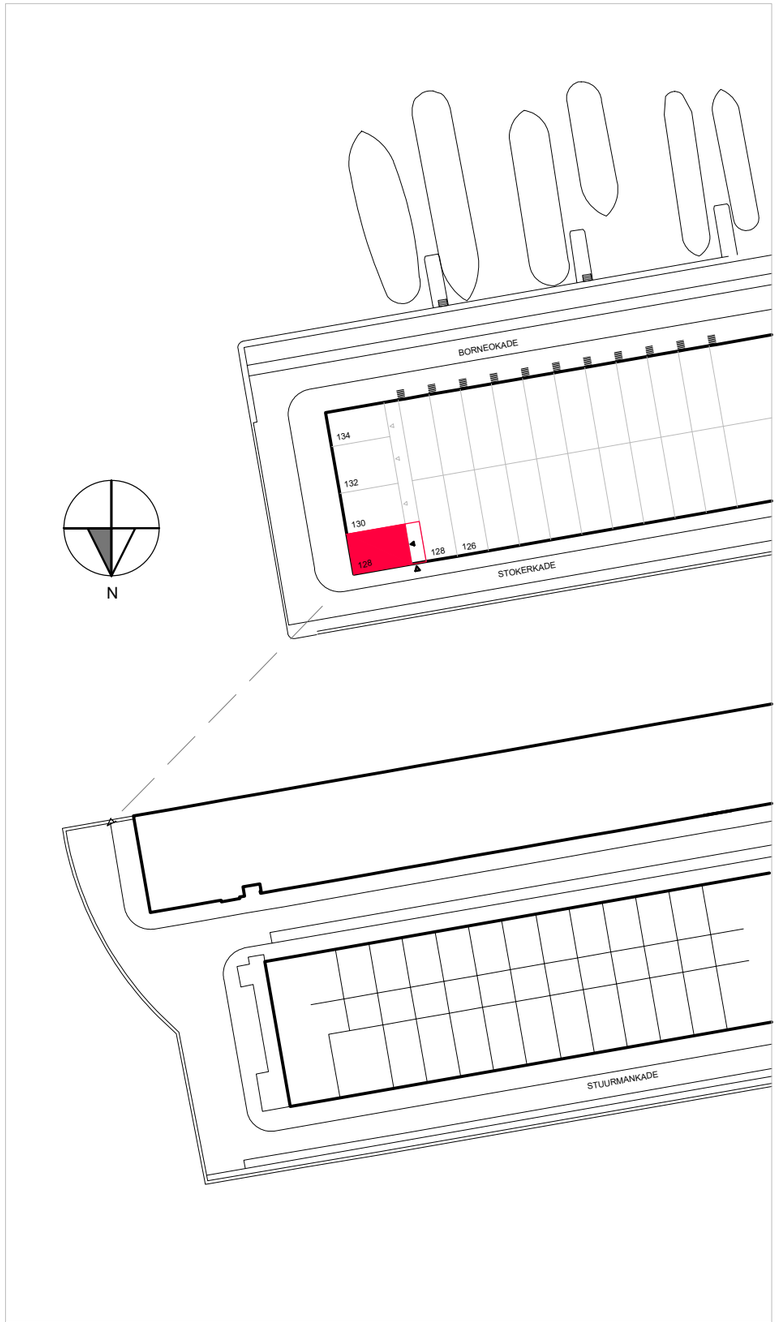


situatie 1 : 1000

dakterras met opgang

Aanleiding:

1. Een smalle kamer op de 2e verdieping is momenteel aan vrijwel alle zijden omgeven door buitengevel. Als gevolg daarvan kan deze kamer in de herfst/winter niet afdoende worden verwarmd; het vele glas zorgt voor een hardnekkige koudeval. De smalle patio is slecht bezond en bevindt zich bovendien in het gezichtsveld van de buren. Er is dus sprake van enige aantasting van de privacy. Zie afbeelding...

2. De laag-kwalitatieve patio leidde tot de wens om een goede buitenruimte te maken op het dak. Dit dakterras is toegankelijk via de nieuwe trap in een verhoging van de onderliggende verdieping die niet hoger is dan de hoogte van het terrashek. Door het gedeeltelijk dichtbouwen van de patio ontstaat enerzijds een kleine buitenruimte die de gevel intact houdt. Gelijktijdig ontstaat een grote, praktische verblijfsruimte waar men voldoende afstand van de gevel kan nemen.

3. Door een bescheiden extra toevoeging aan dit volume ontstaat een dak-uitbouw / koekoek die geïntegreerd is in de bijzondere architectuur uit 1999 van MAP arquitectos Barcelona: ...
   - De noordgevel met het houten 'ajour' scherm blijft onaangetast
   - Achter de noordgevel wordt de patio-pui verhoogd in bestaand materiaal/stijl
   - De vergrote verblijfsruimte krijgt via de verhoging iig ongehinderd zicht op de hemel (nu zitten de ramen a/d oostzijde grotendeels achter horizontale half-transparante betimmering)



huidig privacy issue



foto huidige situatie NO-hoek



bird's eye view vd nieuwe situatie @128



bird's eye view van de daktoegang en terras

dakterras met opgang

Het perceel aan de Stokerkade 128 te (1019 XB) Amsterdam ligt binnen het bestemmingsplan 'Borneo Sporenburg en Rietlanden 2017', vastgesteld op 22 januari 2020. Het perceel is gelegen op gronden met de enkelbestemming 'Wonen'; er geldt ter plaatse geen dubbelbestemming. Qua maatvoering is voor het perceel een maximum bouwhoogte gegeven van 9,5 meter.
Het project is dan ook strijdig met de planregels, vanwege het overschrijden van de maximale bouwhoogte van het perceel met één meter. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van in artikel 25 lid c en d, onder 4 van de planregels is helaas niet toereikend om deze afwijking mogelijk te maken. Om die reden moet door het college bezien worden of afgeweken kan worden van de bestemmingsregels d.m.v. een buitenplanse afwijking. Dit is mogelijk indien het bouwplan onder meer voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
Om te bepalen of een bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, heeft stadsdeel Oost beleidsregels opgesteld om af te wijken van de bepalingen in het bestemmingsplan: de 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning stadsdeel Oost' (hierna: beleidsregels). Het gaat dan vooral om afwijkingen terzake dakopbouwen, dakuitbouwen, dakterrassen, etc.
Deze beleidsregels zijn vastgesteld op 18 april 2017 en zijn feitelijk een voortzetting van de richtlijnen die al gebruikt werden bij de verlening van de omgevingsvergunning uit 2012. In 2013 zijn deze richtlijnen omgezet in beleidsregels en bedoeld “[…] om voor relatief kleine bouwplannen, de zogenaamde 'kruimelgevallen' zoals dakopbouwen en dakterrassen, onder voorwaarden extra verblijfsruimte te creëren en het woongenot te vergroten. De voorwaarden zijn opgenomen om de privacy, de licht- en luchttoetreding en de bezonning van omwonenden te waarborgen en om het gevelbeeld en het daklandschap niet in onevenredige mate aan te tasten.*” *(Pag. 7 Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning stadsdeel Oost)*

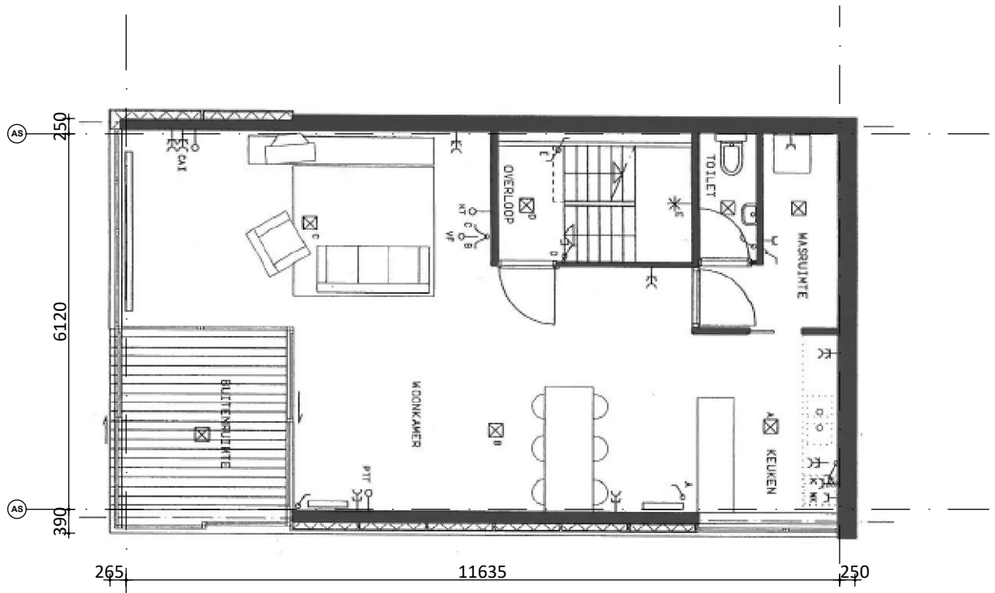
In hoofdstuk 7 staan de regels t.b.v. dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen. Paragraaf 7.2 gaat specifiek over het deel 'Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B). Daarin staat het volgende geschreven over dit maatwerk: (pag 7) “Privacy
[…] In verband met de privacy van lager gelegen dakterrassen 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.”

Hoofdstuk 8 gaat over dakterrassen en groene daken; paragraaf 8.2 gaat specifiek over dakterrassen op hoofdgebouwen op Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B). Ook in deze paragraaf wordt het maatwerk genoemd in relatie tot de B2 gebieden, specifiek in verband met mogelijke privacyproblemen: “Met het realiseren van een dakterras ontstaan mogelijk privacy-problemen 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 privacy-vermindering 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.”

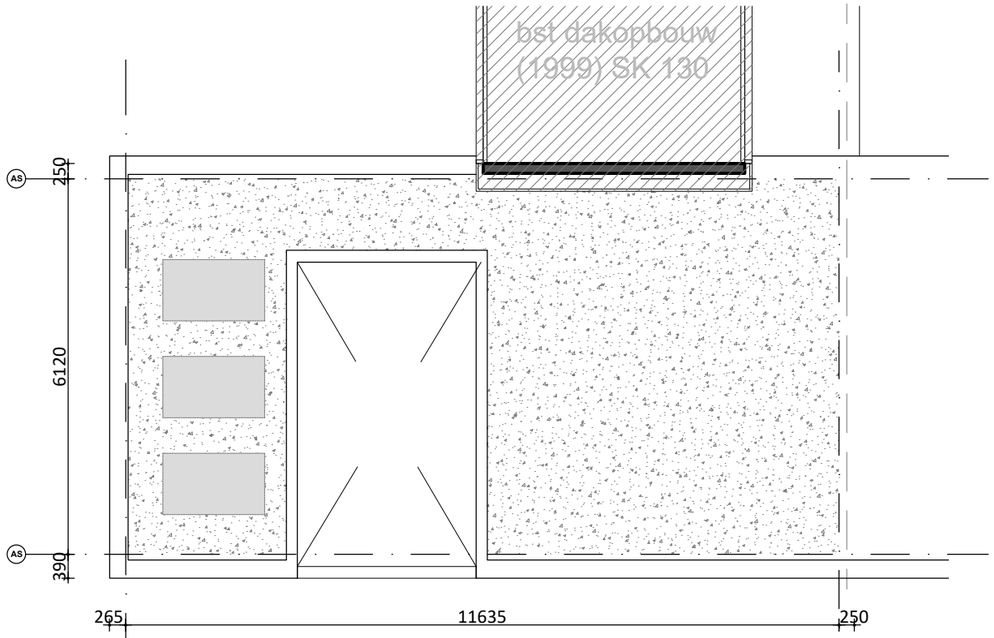
Het maatwerk waar hiernaar gerefereerd wordt, is dan ook hoofdzakelijk bedoeld t.b.v. het aspect privacy. In gebieden die aangeduid zijn met B2 kunnen problemen ontstaan met de privacy, als daar een dakterras of dakopbouw wordt toegestaan. Dit wordt verder in de beleidsregels nog nader geduid, bij de 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.
[…] 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.”

Uit deze bewoordingen blijkt ook duidelijk dat het 'maatwerk' bedoeld is om aspecten die te maken hebben met privacy (en uitzicht) goed in te regelen. De kern van het vigerende bestemmingsplan is om dakterrassen e.d. zoveel mogelijk toe te staan. Voor het overgrote deel van de verbeelding is deze mogelijkheid dan ook al direct geregeld in de planregels. Alleen daar waar er een situatie kan ontstaan waarbij de privacy (of het uitzicht) in het geding komt, zal maatwerk geleverd moeten worden. Dit maatwerk kan dan bijvoorbeeld bestaan uit privacy schermen, het verkleinen van een dakterras of iets dergelijks.

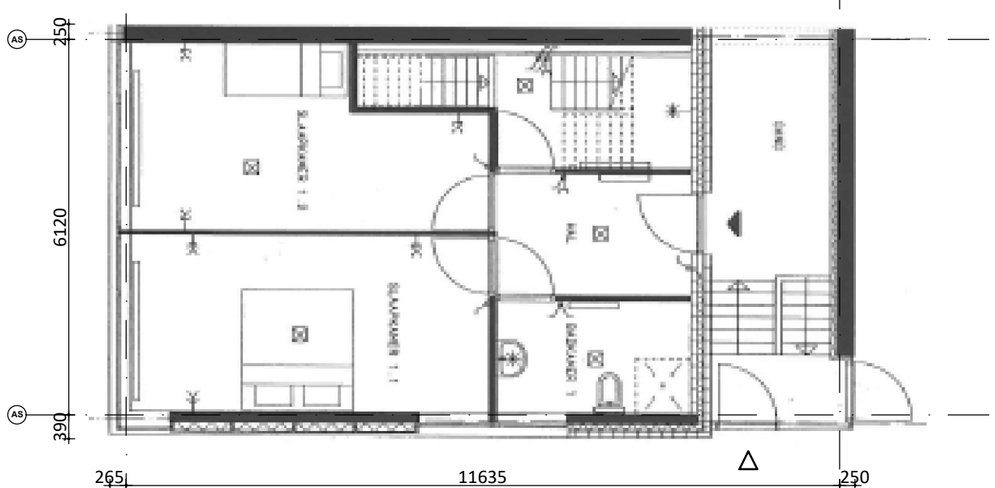
Ook bij de Stokerkade 128 kan een dakterras mogelijk een inbreuk opleveren van de privacy, omdat aan de kopse kant van het blok meerdere balkons/dakterrassen aanwezig zijn. Om die reden is de mogelijkheid tot het bouwen van een dakterras dan ook niet direct in de planregels vastgelegd, maar moet er gekeken worden of maatwerk mogelijk is. Het beoogde project is echter zodanig gesitueerd dat er geen sprake is van enige privacyproblemen of -vermindering voor de buren van aanvrager, noch is er sprake van een verminderd uitzicht voor andere bewoners van het blok.
Met het beoogde project is daarmee tevens de incongruentie van de bestaande privacy-inbreuk, als omschreven onder punt 1 bij "aanleiding", opgelost.
Het plan voldoet aan al de voornoemde bepalingen en heeft in de concept fase (OLO 7376313) positief welstandsadvies mogen ontvangen.



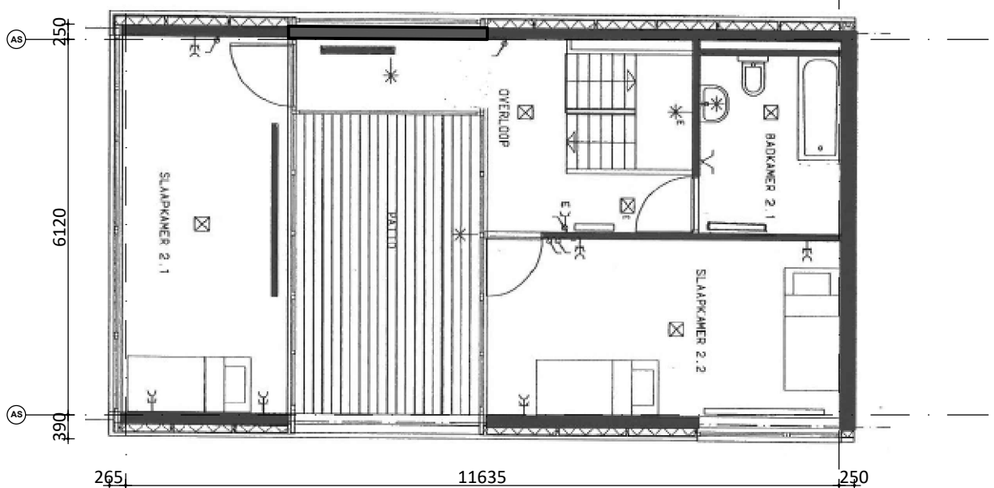
1e verdieping



dakaanzicht



begane grond



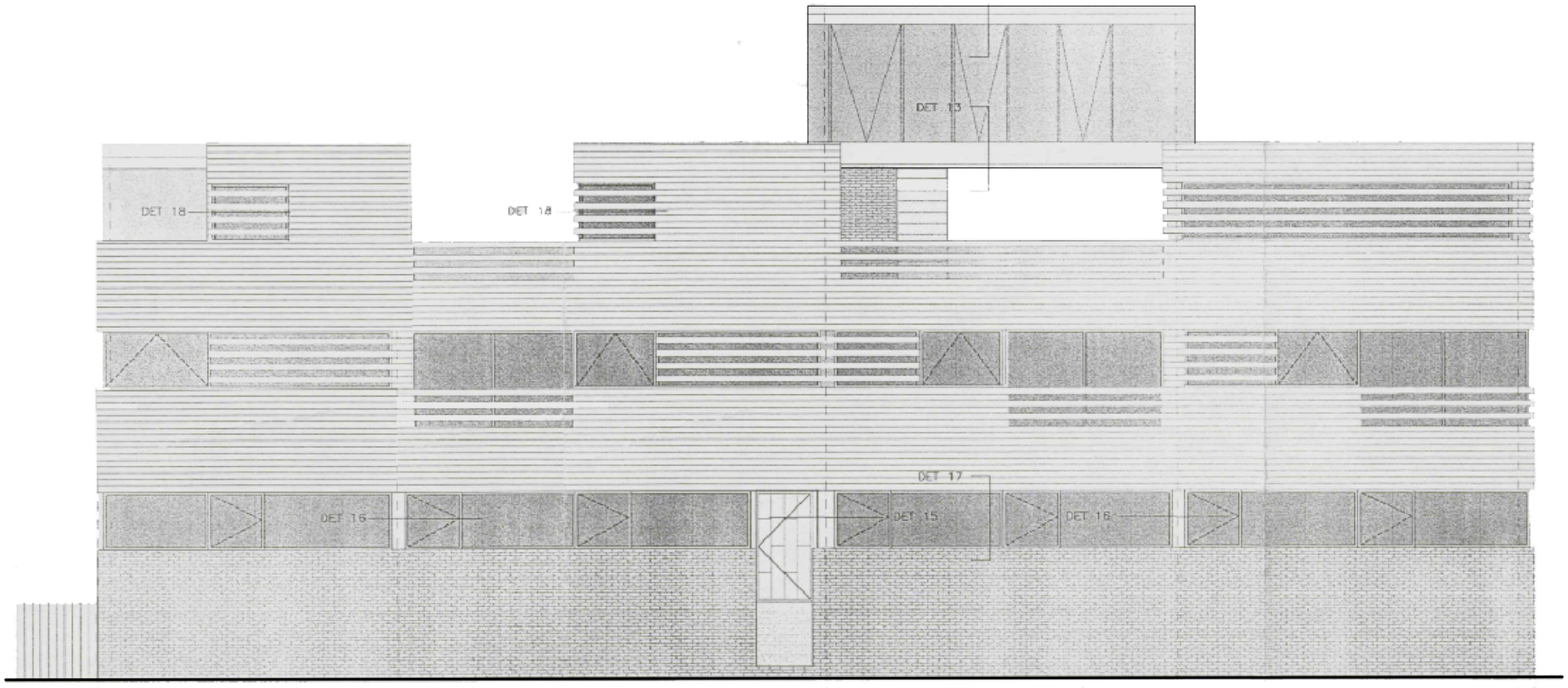
2e verdieping

SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

DEFINITIEF ONTWERP

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 100	A.
Deel	plattegronden	Formaat	A 3	B.
	BESTAANDE SITUATIE	Datum	30 mei 2023	C.

DO-1



11400+

8600+

Peil=0

1400-

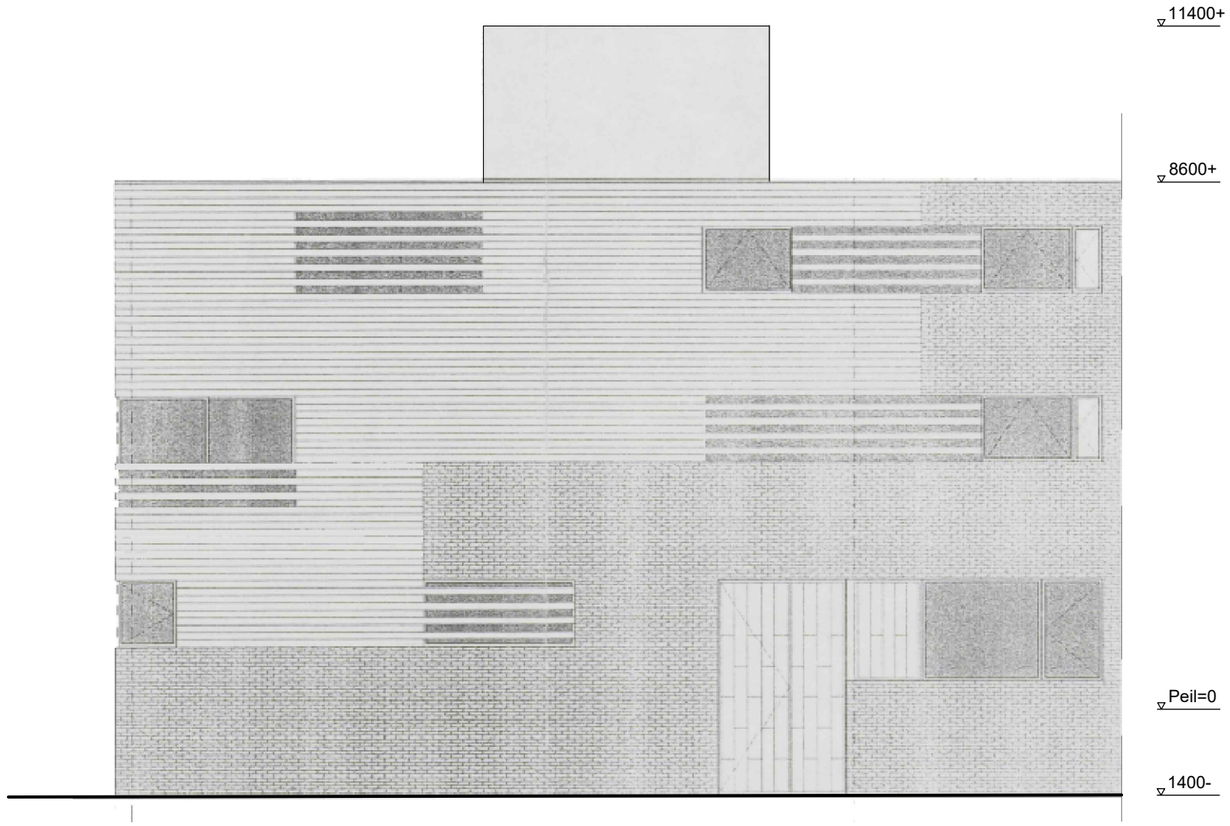
oostgevel

DEFINITIEF ONTWERP

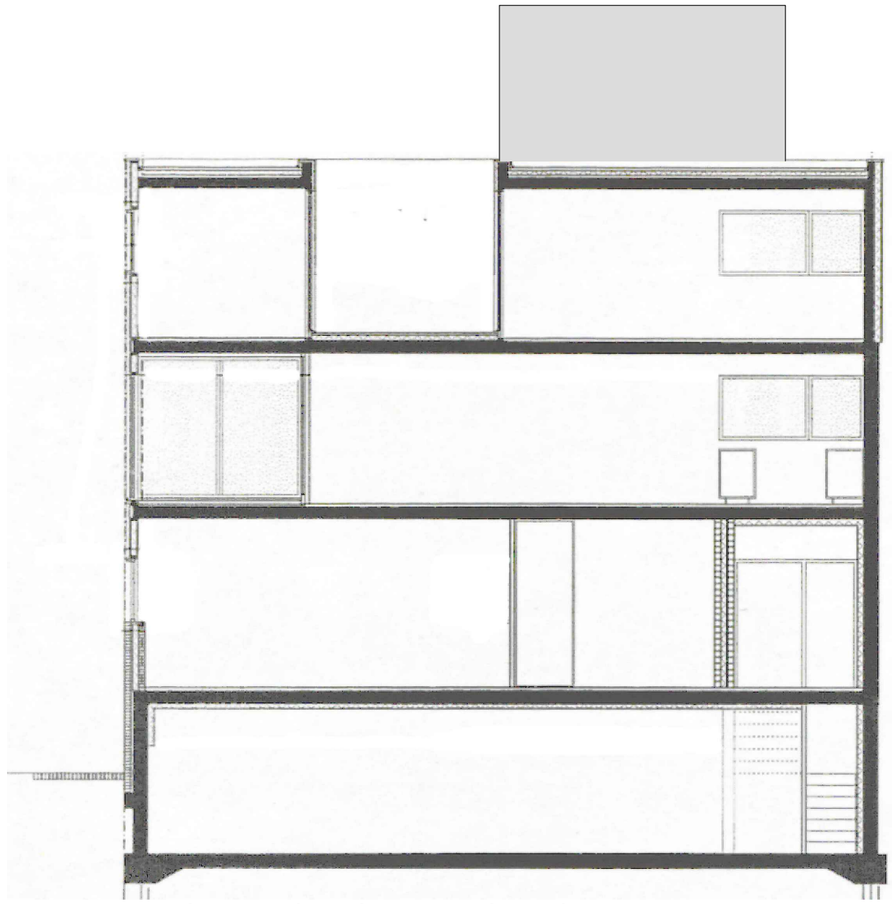
SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 100	A.
Deel	oostgevel	Formaat	A 3	B.
	BESTAANDE SITUATIE	Datum	30 mei 2023	C.

DO-2



noordgevel (stokerkade)



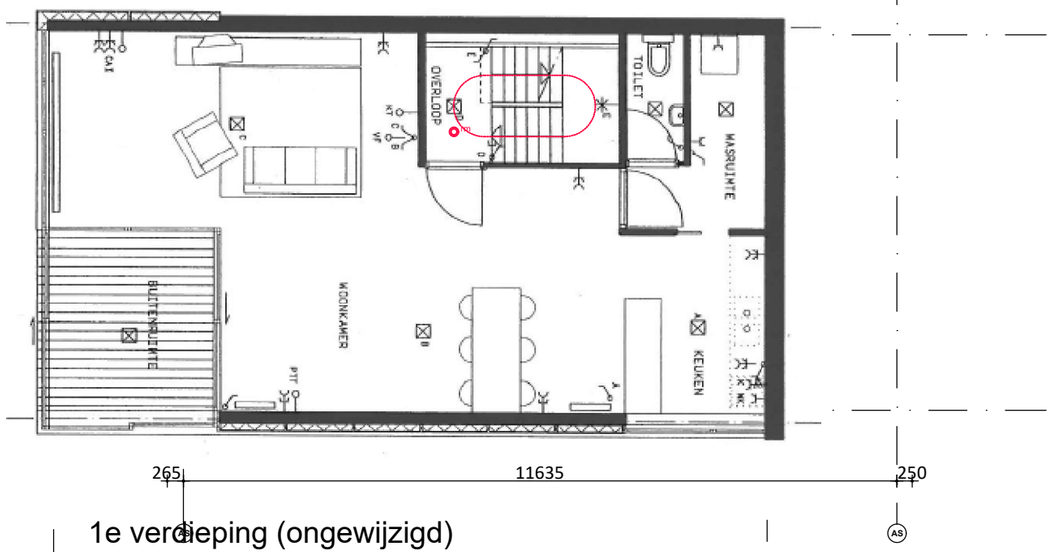
doorsnede achter noordgevel

DEFINITIEF ONTWERP

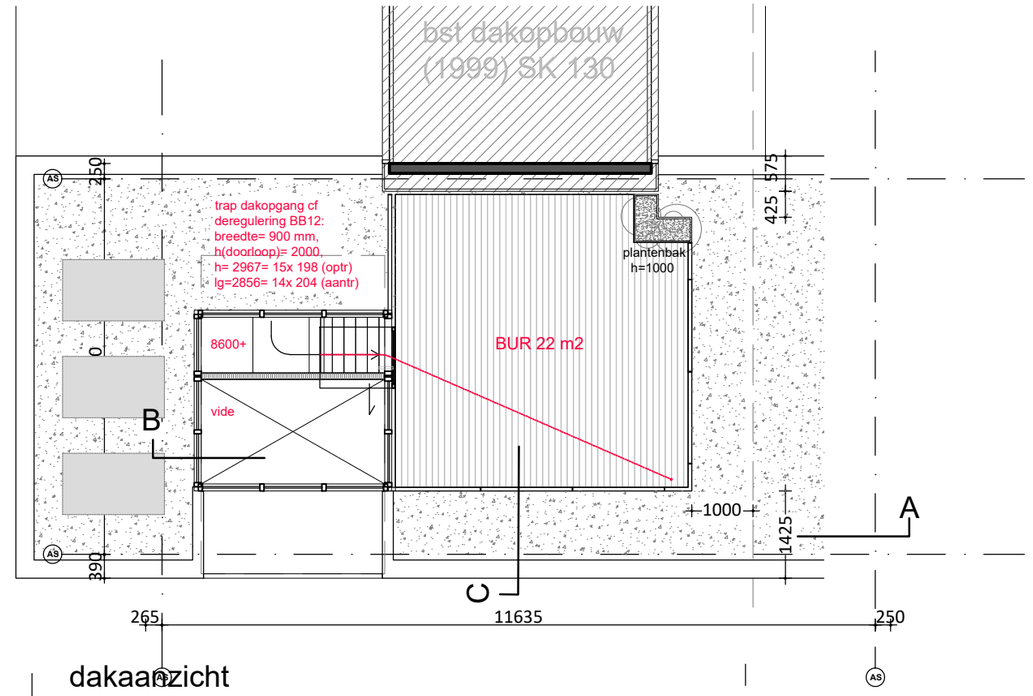
SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 100	A.
Deel	noordgevel - doorsnede A-A	Formaat	A 3	B.
	BESTAANDE SITUATIE	Datum	30 mei 2023	C.

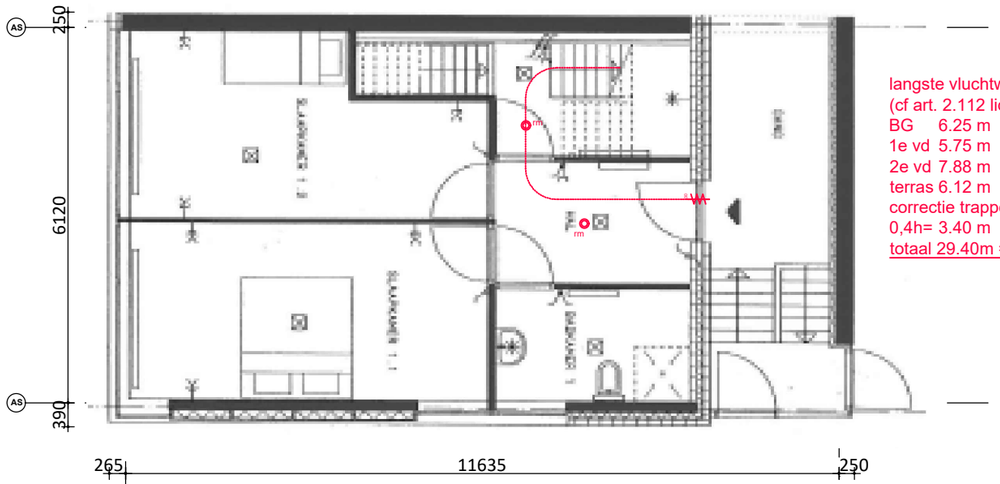
DO-3



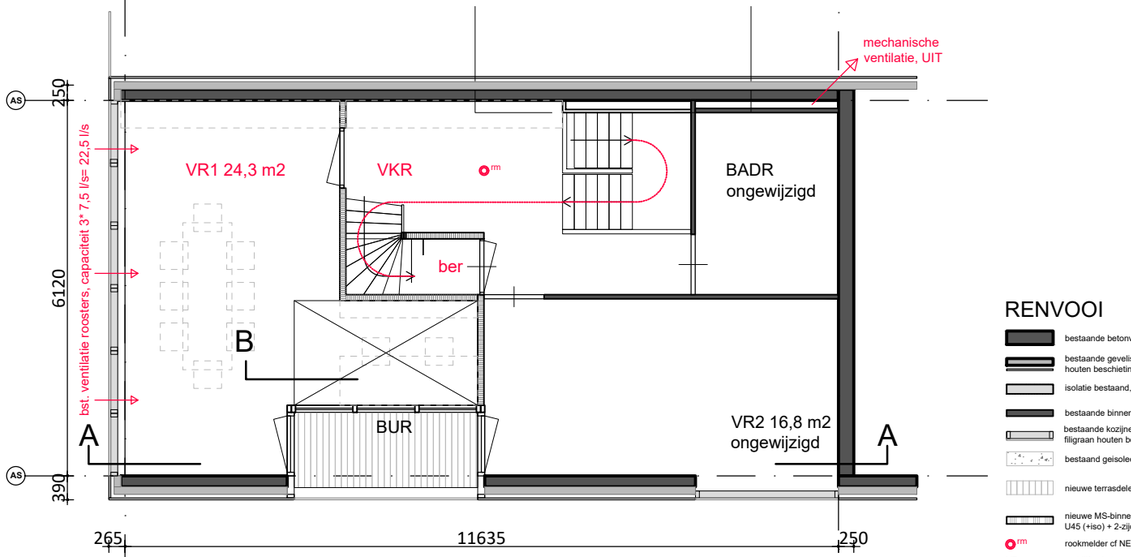
1e verdieping (ongewijzigd)



dakaanzicht



begane grond (ongewijzigd)



2e verdieping

RENVOOI

- bestaande betonvloer/-wand
- bestaande gevelisolatie / houten beschieting
- isolatie bestaand, in detail
- bestaande binnenwanden
- bestaande kozijnen/ramen met filigraan houten beschieting
- bestaand geisoleerd dak (grindballast)
- nieuwe terrasdelen, hout FSC
- nieuwe MS-binnenwanden d=100: U45 (+iso) + 2-zijdig OSB 12/gipspl 12
- rookmelder cf NEN 2555

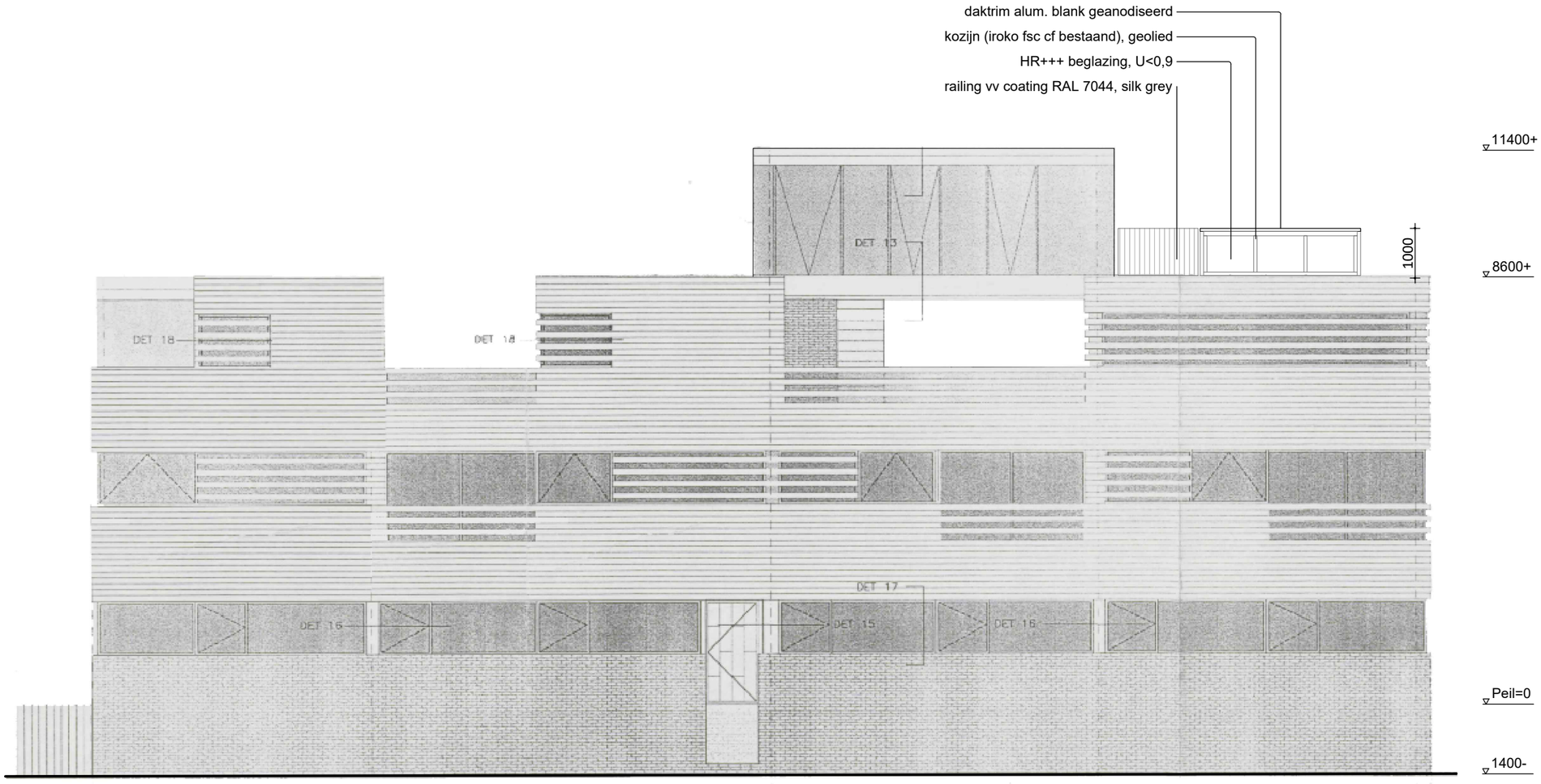
VR	verblijfsruimte
VKR	verkeersruimte
BADR	badruimte
BER	bergruimte
BUR	buitenruimte

DEFINITIEF ONTWERP

SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 100	A.	5 juli 2023
Deel	plattegronden	Formaat	A 3	B.	
	NIEUWE SITUATIE	Datum	30 mei 2023	C.	

DO-4a



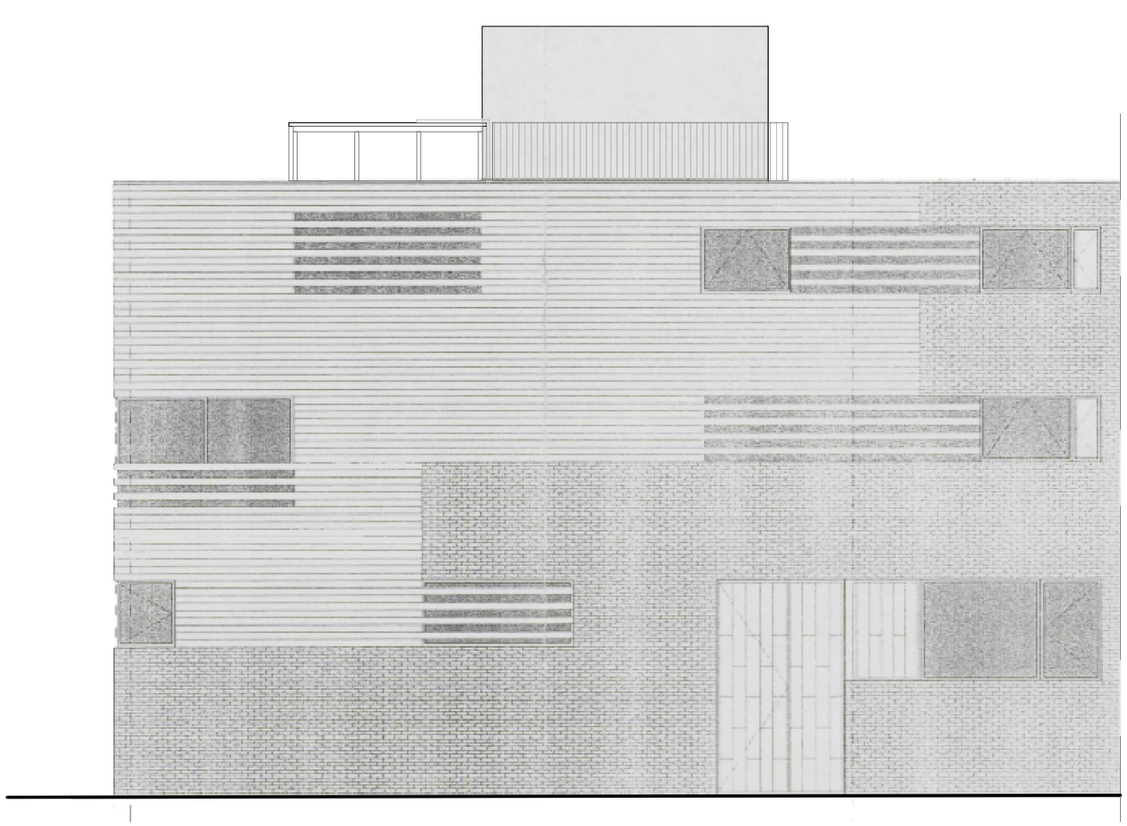
oostgevel

DEFINITIEF ONTWERP

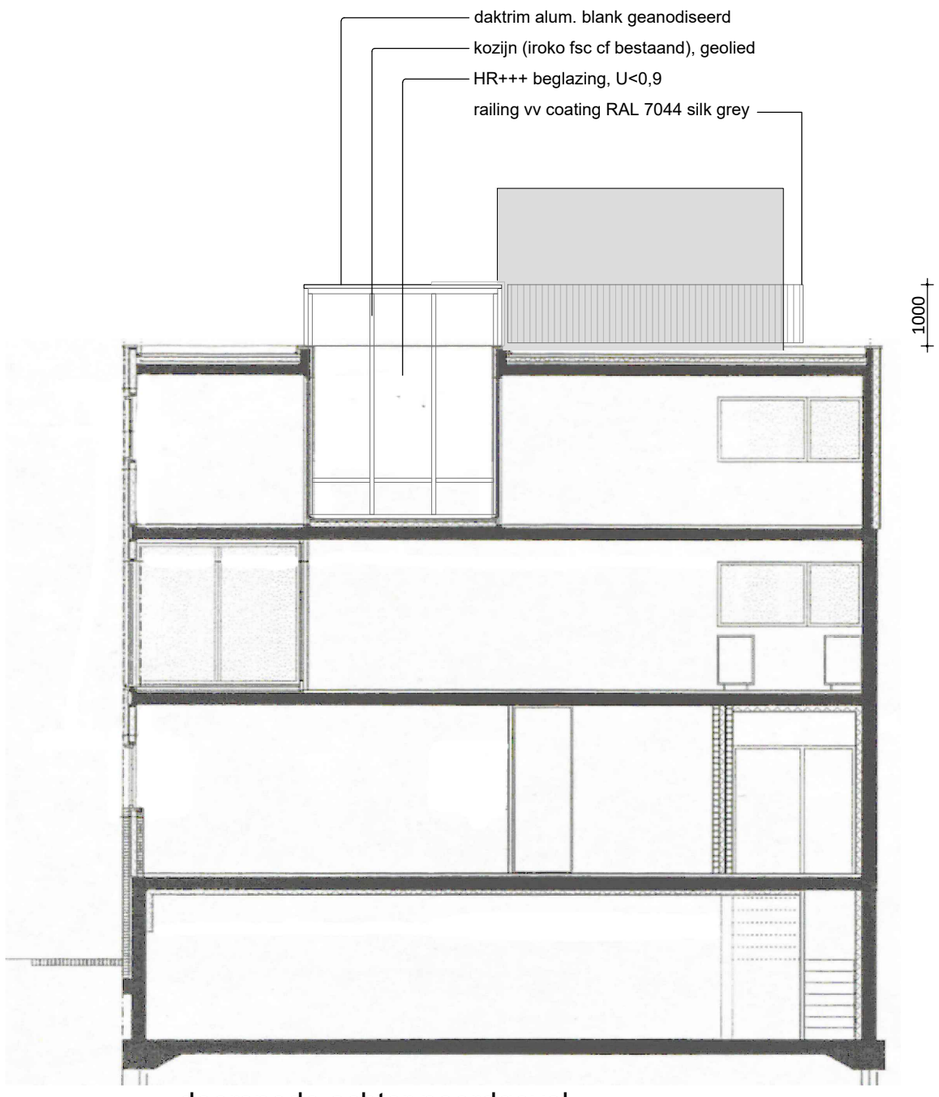
SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 100	A.
Deel	oostgevel	Formaat	A 3	B.
	NIEUWE SITUATIE	Datum	30 mei 2023	C.

DO-5



noordgevel (stokerkade)



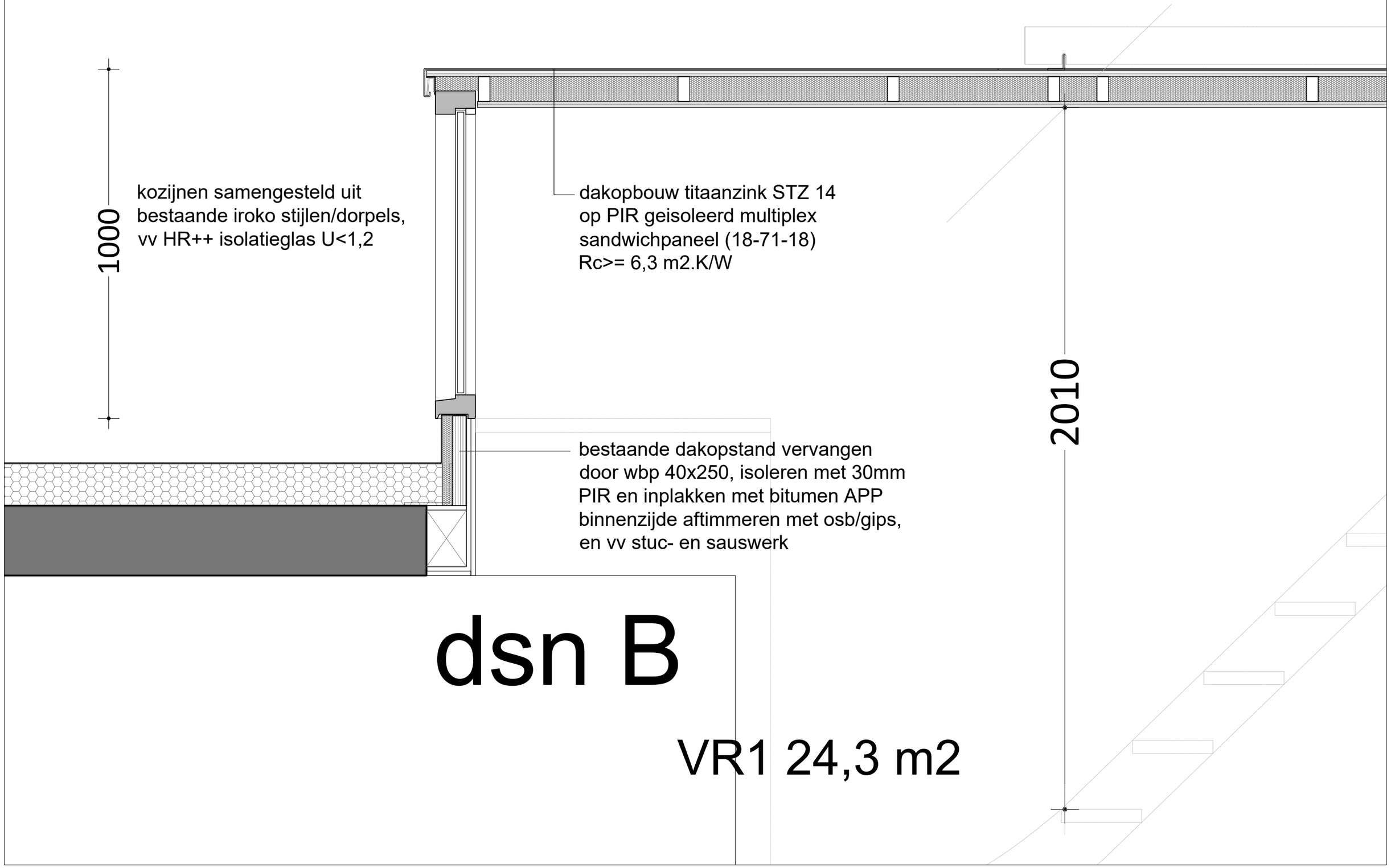
doorsnede achter noordgevel

SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

DEFINITIEF ONTWERP

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 100	A.
Deel	noordgevel - doorsnede A-A	Formaat	A 3	B.
	NIEUWE SITUATIE	Datum	30 mei 2023	C.

DO-6



dsn B

VR1 24,3 m2

DEFINITIEF ONTWERP

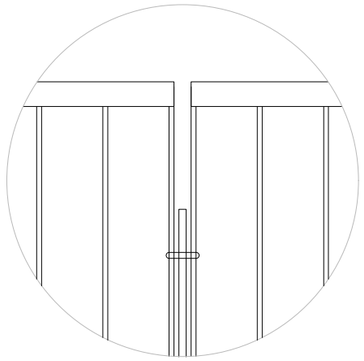
SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 10	A.
Deel	daktoegang - doorsnede B	Formaat	A 3	B.
	PRINCIPEDETAILS	Datum	30 mei 2023	C.

DO-7

daktoegang mbv
hef/schuifraam

Bamboo X-treme
terrasplanken
18x137, geolied,
op X-treme dragers



vooraanzicht
hek tpv baluster

st terrashek, therm. verzinkt
+ coating RAL 9006 Alu:
-balusters vk 12.60, hoh ca 1.80m
-spijlen vk 8.30 hoh max. 108 mm
-handloop L 60.40
-onderlijst L 50

1000

1000

8600+
balusteropstand
cf opgave constr.

bestaande gevel, vloer,
dakopstand en dakrand,
dakisolatie, bitumineuze
waterdichting en afvoer

dsn B

dsn C

DEFINITIEF ONTWERP

SOLYD
www.SOLYD.amsterdam

Werk	054 terras Stokerkade 128	Schaal	1 : 10	A.
Deel	dakterras - doorsnede C	Formaat	A 3	B.
	PRINCIPEDETAILS	Datum	30 mei 2023	C.

DO-8