichtlijnen	
Motiveren met inachtneming van het advies van overige afdelingen waarom wel of geen medewerking kan worden verleend.	
<p>Tekst voor besluit:</p> <p>Geel gemarkeerde puntjes = invullen</p> <p>Geel gemarkeerde tekst = weghalen wat niet van toepassing is</p>	<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 ... geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen '...' (artikel ...).</p> <p>Strijdigheden Het project is in strijd met artikel ..., van het bestemmingsplan, omdat ...</p> <p>Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid Het is mogelijk om op grond van artikel ... van het bestemmingsplan ... af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) indien ...</p> <p>Aangezien deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet mogelijk is voor de andere strijdigheden met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking niet.</p> <p>Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, ... 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).</p> <p>Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het</p>

	<p>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.</p> <p>Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.</p> <p>Overwegingen</p> <p><i>Uitvoeringsrichtlijn</i></p> <p>Op 21 januari 2020, laatst herzien op 30 maart 2021, heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West de 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2020' vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn). Op 8 april 2021 zijn de Uitvoeringsrichtlijn in werking getreden. De Uitvoeringsrichtlijn geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst').</p> <p>Hoewel het in onderhavig geval gaat om een binnenplanse afwijking en niet om een buitenplanse afwijking is het logisch om aan te sluiten bij de Uitvoeringsrichtlijn aangezien de richtlijn aangeeft wat wij ruimtelijk wenselijk vinden.</p> <p>Het ... voldoet aan artikel ..., van de Uitvoeringsrichtlijn.</p> <p>Het ... voldoet niet aan artikel ..., van de Uitvoeringsrichtlijn, omdat</p> <p>Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijn kan op grond van artikel 3.3 van de Uitvoeringsrichtlijn indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bouwplan bouwkundig of stedenbouwkundig beter inpasbaar is en/of; - het bouwplan leidt tot een stedenbouwkundig of bouwkundig ongewenste situatie en/of; - het bouwplan anderszins tot een ruimtelijk meer gewenste of ongewenste situatie leidt en/of; - de betrokken belangen onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregel. <p>Er is geen sprake van bovengenoemde afwijkingsgronden om hierna genoemde redenen.</p>
<p>Verharding en bebouwing tuin</p>	<p><i>Verharding en bebouwing tuin</i></p> <p>Vanwege het behoud van een goed woon- en leefklimaat wordt het verhard en bebouwen van tuinen terughoudend toegestaan en is het wenselijk dat tuinen zo open mogelijk blijven. Het verhard en bebouwen van binnentuinen is ongewenst omdat het stadsdeel behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. De tuinen bieden rust en ruimte en bevorderen de biodiversiteit. Omdat aan de straatkant en voorzijde van de bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is, dient de rust aan achterzijde van de woning als compensatie.</p> <p>Het groen moet worden beschermd vanwege het klimaat en behoud van een goed leefklimaat. De tuinen zijn van groot belang voor een prettig leefklimaat, de gezondheid en het welzijn van de bewoners (zowel de bewoners met een</p>

	<p>tuin, als ook voor de bewoners die op de hoger gelegen verdiepingen wonen).</p> <p>Bovendien is het behoud van de binnentuinen van belang wegens de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige verhouding tussen groen en grijs, het waterbergend vermogen (bij harde regenbuien moet het water vertraagd kunnen worden afgevoerd; Amsterdam Rainproof) en de bijdrage aan de toenemende hitteproblematiek (klimaatverandering). Daarom wordt niet meer dan 50% bebouwing en verharding van tuinen toegestaan.</p>
Aanbouw	<p><i>Aanbouw</i></p> <p>Het voorgaande betekent niet dat bebouwing in het achtererfgebied onmogelijk is. Een aanbouw kan het woongenot vergroten en een aanbouw van enige omvang in het achtererf is niet ongewenst. Het behoud van groen en het belang van waterberging zijn daarbij bepalende factoren. De maximale horizontale diepte van de aanbouw is gesteld op 2,50 meter, dit wordt stedenbouwkundig gezien als een maximale bouwdiepte voor een aanbouw, zeker als het gaat om de voor stadsdeel West gebruikelijke gesloten bouwblokken. Gelet op deze beperkte diepte is het voor de hand liggend dat het bestaande groen in de tuin zo veel als mogelijk behouden kan worden.</p>
Koekoek	<p><i>Koekoek</i></p> <p>Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot.</p>
Tuintrap	<p><i>Tuintrap</i></p> <p>De begane grondverdieping vanuit de tuin te kunnen bereiken, is een trap nodig om het niveauverschil tussen de vloer en het aansluitende maaiveld te overbruggen. Voor het woongenot is het wenselijk dat de tuin makkelijk kan worden bereikt. De impact voor de omgeving is in dit geval gering, omdat de trap binnen vier meter vanaf de achtergevel wordt gerealiseerd.</p>
Dakterras hoofdgebouw	<p><i>Dakterras</i></p> <p>Door een dakterras wordt de woonkwaliteit vergroot. Een buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Er wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van omwonenden en de mogelijkheid voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik.</p> <p>Doordat 50% van het platte dak vrij blijft, biedt het platte daken kansen voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Meervoudig ruimtegebruik gaat bijvoorbeeld om het bieden van ruimte voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren. De daken in de bestaande stad kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van regenwateropvang door de aanleg van groene daken en aan duurzame energievoorziening door het aanbrengen van zonnepanelen/zonnecollectoren e.d.</p> <p>Het dakterras is aan de achterkant een meter van de dakrand verwijderd, en aan de voorkant is deze afstand twee meter, daardoor is de zichtbaarheid minimaal.</p> <p>Een hekwerk hoger dan 1,20 meter wordt niet toegestaan. Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijnen ten behoeve van een hekwerk hoger dan 1,20 meter is</p>

	<p>ongewenst vanwege de zichtbaarheid.</p> <p>Dakterrassen tot de dakranden zijn ongewenst, omdat dit als een onaanvaardbare visuele verstoring wordt ervaren. Zij leveren een te grote bijdrage aan de verrommeling van het daklandschap. Bij langere zichtlijnen (bijvoorbeeld bij straathoeken, pleinen, plantsoenen, parken, singels en kanalen) zijn de hekwerken goed zichtbaar. Ook vanuit binnentuinen en vanuit woningen op hoger gelegen bouwlagen worden de dakterrassen ervaren als een storend element. Deze verstoring weegt niet op tegen de voordelen van de individuele dakterrasgebruiker. Er is geen sprake van een unieke situatie om in dit geval dakterrassen tot aan de dakrand toe te staan.</p> <p>Medewerking kan leiden tot ongewenste precedentwerking.</p>
Dakterras aanbouw	<p><i>Dakterras</i></p> <p>Door een dakterras wordt de woonkwaliteit vergroot. Een buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Er wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van omwonenden.</p> <p>Een hekwerk hoger dan 1,20 meter wordt niet toegestaan. Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijnen ten behoeve van een hekwerk hoger dan 1,20 meter is ongewenst vanwege de zichtbaarheid. Medewerking kan leiden tot ongewenste precedentwerking.</p>
Daktoegangsopbouw	<p><i>Daktoegangsgebouw</i></p> <p>Daktoegangsopbouwen zijn ongewenst wegens verrommeling van het daklandschap. Daktoegangsopbouwen worden als een onaanvaardbare visuele verstoring ervaren en zij leveren een te grote bijdrage aan de verrommeling van het daklandschap. Bij langere zichtlijnen (bijvoorbeeld bij straathoeken, pleinen, plantsoenen, parken, singels en kanalen) zijn de opbouwen goed zichtbaar. Ook vanuit binnentuinen en vanuit woningen op hoger gelegen bouwlagen worden de daktoegangsopbouwen ervaren als een storend element. Deze verstoring weegt niet op tegen de voordelen van de individuele dakterrasgebruiker. Toegang tot een dakterras blijft uiteraard nodig, maar hiervoor kan worden volstaan met een dakluik.</p>
Balkon	<p><i>Balkon</i></p> <p>Het balkon heeft door de beperkte diepte van 1,5 meter geen grote ruimtelijke impact. Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen van balkons aan de achtergevel. Het toestaan of vergroten van de buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Tegelijk is het van belang dat de belangen van onderliggende woning niet te veel benadeeld worden. Het gaat dan met name om onevenredige beperkingen van daglichttoetreding en privacy. Doordat de balkons niet dieper zijn dan 1,50 meter, wordt de daglichttoetreding bij onderliggende woonruimten niet onttrokken. Er is geen aanleiding om aan te nemen niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft daglichttoetreding. Verder wordt door toepassing van de Uitvoeringsrichtlijnen voorkomen dat de impact op de privacy en daarmee de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven.</p>
Privacy	<p><i>Privacy</i></p> <p>De privacy van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast. Het balkons/ dakterras is wel binnen 2,0 meter van de grenslijn met het naburig erf gelegen,</p>

	<p>maar bieden geen direct zicht in de woningen van omwonenden. Dit leidt niet tot evidente privaatrechtelijke belemmeringen omdat de ligging van de woning in stedelijk gebied een zekere beperking van privacy met zich brengt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBAMS:2018:5979). Er is daarom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.</p>
<p>Conclusie m.b.t. Uitvoeringsrichtlijnen</p>	<p>Vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten en waarden is er geen bezwaar tegen het project.</p>
<p>Water</p>	<p><u>Water</u> Het is aannemelijk dat wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur. Er wordt daarom geen wateroverlast verwacht.</p> <p>Naast deze omgevingsvergunning is ook de Hemelwaterverordening onverkort van toepassing. Op grond van deze verordening kunnen andere of strengere regels gelden dan deze omgevingsvergunning.</p>
	<p>Conclusie Wij besluiten/ zijn niet bereid om niet af te wijken van artikel ..., van het bestemmingsplan ..., omdat het project niet 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 niet aanvaardbaar.</p>
<p>Datum advies:</p>	

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** (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
- 03-10-23: RO-deel verwijderd (apart adviesformulier) en standaardtekst UR ingevuld.