Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.23.016689.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift tegen het besluit van 11 september 2023. Met dit besluit is besloten een omgevingsvergunning te weigeren voor het maken van een dakterras en het gedeeltelijk dichtzetten van de patio op de locatie Stokerkade 128 te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

De bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie) adviseert om:

- de bezwaren gegrond te verklaren;
- het besluit 11 september 2023 te herroepen
- de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te verlenen ;

Dat betekent dat de omgevingsvergunning ten onrechte is geweigerd. Hierna leest u hoe dit advies tot stand gekomen is.

2. Aanleiding

Op 6 juni 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor de activiteit bouwen. Omdat het bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan werd deze activiteit aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.10 lid 2 van de Wabo.

Op 7 september 2023 heeft de heer [redacted] (hierna: bezwaarde) per e-mail aan het bevoegd gezag medegedeeld om de activiteit 'bouwen' te laten vervallen en in plaats daarvan de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo aan te vragen.

Op 11 september 2023 is de gevraagde omgevingsvergunning vergunning (hierna: het bestreden besluit) geweigerd.

Hiertegen heeft de heer [redacted] op 17 oktober 2023, aangevuld op 14 november 2023, namens bezwaarde een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is op 8 april 2024 besproken op een hoorzitting bij de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie).

Op 6 mei 2024 is namens het college een aanvullend stuk met motivering omtrent precedentwerking aangeleverd.

Namens bezwaarde is hier op 17 mei 2024 op gereageerd.

3. Ontvankelijkheid

De commissie stelt vast dat het bezwaarschrift tijdig is ingediend, dat bezwaarden als aanvragers van de vergunning als belanghebbende kunnen worden aangemerkt en dat het bezwaarschrift ook voldoet aan de overige eisen zoals gesteld in de Awb. Het bezwaarschrift kan daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

4. Bezwaren

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De uitgebouwde patio zal op grotere afstand nauwelijks waarneembaar zijn. Daarnaast valt deze dakopbouw sowieso grotendeels weg bij de vlakbij gesitueerde omvangrijke dakopbouw van de buren;
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bijzonder vormgegeven patio's. Dat de patio één meter hoger wordt dan het omliggende dakvlak levert geen verrommeling van het daklandschap op;
- Het gewenste afwijkend gebruik voor het bouwplan is getoetst aan de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning 18 april 2017 Stadsdeel Oost (hierna: de Beleidsregels). De aanvraag voldoet aan de in paragraaf 7.2 opgenomen eisen voor dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen voor gebied B. Gelet hierop zou de vergunning voor het onderdeel dakopbouw moeten worden verleend;
- Uitgangspunt is dat dakopbouwen zo veel mogelijk worden toegestaan;
- Terecht wordt opgemerkt dat de patio nauwelijks ruimtelijke gevolgen heeft voor bezonning en privacy. Het beleid over maatwerk voor gebied B2 is dan ook terecht niet toegepast;
- Voor wat betreft het dakterras voldoet deze aan de 7 eisen uit de Beleidsregels van paragraaf 8.2.;
- Enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van een aanvrager wordt acceptabel geacht in de Beleidsregels;
- Van aantasting van privacy is hier geen sprake. Van inkijk vanaf het dakterras naar omwonenden zal hoegenaamd geen sprake kunnen zijn. Het dakterras ligt schuin aan de lager gelegen dakterrassen;
- De VvE heeft ook een positieve reactie gegeven op het plan;
- Het dakterras zal niet leiden tot precedentwerking. Ieder initiatief moet immers op eigen merites worden beoordeeld en van gelijke gevallen is niet snel sprake;
- De huidige constructie leidt ertoe dat de naastgelegen (slaap)kamer erg koud is en dat het verwarmen veel energie kost. Deze punten zijn niet in de belangenafweging meegenomen.

Reden waarom bezwaarde verzoekt de bezwaren gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen. Bezwaarde verzoekt tevens om een proceskostenvergoeding ex artikel 7:15 lid 2 Awb.

5. Hoorzitting

Aanwezigen bij de hoorzitting op 8 april 2024 waren:

[redacted] bezwaarde
[redacted] gemachtigde
[redacted] vertegenwoordiger namens het college

Samengevat hebben partijen het volgende aangevoerd:

Namens het college:
Er een overschrijding van de bouwhoogte. Daarom was een binnenplanse afwijking niet mogelijk. Er geldt hier beleid. Het gaat om gebied B2 uit het beleid. De afdeling Ruimte en Duurzaamheid (R&D) moet daarom maatwerk leveren. Privacy is daarbij in dit gebied een zwaarwegend belang. De privacy van de omwonenden kan door de ligging van het dakterras naar het oordeel van R&D niet voldoende worden gewaarborgd.

Namens bezwaarde:
Het uitgangspunt van het beleid is dat dakterrassen zo veel mogelijk worden toegestaan. In gebied B2 wordt maatwerk toegepast, omdat er volgens het beleid kans is op onevenredige aantasting van de privacy. Bezwaarde betwist onevenredige aantasting van de privacy. De aantasting is volgens hem minimaal. Daarnaast is bezwaarde ook bereid mee te denken over op te nemen voorschriften in de vergunning omtrent de waarborging van de privacy.
Bezwaarde geeft daarnaast aan dat de verbouwing wel voor verduurzaming zorgt. Het glas dat geplaatst wordt in de patio, zorgt voor verlaging van zijn stookkosten.

6. Wet- en regelgeving

De relevante wet- en regelgeving waar de commissie in het advies naar verwijst staat in de bijlage bij dit advies.

Omgevingswet
Sinds 1 januari 2024 bestaat er een nieuwe wet, de Omgevingswet. Omdat de datum van de aanvraag van deze vergunning voor 1 januari 2024 is gedaan geldt het oude recht nog. De commissie kijkt dus voor deze zaak niet naar de omgevingswet. Dat de commissie moet kijken naar de oude wetten blijkt uit artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet en blijkt ook uit de uitspraak van de Rechtbank Midden Nederland van 3 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:13.

7. Overwegingen

7.1 Aanvraag
De aanvraag voor de omgevingsvergunning ziet op het plaatsen van een dakterras en het gedeeltelijk dichtzetten van de patio op de locatie Stokerkade 128.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit: gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo). Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Borneo Sporenburg Rietlanden 2017' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.

Het project is in strijd met artikel 18.2.2, lid c van de bouwbepalingen van het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 9,50 meter met 1,50 meter wordt overschreden.

7.2 Toetsingskader
Als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is vereist, moeten de bij die aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. De vergunning voor het gebruiken van gronden

of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo niet mogelijk is. In dit artikel is bepaald dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en met toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of de in de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

7.3 Afwijken bestemmingsplan
Het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is een discretionaire bevoegdheid, waarbij het bestuur een ruime mate aan beoordelingsruimte toekomt. Dit betekent dat bij de voorbereiding van het besluit tot het al dan niet afwijken, een onderzoek dient te hebben plaatsgevonden waarbij de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen is vergaard en dat de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Een besluit dient verder te berusten op een deugdelijke motivering.

Niet in geschil is dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Borneo Sporenburg en Rietlanden', omdat de maximale bouwhoogte van 9,50 meter met 1,50 meter wordt overschreden.

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is af te wijken van de bepalingen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo.

7.4 De patio
Bezwaarde voert aan dat de uitgebouwde patio op een grote afstand nauwelijks waarneembaar zal zijn. Daarnaast valt de dakopbouw van de patio grotendeels weg bij de vlakbij gesitueerde omvangrijke dakopbouw van de buren. De patio wordt één meter hoger dan het omliggende dakvlak. Dit levert volgens bezwaarde geen verrommeling van het daklandschap op en doet geen afbreuk aan de bijzonder vormgegeven patio's. Verder is de aanvraag getoetst aan de Beleidsregels. Uitgangspunt is dat dakopbouwen zoveel mogelijk worden toegestaan. De aanvraag voldoet daarnaast aan de eisen uit paragraaf 7.2 voor dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen voor gebied B2. Tot slot merkt bezwaarde op dat de patio volgens het college nauwelijks ruimtelijke gevolgen heeft voor bezonning en privacy van de omgeving, doordat de uitbouw circa één meter afstand houdt van de gevel. Bezwaarde beaamt dit en leest het bestreden besluit dan ook zo dat voor wat betreft de dakopbouw de aspecten daglichttoetreding, privacy en uitzicht geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

De commissie overweegt dat niet in geschil is dat he bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Niettemin meent de commissie dat ten onrechte is geoordeeld dat het dakterras in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en overweegt daartoe als volgt.

Voor buitenplanse afwijkingen in stadsdeel Oost zijn beleidsregels opgesteld. De commissie is gebleken dat het adres is gelegen in gebied B2. Voor gebied B2 geldt dat de minimale afstand van twee meter, uit paragraaf 7.2 van de beleidsregels, in sommige gevallen niet voldoende zal zijn om een onevenredige aantasting van de privacy te voorkomen. In dit gebied zijn de beleidsregels daarom niet van toepassing en wordt per geval maatwerk verricht, waarbij de effecten ten aanzien van de privacy nadrukkelijk meegewogen worden.

In het bestreden besluit wordt aangegeven dat er in de wijk is gekozen voor een laagbouwmilieu van drie bouwlagen. De patio zou één meter hoger worden dan het dakvlak en hierdoor zou ongewenste verrommeling van het dakvlak ontstaan. De commissie kan dit niet volgen. Bij de naastgelegen woning is een dakopbouw gerealiseerd die boven de derde bouwlaag uitkomt (een vierde bouwlaag). De commissie ziet niet waarom een klein bouwwerk (één meter boven het dakvlak) naast een dakopbouw voor verrommeling van het daklandschap zou kunnen zorgen. Daarnaast bestaat de dakopbouw voor het grootste gedeelte uit glas, waardoor de zichtbaarheid nog minder zal zijn. De commissie is bovendien gebleken dat de concept aanvraag door de CRK akkoord is bevonden op hoofdlijnen op 30 november 2022. Naar het oordeel van de CRK zouden de dakopbouw en het dakterras geen gevolgen hebben voor het gevelbeeld en niet zichtbaar zijn vanuit het gevelbeeld.

In het bestreden besluit is aangegeven dat de ruimtelijke gevolgen voor bezonning en privacy zeer gering zijn bij de bouw van de patio. De commissie overweegt daarom dat er dus geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvindt bij de afwijking voor de patio. De commissie ziet niet waarom er, nu er geen aantasting van de privacy plaatsvindt, voor het maatwerk niet is aangesloten bij de 7 voorwaarden, die worden gesteld in paragraaf 7.2 van de beleidsregels, voor dakopbouwen, dakuitbouwen of daktoegangen voor de overige locaties binnen gebied B. Gebied B2 betreft alleen het bouwblok waar het adres zich bevindt. De gebouwen rondom vallen onder gebied B en volgen dus wel de voorwaarden uit paragraaf 7.2 van de Beleidsregels. De aanvraag voldoet aan alle 7 genoemde voorwaarden en de aanvraag zou dan wat betreft voorwaarden (waaronder zichtlijnen) dus ook niet afwijken van omliggende gebouwen binnen gebied B.

Op grond van vorenstaande concludeert de commissie dat het bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De commissie adviseert wat betreft de patio om voor het maatwerk aan te sluiten bij de voorwaarden uit artikel 7.2 van de beleidsregels. Om dat er voldaan wordt aan deze voorwaarden concludeert de commissie dat de patio gerealiseerd kan worden.

7.5 Het dakterras
Bezwaarde stelt dat het plan is gelegen in gebied B2. Voor wat betreft het privacy-aspect dient een maatwerkbeoordeling plaats te vinden, omdat hier de kans op onevenredige aantasting van de privacy groter is. Bezwaarde voert aan dat met dakterras enige noemenswaardige aantasting van de privacy van de buren niet aan de orde is. Daarnaast geeft het beleid aan dat enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager acceptabel wordt geacht. Wat betreft de zichtbaarheid van het dakterras voert bezwaarde aan dat deze van grotere afstand niet goed te zien zal zijn. Het dakterras valt weg tegen de reeds bestaande, omvangrijke dakopbouw. Verder zal van precedentwerking niet snel sprake zijn omdat ieder initiatief op zijn eigen merites moet worden beoordeeld.

Ook voor het dakterras geldt dat het adres is gelegen in gebied B2 uit de Beleidsregels. Gebied B2 is uitgezonderd van de Beleidsregels om de privacy te kunnen waarborgen.

Zoals aangegeven in het bestreden besluit ligt het dakterras achter een hoger eenmalig accent van de buren. Hierdoor grenst het dakterras alleen schuin aan de lager gelegen terrassen. Tot zover kan de commissie het college volgen. Echter, de commissie ziet niet waarom er desondanks toch negatieve gevolgen voor de privacy van de omgeving verwacht worden. De tekeningen tonen aan dat het dakterras niet tot de dakrand reikt. Hierdoor is direct zicht op de lager gelegen terrassen nagenoeg niet mogelijk. Daarnaast komt er een plantenbak op de hoek, welke het zicht op de lagere terrassen grotendeels wegneemt. Enige inkijk is overigens inherent aan het wonen in een

stedelijke omgeving. De commissie merkt ook nog op dat enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager acceptabel wordt geacht. Tot slot heeft de VvE van het pand positief gereageerd op het aangevraagde plan.

In het bestreden besluit wordt aangegeven dat een dakterras ruimtelijk niet goed aansluit op het pand en de ruimtelijke opzet van het bouwblok. Dit wordt verder niet onderbouwd. De commissie is met bezwaarde van oordeel dat het dakterras wat betreft de zichtbaarheid zal wegvallen tegen de reeds bestaande dakopbouw van de buren. Vanaf straatniveau is het dakterras helemaal niet te zien. De commissie ziet hier dan ook geen ruimtelijke bezwaren.

Het pand is uitgezonderd van de Beleidsregels, omdat het in gebied B2 ligt waar privacyvermindering strenger beoordeelt moet worden. Nu er nagenoeg geen aantasting van de privacy voor de omgeving plaatsvindt, overweegt de commissie dat ook hier voor het maatwerk bij de Beleidsregels voor gebied B kan worden aangesloten. Het plan voldoet aan alle eisen uit paragraaf 8.2 van de Beleidsregels voor dakterrassen.

De commissie overweegt wat betreft de gevreesde precedentwerking het hier om een uniek bouwplan op een unieke locatie gaat. In de nabije omgeving zijn er geen patio's of dakterrassen die op deze manier gesitueerd zijn. Om die reden is er geen sprake van precedentwerking bij toekomstige aanvragen.

Op grond van vorenstaande concludeert de commissie dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De commissie adviseert om ook voor wat betreft het dakterras voor het maatwerk aan te sluiten bij de voorwaarden uit de beleidsregels. Omdat er voldaan wordt aan deze voorwaarden concludeert de commissie dat het dakterras gerealiseerd kan worden.

8. Conclusie
Gelet op bovenstaande overwegingen is de commissie van oordeel dat zich geen gronden voor weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voordoen, zodat deze ten onrechte is geweigerd. Het bestreen besluit dient naar het oordeel van de commissie in heroverweging te worden herroepen en de gevraagde omgevingsvergunning dient, conform dit advies, alsnog te worden verleend.

Amsterdam, 23 oktober 2024

De bezwaarschriftencommissie,

voorzitter, secretaris,

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Bijlage: juridisch kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder a is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10, eerste lid wordt de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (Bouwbesluit);
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening (...);
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, lid 3 of 4.3, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

In artikel 2.10, tweede lid is bepaald dat in de gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Besluit omgevingsrecht (Bor)
Ingevolge artikel 4, vierde lid, van bijlage II, van het Bor komen voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, in aanmerking: een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw

of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Bestemmingsplan
Ter plaatse is van kracht het bestemmingsplan 'Borneo Sporenburg Rietlanden 2017', op gronden met de bestemming "Wonen". De maximale bouwhoogte bedraagt hier 9,5 meter.

Beleidsregels
7.2 Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)
Voor percelen gelegen op Borneo, Sporenburg of Rietlanden wordt voor een dakopbouw, een dakuitbouw of een daktoegang, die in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:
1.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
2.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45˚-regel;
3.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45˚-regel;
4.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op minimaal 2 meter van zij- en achtergevels die grenzen aan lager gelegen buitenruimten van andere woningen;
5.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
6.De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
7.Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

Motivering voor dit gebied
Borneo, Sporenburg en Rietlanden betreft een gebied met relatief nieuwe bebouwing. In de stedenbouwkundige structuur van het gebied is het, anders dan bij andere woongebieden, minder storend dat dakopbouwen zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor dit gebied is bekeken in hoeverre dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen mogelijk zijn. Dit heeft geleid tot regels met betrekking tot het realiseren van dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen in het bestemmingsplan. Voor een gedeelte van de wijk zijn dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen bij direct recht toegestaan. De locaties waar dit voor geldt zijn in het bestemmingsplan aangeduid met een arcering. Daarnaast is een binnenplanse afwijking opgenomen voor dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen op panden zonder arcering. Deze afwijking is alleen van toepassing op woningen die oorspronkelijk uit 2 bouwlagen bestaan, maar later uitgebreid zijn naar 3 bouwlagen. Deze woningen verschillen niet van woningen die oorspronkelijk uit 3 bouwlagen bestaan. Voor deze laatste categorie zijn om die reden beleidsregels opgesteld, die zoveel mogelijk aansluiten bij de regels uit het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden zijn de uitgangspunten verwoord waarop dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Daarbij spelen onder andere de aspecten uitzicht en privacy een rol. Op locaties waar mogelijk problemen zouden ontstaan, zijn in het bestemmingsplan geen dakopbouwen of dakterrassen toegestaan. Hiervoor wordt aangestuurd op maatwerk via een buitenplanse afwijking. In de praktijk blijkt dat het voor veel locaties, al dan niet met aanvullende regels, alsnog mogelijk is om een dakopbouw of dakterras te realiseren waarbij de criteria uit het bestemmingsplan als uitgangspunt dienen. De beleidsregels zijn voor dit gebied dan ook opgesteld met de regeling van het bestemmingsplan als basis.

Ondergeschiktheid

Het is ook hier van belang dat de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing. Zeker in het gebied Borneo, Sporenburg en Rietlanden, omdat hier de zichtbaarheidsregel niet van toepassing is en dakopbouwen daardoor zichtbaar kunnen zijn. Er kan dan een situatie ontstaan waarbij de opbouw te nadrukkelijk aanwezig is. Bouwwerken dienen daarom altijd op een minimale afstand van de gevels gebouwd te worden (o.a. door de 45˚-regel).

Daglichttoetreding
De afstand van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang tot de voor- en achtergevel moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het betreffende bouwwerk. De 45˚-regel aan de voor- en achterzijde is bedoeld om de dag- en zonlichttoetreding op lager gelegen delen te waarborgen.

Privacy
Met het realiseren van een dakopbouw of dakterras kunnen privacyproblemen ontstaan wanneer de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang zicht geeft op lager gelegen buitenruimte of tegenoverliggende woningen. In het algemeen zal de aantasting van de privacy beperkt zijn, omdat in de bestaande situatie vaak ook al zicht was op de omgeving, bijvoorbeeld vanaf bestaande balkons of vanuit de onderliggende woning. Enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager wordt acceptabel gevonden. In verband met de privacy van lager gelegen dakterrassen of patio's wordt aan de achterzijde (grenzend aan privéruimten) een minimale afstand van 2 meter aangehouden. In sommige gevallen zal dit echter niet voldoende zijn om een onevenredige aantasting van de privacy te voorkomen. In deze gebieden zijn de beleidsregels niet van toepassing (gebieden B2) en wordt per geval maatwerk verricht, waarbij de effecten ten aanzien van privacy nadrukkelijk meegewogen worden. Voor andere percelen die wel in dit beleid zijn opgenomen, kan eveneens zicht ontstaan in tegenovergelegen woningen. Hierbij is de afstand tot de woning echter dermate groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy of is er door een woningscheidende muur geen tot nauwelijks inkijk te verwachten.

Uitzicht
Omwille van het uitzicht van tegenoverliggende woningen is bepaald dat over de volledige diepte van de woning (vanaf voor- tot achtergevel) minimaal 1 aaneengesloten meter ten opzichte van minimaal 1 zijdelingse perceelgrens onbebouwd moet blijven.

8.2 Dakterrassen op hoofdgebouwen op Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)
Voor het bouwen van een dakterras op de hoofdbebouwing in Borneo, Sporenburg en Rietlanden, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:
1.Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
2.Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op het dakvlak van legaal aanwezige hoofdbebouwing;
3.Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de 45˚-regel;
4.Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de achterzijde aan de 45˚-regel;
5.Het dakterras ligt minimaal 2 meter van een zij- of achtergevel grenzend aan lager gelegen buitenruimten;
6.De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);
7.De constructiehoogte (excl. hekwerk) van het dakterras bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

Aanvullende motivering

Hekwerken die duidelijk zichtbaar zijn, kunnen het straatbeeld verstoren. Een hekwerk op de dakrand is storend vanaf de openbare weg en betekent een aantasting van de gevelwand en de architectuur van het individuele pand. Om deze reden zijn zowel de zichtbaarheidsregel als de 45˚-regel van toepassing aan de voorzijde.

Met het realiseren van een dakterras ontstaan mogelijk privacyproblemen wanneer het dakterras zicht geeft op lager gelegen buitenruimte of op tegenoverliggende woningen. In het algemeen zal de aantasting van de privacy beperkt zijn, omdat er in de bestaande situatie vaak ook al zicht was op de omgeving, bijvoorbeeld vanaf bestaande balkons of vanuit de onderliggende woning. Enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager is in dit geval acceptabel. In verband met de privacy van lager gelegen dakterrassen of patio's wordt aan de achterzijde (grenzend aan privéruimten) een minimale afstand van 2 meter aangehouden.

In sommige gevallen zal dit echter niet voldoende zijn om een onevenredige aantasting van de privacy te voorkomen. In de gebieden waar dit het geval is gelden de beleidsregel niet (gebieden B2). Voor deze gebieden zal maatwerk geleverd worden, waarbij de effecten ten aanzien van privacy nadrukkelijk meegewogen worden. Voor andere percelen die wel in dit beleid zijn opgenomen, kan eveneens zicht ontstaan in tegenovergelegen woningen. Hierbij is de afstand tot de woning echter dermate groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.

<u>Algemene wet bestuursrecht</u>
Artikel 4:84
Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.