Gemeente Amsterdam Oost

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090GV Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Advisering RO bij afwijken omgevingsplan (vertrouwelijk)

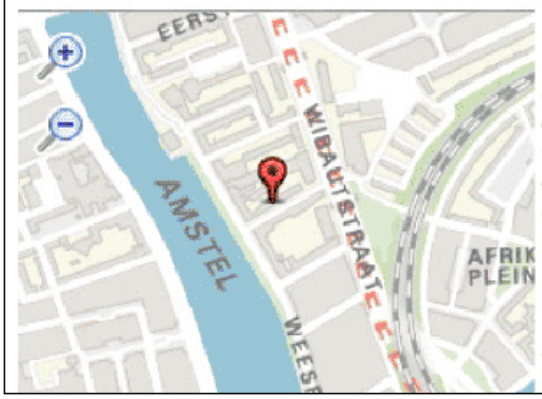
Adres:	Gijsbrecht van Aemstelstraat 11		
Projectomschrijving	Veranderen en vergroten van het pand: - Volledige kelder met 2 koekoeken aan de voorzijde. - Dakopbouw (gelijk aan trendsetter nr. 15,17,19) als zelfstandige woning met een dakterras aan de achterzijde - Interne wijzigingen: trappenhal met lift en bouwkundig splitsen tot 3 zelfstandige woningen. - 4 woningen in totaal.		
Monument of voorbeschermd	**nee**		
Activiteiten	**Technische Omgevingsplan**		
Informatieplicht	**-.**		
Beschermd stads- of dorpsgezicht	**NEE** 		
Aerius opvragen?	**-**		
Hemelwaterverordening?	**Ja, moet worden aangetoond.**		
Controle bouwsom	5.1, 2, b		
Aanvrager:	5.1.1.D		
Bibob:	Ja Link Bibob formulier		
Gemachtigde:	5.1.1.D | 5.1, 2, e		
DSO nr:	2026012701012 / Z2026-003736		
Datum RO advies gevraagd		**Datum van indiening:**	27-1-2026
Datum RO advies ontvangen		**Uiterlijke beslisdatum:**	
Medewerker Vergunningen Bouw:	Peter Hoekstra		
Is er een conceptverzoek	Nee, wel eerder behandelt onder 2025021700280 \ Z2025-006887 (was wegens		

ingediend?	bibob buitenbehandeling gesteld)

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsviewer:

https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/



Ruimtelijk systeem

19de-eeuwse Ring (3)

Deel van een ruimtelijk systeem

Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)

Gebied

Weesperzijdestrook (0326)

Orde

Orde 3

Niveau van welstand

Bijzonder welstandsniveau

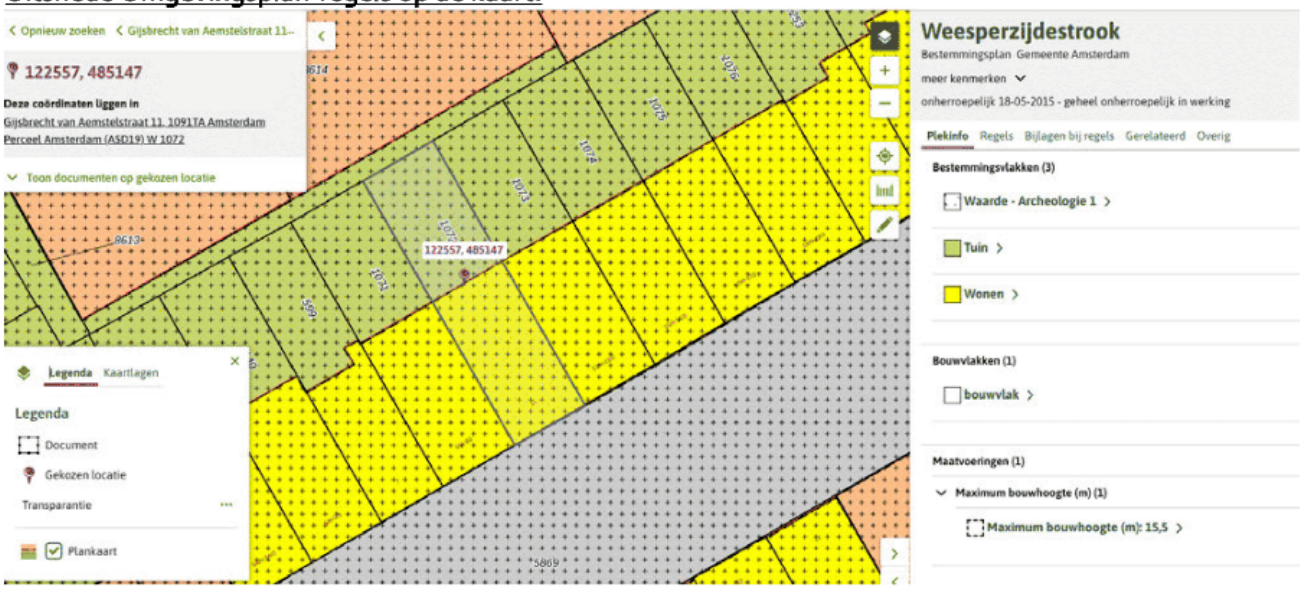
Monument

Nee (Het adres kan wel onderdeel zijn van een monumentaal complex. Zie daarvoor de kaart.)

TOETS OMGEVINGSPLAN

Naam omgevingsplan:	Omgevingsplan Weesperzijdestrook Grondwaterneutrale Kelders
Huidige bestemming:	Tuin, artikel 18 Verkeer, artikel 19 Wonen, artikel 21
Maatvoering:	Max bouwhoogte 15,5 meter
Bouwvlak:	ja
Met functieaanduiding(en):	Overige zone - 2
Met dubbelbestemming:	Waarde – Archeologie 1

Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart:



Omgevingsplan in ontwikkeling? JA / NEE

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? JA / NEE
Geldt er een aanhoudingsplicht? JA / NEE
Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE
Bij strijd met het omgevingsplan én indien gelegen in hoofdgroenstructuur is advies van de TAC nodig.
Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE
Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing? NEE
Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE
Bodem? JA
Zo ja, dan advies inwinnen bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, afdeling Bodem.
Gebruik bodemchecklist "Checklist bodemonderzoek BWT versie maart 2018" onder kopje "9. Toetsingskader", "7. Bodem & Archeologie".
https://odnzkg.nazca4u.nl/rapportage/viewerLookUp/Geolocator.aspx en
https://www.bodemloket.nl/

AIM-melding nodig/BAL? NEE
Is er sprake van een bouwkundige splitsing? JA
Stuur dan een mail naar 5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl voor advies / controle op aanvullende eisen woningvorming.
Bibob? JA
https://formulieren.amsterdam.nl/TripleForms/DirectRegelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/BibobBouw.aspx/Inleiding

Regels gebruik :	**artikel 5 Algemene aanduidingsregels** **5.1 Aanduidingsomschrijving** Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13. **artikel 18 Tuin** **18.1 Bestemmingsomschrijving** De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen en erven; (zie bouwregels bijbehorend bouwwerk toegestaan) b. groen en water; c. voetpaden; d. in- en uitritten; e. gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van parkeerkelders en parkeersouterrains; f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten. **artikel 19 Verkeer** 19.1 Bestemmingsomschrijving De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wegen, straten en pleinen; b. voet- en fietspaden; **artikel 21 Wonen** **21.1 Bestemmingsomschrijving** De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen;

	b. een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf; c. short stay; d. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens garages en bergingen ten behoeve van de woonfunctie; e. aan de functie onder a gebonden, uitsluitend bestaande gebouwde, parkeervoorzieningen. **artikel 22 Waarde - Archeologie 1** **22.1 Bestemmingsomschrijving** De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. **22.2 Regels samenvallende bestemmingen** **22.2.1 Algemeen** De bestemming Waarde - Archeologie 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. **22.2.2 Dubbelbestemmingen** Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden: a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 24; b. in de tweede plaats de bepalingen van artikelen 22 en 23.
Regels bouw:	**5.2 Bouwregels** a. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Strijd 1) er wordt een nieuwe kelder gerealiseerd dit is in strijd met artikel 5.2, lid a. b. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden. **5.3 Afwijken van de bouwregels** a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 5.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. 1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt: 1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam"; Geohydrologisch rapport voorleggen aan OD. 2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van

meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 5.1.

b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 5.1.
c. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening

18.2 Bouwregels

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **alsmede bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming en ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen worden gebouwd,** waarbij de volgende regels gelden.

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, met een maximum van 4 m;
b. gebouwd achter de achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw;
c. de maximale horizontale diepte bedraagt 3 m ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw, met dien verstande dat de tuin niet meer dan voor 50% bebouwd mag worden.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen in de voortuin maximaal 1,2 m mag bedragen.
Trap achterzijde.

21.2 Bouwregels

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

21.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

strijd 2) De kelder met uitbouw er boven overschrijden het bouwvlak met 3 meter dit is in strijd met artikel 21.2.1, lid a

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;

c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de doorrijhoogte minimaal 3 meter te bedragen;
d. uitsluitend bestaande dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen zijn toegestaan.

Strijd 3) er wordt een nieuw dakopbouw met dakterras gerealiseerd, in strijd met artikel 21.2.1, lid d.

22.3 Bouwregels

Op en onder de in 22.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. voor zover met betrekking tot de in 22.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
b. aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders/ dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of een diepte minder dan 1 meter onder maaiveld; kelder is ca. 70m2
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Advies brief Archeologie aanwezig, geen actie vereist.
Op basis van de bestemmingsregels kan het project worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. (Marnix 5.1, 2, e , Archeoloog M&A)

22.4 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in 22.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden, zoals bedoeld in 22.1 aanwezig zijn.

22.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

22.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 1 meter onder maaiveld;
b. het aanbrengen van drainage;
c. het aanleggen en verbreden van wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

22.5.2 Uitzondering
Het verbod als bedoeld in 22.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de bodem verstoren, indien:

a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of een diepte minder dan 1 meter onder maaiveld; betreft ca. 70m2
b. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
c. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. uit onderzoek blijkt dat aantasting van de archeologische waarden niet aan de orde is.

22.5.3 Voorwaarden en advies
Aan de in 22.5.1 genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders / dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. de in 22.5.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 22.1 niet onevenredig schade

26.1 Ondergronds bouwen
26.1.1 Ondergronds bouwen
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

Strijd 4) er wordt een nieuwe volledige kelder gerealiseerd, in strijd met artikel 26.1.1, lid a.

26.1.2 Afwijking ondergronds bouwen
Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 26.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met

	een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarde dat: a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak; b. de technische haalbaarheid is aangetoond; c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw; d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord; e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder. Wordt buiten het bouwvlak gebouwd. **26.3 Toegelaten overschrijdingen** Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden: a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, met uitzondering van de onder d genoemde ondergeschikte bouwdelen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren; b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter; c. ten behoeve van koekoeken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter; d. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, reclameborden, lichtbakken, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit fiets- of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.
Strijdigheden met gebruiksregels:	Indien nodig benoemen met welke gebruiksregels het bouwplan in strijd is.
Strijdigheden met bouwregels:	Strijd 1) er wordt een nieuwe kelder gerealiseerd dit is in strijd met artikel 5.2, lid a. strijd 2) De kelder met uitbouw er boven overschrijden het bouwvlak met 3 meter dit is in strijd met artikel 21.2.1, lid a Strijd 3) er wordt een nieuw dakopbouw met dakterras gerealiseerd, in strijd met artikel 21.2.1, lid d. Strijd 4) er wordt een nieuwe volledige kelder gerealiseerd, in strijd met artikel 26.1.1, lid a. ~~Strijd 5) de koekoeken aan de voorzijde overschrijden het bouwvlak met 0,5 meter en zijn in strijd met de bestemming Verkeer.~~ Zie artikel 26.3 koekoeken zijn toegestaan
Afwijken omgevingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking in tijdelijke	Strijd 1) artikel 5.3, mits geohydrologisch rapport wordt goedgekeurd

bestemmingspplannen?	
Afwijking middels basisregeling artikel 4.19?	Strijd 3) dakopbouw met dakterras toegestaan middels 4.19, lid f (dakterras voldoet aan beleid/ dakopbouw gelijk aan trendsetters) Strijd 2 en 4) artikel 4.19, lid c voor de Kelder die 3 meter buiten het bouwvlak onder der uitbouw aan de achterzijde bevind.
Andere keuze/afweging afwijkingsbevoegdheid? BOPA?	
Vergunningvrij? Technische bouwactiviteit Omgevingsplanactiviteit	G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\9. Toetsingskaders\22. Omgevingswet\stroomschema's technisch-ruimtelijk
Betreft het de uitgebreide procedure?	**Zie art 16.65 Omgevingswet** **Afd 3.4 Awb moet bij** 1a Amvb aangewezen artikel 10.24 Omgevingsbesluit bijv. -rijksmonumentenactiviteit als bedoeld in artikel 4.32, eerste lid, onder a of b; -een Natura 2000-activiteit; verdrag van Aarhus (lid 3)) 1b op verzoek of met instemming aanvrager 4. **kan bij Bopa** wanneer: * a aanzienlijke gevolgen fysieke leefomgeving, en b.verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen 5. voorafgaand zienswijze mogelijkheid aanvrager bieden. *VTH beleid alleen bij gevallen wanneer raad bij Bopa bindend adviesrecht heeft. (OW art 16.15a onder c onder 2) opgenomen in: - *in uitzonderlijke gevallen ook op andere aanvragen.
Beoordelingsregels Omgevingsplan	**Wordt er voldaan aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan?** **Afdeling 4.2 OMGEVINGSPLANACTIVITEIT BOUWWERKEN** Paragraaf 4.2.4 Beoordelingsregels, vergunningvoorschriften en aanvraagvereisten ☑ 4.2.4 Beoordelingsregels, vergunningvoorschriften en aanvraagvereisten ☑ 4.2.4.2 Beoordeling ruimtelijke regels over bouwwerken, afwijkmogelijkheden ☑ 4.2.4.3 Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk ☑ 4.2.4.4 Bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie ☑ 4.2.4.8 Grondwatereffecten bij ondergrondse gebouwen ☑ ☒ NVT 4.2.4.14 Overige vergunningvoorschriften en aanvraagvereisten ☑ 4.4.2 Hemelwaterafvoer bij bouwwerken

Zijn er beleidsregels van toepassing?	Zo ja, de relevante beleidsregels benoemen. ☒ Is het een uitgesloten gebied/ orde 1/ orde 2 pand/ (voorbeschermd) monument? Nee orde 3 **DAKTERRASSEN EN GROENE DAKEN** **8.1 Dakterrassen op hoofdgebouwen (gebied A)** ☑ 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; ☑ 3a. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel; ☑ 3b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl ☑ 4. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel; ☑ 5. Aan de achterzijde mag een dakterras in de achtergevelrooilijn worden geplaatst; ☑ 6. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; (met een privacyscherm) ☑ 7. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie); ☑ 8. De constructiehoogte (excl. hekwerk) van het dakterras bedraagt niet meer dan 0,3 meter. **8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen** ☑ 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak; ☑ 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gemaakt op aanbouwen en uitbouwen in het achtererfgebied; ☑ 3. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op legaal aanwezige aanbouw of uitbouw; ☑ 4. Het dakterras incl. hekwerk heeft een maximale horizontale diepte van 2,5 meter gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw; ☑ 5. Het dakterras incl. hekwerk mag op de dakrand worden geplaatst, tenzij de zijde waar het hekwerk wordt geplaatst, grenst aan het openbaar gebied; ☑ 6. Indien de aan/uitbouw zichtbaar is vanaf het openbaar gebied dan is de 45°-regel voor het dakterras van toepassing; ☒ 7. De minimale afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen percelen bedraagt 1 meter; ☑ 8. In afwijking van het bepaalde bij punt 7 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een privacyscherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter; ☑ 9. De hoogte van het hekwerk (excl. constructie) is maximaal 1,2 meter; ☑ 10. De constructiehoogte van het dakterras (excl. hekwerk) bedraagt niet meer dan 0,3 meter. **ONDERGRONDSE BOUWWERKEN, ACHTERZIJDE (SOUTERRAIN EN KELDER)**

	☑ 1. Het gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, of op grond van een verleende omgevingsvergunning of maakt onderdeel uit van de aanvraag; ☑ 2. De in het bestemmingsplan maximale vastgelegde vestigingsgrootte van een niet-woonfunctie wordt niet als gevolg van de uitbreiding overschreden; ☑ 3. Het ondergrondse bouwwerk heeft een maximale horizontale diepte van 4 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw; ☑ ☒ 4. In afwijking van het bepaalde onder 3 is bij een verspringende oorspronkelijke achtergevel een kelder of souterrain toegestaan met een maximale horizontale diepte die gelijk is aan het verst uitstekende deel van de oorspronkelijke achtergevel; ☑ 5. Het bebouwingspercentage van de tuin (achtererfgebied) bedraagt maximaal 50%; ☑ 6. De maximale verticale bouwdiepte is gelijk aan de verticale bouwdiepte van de oorspronkelijke, ondergrondse bijzondere bouwlaag; ☑ 7. Indien er geen sprake is van een oorspronkelijke, ondergrondse bijzondere bouwlaag bedraagt de maximale verticale bouwdiepte 4 m; ☑ 8. Het bouwwerk mag de grondwaterstand, grondwaterstromen, kabels en leidingen en archeologische waarden niet verstoren. (wordt getoetst)
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	Zo ja, aangeven welke.
CBS/Bouwformulier Werkinstructie **Bouwsomcontrole werkinstructie**	vanaf 5.1, 2, b invullen. G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie CBS bouwformulier Aanvraag boven de 5.1, 2, b en 5.1, 2, b 000? zie werkinstructie: G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie beoordelen bouwsom externe partij
Participatie	Buren zijn geïnformeerd per brief.

Conclusie medewerker vergunningen bouw (tekst voor vergunning)	Omgevingsplan **VOORBEELDTEKST:** Voor de locatie van het project geldt het omgevingsplan "Weesperzijdestrook". Wij concluderen dat het project in strijd is met het geldende omgevingsplan.
Activiteiten informatieplicht	-

Opmerkingen van de medewerker vergunningen bouw aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)	Dakopbouw is gelijk aan de trendsetters nr. 15,17,19

Registratienummer BA 04/2008/79939
BOUWVERGUNNING
(Woningwet artikel 40)

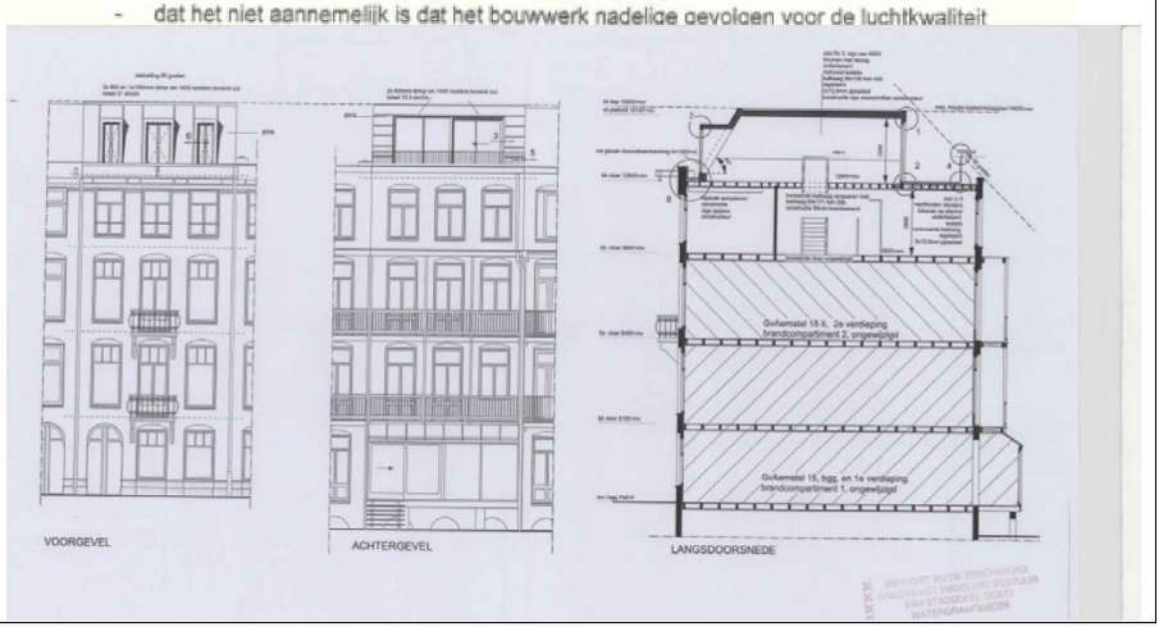
Dossier: 17621

GEMEENTE AMSTERDAM
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer;

gezien de aanvraag, ingekomen op 19 juni 2008, van de heer 5.1, 2, e om vergunning voor het veranderen van de indeling en de bestemming van de 3e etage en het oprichten van een dakopbouw met dakterras op het gebouw Gijsbrecht van Aemstelstraat 15 te Amsterdam;

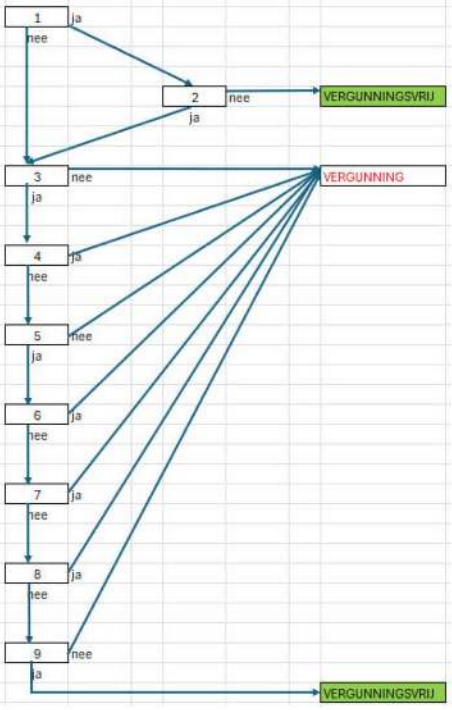
overwegende,

- dat het bouwplan ligt in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Weeperzijdestrook" waarbij de gronden zijn bestemd voor "Woningen";
- dat het bouwplan in strijd is met dit bestemmingsplan, omdat de gewenste dakopbouw een bijzondere bouwlaag is en deze dient, volgens artikel 3 lid 3 onder B van de bestemmingsplanvoorschriften, tenminste 3 meter vanaf de voorgevelrooilijn terug te springen. De aangevraagde dakopbouw voldoet hier niet aan;
- dat de aanvraag om reguliere bouwvergunning wordt aangemerkt mede een verzoek om vrijstelling van de bepalingen in het bestemmingsplan in te houden;
- dat in de Nota Uitgebouwd vrijstellingsbeleid is geformuleerd voor dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerder bouwlagen;
- dat het bouwplan voldoet aan de Nota Uitgebouwd;
- dat hiermee de mogelijkheid aanwezig is om vrijstelling en reguliere bouwvergunning te verlenen met toepassing van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20 lid 1 sub a onder 1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;
- dat het bouwplan hiertoe op 13 februari 2009 is gepubliceerd in de Stadsdeelkrant en aansluitend gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen van 16 februari t/m 30 maart 2009;
- dat gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat het niet aannemelijk is dat het bouwwerk nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit



Onderzoek vergunningplicht Opa Bouwwerken

Van rijkswege vergunningvrij:				
1	past het binnen Bbl 2.29?	ja: in beginsel geen Opa Bouwwerken nodig	naar 2	
		nee: in beginsel Opa Bouwwerken nodig	naar 3	
Niet vergunningsvrije vanwege cultureel erfgoed				
2	is Bbl 2.30 van toepassing?	nee: geen Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNINGSVRIJ	
		ja: in beginsel Opa Bouwwerken nodig	naar 3	
Van gemeentewege vergunningsvrij (OP onverkort van toepassing)				
3	past het binnen Op 4.12?	ja: in beginsel geen Opa Bouwwerken nodig	naar 4	
		nee: Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNING	
Niet vergunningsvrije vanwege cultureel erfgoed				
4	is OP 4.13 van toepassing?	ja: Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNING	
		nee: in beginsel geen Opa Bouwwerken nodig	naar 5	
Niet vergunningsvrij vanwege strijd met ruimtelijke regels (OP 4.14)				
5	volgens OP 5.8 ruimtelijk toelaatbaar?	nee: Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNING	
		ja: in beginsel geen Opa Bouwwerken nodig	naar 6	
Niet toelaatbaar vanwege cultureel erfgoed				
6	is OP 5.10 van toepassing?	ja: Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNING	
		nee: in beginsel geen Opa Bouwwerken nodig	naar 7	
Niet toelaatbaar vanwege externe veiligheid				
7	is OP 5.11 van toepassing?	ja: Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNING	
		nee: in beginsel geen Opa Bouwwerken nodig	naar 8	
Niet toelaatbaar vanwege erfbepaling in bestemmingsplan (bijbehorend bouwwerk)				
8	is OP 5.13 van toepassing?	ja: Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNING	
		nee: in beginsel geen Opa Bouwwerken nodig	naar 9	
Niet toelaatbaar volgens bestemmingsplan?				
9	volgens OP 5.6/2 tijdelijk deel toegestaan?	nee: Opa Bouwwerken nodig	VERGUNNING	
		ja: vergunningsvrij	VERGUNNINGSVRIJ	



BIJLAGE 1: BELEIDSREGELS

7.2 Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)

let op, in gebied B2 gelden beleidsregels niet, hier maatwerk aanvragen

(zie huisnummers B2: Baron GA Tindalstraat, Borneokade, C van [redacted], CJK van Aalststr, DL Hudigstraat, Ertskade, Feike de [redacted], Fred Pettersbaan, Hofmeesterstraat, JF van Hengelstraat, Kwartiermeesterstraat, Lampenistenstraat, Panamakade, PE Tegelbergplein, Rangeerderstraat, RJH Fortuynstraat, Seinwachterstraat, Stokerkade, Stuurmankade, Tenderstr.)

☑ ☒ vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
☑ ☒ 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.

7.3 Borneo-eiland, zuidzijde Scheepstimmermanstraat (gebied C)

☑ ☒ vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
☑ ☒ 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
☑ ☒ 2a. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde (straatzijde) aan de zichtbaarheidsregel;
☑ ☒ 2b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl
☑ ☒ 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde (over het water) aan de zichtbaarheidsregel, waarbij gemeten wordt vanaf de gevel van de gebouwen aan de Stokerkade;
☑ ☒ 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
☑ ☒ 5. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
☑ ☒ 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang overschrijdt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan met maximaal 1 meter;
☑ ☒ 7. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
☑ ☒ 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.4 IJ burg (gebied D) (exclusief gebied E)

☑ ☒ vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
☑ ☒ 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
☑ ☒ 2a. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
☑ ☒ 2b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl
☑ ☒ 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
☑ ☒ 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
☑ ☒ 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
☑ ☒ 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;

☑ ☒ 7. 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;
☑ ☒ 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.5 IJ burg - vrijstaande woningen op Steigereiland (gebied E)
☑ ☒ vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
☑ ☒ 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
☑ ☒ 2. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/3 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
☑ ☒ 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang ligt minimaal 1,5 meter terug ten opzichte van de bestaande gevels van de onderbouw;
☑ ☒ 4. In afwijking van punt 3 geldt dat de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang aan één zijde mag aansluiten op de gevel van de onderbouw, waarbij deze gevel niet aan de openbare ruimte mag grenzen;
☑ ☒ 5. 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;
☑ ☒ 6. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.6 Algemene regels voor schijnkappen (alle gebieden)
☑ ☒ vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
☑ ☒ ~~1. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;~~ geen onderdeel meer van de beleidsregels
☑ ☒ 2a. De aansluiting van de dakuitbouw met de nok is niet zichtbaar vanaf de straat;
☑ ☒ 2b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl
☑ ☒ 3. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de 15°-regel;
☑ ☒ 4. De dakuitbouw voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
☑ ☒ 5. Het oppervlak van de dakuitbouw bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
☑ ☒ 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 dakuitbouw is geen dakterras toegestaan.

8.2 Dakterrassen op hoofdgebouwen op Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)
let op, in gebied B2 gelden beleidsregels niet, hier maatwerk aanvragen
(zie huisnummers B2: Baron GA Tindalstraat, Borneokade, C van 5.1, 2, e, CJK van Aalststr, DL Hudigstraat, Ertskade, Feike de 5.1, 2, e, Fred Pettersbaan, Hofmeesterstraat, JF van Hengelstraat, Kwartiermeesterstraat, Lampenistenstraat, Panamakade, PE Tegelbergplein, Rangeerderstraat, RJH Fortuynstraat, Seinwachterstraat, Stokerkade, Stuurmankade, Tenderstr.)
☑ ☒ 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.

8.3 Dakterrassen op hoofdgebouwen van vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg) (gebied C)

☑ ☒ 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 alle gevels aan de 45°-regel;
☑ ☒ 4. In afwijking van punt 3 geldt dat de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang aan één zijde mag aansluiten op de gevel van de onderbouw, waarbij deze gevel niet aan de openbare ruimte mag grenzen;
☑ ☒ 5. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);
☑ ☒ 6. De constructiehoogte (excl. hekwerk) van het dakterras bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

BALKONS

☑ ☒ 1. Het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);
☑ ☒ 2. Het balkon is maximaal 2 meter diep (horizontaal), gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
☑ ☒ 3. Een balkon wordt aangebracht aan de achtergevel van de oorspronkelijke vlakke achtergevellijn;
☑ ☒ 4. Het dicht bouwen van een balkon is uitsluitend toegestaan bij inpandige balkons (zie afbeelding onderaan motivering);
☑ ☒ 5. De minimale afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen percelen bedraagt 1 meter;
☑ ☒ 6. In afwijking van het bepaalde bij punt 5 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een privacyscherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter;
☑ ☒ 7. In hoeken van bouwblokken is de afstand tot naastgelegen percelen minimaal 2 meter;
☑ ☒ 8. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);

KOEKOEKEN VOOR- EN ACHTERZIJDE

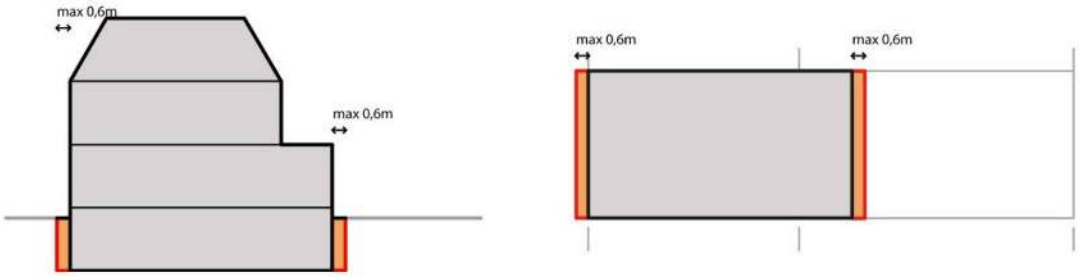
Algemene regel

Voor het bouwen van koekoeken aan de voorzijde en de achterzijde, wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt maatwerk toegepast.

Koekoeken voorzijde (gedragslijn)

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een koekoek aan de voorzijde van een gebouw, die in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

☑ ☒ 1.De koekoek wordt gerealiseerd ten behoeve van de daglichttoetreding en/of ventilatie van een kelder of souterrain, welke gebruikt wordt als verblijfsruimte;
☑ ☒ 2.Het gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, een reeds verleende ontheffing/afwijking van het bestemmingsplan of maakt onderdeel uit van de aanvraag;
☑ ☒ 3.De koekoek steekt maximaal 0,6 meter uit in de openbare ruimte (inclusief constructie van de koekoek);
☑ ☒ 4.De koekoek is niet hoger dan het maaiveld en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster of geharde glasplaat;
☑ ☒ 5.De maximale verticale bouwdiepte is gelijk aan de verticale diepte van de kelder of het souterrain ten behoeve waarvoor de koekoek wordt gebouwd;
☑ ☒ 6.Goedkeuring van het toe te passen beloopbare rooster/ glasplaat door de beheerder van de openbare ruimte is vereist. 5.1, 2, e [redacted] @amsterdam.nl



Afbeelding: doorsnede en bovenaanzicht regel voor koekoeken