[redacted]
[redacted] Amsterdam
Tel. [redacted]

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Amsterdam, 6 december 2019

Onderwerp: bezwaar tegen besluit omgevingsvergunning
uw kenmerk: [redacted]
OLO nummer: [redacted] verzonden 13 november 2019

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij teken ik namens de bewoners die vermeld staan op de bijlage bezwaar aan tegen uw beslissing van 13 november 2019.

Uw beslissing
In uw beslissing verleent u een omgevingsvergunning aan de heer [redacted] voor het plaatsen van een 2e dakkapel in het achtergeveldakvlak op de 2e verdieping op de locatie [redacted] Amsterdam. Het kenmerk van de beslissing is [redacted]. Een kopie van de beslissing treft u bijgaand aan.

Onze woningen
Ons blokje woningen maakt deel uit van het zogenaamde [redacted] Het kenmerkt zich door de [redacted] gevels en de [redacted] daken (zie de brochure van architectenbureau [redacted]. De voornamelijk koophuizen zijn in 1994 in de verkoop gegaan met 100 procent privacy in de achtertuin. De woningen zijn gebouwd onder architectuur en andere woningen van hetzelfde type hebben aan de achterzijde geen dakkapel.

Onze bezwaren

1. De lichtinval [redacted] wordt ernstig aangetast bij plaatsing van een 2e dakkapel (zie ook bijgaande foto waarbij de schaduw van de 1e dakkapel op het naastgelegen dak goed zichtbaar is). [redacted] als werkruimte en dan is daglicht ontzettend belangrijk. De schaduw van een 2e dakkapel betekent dat er overdag met kunstlicht aan gewerkt moet worden. Daarnaast zal de zichtlijn vanuit de dakramen ernstig beperkt worden.

2. De welstandscommissie spreekt zich tegen en doet opmerkelijke conclusies in de verschillende adviezen. We hebben ze nog eens op een rijtje gezet in een bijlage. Op 13 juni 2018 concludeert de commissie dat een dubbele dakkapel te groot is en afbreuk doet aan het [redacted]. In haar advies van 5 juni stelt de commissie vast dat een 2e dakkapel niet hoger dan 1.50 meter mag zijn.

In haar laatste advies van 18 september wordt de dakkapel ineens weer hoger. De wisselende en tegenstrijdige adviezen zijn voor ons aanleiding te twijfelen aan de kwaliteit van het uiteindelijke advies en daarmee het verlenen van de omgevingsvergunning. Door het verlenen van de vergunning van een tweede dakkapel is de commissie in overtreding op haar eerdere uitspraak van 13 juni 2018. Hierin stelt zij immers uitdrukkelijk dat een tweede dakkapel niet is toegestaan. De aanvullende voorwaarden in deze eerdere uitspraak om toch een dakkapel te mogen plaatsen golden enkel en alleen voor een eerste laags dakkapel. De verstrekking van de vergunning voor deze tweede dakkapel is dus niet gelegitimeerd.

3. Er treedt een ernstige verstoring op van de bouwtypologie. Er is sprake van een ernstige verminking/misvorming. Wij worden in onze mening hierin ondersteund door de architect zelf. Zie hiervoor de bijgesloten brief van de architect de heer [redacted]. Bij het plaatsen van dakkapellen wordt de architectonische en functionele kwaliteit van het binnengebied aangetast. Door het plaatsen van twee dakkapellen wordt zowel de dakvorm als het daklandschap ontegenzeggelijk aangetast. De tekening toont aan dat meer dan 50% van het [redacted] dakvlak hierdoor wordt ingenomen.

4. In het infoblad van de Rijksoverheid over dakkapellen wordt aangegeven dat de zogenoemde 'excessenregeling' het de Gemeente mogelijk maakt op te treden indien het uiterlijk van bouwsels 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Wij zijn van mening dat deze regeling van toepassing is op de bijzondere bouw van onze woningen.

5. Wij zijn onze privacy in de tuin kwijt en dit was nu juist de voornaamste reden dat bewoners dit huis hebben gekocht. De afstand tussen de tegenover elkaar liggende woningen in ons blokje huizen bedraagt niet meer dan 25 meter.

6. De daken van onze huizen zijn met elkaar verbonden en hebben een [redacted] dak met [redacted]. Wij vrezen voor toekomstige schade aan het dak a.g.v. bouwwerkzaamheden.

Second Opinion
Wij hebben inmiddels via de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit een second opinion aangevraagd bij Commissie Welstand en Monumenten gemeente Utrecht.

Mondeling toelichten
De bezwaren van de bewoners lichten we graag samen mondeling toe in een hoorzitting. Wij nodigen u overigens van harte uit om de hoorzitting en een bezichtiging ter plekke te doen op het adres [redacted].

Verzoek
Wij verzoeken u het besluit in de genoemde omgevingsvergunning te herroepen en daarmee geen toestemming te verlenen tot het plaatsen van een tweede dakkapel.

[redacted]

Namens alle bewoners

Bijlagen:

1. Handtekeningenblad bezwaar bewoners
2. Vergunning Gemeente
3. Brief [redacted]
4. Brochure 400 woningen [redacted]
5. Foto dakvlak [redacted] met schaduwwerking
6. Adviezen welstandscommissie
7. Infoblad Rijksoverheid dakkapellen
8. Mailwisseling aanvrager vergunning en architect
9. Bevestiging second opinion welstandscommissie
10. Brief verzoek second opinion

Bijlage bij het bezwaarschrift tegen het besluit van de Gemeente afgiftedatum 13 november 2019 met kenmerk [redacted] en OLO-nummer: [redacted]

Onderstaande bewoners maken bezwaar tegen het bovengenoemd besluit van de Gemeente Amsterdam.

Naam	Adres	Postcode	Handtekening
[redacted]	[redacted]		[redacted]
[redacted]			[redacted]
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			

Bijlage bij het bezwaarschrift tegen het besluit van de Gemeente afgiftedatum 13 november 2019 met kenmerk [redacted] en OLO-nummer: [redacted]

Onderstaande bewoners maken bezwaar tegen het bovengenoemd besluit van de Gemeente Amsterdam.

Naam	Adres	Postcode	Handtekening
[redacted]			

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

De heer [redacted]
[redacted]

Datum	VERZONDEN 13 NOV. 2019
Ons kenmerk	[redacted]
OLO-nummer:	[redacted]
Behandeld door	de heer [redacted], team Vergunningen
Doorkiesnummer	020-[redacted]
E-mail	[redacted]amsterdam.nl
Kopie aan:	Ron van Bakel Architectenbureau, t.a.v. de heer R.H.J. van Bakel, Indischestraat 43, 2022 VP Haarlem
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning, plaatsen dakkapel in het achtergeveldakvlak op de 2e verdieping, [redacted]

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

Omgevingsvergunning

besluit, met inachtneming van de bij dit besluit behorende bijlagen en (uitvoerings-) voorschriften:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan de heer [redacted] voor het plaatsen van een dakkapel in het achtergeveldakvlak op de 2e verdieping op de locatie [redacted], [redacted] in Amsterdam.

Activiteiten
Het project bestaat uit de volgende activiteit:

A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Z61E828FDB0

Voorschriften, bijlagen en uitgestelde indieningsvereisten

Voorschriften

Aan dit besluit zijn uitvoeringsvoorschriften verbonden , deze vindt u onder de beoordeling van het project.

Bijlagen

De bijlagen (01 t/m 08) en het extern advies van de constructeur behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

01.OLO[redacted]_publiceerbareaanvraag.pdf;
02.OLO[redacted]_1903_BA01-190515_RevB-190914.pdf;
03.OLO[redacted]_1903_BA02-190515_RevA-191001.pdf;
04.OLO[redacted]_1903_BA03-190507.pdf;
05.OLO[redacted]_1903_BA04-190507-fotos.pdf;
06.OLO[redacted]_1903_Trespa_M51_0_2_[redacted]_Amsterdam.pdf;
07.OLO[redacted]_1903_KOMO-ATTEST_SKG-IKOB-A4.pdf;
08.OLO[redacted]_19137-D-001_Berekening_190514-RB.pdf.

- *Extern advies constructie.docx.pdf*

Uitgestelde indieningsvereisten

Constructie:

Op grond van artikel 2.7 lid 1 sub a van de Regeling omgevingsrecht en artikel 2.2 van Bouwbesluit 2012 dienen uiterlijk drie weken voor de betreffende werkzaamheden constructiegegevens ter goedkeuring te worden overgelegd, voor zover dit nog niet was gedaan.

Het gaat daarbij om aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie betreft.

Met de desbetreffende werkzaamheden of onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt, voordat de hierboven nader in te dienen gegevens door het stadsdeel zijn goedgekeurd en gewaarmerkt en retour zijn gezonden en ontvangen door de vergunninghouder en/of zijn gemachtigde. Wij verzoeken u deze gegevens aan te leveren via www.omgevingsloket.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

[redacted]

Teammanager Vergunningen Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Wat volgt hierna?
Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Juridisch kader
Beoordeling van het project
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen aan:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Vermeld in het bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Dat kan ook via de website http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Intrekking en overschrijving

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.
In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

Op 15 mei 2019 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
Het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Op 22 mei 2019 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Op 12 juni 2019 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 24 juli 2019 ingediend.

Onderbouwing
In reactie op de eerdere adviezen wordt nu gesteld dat de onderste, vergunningvrij geplaatste dakkapel hoger zal worden gemaakt zodat beide dakkapellen gelijk zijn. De uitvoering van de nieuwe dakkapel wordt afgestemd op de onderste dakkapel, met een bekleding van [redacted]. Dit zorgt voor een laagwaardige uitstraling, mede door de [redacted] Mede gezien de lage kwaliteit van de zonder vergunning geplaatste dakkapel is niet de overeenkomst met de onderste dakkapel leidend maar moet de bovenste, meest zichtbare dakkapel voldoende hoogwaardig zijn om als trendsetter voor andere woningen in dit bouwblok te dienen.

In plaats van het voorgestelde [redacted] moeten het kader, de dakrand en de zijwangen worden uitgevoerd in een vlak plaatmateriaal in de kleur van het dak, zoals getoond op de referentiefoto die bij het eerdere plan was aangeleverd.

Op 8 oktober 2019 zijn aanvullende gegevens/ bescheiden ingediend t.w. detaillering en productinformatie. Hiermee wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in het advies van 18 september 2019.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Wij nemen het advies over.

Uitvoeringsvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012)
Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

a. vergunning voor het bouwen;
b. bouwveiligheidsplan;
c. afschrift van een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang, dan wel last onder dwangsom, en;
d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012)
Het bevoegde gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.

Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
Een bouwwerk voor het bouwen waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 1.25, tweede lid van het Bouwbesluit 2012.

Deze mededelingen moeten worden gedaan onder vermelding van het kenmerk en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per e-mail aan **vthsdnw@amsterdam.nl**. Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden (Hoofdstuk 8.1 Bouwbesluit 2012)

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012)
Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012)

a. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op zaterdag of werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 ≤ 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

b. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch bezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

c. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het tweede lid geen ontheffing vereist

indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.

d. De in tabel 8.3 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Trillingshinder (artikel 8.4 van het Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onder e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 van het Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012)

1. De categorieën bouw- en sloopafval dienen ten minste te worden gescheiden in de volgende fracties:
    a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
    b. steenachtig sloopafval;
    c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
    d. bitumineuze dakbedekking;
    e. teerhoudende dakbedekking;
    f. teerhoudend asfalt;
    g. niet teerhoudend asfalt;
    h. dakgrind;
    i. overig afval.
2. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in eerste lid, onder a mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. Alle fracties als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met g en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 10 m^3 bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar de oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Nadere aanwijzingen

Burgerlijk wetboek
Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Vastgoed
De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van stadsdeel Nieuw-West op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Schade
De kosten verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door, of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, et cetera moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.

Basis Aansluitvoorschrift Gemeentelijk riool stelsel

In dit Basis Aansluitvoorschrift staat aan welke eisen uw riool moet voldoen om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool, en om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen. Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform artikel 6.14 en 6.18 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften".

Het Basis Aansluitvoorschrift maakt onderdeel uit van de bouwvergunning en is van toepassing bij:

- Ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw
- Verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte)
- Herstelwerkzaamheden aan de fundering van uw perceel
- Dit voorschrift is niet van toepassing bij ontwikkeling van grootstedelijke gebieden
- **Een specifiek verstrekt voorschrift vervangt ten alle tijden dit basis voorschrift**
- Verwijderen in het geheel. Als afkoppeling van regenwater gewenst is dient een specifiek voorschrift aangevraagd te worden. Dit is niet altijd goedkoper.

Technische voorwaarden

Diameter leidingen

De maximale leidingdiameter zijn 160 millimeter voor grondleidingen voor regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater.

Hoogteligging leidingen

- Waar de leidingen de terreingrens kruist/kruisen, moeten zij met de binnen-onderkant-buis op 50 centimeter onder de definitieve door de wegbeheerder (stadsdeel) te onderhouden straathoogte gelegd worden.
- Als bij de aanvraag van de bouwvergunning de onderhoudshoogte nog niet bekend is, neem dan contact op met wegbeheerder van het betreffende stadsdeel voordat u start met de werkzaamheden. Deze kan u informatie verstrekken over onderhoudshoogte(n) op de erfgrens die u moet aanhouden.

  Let op: als de aansluiting niet op de aangegeven hoogte is, kunt u niet worden aangesloten op het riool. Er is dan sprake van een overtreding.

Afstand tussen de aansluitleidingen ter hoogte van de terreingrens

- 500 mm tussen leidingen voor de afvoer van huishoudelijk -en/of bedrijfsafvalwater en regenwater
- 200 mm tussen leidingen voor de afvoer van water van dezelfde soort
- 800 mm tussen terreinriolen en huis aansluitleidingen

Voorwaarden binnenriolering

De gestelde normen voor de riolering in uw woning of bedrijfsgebouw vallen onder het bouwbesluit. Deze verwijst naar NEN 3215 en NTR 3216. Als de binneninstallatie aan onderstaande voorwaarden voldoet dan kan de riolering juist aangesloten worden op de erfgrens:

- Er is minimumafschot van 1:200 ofwel 5 mm/m1.
- Voor lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil of te veraf liggen van het openbare riool, is een rioolwaterpomp verplicht. Voor elke woning, gebouw, bedrijfsgebouw, en bedrijfsruimte is het noodzakelijk een afzonderlijke pomp met drukleiding aan te sluiten op het openbaar riool/terreinriool.
- Het huishoudelijk- en/of bedrijfsafvalwater wordt per woning, per sectie van recht boven elkaar gelegen woningen, per bedrijfsgebouw, per bedrijfseenheid, telkens gezamenlijk door (een) grondleiding(en) afgevoerd.
- Het regenwater van het dak wordt via (een) afzonderlijke grondleiding(en) afgevoerd.
- De ontlastput(ten) moet(en) door belanghebbende op de juiste hoogte(n) en nagelvast aan het (de) bouwwerk(en) zijn aangebracht.

Algemene informatie

Richting van de riolering

De riolering is meestal aangebracht in de straat waaraan het gebouw is gelegen. Er zijn situaties waarin de riolering anders is aangelegd. Twijfelt u over de plaats van de beschikbare riolering? Wij vertellen het u graag.

Systeem van de Riolering

Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat er in uw straat nog geen gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie dient u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aan te bieden (bouwbesluit) 0.50 m uit de gevel (gevel is erf grens) op de erf-grens. Zodra er een gescheiden stelsel is aangebracht in de openbare weg, sluiten wij uw perceel hier alsnog gescheiden op aan.

Meer informatie

Meer informatie over aansluiting op het riool? Ga naar waternet.nl of bel naar 0900 93 94 (klantenservice).

Uitzonderingen?

Als u van mening bent niet te kunnen voldoen aan dit basis voorschrift, vraag dan een specifiek voorschrift aan bij ons. Hier zijn geen extra kosten aan verbonden.

[redacted] architecten bv

[redacted]
[redacted] Amsterdam
the netherlands
[redacted]

Aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam
t.a.v. [redacted]

Per email aan:
crk@amsterdam.nl

betreft Dakkapellen
datum 3 december 2019

Geachte Commissie,

Ik vraag uw aandacht voor het volgende.
Via één van de bewoners aan het [redacted] ontving ik het bericht dat er een omgevingsvergunning is verleend voor het plaatsen van een dakkapel boven een reeds vergunningsvrij geplaatste dakkapel op het adres [redacted], Amsterdam.
De bewoners van het bouwblok hebben overwegende bezwaren tegen deze omgevingsvergunning. Deze bezwaren hebben betrekking op de architectonische en functionele kwaliteit van het binnengebied.

Ik heb de plannen, tekeningen etc., bekeken en wil naar aanleiding hiervan reageren.

Ik ben door de architect van de dakkapel, dhr. R. van Bakel, niet geïnformeerd over de voorgenomen plaatsing van de tweede, vergunningsplichtige dakkapel.
Het ontwerp van de wijk met de [redacted] gaat uit van een ensemble van [redacted] met straten, pleinen en voetgangersstraten. Drie bouwlagen aan de straatzijde en één bouwlaag aan de tuinzijde.
De verkaveling heeft een hoge dichtheid waarbij het stedelijk karakter door de hoge straatwanden wordt ondersteund.

Als contrast met de hoge straatwanden zijn de bewust diepe binnentuinen van [redacted] door de [redacted] ruimtelijk en licht. De plattegronden van de woningen sluiten hierbij aan door de toepassing van [redacted] met dakramen. Dit biedt tevens een grote mate van privacy voor de bewoners. Er is geen inzicht in de achtertuinen vanuit het dakvlak op de hogere verdiepingen.
Bij het plaatsen van dakkapellen wordt de architectonische en functionele kwaliteit van het binnengebied aangetast. Door het plaatsen van twee dakkapellen wordt zowel de [redacted] als het daklandschap ontegenzeggelijk aangetast. De tekening toont aan dat meer dan 50% van het [redacted] dakvlak hierdoor wordt ingenomen.

Wat mij vooral stoort is dat door de dakkapellen de essentiële zicht-privacy van de achtertuinen verloren gaat. Deze privacy was één van de belangrijkste ontwerpoverwegingen van deze wijk.

400 WONINGEN [redacted] AMSTERDAM

[redacted]

Opdrachtgever
Woningbouwvereniging "Ons Huis", Amsterdam

Constructeur
Strackee bouwadviesbureau bv, Amsterdam

Hoofdaannemer
Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zn. bv, Warmenhuizen

Opdracht
1992

Bouwjaar
1994–95

Bruto oppervlak

Bouwsom
[redacted]
(excl. btw en honorarium)

Fotografie
[redacted]

Werknummer
9217





Het deelplan [redacted] van [redacted] is onderdeel van een geheel nieuwe woonwijk van meer dan 5000 woningen. In het stedebouwkundige totaal-plan is voorzien in een aantal deelgebieden met een eigen identiteit. De door verschillende architecten ontworpen deelgebieden worden als kralen aan een stedebouwkundige en verkeerskundige ketting verbonden en omsluiten gezamenlijk het centrumgebied met centrale voorzieningen.
In deelgebied [redacted] wordt geprobeerd een brug te slaan tussen de eengezinswoning als uitgangspunt en de totale wijk van 400 woningen. Zo vormen meerdere eengezinswoningen een wand, meerdere wanden een bouwblok en meerdere bouwblokken straten en een centrale groene ruimte die betekenis heeft voor alle woningen.
De woning als element is zowel deel van z'n meest naaste omgeving, alsook van de totale wijk. Samenhang tussen individu en gemeenschap is uitgangspunt. Het groengebied in het hart van de wijk is de drager van het plan: de groene kamer, voelbaar vanuit de hele wijk. De 400 woningen spannen samen om gezamenlijk vorm te geven aan de identiteit van de wijk. De blokken als bouwstenen van de wijk, zijn zo vormgegeven dat op de hoeken handreiking wordt gedaan naar de buurblokken.



[redacted]

Binnen het blok zijn de woningen eerst deel van de wand, alvorens zich als herkenbare eenheid te manifesteren. Bij elke woning wordt zoveel mogelijk volume geschoven naar de publieke zijde; aan de private tuinzijde is de woning maar één verdieping hoog zodat daar zoveel mogelijk zonlicht in de eigen tuin kan doordringen. Binnen de woning is [redacted] de centrale ruimte waaromheen de overige vertrekken hun plaats zoeken.

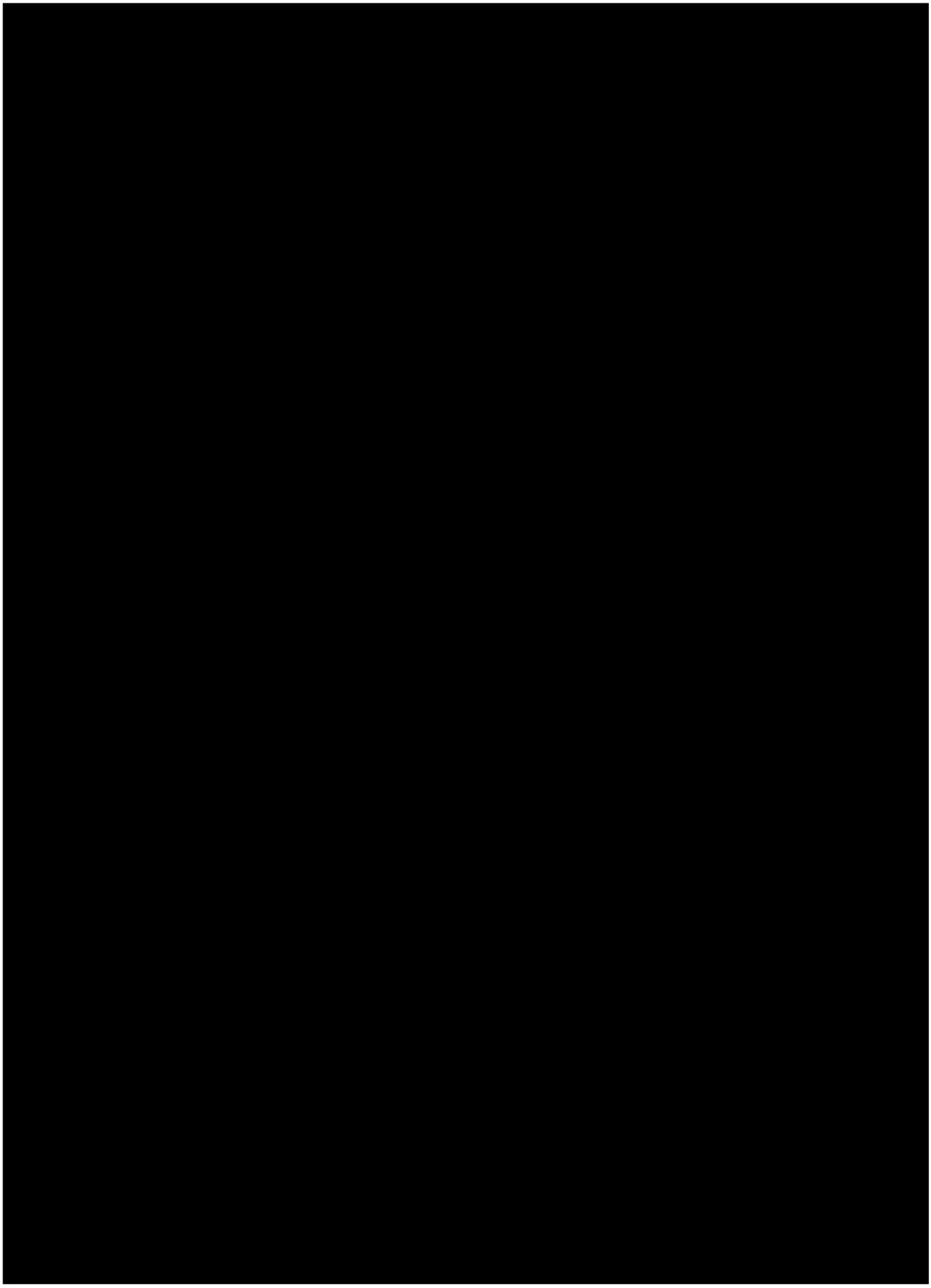
Steeds is de publieke component, de bijdrage aan de samenhang, bewust vormgegeven. Ook bij de uitwerking en detaillering is zowel de betekenis voor het totaal als de betekenis voor het deel bewust beschouwd. Ik ben er van overtuigd dat de zorgvuldige en betekenisvolle samenhang van het totaal afstraalt op de afzonderlijke elementen en bijdraagt zowel aan de kwaliteit van de woning als aan de identiteit van de wijk.

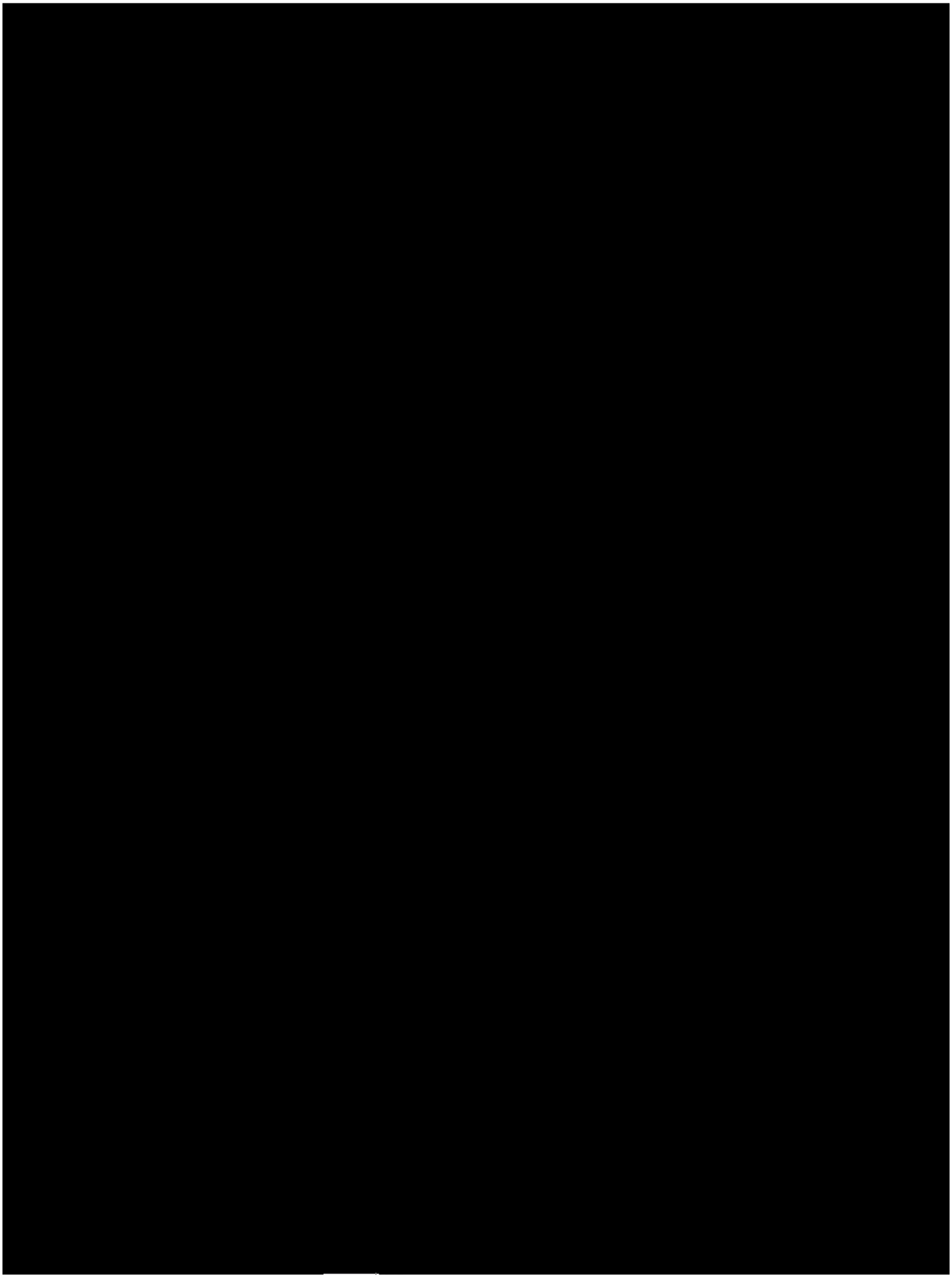
Projectmedewerkers: [redacted]

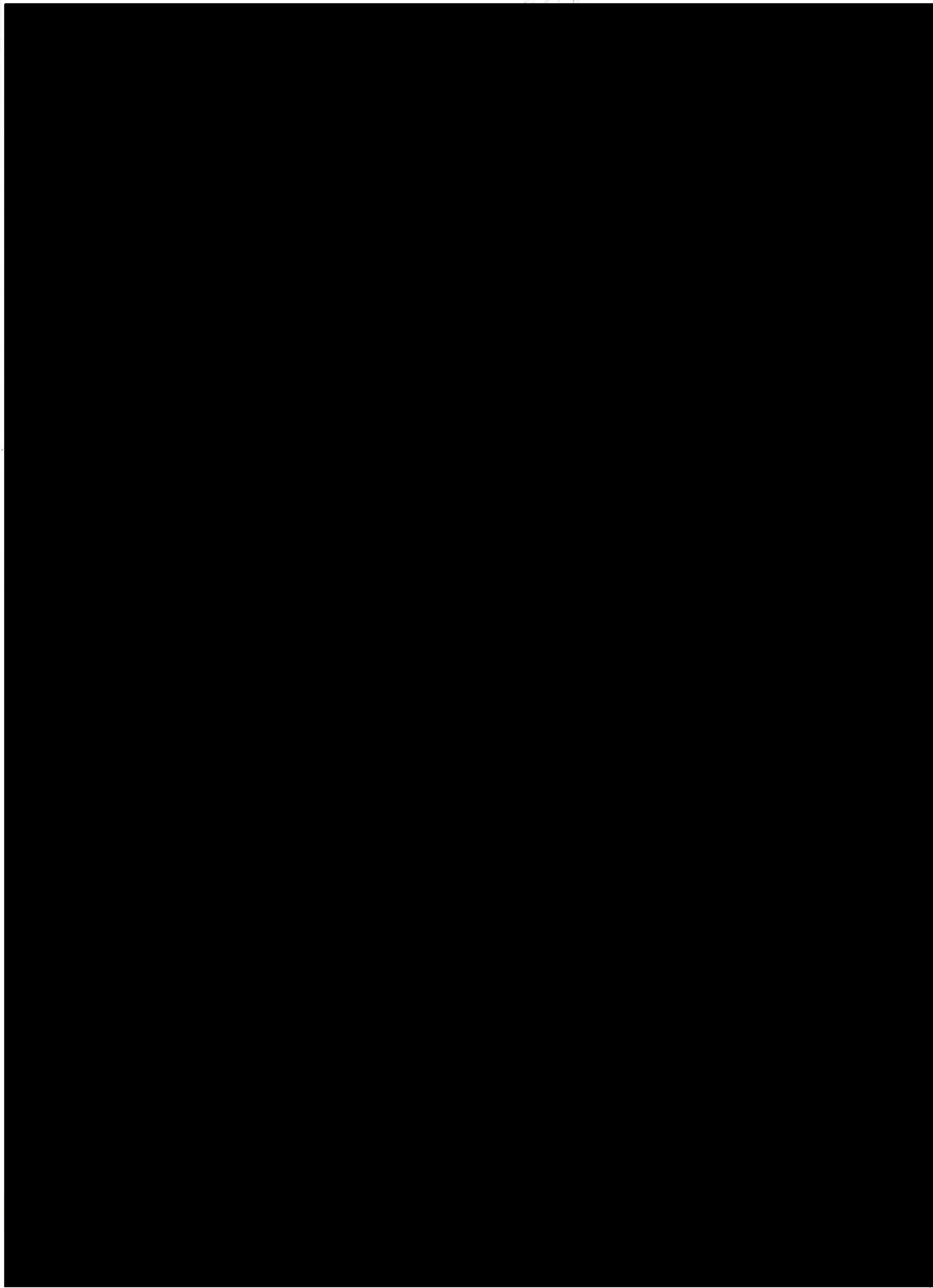
[redacted]

[redacted]

400 woningen, [redacted] amsterdam







advies CWM welstand - [redacted] - Conceptaanvraag - Wijzigen bestaand gebouw

Behandeld: 13-06-2018 door Commissie III

Niet akkoord

Aanleiding

Op het [redacted] wordt een tweelaagse dakkapel voorgesteld.

De centrale vraag is of het toe te voegen volume past bij het gebouw en in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Woongebieden na 1985, Gedifferentieerd woongebied (8C)

Gebied: [redacted]

Welstandsniveau: Gewoon

Conclusie

De dubbele dakkapel is te groot en doet afbreuk aan het [redacted]

Onderbouwing

Een vergunningvrije dakkapel is op dit dak wel mogelijk maar heeft een maximale hoogte van 1,75 m. de nu voorgestelde dubbele dakkapel past daar niet in en voldoet ook niet aan de regels voor dakapellen in de nota, waarin onder meer staat:

- **dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak;**
- **het plaatsen van een dakkapel mag niet ten koste gaan van de** [redacted]
- **de dakkapel mag het silhouet van het dak niet domineren.**

Bovendien zal door een dergelijke opbouw, zeker wanneer meer buren dit zouden uitvoeren, een achtergevel van drie lagen aan de tuin ontstaan terwijl deze gevel bewust laag en vriendelijk is gehouden.

advies CWM welstand - [redacted] - Conceptaanvraag - Wijzigen bestaand gebouw

Behandeld: 30-01-2019 door CWM Commissie III A

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

In reactie op het advies van 13 juni 2018 wordt nu voorgesteld een tweede dakkapel boven de vergunningvrije dakkapel te plaatsen, met een hoogte van meer dan twee meter.
De centrale vraag is of het toe te voegen volume past bij het gebouw en in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016
Ruimtelijk systeem: Woongebieden na 1985, Gedifferentieerd woongebied (8C)
Gebied: [redacted]
Welstandsniveau: Gewoon

Conclusie

Een tweede dakkapel is gezien [redacted] onder voorwaarden mogelijk. De voorgestelde dakkapel is te fors.

Onderbouwing

De welstandsnota stelt dat dakkapellen in de regel niet boven een andere dakkapel of rij dakkapellen mag worden aangebracht. In dit geval is, vanwege de [redacted] afmetingen van het dakvlak, een tweede dakkapel voorstelbaar. Deze moet dan echter, zoals alle dakkapellen, **voldoende ondergeschikt zijn aan het dakvlak**. Een extra dakkapel is hier mogelijk mits deze niet breder is dan de onderste dakkapel en een maximale totale hoogte heeft van 1,75 meter, en mits beide dakkapellen passen bij het ontwerp van de woning. De zinken dakkapel van het referentiebeeld voldoet daaraan.

advies CWM welstand - [redacted] - Aanvraag vergunning - Wijzigen bestaand gebouw

Behandeld: 05-06-2019 door CWM Commissie III A

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

In reactie op het advies van 30 januari 2019 is de tweede dakkapel nu uitgewerkt, en is een foto geleverd van de inmiddels geplaatste vergunningvrije dakkapel op de eerste verdieping.

De centrale vraag is of de toe te voegen dakkapel past bij het gebouw en in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Woongebieden na 1985, Gedifferentieerd woongebied (8C)

Gebied: [redacted]

Welstandsniveau: Gewoon

Conclusie

De tweede dakkapel wijkt in maat te veel af van de al geplaatste dakkapel. De geplaatste dakkapel is te laagwaardig uitgevoerd om als voorbeeld voor een vergunningplichtige dakkapel te kunnen dienen.

Onderbouwing

In het advies van januari stond vermeld dat de nieuwe dakkapel een hoogte van 1,75 meter kon krijgen. Dit was gebaseerd op de ingediende tekening waarop bij de onderste dakkapel een maat van 1,75 meter was vermeld. Nu blijkt dat zowel de getekende als de uitgevoerde maat van de onderste dakkapel 1,50 meter is. De nu voorgestelde dakkapel is 1,75 meter hoog waardoor een onevenwichtig beeld ontstaat. Om tot een acceptabel geheel te komen kan de bovenste dakkapel niet hoger zijn dan de 1,50 meter van de onderste dakkapel. Bovendien moet de uitvoering van beide dakkapellen gelijk zijn. Bij de eerdere aanvraag was een referentiefoto van een dakkapel op een vergelijkbare woning geleverd. Deze was uitgevoerd als een strak zinkkleurig kader met een passend geprofileerd kozijn. De nu uitgevoerde dakkapel lijkt een [redacted] kleur te hebben, het [redacted] kozijn is lager dan het kader waardoor een storende extra rand ontstaat en de onderaansluiting van de dakkapel is ronduit slordig uitgevoerd. Zeker aangezien de hoog geplaatste dakkapel goed zichtbaar zou zijn en een trendsetter voor dit woningtype zou vormen is deze uitvoering niet acceptabel.

Overigens merkt de commissie op dat de ruimte die ontstaat door de nieuwe dakkapel, onder meer door de vrije hoogte, de sprong in de vloerhoogte en de midden in de ruimte staande schoorsteen een slecht bruikbare ruimte oplevert. Het roept de vraag op of deze nieuwe ruimte zowel de kosten als [redacted] rechtvaardigt.

[redacted] in Amsterdam

Zaaknummer: [redacted]

Aanvraagnummer: OLO [redacted]

Advies aan: Stadsdeel Nieuw-West

advies CWM welstand - [redacted] - Aanvraag vergunning - Wijzigen bestaand gebouw

Behandeld: 18-09-2019 door CWM Commissie III A

Akkoord onder voorwaarden

In reactie op de eerdere adviezen wordt nu gesteld dat de onderste, vergunningvrij geplaatste dakkapel hoger zal worden gemaakt zodat beide dakkapellen gelijk zijn. De uitvoering van de nieuwe dakkapel wordt afgestemd op de onderste dakkapel, met een bekleding van [redacted]. Dit zorgt voor een laagwaardige uitstraling, mede door de associatie met [redacted]. Mede gezien de lage kwaliteit van de zonder vergunning geplaatste dakkapel is niet de overeenkomst met de onderste dakkapel leidend maar moet de bovenste, meest zichtbare dakkapel voldoende hoogwaardig zijn om als trendsetter voor andere woningen in dit bouwblok te dienen.

In plaats van het voorgestelde [redacted] moeten het kader, de dakrand en de zijwangen worden uitgevoerd in een vlak plaatmateriaal in de kleur van het dak, zoals getoond op de referentiefoto die bij het eerdere plan was aangeleverd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dakkapellen

Wanneer vergunningvrij, wanneer omgevingsvergunning nodig?

Een dakkapel geeft uw zolder licht en ruimte en schept daarmee mogelijkheden voor een extra kamer. Het plaatsen van zo'n dakkapel kan echter niet zomaar. Om de veiligheid van uzelf en van omwonenden te waarborgen en omdat rekening gehouden moet worden met inpassing in de omgeving, worden hieraan wel enkele voorwaarden gesteld. In sommige gevallen is daar een omgevingsvergunning voor nodig, in andere gevallen niet. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor vergunningvrij en vergunningplichtig plaatsen van dakkapellen.

De voor- en achterkantbenadering

Belangrijk is waar u de dakkapel wilt plaatsen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een dakkapel aan de voorkant en zijkant van de woning meestal niet zonder omgevingsvergunning worden gebouwd.

Geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig

Voor het vergunningvrij mogen plaatsen van een dakkapel gelden de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel wordt op het achterdakvlak of op een zijdakvlak gebouwd; dit zijdakvlak mag echter niet naar openbaar toegankelijk gebied (de weg, groen) gekeerd zijn;
2. de dakkapel heeft een plat dak;
3. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter;
4. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet[1];
5. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok[2];
6. de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak[3];
7. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet, of op een woonwagen; de dakkapel mag ook niet op een vakantiehuisje of een andere woning of woongebouw, dat niet permanent mag worden bewoond, vergunningvrij worden geplaatst.

Vinden de werkzaamheden plaats aan een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht dan kunt u in aantal gevallen toch vergunningvrij bouwen. Neem hiervoor contact op met uw gemeente of doe de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden mag u de dakkapel zonder vergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u zonder omgevingsvergunning iets wilt veranderen aan een bestaande dakkapel. Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan op, aan of bij een bouwwerk dat illegaal gebouwd is of gebruikt wordt.

Een dakkapel aan de voorzijde

In een aantal gevallen mag een dakkapel ook aan de voorkant of op een dak dat naar het openbaar gebied gekeerd is zonder vergunning worden geplaatst. De dakkapel moet dan in ieder geval voldoen aan de voorwaarden 2 tot en met 6. Daarnaast moet het bestemmingsplan een dakkapel aan de voorkant toestaan en mogen er geen welstandseisen gelden. Uw gemeente kan u informeren of dat bij u het geval is.

Ga zelf na of u zonder omgevingsvergunning mag bouwen

Wilt u een dakkapel plaatsen? Doorloop de stappen uit het schema om na te gaan of u wel of geen omgevingsvergunning nodig heeft. Uw gemeente kan u informeren over de welstandseisen die voor uw locatie gelden.

Vergunningvrij, maar niet regelvrij

Voldoet uw bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen. De planologische regels uit bijvoorbeeld het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota zijn in dat geval niet van toepassing. Het Bouwbesluit (met onder meer regels voor veiligheid en gezondheid) en het burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

[1] Dakvoet: het laagste punt van een schuin dak.
[2] Daknok: het hoogste punt van een schuin dak.
[3] Bij rijtjeshuizen en twee-onder-één-kap woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

Bestemmingsplan

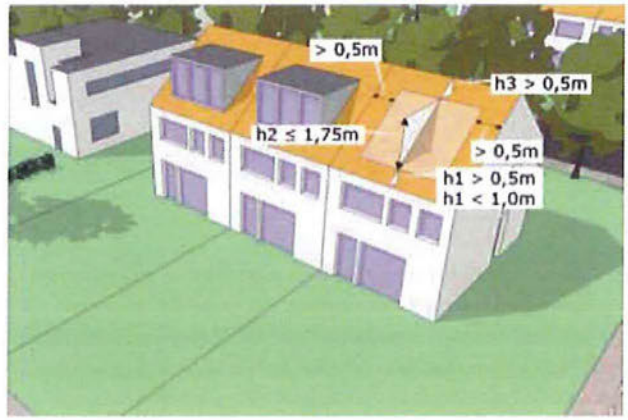
Voldoet u niet aan alle voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan krijgt u te maken met het bestemmingsplan. In dat geval geldt dat u in principe een omgevingsvergunning moet aanvragen. Een uitzondering hierop kan echter gelden indien u een bouwwerk gaat bouwen in het achtertuingebied dat niet hoger is dan 5 meter en voldoet aan de planologische regels uit onder meer het bestemmingsplan. De gemeente kan u hierover meer informatie geven.

In de planologische regelgeving (bestemmingsplan of beheersverordening) legt de overheid regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze regels zijn bindend voor u als burger. In een bestemmingsplan of beheersverordening is aangegeven welke bestemming de grond heeft en welk gebruik is toegestaan. Bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen zijn op een plankaart weergegeven en in de planvoorschriften zijn de daarbij bijbehorende regels voor het bouwen en het gebruik gegeven. Tenzij uw bouwplan vergunningvrij is, moet voldaan worden aan die bouw- en gebruiksregels.

Welstand

In de welstandsnota legt de gemeente vast waaraan het uiterlijk van gebouwen en andere bouwwerken moet voldoen. Vergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt de zogenoemde 'excessenregeling' die het een gemeente mogelijk maakt op te treden indien het uiterlijk van bouwsels 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

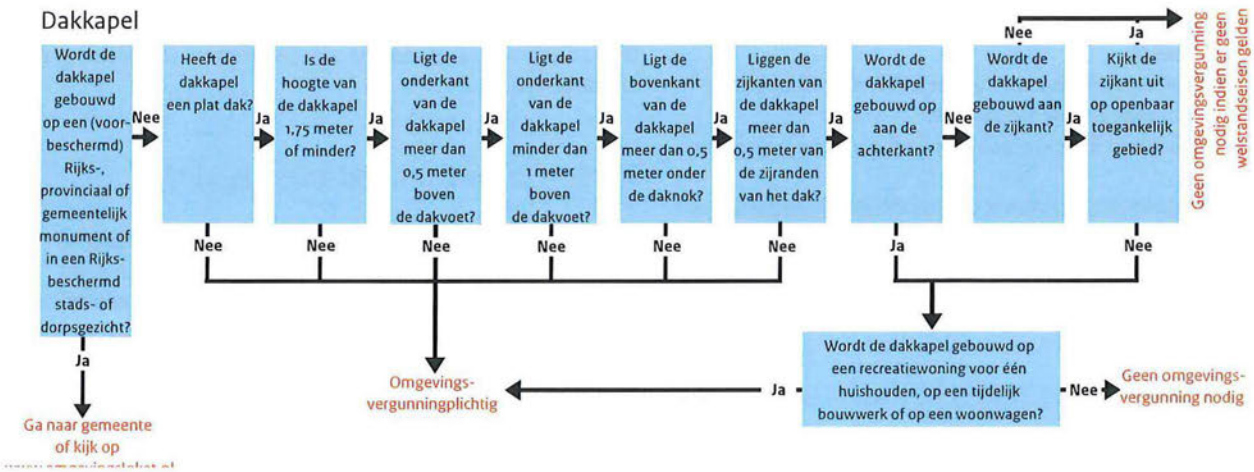
Als u een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig heeft, legt de gemeente uw bouwplan voor aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Deze adviseert aan de hand van de welstandsnota over de vorm en het materiaal- en kleurgebruik en of het bouwwerk binnen de directe omgeving past. Om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over deze beoordeling, moet de gemeente in een welstandsnota zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven.
Iedere gemeente moet een welstandsnota vastgesteld hebben, anders kunnen geen welstandseisen worden gesteld.



Een dakkapel die voldoet aan de in bovenstaand tekening gegeven afmetingen mag znder omgevingsvergunning geplaatst worden

Bouwbesluit: hoe te bouwen

Waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staat in het Bouwbesluit. Daarin staan de minimumeisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Of u nu volgens een omgevingsvergunning of vergunningvrij bouwt: uw bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt u zélf de verantwoordelijkheid. Uw gemeente, aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen.



Verplicht rekening houden met uw buren

Bij het bouwen heeft u ook te maken met het burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven u (wettelijk) houvast als u er met de buren niet uitkomt. Het belangrijkste advies is om eerst met uw buren te overleggen en ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen. In veel gevallen wordt u het eens - wellicht na een kleine aanpassing van uw plan.

Wél een omgevingsvergunning nodig

Voldoet u niet aan de voorwaarden zoals genoemd in deze folder dan is uw bouwwerk niet vergunningvrij en heeft u een omgevingsvergunning nodig voordat u mag bouwen. Hiervoor moet u bij de gemeente een aanvraag indienen.

Procedure omgevingsvergunning

Als u een omgevingsvergunning nodig heeft voor het bouwen zal dit in de meeste gevallen om een omgevingsvergunning volgens de reguliere procedure gaan. Bij deze procedure worden de volgende stappen doorlopen:

Stap 1 - U dient uw aanvraag voor het bouwplan in bij de gemeente op een standaardformulier volgens de standaard indieningsvereisten. Ga hiervoor naar www.omgevingsloket.nl – hier kunt u digitaal uw aanvraag indienen – of naar (de website van) uw gemeente. Op Omgevingsloket online vindt u ook welke gegevens u moet aanleveren voor het indienen van uw aanvraag.

Stap 2 – Als blijkt dat er nog stukken ontbreken bij uw aanvraag, zal de gemeente dat schriftelijk aan u laten weten. De gemeente zal daarbij aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren.

Stap 3 - De gemeente beoordeelt uw aanvraag op basis van de planologische regels uit onder meer het bestemmingsplan, de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening en de criteria uit de welstandsnota. Het plan wordt verder getoetst aan de technische eisen uit het Bouwbesluit (brandveiligheid, ventilatie, etc.).

Stap 4 - De gemeente laat u binnen acht weken weten of u wel of niet een omgevingsvergunning krijgt. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken (zie stap 2) wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. Heeft u bijvoorbeeld drie weken nodig om extra stukken aan te leveren dan wordt de termijn voor een omgevingsvergunning (acht plus drie =) elf weken. Heeft u een complexer bouwplan, dan kan de gemeente de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen.

Vraag het uw gemeente

Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen kunt u bij het (ver)bouwen ook te maken krijgen met andere toestemmingen. Zo heeft u wellicht geen omgevingsvergunning nodig voor het bouwen, maar bijvoorbeeld wel een omgevingsvergunning voor het kappen van een boom, het maken van een inrit of moet u een melding doen voor het slopen van een bestaand gebouw. Ook heeft u in sommige gevallen geen omgevingsvergunning nodig, maar wel een andere vergunning of ontheffing. U heef bijvoorbeeld toestemming nodig van het Waterschap, als u op of bij een dijk of waterloop bouwt.
Het is daarom verstandig bij twijfel contact op te nemen met uw gemeente. Ook via het Omgevingsloket online kunt al nagaan of u voor andere activiteiten een omgevingsvergunning nodig heeft.

Meer informatie

Deze folder is er één uit een serie folders over veelvoorkomende bouwwerken. Vraag uw gemeente ernaar, kijk op de website van de rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving) of ga naar het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) en doe de vergunningcheck.

Van: [redacted]@telfort.nl
Stuur datum: 04/12/2019 17:40
Aan: [redacted]telfort.nl
Onderwerp: Fwd: RE: [redacted]
Bijlagen: [redacted]B

----Origineel Bericht----
Van : [redacted]
Datum : 09/07/2018 13:38
Aan : [redacted]@telfort.nl
Onderwerp : RE: [redacted]

Beste heer [redacted]

Helaas moet ik -als architect van uw [redacted] wijk- u laten weten dat dakopbouwen op deze daken niet toelaatbaar zijn.
Het Daklandschap is deel van deze [redacted] wijk in [redacted], waarbij publieke ruimte, groenvoorziening, gevels en daken (!) een geheel vormen.
Door de [redacted] daken is de zichtbaarheid van het dakvlak in samenhang met de achtergevels te aanzienlijk : dak en gevel bijna in elkaars verlengde.
De aanwezige dakramen zorgen voor voldoende daglicht.
Incidentele dakopbouwen zijn een grote verstoring en daarmee een niet toelaatbare aantasting van het totaal.
Het spijt me voor u.
Als de woning te klein is, raad ik u aan om te zien naar een grotere woning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] architecten

[redacted] amsterdam
tel.nr. 020.[redacted]
fax.nr. 020[redacted]
email [redacted]
website [redacted]

Van: [redacted]0@gmail.com>
Verzonden: donderdag 5 juli 2018 17:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Beste heer/mevrouw,

Ik woon aan de [redacted] in Amsterdam. Onlangs heb ik bij de gemeente plannen getoetst voor de aanvraag van een dakapel/dakopbouw. Dit voorstel is afgewezen, echter kan er binnen de vergunningsvrije wetgeving wel een dakkapel geplaatst worden.

Echter, werd mij aangeraden op contact op te nemen met de originele architect om te kijken of er vanuit zijn gedachtegoed en de architectuur van de woning misschien toch een oplossing mogelijk is om als trendzetter binnen deze wijk te realiseren.

Het betreft onderstaand project van jullie:
[redacted]

Ik verneem graag of jullie hierin geïnteresseerd zijn of dat ik opzoek moet naar alternativen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]upcmail.nl

Amsterdam, 4 december 2019

Kenmerk: sec 191204-42
Betreft: bemiddeling second opinion
2e dakkapel – [redacted] Amsterdam

Geachte heer [redacted], beste [redacted],

In reactie op uw mail van hedenmiddag stuur ik u hierbij drie adressen van bij ons aangesloten adviescommissies ruimtelijke kwaliteit (met welstands- en monumentenexpertise), in verband met een second opinion voor de bouw van een 2e dakkapel [redacted], gemeente Amsterdam .

De Federatie Ruimtelijke Kwaliteit geeft u in overweging om een second opinion aan te vragen bij een van de volgende welstandsorganisaties/commissies:

- Cie. Welstand en Monumenten gemeente Utrecht, t.a.v. [redacted], secretaris, 030 286 4225, welstand@utrecht.nl, www.welstandutrecht.nl
- MooiSticht, Postbus 115, 3980 CC Bunnik, 030 6569000, info@mooisticht.nl, www.mooisticht.nl
- Mooi Noord-Holland, t.a.v. [redacted], Emmastraat 111, 1814 DP Alkmaar, 072 520 44509, info@mooinoord-holland.nl, www.mooinoord-holland.nl

Conform ons protocol zullen wij uw informatieverzoek registreren in het register second opinion van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.

Een second opinion wordt ingebracht bij de behandeling van een bezwaar tegen de verlening van de bouwvergunning. Meer informatie hierover vindt u in de brochure 'Bezwaar en beroep bij welstandsadvisering' die op onze website, onder het tabblad service, is te downloaden.

Ik hoop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

[redacted]

[redacted]
Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

[redacted]
[redacted]
[redacted] Amsterdam
[redacted]@upcmail.nl

Commissie Welstand en Monumenten Utrecht
T.a.v. Mw [redacted] secretaris
welstand@utrecht.nl

Amsterdam, 4 december 2019

Geachte mevrouw [redacted],

Ik vraag uw aandacht voor het volgende.

Wij zijn door de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit gewezen op de mogelijkheid een second opinion aan te vragen t.b.v. een afgegeven omgevingsvergunning.

Wij wonen in een wijk [redacted] te Amsterdam dat hoofdzakelijk bestaat uit [redacted].
Een van de bewoners van [redacted] heeft een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen voor het plaatsen van een tweede dakkapel hoger dan een eerder vergunningsvrij geplaatste dakkapel.

Wij maken bezwaar tegen de afgifte van deze vergunning omwille van o.a. privacy, daglichttoetreding en de architectonische kwaliteit.
Na bestudering van de stukken lijkt het welstandsadvies op meerdere punten niet consistent. Wij vragen uw commissie dan ook een second opinion te geven op het afgegeven van een positief welstandsadvies.

Wij hebben tevens contact gezocht met de architect van deze woningen, dhr. [redacted]. Hij heeft na het doornemen van de stukken een brief aan het bevoegd gezag geschreven en is onderdeel van ons bezwaarschrift.

Ik wil u, namens de betrokken bewoners, vragen een second opinion te geven op de bijgevoegde stukken en verneem graag uw mening.

Hoogachtend,

[redacted]

Bijlage:

- Documenten van de omgevingsvergunning.
- Brief [redacted].
- Plan documentatie [redacted].
- Mail correspondentie [redacted].
- Foto huidige situatie.

R **AANGETEKENDE BRIEF NL** D
NL Frankering betaald €8.45 PostNL
157 gr. 160597 07-12-2019 10:35
NL



3SRPKS338613649 1000AL 483

Gemeente Amsterdam
t.n.v. Juridisch Bureau
Postbus 483

ONTVANGEN
11 DEC. 2019

1

AFLEVERADRES

Afleveren bij PostNL locatie
Uitreiken aan: Postbushouder (1000AL, 483)
Insulindeweg 478
1094MH Amsterdam
3SRPKS338613649 (1000AL 483)