Gemeente Amsterdam Zuid







BELEIDSREGELS AFWIJKINGEN OMGEVINGSVERGUNNING

VASTGESTELD, 2 juli 2019

Deel 1 Algemeen 3

H1 Inleiding 3
1.1 Inleiding: nieuwe balans 3
1.2 Wettelijke grondslag 3
1.3 Beleidsregels bedoeld voor veel voorkomende aanvragen 3
1.4 Ad hoc-beoordelingen en maatwerk 4
1.5 Doel beleidsregels en discretionaire bevoegdheid 4
1.6 Ook doorwerking naar binnenplanse afwijkingen 4
1.7 Van oude naar nieuwe balans 4
1.8 Leeswijzer 5

H2 Aanverwante regelgeving 5
2.1 Rijksregelgeving 5
2.1.1 Vergunningsvrij bouwen 5
2.1.2 Lijst met standaard gevallen 5
2.2 Bestemmingsplannen 6
2.3 Welstand 6
2.4 Publiekrecht vs privaatrecht/ belangen van omwonenden 7

H3 Toepassing beleidsregels 8
3.1 Voor enkele categorieën geen beleidsregels 8
3.2 Inwerkingtreding nieuwe beleidsregels 8
3.3 Bijzondere omstandigheden 8
3.4 Verschil in interpretatie 9
3.5 Planschade 9
3.6 Geen gelding in enkele gebieden 9

H4 Gebieden en bebouwingstypen 9
4.1 Indeling in gebieden 10
4.2 Monumenten en beeldbepalende panden 13
4.3 Overige bebouwingstypen 13

Deel 2 Beleidsregels 13

Onderdeel I De beleidsregels 13
Regel 1 Dakkapellen 13
Regel 2 Dakterrassen op hoofdbebouwing en lagere gelegen delen hoofdbebouwing 14
Regel 3 Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen 19
Regel 4 Toegang tot dakterras 20
Regel 5 Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) 20
Regel 6 Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder onderkeldering) 23
Regel 7 Ondergrondse bouwwerken voorzijde: koekoek 26
Regel 8 Gebouwde terrassen 27
Regel 9 Balkons en dichtbouwen balkons 28
Regel 10 Mengformules horeca 30
Regel 11 Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers 31

Onderdeel II Algemene bepalingen 32
1. Uitsluiting gebieden 32
2. Wijze van meten 32
3. Afwijken van de beleidsregels 32
4. Medewerking bij het ontbreken van expliciete beleidsregels 32
5. Financiële overeenkomst bij afwijking 33
6. Inwerkingtreding beleidsregels 33

Bijlagen 34
1. Begripsbepalingen 34
2. Zichtbaarheidsregel 37
3. Uitgesloten gebieden 39
4. Artikel 4 van bijlage II van de Bor ('Kruimelgevallenlijst') 40
5. Vergelijking oude en nieuwe beleidsregels 41

Deel 1 - Algemeen

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Inleiding: nieuwe balans

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd om voor aanvragen omgevingsvergunning, waarvoor een buitenplanse afwijking nodig is, beleidsregels op te stellen. Met de buitenplanse afwijking wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Zuid kent al jaren beleidsregels die in de loop der jaren diverse aanpassingen hebben gekend. De aanpassingen waren meestal noodzakelijk als gevolg van aanpassingen van rijksregelgeving of jurisprudentie. De beleidsregels zijn in het verleden opgesteld voor relatief kleine bouwplannen, de zogenaamde 'kruimelgevallen' zoals balkons en dakterrassen, aan de hand van door het rijk vastgestelde categorieën van bouwwerken in het Besluit omgevingsrecht. Deze beleidsregels hadden op diverse onderdelen de insteek om onder voorwaarden extra verblijfsruimte te creëren en het woongenot te vergroten van de individuele aanvrager. De economische opleving na de jarenlange economische crisis heeft er echter toe geleid dat deze insteek steeds nadeliger effecten heeft gehad op het woongenot van anderen en op het aanzien van de bebouwde omgeving. De balans tussen de individuele (uitbreidings-)wensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat is in sommige gebieden onder sterke druk komen te staan. Dit heeft de aanleiding gevormd tot deze nieuwe nota waarbij een nieuwe balans is gezocht tussen het ruimte bieden aan individuele woonwensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat.

De hiervoor beschreven aanleiding maakte ook dat er bij deze nieuwe nota er voor gekozen is om niet alleen de beleidsregels zelf te herzien, maar ook het voorheen geldende beleidsdocument (de nota 'Omgevingsvergunning A2') als geheel in een ander jasje te steken. De verschillende herzieningen van de afgelopen 10 jaar hadden dit beleid er niet leesbaarder en toegankelijker op gemaakt.

De hierboven beschreven aanleiding geldt voor meer gebieden in de stad dan Zuid. Mogelijk maakt dit dat binnen afzienbare tijd hier ook een stedelijke reactie op komt door het opstellen van stedelijke beleidsregels voor de hier bedoelde kruimelgevallen. Het Dagelijks Bestuur is weliswaar bevoegd, maar heeft deze bevoegdheid als verlengd lokaal bestuur namens B&W. B&W kunnen er voor kiezen om (een deel van) deze bevoegdheid weer naar zich toe te halen en zelf een stedelijk beleidskader op te stellen. Het Dagelijks Bestuur heeft er echter nu voor gekozen dit niet af te wachten en nu al over te gaan tot aanpassing van het voorheen geldende beleid.

Het voorgaande maakt dat de voorliggende nota in feite een nieuwe nota is geworden en niet een herziening van de voorheen geldende nota 'Omgevingsvergunning A2'.

1.2 Wettelijke grondslag

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt in artikel 2.12, lid 1 onder a een drietal mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan, indien aanvragen om een omgevingsvergunning niet in het vigerende bestemmingsplan passen:

- omgevingsvergunning met toepassing art. 2.12 lid 1 sub a, onder 1 (dit betreft de 'binnenplanse' afwijkingen zoals opgenomen in bestemmingsplannen);
- omgevingsvergunning met toepassing art. 2.12 lid 1 sub a, onder 2 (dit gaat over de 'kruimelafwijkingen' van het bestemmingsplan);
- omgevingsvergunning met toepassing art. 2.12 lid 1 sub a, onder 3 (dit betreft de zwaardere afwijkingen van een bestemmingsplan waarbij een zogenoemde 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' moet worden gevolgd en altijd een zware ruimtelijk onderbouwing noodzakelijk is).

Deze nota gaat over de tweede categorie, die vanwege de wettelijke grondslag ook wel 'het A2-beleid' werd genoemd. Deze categorieën van gevallen, vaak ook wel 'planologische kruimelgevallen' genoemd, zijn benoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het gaat hierbij om een limitatieve lijst (dat wil zeggen dat alleen voor de categorieën in de lijst deze afwijking gevoerd kan worden). Deze lijst (zoals geldend ten tijd van het opstellen van deze nota) is in de bijlagen opgenomen.

1.3 Beleidsregels bedoeld voor veel voorkomende aanvragen

De hierboven genoemde limitatieve lijst is op heel Nederland van toepassing. Niet alle categorieën van gevallen komen in Zuid evenveel voor. Sommige categorieën van gevallen komen zelfs nooit voor in Zuid. Een aantal andere categorieën komt juist in Zuid wel veel voor. Het gaat dan vaak om het vergroten van de woning door middel van een uitbouw of een dakopbouw of om het realiseren van een buitenruimte, zoals balkons of dakterrassen.

Het DB wil met de vaststelling van deze beleidsregels een bijdrage leveren aan het creëren van een nieuwe balans tussen individuele (uitbreidings-)wensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat voor deze categorieën met een beperkte ruimtelijke betekenis en die afwijken van het geldende bestemmingsplan. Gezien de beperkte ruimtelijke gevolgen en het feit dat deze plannen vaak het comfort voor de gebruikers kunnen verhogen, zonder dat omwonenden daar onevenredige hinder van ondervinden of het algemeen belang schade wordt toegebracht, is afwijken van het bestemmingsplan voor deze plannen goed ruimtelijk verdedigbaar. Wanneer aanvragen voldoen aan de voorwaarden uit de beleidsregels, kunnen aanvragers er – normaal gesproken – op vertrouwen dat de gevraagde vergunning zal worden verleend.

1.4 Ad hoc-beoordelingen en maatwerk

Het voorstaande wil niet zeggen dat aanvragen voor categorieën van gevallen die niet in de voorliggende beleidsregels zijn opgenomen, altijd worden geweigerd. Uitgangspunt is en blijft de lijn zoals vastgelegd in de voorliggende beleidsregels. Mochten aanvragen niet passen in de beleidsregels dan moet per aanvraag ad-hoc worden beoordeeld of het verzorgen van maatwerk, als uitzondering op de beleidsregels, wenselijk is. Er is hierbij geen keuzemogelijkheid om deze wel of niet in behandeling te nemen. De aanvragen dienen te worden vergund of (voldoende onderbouwd) te worden geweigerd. Soms kan er aanleiding zijn van de beleidsregels af te wijken. Om medewerking voor dit soort situaties mogelijk te maken, zijn hierover bepalingen in de nota opgenomen onder de Algemene bepalingen.

1.5 Doel beleidsregels en discretionaire bevoegdheid

Het doel van deze beleidsregels is om een helder kader te scheppen waaraan aanvragen omgevingsvergunning met een beperkte, ruimtelijke impact worden getoetst. Door middel van kleine aanpassingen aan hun woning kunnen mensen op eenvoudige wijze hun woongenot vergroten. Ook kunnen dergelijke aanpassingen er voor zorgen dat mensen langer in hun wijk kunnen blijven wonen, ook als hun woonbehoefte verandert. Zuid wil hier graag aan bijdragen. Bij de claims die de verschillende gebruikers op de schaarse ruimte leggen, is het van belang om een goede balans te vinden tussen het algemene belang en het belang van de aanvrager. In dichtbebouwde gebieden staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk, maar kleine aanpassingen aan bestaande bebouwing zijn vaak wel mogelijk. Met deze beleidsregels schept het stadsdeel een kader waarmee de afweging om al dan niet mee te werken aan een bouwplan inzichtelijk wordt.

De beoordeling of er wordt afgeweken van een bestemmingsplan wordt een discretionaire bevoegdheid genoemd. Een discretionaire bevoegdheid is in het Nederlands bestuursrecht een bevoegdheid die een bestuursorgaan in meer of mindere mate de vrijheid toekent om in concrete gevallen naar eigen inzicht een besluit te nemen. Deze bevoegdheid onderscheidt zich daarmee van gebonden bevoegdheden en wordt ook wel aangeduid met het begrip beslissingsruimte.

Dit beleidskader heeft een tweeledige werking. Enerzijds geeft het burgers voorafgaand aan het indienen van een bouwplan meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor bouwplannen met een beperkte ruimtelijke impact. Anderzijds maakt het een objectieve beoordeling mogelijk en ontstaat een efficiëntere manier van werken en daarmee een snellere afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning. Met het vaststellen van deze nota en de daarin opgenomen beleidsregels perkt het bestuur als het ware de eigen beslissingsruimte in. De reden om hier in het verleden toe over te gaan, komt voort uit de rechtspraak. Rechters stelden het steeds meer als eis dat gemeenten inzichtelijk maakten hoe ze omgingen met de wettelijke bevoegdheid om van bestemmingsplannen af te wijken. Te veel ad hoc-beoordelingen werkt willekeur in de hand.

1.6 Ook doorwerking naar binnenplanse afwijkingen

De beleidsregels uit deze nota gelden ook als afwegingskader voor binnenplanse afwijkingen, indien in het bestemmingsplan geen (of maar in beperkte mate) stedenbouwkundige toetsingscriteria zijn opgenomen. Diverse bouwplannen kunnen namelijk zowel een binnenplanse afwijking betreffen als een ‘kruimelgeval’. Of dit nu de ene of de andere categorie betreft, hangt af van het betreffende geldende bestemmingsplan. Door de beleidsregels uit deze nota ook te gebruiken als kader voor de binnenplanse afwijkingen, worden op deze wijze soortgelijke aanvragen op een gelijke wijze behandeld.

1.7 Van oude naar nieuwe balans

Het Dagelijks Bestuur heeft de afgelopen jaren op het ruimtelijk-planologische vlak veelal de landelijke én stedelijke lijn gevolgd om op eenvoudige wijze bouwplannen met een beperkte, ruimtelijke impact toe te staan, zodat burgers op een prettige wijze in stadsdeel Zuid kunnen blijven wonen en werken. Dit zou je

een 'oude balans' kunnen noemen. Met deze nota wordt deze lijn niet volledig losgelaten, maar is gezocht naar een 'nieuwe balans'. Het succes van Zuid als populaire woon- en werkomgeving vraagt nu om een nieuwe balans tussen individuele (uitbreidings-)wensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat. Zo willen we Zuid de fijne én mooie woon- en werkomgeving laten blijven die het al zo lang is.

1.8 Leeswijzer

Dit beleidsdocument bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft een algemeen deel en omvat 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is het doel en de context van de beleidsregels uiteengezet. Aanverwante regelgeving, zoals bestemmingsplannen en de Welstandsnota, wordt beschreven in hoofdstuk 2. De toepassing van de beleidsregels wordt nader beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt een indeling in gebieden en bebouwingstypen uitgewerkt, die een rol spelen bij het toepassingsbereik van sommige beleidsregels.

In het tweede deel van dit beleid zijn de beleidsregels en enkele algemene bepalingen opgenomen. Vervolgens zijn enkele bijlagen opgenomen, waaronder een toelichting op de gebruikte begrippen en een overzicht (in bijlage 5) van de voorheen geldende en de nieuwe beleidsregels.
Van belang is dat de hoofdstukken altijd in onderlinge samenhang moeten worden gezien bij de beoordeling van bouwplannen.

Hoofdstuk 2 – Aanverwante regelgeving

2.1 Rijksregelgeving

2.1.1 Vergunningsvrij bouwen

Bij de toetsing van bouwplannen wordt eerst beoordeeld of een bouwplan voldoet aan de voorwaarden van vergunningsvrij bouwen uit artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Indien toch een omgevingsvergunning nodig is, kan een bouwplan binnen het bestemmingsplan passen (met of zonder toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid). Als dat niet het geval is, dan wordt beoordeeld of het bouwplan kan worden aangemerkt als een bouwplan conform artikel 4 van bijlage II van het Bor (afwijken van het bestemmingsplan). Wanneer dit het geval is, wordt beoordeeld of de voorliggende beleidsregels voorwaarden bevatten voor het betreffende bouwplan.
Sinds november 2014 is in landelijke wetgeving een aanzienlijke verruiming mogelijk gemaakt ten aanzien van vergunningsvrij bouwen, waaronder het realiseren van aanbouwen. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn opgenomen in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en zijn via de website www.rijksoverheid.nl te raadplegen.

2.1.2 Lijst met standaard gevallen

In artikel 4 van bijlage II van de Bor worden de kruimelgevallen limitatief opgesomd. De beleidsregels uit deze nota hebben betrekking op de hierin genoemde lijst van categorieën. In bijlage 4 van deze nota is een tabel opgenomen waarin artikel 4 bijlage II Bor is opgenomen. Hier worden ze kort samengevat:
1. een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom (zonder nadere beperkingen) of buiten de bebouwde kom (met enkele aanvullende eisen);
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening (met enkele aanvullende eisen);
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde (met enkele aanvullende eisen);
4. een dakkapel, dakterras, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door mestbewerking;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten (met enkele aanvullende eisen);
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning (met enkele aanvullende eisen);
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

De onder 1, 3, 4 en 9 beschreven categorieën komen in Zuid het meeste voor. Sommige komen helemaal niet voor. De beleidsregels uit deze nota richten zich alleen op de veelvoorkomende categorieën.

2.2 Bestemmingsplannen

Bij de claims die de verschillende gebruikers op de schaarse ruimte leggen, is het aan de gemeente een goede balans te vinden tussen het algemene en het individuele belang. Het belangrijkste instrument om beleidsmatig die goede balans na te streven is het bestemmingsplan. Nieuw ruimtelijk beleid hoort zoveel mogelijk in nieuwe bestemmingsplannen te worden opgenomen. Daarin wordt namelijk de breedst mogelijke afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen. Bovendien krijgen daarbij alle belanghebbenden de gelegenheid op verschillende momenten hun oordeel te geven over het nieuw voorgenomen beleid.

Met het vastleggen van waardevolle, ruimtelijke kwaliteiten in bestemmingsplan-nen blijft de aantrekkingskracht van Zuid behouden en op onderdelen versterkt. Bij vrijwel alle bestemmingsplannen wordt een conserverende wijze van bestemmen gehanteerd. Naarmate in een gebied meer sprake is van een waardevolle stedenbouwkundige structuur en/of architectonische kwaliteit, zoals het cultuurhistorische erfgoed in het rijksbeschermde stadsgezicht van Plan Zuid, wordt hierbij een zwaardere bescherming en detaillering aangehouden. Om die reden wordt daar een meer terughoudende opstelling gevolgd ten aanzien van planologische afwijkingsbesluiten.
In gebieden waar de cultuurhistorische erfgoed een minder belangrijke rol speelt, zijn de regelingen in een bestemmingsplan vaak minder gedetailleerd. Toch kan ook in een dergelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit onder druk komen te staan, bijvoorbeeld wanneer in de veelal dichtbebouwde omgeving extra bebouwing wordt toegestaan. Voor zo'n gebied is het wenselijk om criteria vast te stellen voor kleine, veel voorkomende aanvragen. Een gebruikelijke mogelijkheid hiervoor is het opnemen van binnenplanse afwijkingingsmogelijkheden met criteria in bestemmingsplan-nen.

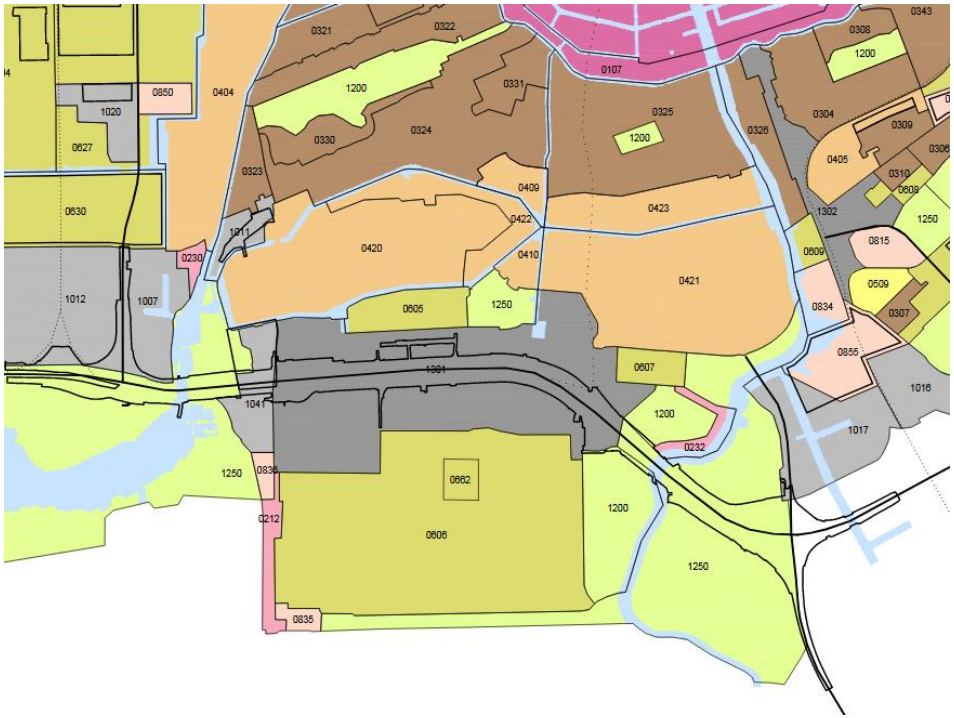
Daarnaast bestaat de mogelijkheid hiervoor aparte beleidsregels op te stellen, zoals in deze voorliggende nota. Het voordeel van aparte beleidsregels ten opzichte van het opnemen van afwijkingsmogelijkheden in een bestemmingsplan, is dat er sneller kan worden ingespeeld op gewijzigde inzichten en regelgeving. Een ander voordeel is dat aparte beleidsregels voor meerdere gebieden tegelijk kunnen worden vastgesteld, terwijl een bestemmingsplan zich beperkt tot een afgebakend plangebied. Een aanpassing regels voor meerdere gebieden is eenvoudiger te bewerkstelligen via beleidsregels. Een nadeel kan zijn dat de verscheidenheid in gebieden en soorten bebouwing, het soms niet eenvoudig maakt om passende beleidsregels op te stellen die bij deze verscheidenheid horen.

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen blijven, ook na vaststelling van de voorliggende nota, van kracht. Pas als een aanvraag niet voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria voor afwijking dan wordt een buitenplanse afwijking overwogen. Hierbij wordt getoetst aan de beleidsregels uit deze nota. Deze beleidsregels gelden ook daar waar een bestemmingsplan geen of slechts gedeeltelijk voorwaarden verbindt aan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Zoals ook al gemeld in paragraaf 1.6 gelden de beleidsregels uit deze nota dus ook als afwegingskader voor binnenplanse afwijkingen, indien in het bestemmingsplan geen of slechts in beperkte mate stedenbouwkundig toetsingscriteria zijn opgenomen.

2.3 Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert de gemeente Amsterdam over de integrale kwaliteit van de fysieke leefomgeving: stedenbouw, openbare ruimte, cultuurhistorie, welstand en monumenten. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit verschillende subcommissies. Drie gebiedsgerichte subcommissies (Commissie 1, 2 en 3) adviseren in het kader van vergunningaanvragen voor gebouwen en woonboten aan de hand van het vastgestelde welstandsbeleid en het vigerend monumentenbeleid. Zij vormen de voortzetting van de oude Commissie voor Welstand en Monumenten.

De beoordeling van bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hangt wel samen met de toetsing van bouwplannen aan deze beleidsregels, maar vormt een zelfstandige weigeringsgrond voor bouwplannen. Aan de hand van criteria in de welstandsnota ('De Schoonheid van Amsterdam') wordt ambtelijk bepaald of veelvoorkomende bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor de overige bouwplannen vindt deze toets plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de welstandelijke toets wordt onder andere gekeken naar het bouwplan in relatie tot de betreffende architectonische eenheid. Voor medewerking aan een bouwplan is dus zowel instemming nodig van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als instemming op basis van voorliggende beleidsregels.
Bij de beoordeling van een aanvraag is het van belang om het verschil tussen de welstandelijke en de ruimtelijke beoordeling scherp te hebben. Bij welstand gaat



De Schoonheid van Amsterdam - welstandsgebieden - april 2018

de beoordeling over vormgeving en materialisering in relatie tot de bestaande bebouwing/context en bij de ruimtelijke beoordeling om volume, stedenbouwkundige inpassing en haalbaarheids-aspecten als bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie en cultuurhistorie.

2.4 Publiekrecht vs privaatrecht / belangen van omwonenden

De beoordeling of een omgevingsvergunning mét een afwijking verleend of geweigerd wordt, is een zogenoemde discretionaire bevoegdheid en vindt plaats binnen het publiekrecht. Naast het publiekrecht kan ook het privaatrecht (de privaatrechtelijke belangen van omwonenden) bij een bouwplan een rol spelen. Het afwijkingenbeleid is gebaseerd op het publiekrecht en bevat feitelijk beleidsregels met daarin voorwaarden. Bij het opstellen van de beleidsregels en de bijbehorende voorwaarden is al zoveel mogelijk rekening gehouden met de effecten op de omgeving. Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, is het bestuur feitelijk gehouden de afwijking te verlenen. Dat raakt de essentie van de beleidsregels.

Bewoners hebben soms een ander beeld van het meewegen bij een aanvraag van de effecten op de omgeving. Bij het opstellen van ruimtelijke ordeningsbeleid zijn de begrippen 'goede ruimtelijke ordening' en 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' belangrijke begrippen. Deze worden vooral ingekleurd door landelijke wet- en regelgeving, Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid. Hierbij wordt gekeken naar een hele lijst aan factoren die van toepassing kunnen zijn op een ruimtelijke ontwikkeling: archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer en luchtkwaliteit. Het gaat hier om factoren die veelal met betrekkelijke concrete normen nader zijn gedefinieerd.

Het alsnog weigeren van de afwijking – wanneer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan - kan eigenlijk alleen wanneer evident sprake is van 'onevenredige aantasting' van de belangen van derden of ongewild grote effecten op de omgeving. Dit is niet snel het geval, al kan dat in de beleving van omwonenden soms anders zijn. Zo is in de jurisprudentie bepaald dat bijvoorbeeld een privaatrechtelijke belemmering slechts kan leiden tot weigering van de omgevingsvergunning indien deze een 'evident karakter' heeft. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer een balkon of dakterras op de perceelsgrens wordt gebouwd met uitzicht op het terrein van de buren, zonder privacy-scherm. Maar zelfs dan

staat het 'evidente karakter' niet bij voorbaat vast. In de jurisprudentie wordt bijvoorbeeld zijdelings uitzicht niet altijd als een privaatrechtelijke belemmering met een 'evident karakter' aangemerkt. Dit hangt af van de situatie. Er is slechts in uitzonderlijke gevallen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. In het kader van dit beleid zal hier verder niet nader op worden ingegaan.

Mocht toch sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering, bijvoorbeeld door aantasting van de privacy in strijd met het burenrecht, kan een nadere voorwaarde worden gesteld dat er afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden of kan het aanbrengen van een privacyscherm verplicht worden gesteld. Een aanvrager van een omgevingsvergunning doet er alleen daarom al verstandig aan om het plan vooraf af te stemmen met de buren.

De vrees voor bouwschade is ook zo'n aspect dat voor bewoners van groot belang is, maar wat de gemeente niet kan of mag meewegen. Wat ook regelmatig door omwonenden naar voren wordt gebracht, is de vrees voor waardevermindering van hun vastgoed als gevolg van een verleende omgevingsvergunning. Hiervoor bestaat de mogelijkheid een zogenoemd 'planschadeverzoek' in te dienen. Maar daar is nog niet zo snel sprake van als wel wordt gedacht. Daar komt ook bij dat bij een risico op planschade de gemeente zich vaak terughoudend opstelt bij de beoordeling of er wordt meegewerkt aan bouwplannen.

Hoofdstuk 3 – Toepassing beleidsregels

In dit hoofdstuk worden enkele zaken belicht die betrekking hebben op de toepassing van de beleidsregels. Dit is in aanvulling op hetgeen al is verwoord onder de paragrafen 1.3 t/m 1.6.

3.1 Voor enkele categorieën geen beleidsregels

Voor enkele categorieën van gevallen uit artikel 4 bijlage II Bor zijn geen beleidsregels vastgesteld. Het feit dat enkele kruimelgevallen ontbreken betekent niet dat deze niet aan voorwaarden hoeven te voldoen. Het gaat dan om gevallen die per voorkomend geval bekeken moeten worden en om een nadere afweging vragen voor wat betreft de wenselijkheid van de ontwikkeling.

Voor in ieder geval de volgende gevallen is maatwerk vereist:

- Wijziging van het gebruik van bestaande bouwwerken; dit vraagt eigenlijk altijd om maatwerk en wordt daarom per geval bekeken, op een regeling voor mengformules na;
- Dakuitbouwen en daklagen; verschillende bestemmingsplannen in Zuid kennen vrij specifieke regelingen hiervoor, waardoor het onwenselijk is hiernaast ook nog beleidsregels in deze nota op te nemen;
- Buitentrappen indien deze noodzakelijk zijn voor de brandveiligheid;
- Galerijen voor toegangen tot woningen aan de achtergevel van beperkte omvang;
- Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, Bor;
- Windmolens (voor zover niet vergunningsvrij conform art. 2 lid 6 Bor);
- Warmte Koude opslag installatie (voor zover niet vergunningsvrij, art. 4 lid 3 Bor);
- (Overige) Bouwwerken geen gebouw zijnde;
- Gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

3.2 Inwerkingtreding nieuwe beleidsregels

Met de inwerkingtreding van de voorliggende herziene beleidsregels treedt een nieuw ijkpunt in werking. Vanaf de datum van inwerkingtreding (na officiële bekendmaking van de definitieve vaststelling, die volgt na afronding van de inspraak op het nieuwe conceptbeleid) zijn de "beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning" het enige toetsingskader voor aanvragen die op categorieën betrekking hebben die in de beleidsregels zijn benoemd. Het is mogelijk dat in het verleden verleende vergunningen voor gelijksoortige bouwplannen binnen de beleidsregels niet meer mogelijk zijn. De in het verleden reeds vergunde aanvragen blijven hun rechtskracht behouden. Aan reeds in het verleden gerealiseerde bouwplannen en/of vergunde aanvragen, kunnen voor nieuwe aanvragen geen rechten worden ontleend.

3.3 Bijzondere omstandigheden

De voorliggende beleidsregels zijn tot stand gekomen onder de werking van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb). Beleidsregels die op een dergelijke wijze tot stand zijn gekomen, zijn in beginsel bindend voor het bestuur. Artikel 4:84 van de Awb schrijft voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de eigen beleidsregels moet handelen. Dit geldt niet indien dat voor een of meer

belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met het met de beleidsregels te dienen doel.

Het doel van deze nota is om bouwplannen met een beperkte ruimtelijke impact zonder onaanvaardbare negatieve gevolgen voor andere belanghebbenden dan de aanvrager, toe te staan. Eventuele weigering is eigenlijk alleen aan de orde wanneer één van de betrokken belangen naar het oordeel van het dagelijks bestuur onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregels. Deze weigering dient uiteraard te worden voorzien van een deugdelijke motivering.
Het omgekeerde is eveneens denkbaar. Ondanks dat een initiatief in strijd is met de hier opgenomen beleidsregels, kunnen er ruimtelijke argumenten zijn op basis waarvan medewerking toch wenselijk/verantwoord is. In dit geval wordt maatwerk geleverd. Maatwerk is van toepassing op situaties die zodanig specifiek zijn dat beleidsregels niet toereikend zijn voor een zorgvuldige afweging ten aanzien van de wenselijkheid van een bouwplan. In zo'n geval wordt locatiespecifiek beoordeeld of het bouwplan wenselijk en verantwoord is. Bij ieder bouwplan dat niet past in de beleidsregels wordt overwogen of maatwerk geboden is. Dat zal niet vaak aan de orde zijn. Naarmate dan sprake is van een grotere afwijking van deze beleidsregels, worden zwaardere eisen gesteld aan de onderbouwing van het bouwplan. In artikel 3 van de Algemene bepalingen uit deze nota is hiervoor een regeling opgenomen.

3.4 Verschil in interpretatie

Bij de interpretatie van de beleidsregels kan wellicht een verschil van inzicht ontstaan tussen de aanvrager en de gemeente. De interpretatie van het dagelijks bestuur, als opsteller van de beleidsregels, is bepalend bij een verzoek om afwijking wanneer er verschil van inzicht is bij het toepassen van deze beleidsregels.

3.5 Planschade

Bij het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning, kan planschade ontstaan. Planschade is de schade die een belanghebbende lijdt doordat deze in een planologisch nadeliger positie is gekomen. In het kader van planschade stelt de gemeente Amsterdam dat degene die profijt heeft van een omgevingsvergunning ook de eventuele lasten dient te dragen. Het sluiten van een planschadeovereenkomst, waarbij de aanvrager de gehele schade voor zijn rekening neemt, kan daarom een randvoorwaarde zijn waaraan voldaan moet worden voordat medewerking wordt verleend.

3.6 Geen gelding in enkele gebieden: grootstedelijke gebieden Zuidas / NZ-lijn, bedrijventerrein Schinkel, projectgebied Havenstraatterrein en gebieden 'groen en water'

Het college van B&W is bevoegd gezag voor de omgevingsvergunningen waar het grootstedelijk gebied van toepassing is. De beleidsregels van Zuid zijn daarom niet van toepassing op het grootstedelijk gebied van de *Zuidas en de NoordZuidlijn.* Ook is de nota niet van toepassing op *bedrijventerrein Schinkel*. De beleidsregels zijn vooral opgesteld voor de gemengde woon-werkgebieden en lenen zich niet voor toepassing op dit bedrijventerrein.
Daarnaast gelden de beleidsregels niet voor het *projectgebied Havenstraat-terrein*. Voor de transformatie van dit gebied naar een nieuw woon- en werkgebied is een stedenbouwkundig plan en een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De planvorming voor nieuwbouw binnen dit project, moeten voldoen aan de hierin opgestelde kaders. Het is denkbaar dat tijdens de werkingsduur van deze nota nieuwe gebieden worden toegevoegd waarvoor deze nota niet geldt.
Tenslotte gelden de beleidsregels niet voor de *'groen en watergebieden'* in het stadsdeel (dit omvat het openbaar water, de stadsparken, begraafplaatsen en Sport- en recreatiegebieden). De hier bedoelde groengebieden liggen bijna altijd in de hoofdgroenstructuur van de gemeente en eventuele bouwplannen in deze gebieden lenen zicht niet voor de toepassing van de beleidsregels uit deze nota. Bouwplannen in het water lenen zich hier ook niet voor. Vaak gaat het om woonboten, maar ook om andere afwijkende initiatieven, waarvoor deze nota niet geschikt is.
Deze bovengenoemde gebieden zijn weergegeven in bijlage 3. Voor zover het stadsdeel wel de bevoegdheid heeft om over afwijkingen te beslissen in bovengenoemde gebieden, zal elke aanvraag daar toe individueel worden afgewogen. Hierbij kunnen de beleidsregels uit deze nota mogelijk toch als toetsingsleidraad worden gebruikt, maar dit kan pas na ontvangst van een eventuele concrete aanvraag worden beoordeeld.

Hoofdstuk 4 – Gebieden en bebouwingstypen

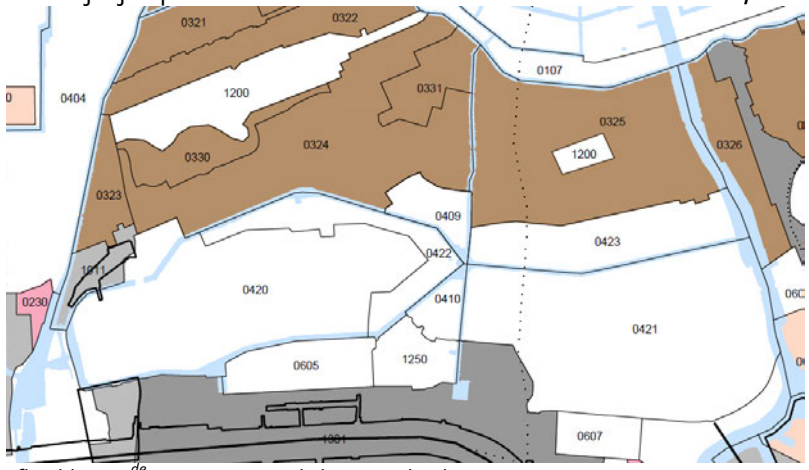
Zuid kent veel verschillende gebieden en bebouwingstypen. In het voorheen geldende afwijkingsbeleid werd daar al deels rekening gehouden. In de nu voorliggende nota is dit verder uitgewerkt dan voorheen. Deze uitwerking volgt

hieronder. De indeling en de beschrijvingen zijn ontleend aan de welstandsnota van de gemeente, De Schoonheid van Amsterdam. De welstandsnota en de bijbehorende stukken zijn hier te vinden: http://www.crk.amsterdam.nl/links-en-downloads

4.1 Indeling gebieden

19de-eeuwse Ring

De 19de -eeuwse Ring bestaat uit de brede strook bebouwing grenzend aan de grachtengordel met een sterke samenhang tussen stedenbouwkundige structuur en bebouwing. Het systeem bestaat voor het grootste deel uit gestapelde woningbouw in gesloten blokken met vlakke straatwanden. Hier en daar zijn vrijstaande woningen en herenhuizen te vinden met als in het oog springend voorbeeld de villa's rond het Vondelpark. Binnen de 19de -eeuwse Ring worden meerdere gebiedstypen onderscheiden. In Zuid hebben we het dan vooral over de gedecoreerde blokbebouwing van de Concertgebouwbuurt, De Pijp Noord en de Schinkelbuurt en de villa's en herenhuizen rond het Vondelpark en Museumplein. De gedecoreerde blokbebouwing is ten opzichte van de ingetogen blokbebouwing rijkelijk en uitbundig gedetailleerd. De opbouw van de gevels varieert vrijelijk op de classicistische architectuur met een basement, schacht en



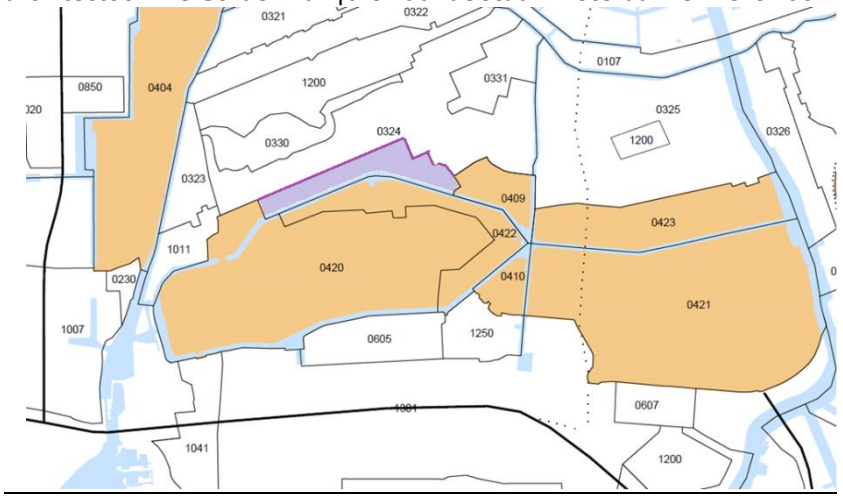
Afbeelding 19de -eeuwse Ring (de bruine gebieden)

kroonlijst. De detaillering is per ensemble of blok op vergelijkbare wijze aangebracht en nadrukkelijk aanwezig in het gevelbeeld. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met de gesloten bouwblokken en doorgaande straatwanden met individuele woningen. Door de herhaling van gevelelementen als sluitstenen en speklagen krijgen blokken een horizontale eenheid. Veel panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol.

De villa's en herenhuizen rond het Vondelpark en Museumplein zijn gebieden met een representatief karakter. Met een ruime stedenbouwkundige opzet en gedifferentieerde architectuur zijn het buurten op stand. Kenmerkend zijn onder meer het royale gebruik van (stuc)ornamenten, erkers en samengestelde daken. De vaak rijk gedecoreerde villa's en herenhuizen rond het Vondelpark en Museumplein zijn bijzonder. Veel panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Het plein en park zijn openbare ruimten met een betekenis, die de schaal van de 19de-eeuwse Ring en zelfs de stad overstijgt. Rond het Museumplein zijn veel openbare gebouwen en afwijkende functies te vinden met enkele musea en het Concertgebouw als meest in het oog springende voorbeelden.

Gordel 20 – 40

De 'Gordel '20-'40' beslaat de grote stedelijke uitbreiding die is gerealiseerd tussen de beide wereldoorlogen. De wijken liggen als een gordel rond de 19de -eeuwse Ring. Karakteristiek is de nauwe samenhang tussen stedenbouw en architectuur. De Gordel '20-'40 is voor de stad Amsterdam en zelfs voor

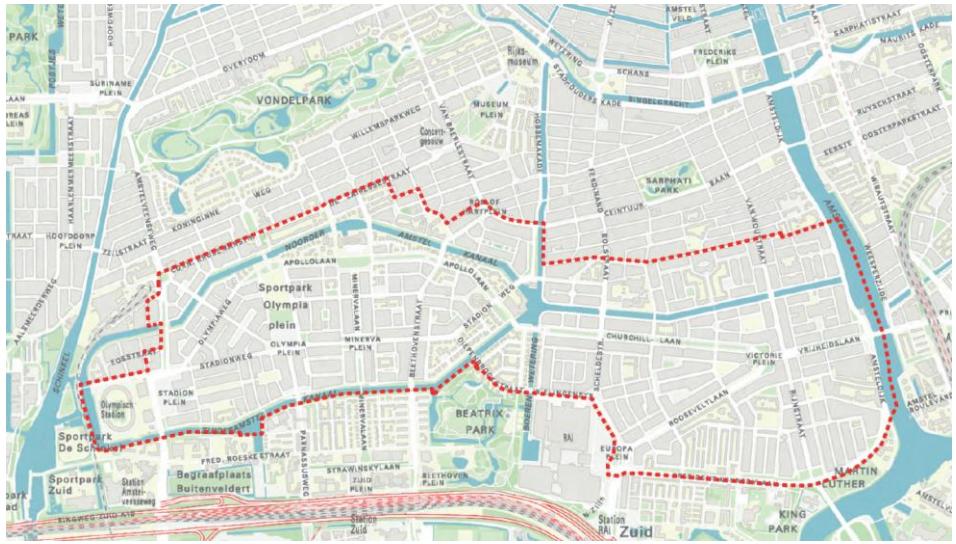


Gordel 20 – 40 (licht bruine gebieden) / Deze kaart is ontleend aan welstandsnota van de gemeente, De Schoonheid van Amsterdam, maar let let op: Plan Zuid klopt niet in deze afbeelding, want omvat ook het paars aangeduide gebied.

Nederland van nauwelijks te overschatten belang. Dit ruimtelijk systeem heeft een groot oppervlak en als geheel een hoge kwaliteit. Deze kwaliteit komt naar voren in de stedenbouwkundige structuur, de architectuur en de samenhang daartussen tot op het niveau van het architectonisch detail. Grote delen van het gebied zijn goed bewaard en redelijk gaaf.
Er worden twee gebiedstypen onderscheiden, Oost en West en Plan Zuid. In de deelgebieden van Oost en West is minder sterk stedenbouwkundige regie aanwezig dan in de gebieden van Plan Zuid. De deelgebieden bestaan hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken die zijn opgebouwd uit één of meerdere ensembles. Individuele panden tonen zich veelal niet aan de straat. De detaillering is zorgvuldig en per ensemble in samenhang.

Binnen de 'Gordel 20 – 40': Plan Zuid
Plan Zuid neemt in de 'Gordel 20 – 40' een voorname plaats in, hetgeen tot uitdrukking is gekomen in de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht per 1 april 2018. Het gebied bestaat uit buurten met verfijnde ensembles aan stenige straten en samenhangende blokken van een vergelijkbare maat, schaal en architectuur. Kenmerkend is de baksteenarchitectuur van de Amsterdamse School. De opbouw van de gevels bestaat vaak uit een borstwering of afwijkende plint met daarboven meerdere lagen en beëindiging door een kap met uitkragende goot. Langs het Noorder en Zuider Amstelkanaal ligt een U-vormige zone met villabebouwing in stijl van de Amsterdamse School. De villa's staan vrij op de kavel en hebben gedifferentieerde massa's en een individuele uitstraling. Binnen deze zone is het bebouwingsensemble aan de Mozartlaan een uitzondering door zijn tuindorp-achtige uitwerking.

De waarde ligt in het geheel van de stedenbouwkundige structuur, de architectuur en de samenhang daartussen tot op het niveau van het architectonisch detail. De detaillering van de bouwblokken is zorgvuldig. Door de herhaling van gevelelementen krijgen blokken samenhang en een horizontale nadruk. Plan Zuid is zowel in structuur en invulling behoorlijk gaaf. Er heeft vrijwel geen stadsvernieuwing plaatsgevonden, ook recente inbreidingen ontbreken op een enkele uitzondering na. Veel blokken en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol en te vinden op de waarderingskaarten. Een deel is aangewezen als monument.



Plan Zuid

<u>AUP / Buitenveldert – Prinses Irenebuurt - Veluwebuurt</u>
Het ruimtelijke systeem AUP en Post-AUP bestaat uit woongebieden verspreid rond de oude stad. Het zijn planmatige wijken met een sterke nadruk op de stedenbouwkundige structuur. Wegen, water en groen vormen een doorgaande openbare ruimte. De gebouwen zijn daar zorgvuldig in geplaatst. De bebouwing bestaat voornamelijk uit stroken, hoven en haken. Middelhoogbouw en

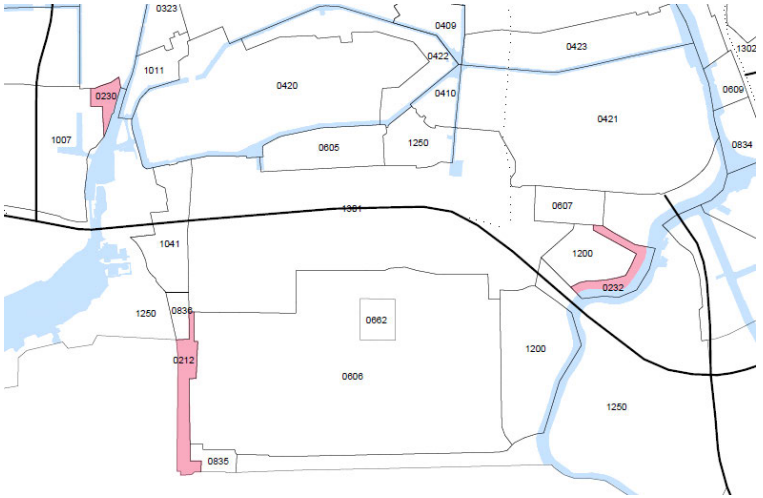


AUP-gebieden in Zuid (groen)

rijwoningen worden afgewisseld met bungalows en villa's.
De oorspronkelijke strook- haak- en hofbebouwing ligt voornamelijk in de Westelijke Tuinsteden en Buitenveldert en heeft als basis een open verkaveling met herhaalde eenvoudige volumes van verschillende omvang langs groene straten.

Bijzondere elementen zijn vrijstaande woningen en gebouwen met afwijkende functies, zoals scholen, religieuze gebouwen en bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing heeft een individueel karakter en staat vrij op de kavel. Massa en uitwerking variëren per gebouw, maar zijn vaak per buurt of cluster in samenhang. Andere bijzondere elementen zijn de hoogteaccenten die als landmark fungeren en een deel van de recentere bebouwing die de structuur van de gebieden doorbreekt, zoals enkele winkelcentra en seniorencomplexen.

<u>Historische kernen, linten en fragmenten</u>
Historische kernen, linten en fragmenten zijn in de loop der eeuwen onderdeel geworden van de stad Amsterdam. Het zijn duidelijk herkenbare eenheden met pittoreske lintbebouwing in diverse soorten en maten. Hierin zijn vier gebiedstypen te onderscheiden. De *Amstelveenseweg* (met name in Buitenveldert Zuid) behoort tot de 'zuidelijke linten'. De Zuidelijke linten zijn veen- en tuinderslinten met gevarieerde bebouwing in een structuur die het midden houdt tussen compact en meer open, met als basis het individuele pand met dorps karakter. De Amstelveenseweg wordt gekenmerkt als een gebied met veel burgerlijke bebouwing uit de eerste helft van de twintigste eeuw. De waarde ligt vooral in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing, waarbij diverse panden door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol zijn.
De *Zuidelijke Wandelweg met de Amsteldijk* (in zuidwaartse richting) en *Huis te Vraag* (hiermee wordt niet de begraafplaats bedoeld, maar de daarvan westelijke gelegen straatjes) worden als (historisch) 'fragment' geschouwd. De fragmenten bestaan uit gevarieerde bebouwing in een compacte structuur met als basis het individuele pand met dorps karakter. Woonhuizen zijn vrijstaand of geschakeld. De bebouwing varieert van historisch object tot recent gebouw. Uitgangspunt is behoud van de dorpse variatie zonder dat dit tot verrommeling leidt. De waarde ligt vooral in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend stenige straten. De gevels zijn veelal van baksteen. Een groot aantal panden is door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.



Historische kernen, linten en fragmenten in Zuid

<u>Woongebieden na 1985</u>
Woongebieden na 1985 is een aanduiding voor wijken en buurten, die vaak als een ensemble zijn ontworpen met een eigen architectuur en veelal een zorgvuldig geregisseerde openbare ruimte. De bebouwing van deze gebieden bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen met op een aantal gezichtsbepalende plekken en langs randen hogere bebouwing. Deze woongebieden zijn als uitbreidingsgebied vooral te vinden in Zuidoost, Noord en Nieuw-West. In de



welstandsnota zijn deze woongebieden in verschillende subcategorieën onderverdeeld. In Zuid gaat het om enkele kleine gebieden in Buitenveldert:

Doornburg en (voormalig) Schippersinternaat. Deze zijn benoemd als 'Gedifferentieerd woongebied'. De waarde ligt vooral in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De hoeken spelen een belangrijke rol in de beleving. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de gebieden. De architectuur is zorgvuldig en gevarieerd.

4.2 Monumenten en beeldbepalende panden

De kwaliteit van de bebouwing, de openbare ruimte en de voorzieningen maakt Zuid aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Zuid heeft gebieden met grote architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Het behoud daarvan wordt goed bewaakt. Om die reden gelden veel beleidsregels niet of gelden er bij de beleidsregels uit deze nota soms andere voorwaarden voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten (beide orde 1 panden), andere monumentaal waardige gebouwen en beeldbepalende panden (orde 2 panden) en orde 3 voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B (dit zijn beschermingswaardige zones met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering of zelfs een dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht). Deze waarderingen zijn ontleend aan de waarderingskaarten zoals ze zijn opgenomen in de welstandsnota van Amsterdam (De Schoonheid van Amsterdam), waar ze ook verder zijn toegelicht. Verdere toelichting blijft hier dan ook achterwege. De kaarten zijn ook hier te vinden: https://maps.amsterdam.nl/ordekaart/?LANG=nl

4.3 (overige) Bebouwingstypen

In de beleidsregels worden naast de gebiedsindelingen en de 'ordepanden' uit de vorige paragraaf, nog op enkele punten beleidsregels toegeschreven naar 'grondgebonden woningen' en panden aan openbare pleinen of openbaar water. Aangezien in de betreffende beleidsregels dit verder wordt toegelicht, is het niet nodig daar hier verder op in te gaan.

Deel 2 – Beleidsregels

De beleidsregels zijn in dit hoofdstuk geformuleerd onder I. Na de formulering van de beleidsregel volgt een nadere motivering. Onderdeel II betreft enkele algemene bepalingen. Een verklarende begrippenlijst is opgenomen in bijlage 1.

In dit hoofdstuk komen de volgende beleidsregels terug:

1. Dakkapellen
2. Dakterrassen op hoofdbebouwing
3. Dakterrassen op eenlaagse aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen
4. Toegang tot een dakterras
5. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)
6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde
7. Ondergrondse bouwwerken voorzijde (koekoek)
8. Gebouwde terrassen
9. Balkons en dichtbouwen balkons
10. Mengformules horeca
11. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers

Onderdeel I

1. Dakkapellen

In het hele stadsdeel – met uitzondering van het gebied 'Plan Zuid' – mogen dakkapellen op het voor-, zij- en/of achterdakvlak die in strijd zijn met het bestemmingsplan, alleen worden gebouwd wanneer wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

Motivering:

Een dakkapel is een ondergeschikte uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbare woonoppervlak te vergroten. De welstandcommissie (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) beoordeelt of een omgevingsvergunningsplichtige dakkapel aan redelijke eisen van welstand voldoet. De criteria die hierbij worden gehanteerd en de zwaarte van deze toetsing is afhankelijk van de welstandsorde, monumentenstatus en ligging aan de voor- of achterzijde. Welstand let onder andere op de ritmiek van dakkapellen

en de daarbij passende vormentaal. De criteria gaan onder andere over het aantal, de grootte, verhoudingen en positie op het dak.
Sommige dakkapellen zijn vergunningsvrij op grond van het Besluit omgevingsrecht bouwwerken (artikel 2 bijlage II Bor). Voor zover wel een omgevingsvergunning is vereist, is het zo dat de geldende bestemmingsplannen in het stadsdeel veelal geen regels bevatten voor dakkapellen. Ze zijn stedenbouwkundig doorgaans ondergeschikt. Voor zover het bestemmingsplan ze niet toestaat, hoeven ze met deze beleidsregel, zoals gebruikelijk, vrijwel alleen nog aan welstandseisen te voldoen.

Voor dakkapellen in het gebied 'plan Zuid' wordt normaal gesproken geen afwijking van het bestemmingsplan verleend. De betreffende bestemmingsplannen kennen zodanig specifieke regelingen hiervoor, dat dakkappellen aan deze regelingen moeten voldoen. Dat kan hooguit anders zijn, wanneer een pand geen cultuurhistorische waarde heeft. Dan kan een maatwerkoplossing op grond van de algemene afwijkingsbepaling (deel II onder B) aan de orde zijn.

2. Dakterrassen op hoofdbebouwing

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:

1. *het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;*
2. *het dakterras wordt gebouwd op het legaal aanwezige oorspronkelijke hoofdgebouw (zie begripsomschrijving 'hoofdgebouw');*
3. *de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);*
4. *de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm; voor de hoogte van de toegang tot het dakterras wordt een maximum aangehouden van 50 cm;*
5. *de minimale afstand tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig).*

Voor (nagenoeg) geheel platte daken - waarbij eventuele verticale niveauverschillen kleiner zijn dan een meter - gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

6. *het dakterras mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;*
7. *voor wat betreft de aan te houden afstand van het hekwerk (incl. constructiehoogte) tot de dakrand aan de voorzijde van het pand, wordt de zichtbaarheidsregel toegepast (zie bijlage 2), tenzij sprake is van een borstwering die als hekwerk fungeert of het zicht vanuit de openbare ruimte ontneemt aan het hekwerk;*
8. *de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; dit geldt alleen niet, voor de toegang tot het dakterras wanneer deze redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd (zie afbeeldingen p. 16 en 17).*

Voor dakterrassen achter een 'schijnkap', gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

9. *alleen wanneer minimaal een verticale afstand aanwezig is tussen de nok van de schijnkap en de bovenkant van het terras van 2,40 meter, mag een dakterras worden gebouwd (zie afbeelding p. 17);*
10. *het dakterras moet tegen de schijnkap worden aangebouwd, waarbij de toegang tot het dakterras in de dakvoet wordt aangebracht en waarbij de toegang onder de nok blijft en maximaal de breedte van een deur heeft;*
11. *wanneer de platte delen achter de schijnkap een getrapt verloop kennen (door eerder gerealiseerde dakuitbouwen of daklagen etc.) mag het dakterras niet groter zijn dan 40% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak, waarbij de eventueel aan te brengen benodigde constructie is uitgezonderd;*
12. *er dient een privacyschot te worden aangebracht.*

Als gebieds- en bebouwingsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:

13. *in afwijking van de voorwaarde onder 7 wordt minimaal 4 meter afstand gehouden tot de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied in de volgende situaties:*
    - bij ligging in 'Plan Zuid';
    - bij panden gelegen (aan straten) aan het water, aan een openbaar plein en aaneen openbaar park;
    - bij panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3 (voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden;
14. *bij ligging in het AUP-gebied en de historische kernen, linten en fragmenten geldt dat dakterrassen op grondgebonden woningen niet zijn toegestaan, tenzij sprake is van een terugspringende derde bouwlaag (waarop geen dakterras is toegestaan); hiervoor geldt dat het dakterras tegen de terugspringende bouwlaag*

dient te worden aangebouwd en niet dieper mag zijn dan 2 meter; de algemene voorwaarde onder 5 is daarbij niet van toepassing;

15. *dakterrassen bij <u>orde 1-panden</u> (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) zijn alleen toegestaan, indien deze voldoen aan de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden voor dakterrassen bij geheel platte daken en/of achter schijnkappen, voorwaarde 12 én indien deze de monumentwaardigheid van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van* de *Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;*

Voorwaarden <u>lagere gelegen uitgebouwde delen hoofdbebouwing</u>

16. *voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt dat het dakterras tegen de vlakke achtergevel moet worden gebouwd, niet dieper mag zijn dan 2 meter (zie afbeelding p. 19) en dat een privacyschot moet worden aangebracht.*

<u>Uitsluiting:</u>
Wanneer in het verleden een (bouw- of omgevings-)vergunning is verleend voor een extra bouwlaag of een daklaag, of een aanvraag omgevingsvergunning voor een extra bouwlaag of daklaag wordt ingediend, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en die met een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is vergund of kan worden vergund, wordt <u>geen</u> afwijking verleend voor een dakterras op deze extra bouwlaag of daklaag.

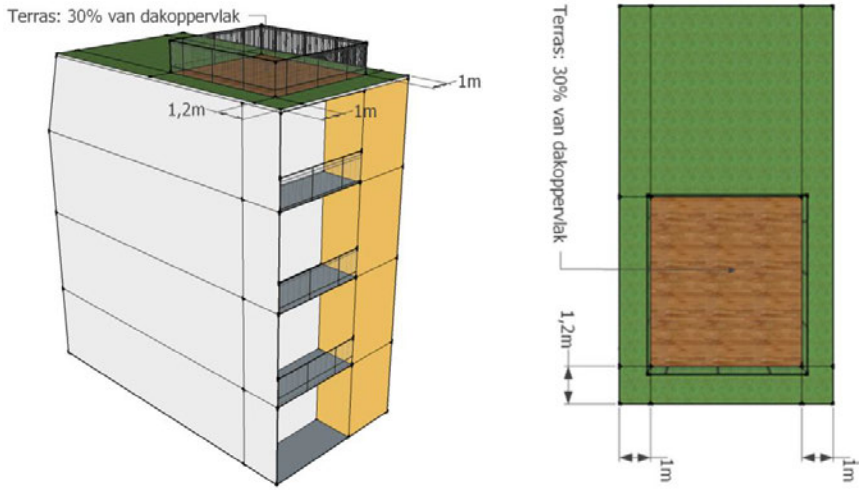
<u>Motivering:</u>
Dakterrassen op de hoofdbebouwing verhogen het woon- of verblijfsgenot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. Daarbij is echter wel nodig aandacht te besteden aan een aantal aspecten. Vooral zichtbaarheid vanuit de omgeving (zeker bij cultuurhistorische waardevolle bebouwing) en privacy van omwonenden horen hiertoe. Maar ook het gewenste meervoudige ruimtegebruik van juist de daken in de stad, vormen een toenemend kader bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van dakterrassen. Dat maakt dat de beleidsregel een aantal regulerende voorwaarden stelt aan de realisering van dakterrassen. Deze worden hieronder per aspect kort toegelicht. De regeling bestaat uit relatief veel bepalingen. Dit is voor een groot deel terug te voeren op het gegeven dat Zuid veel verschillende kapvormen, gebieden of situaties kent, die vragen om hierop toegesneden regeling. De regeling kent grofweg de volgende onderdelen:

- Een aantal algemene voorwaarden;
- Enkele bepalingen voor specifiek 'geheel platte daken' en voor dakterrassen achter 'schijnkappen';
- Enkele gebiedsgerichte voorwaarden en een bepaling voor 'orde 1-panden' en
- Een regeling voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

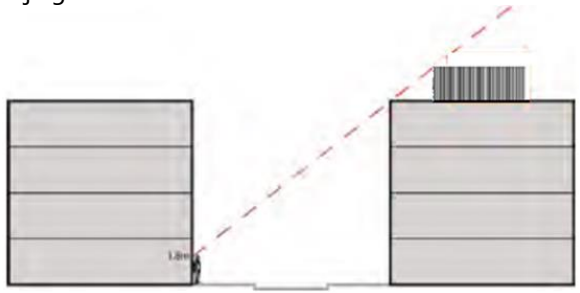
Plat dak
Een dakterras mag alleen worden gemaakt op een plat (deel) van een dak. Een plat dak kan iets hellen om afschot te hebben voor het afvoeren van hemelwater. Met een hellingsgraad van meer dan 4% wordt in het kader van deze nota een dak niet meer als plat beschouwd. Zuid kent vele kapvormen waarbij platte delen voorkomen. Voor de regeling van dakterrassen in deze beleidsregel is een nadrukkelijk verschil gemaakt tussen de twee hoofdvormen, het dakterras op een (nagenoeg) geheel platte dak en het dakterras op een plat deel (of platte delen) achter een zogenoemde schijnkap. Dit is een kap waarbij het hellende deel van de kap aan de achterzijde overgaat in een plat dak.

Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak
Het beperken van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak is nieuw ten opzichte van het eerder gevoerde beleid. Het realiseren van dakterrassen (vaak met daktoegangen van 6 m²) heeft in het stadsdeel – zeker in sommige gebieden – met name de laatste jaren een hoge vlucht genomen. Dit heeft als gevolg gehad dat het daklandschap in sommige straten en buurten aanmerkelijke veranderingen heeft ondergaan, die steeds breder gedeelde zorgen baren. Naast dit gegeven is bij het stellen van deze nieuwe voorwaarde ook van belang dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Deze kansen worden nog onvoldoende benut, terwijl het meervoudig ruimtegebruik van daken bijvoorbeeld nodig is om nu en in de toekomst ruimte te bieden voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren. De daken in de bestaande stad kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van regenwater-opvang door de aanleg van groene daken (is ook een bijdrage aan het toenemende probleem van 'hittestress') en aan duurzame energievoorziening door het aanbrengen van zonnepanelen/zonnecollectoren e.d. De beperkende voorwaarde die nu wordt gesteld, maakt de kansen op het gewenste meervoudige

ruimtegebruik van daken (m.n. ten behoeve van toekomstige duurzaamheids-maatregelen) groter en draagt ook bij aan een breder bewustzijn.
Voor (nagenoeg) geheel platte daken geldt dat een nieuw dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het platte dakoppervlak. Met dit maximum percentage blijft het enerzijds mogelijk een dakterras te realiseren die het woongenot kunnen verhogen en anderzijds blijft er in voldoende mate ruimte gereserveerd voor bovengenoemde vormen van meervoudig ruimtegebruik. Hierbij is gerekend met een percentage van 50% om bijvoorbeeld in substantiële mate zonnepanelen te kunnen aanbrengen. Voor hierbij ondersteunende voorzieningen, (buitenunits van) waterpompen en/of groenvoorzieningen blijft dan ook nog ruimte, naast het ruimtebeslag voor het dakterras.
Voor dakterrassen achter schijnkappen wordt een percentage van maximaal 40% aangehouden. Bij een schijnkap is er minder dakoppervlak beschikbaar dan bij een geheel plat dak. Ook is vaak sprake van een 'getrapt' niveauverschil doordat er een daklaag vanuit de schijnkap is aangebouwd. Vanwege deze gebruiksbeperkingen wordt een ander (ruimer) percentage aangehouden dan bij geheel platte daken.
De maatvoering van 30 en 40% geldt overigens niet voor de eventueel aan te brengen constructie. Hiervoor kunnen (stalen) balken nodig zijn die het hele dakvlak overspannen.



Zichtbaarheid
Een hekwerk op de dakrand is storend vanaf de openbare weg en betekent een aantasting van de gevelindeling en architectuur. In het verleden werd om die reden een afstand van 1,20 meter aangehouden vanaf de dakrand van de bouwlaag van het beoogde dakterras. Het kwam echter te vaak voor bij de toepassing van deze regel het hekwerk van het dakterras toch zichtbaar was vanuit de openbare ruimte. Om die reden is de 'zichtbaarheidsregel' geïntroduceerd, zoals deze ook in stadsdeel Oost wordt aangehouden. Zie hiervoor bijlage 2.

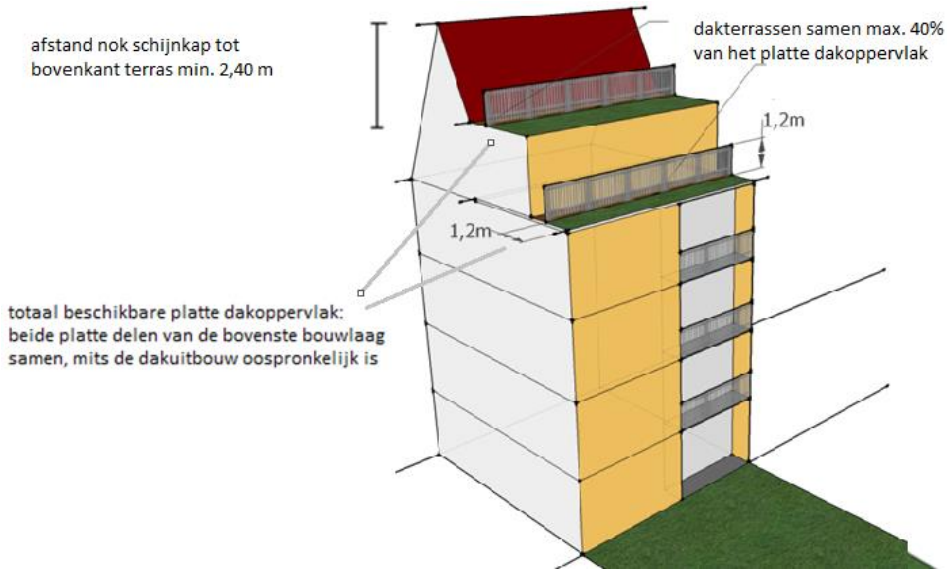


Afbeelding 1 bij de zichtbaarheidsregel (zie verder bijlage 2)

Voor Plan Zuid geldt de zichtbaarheidsregel niet. De cultuurhistorische waarde van dit rijksbeschermde stadsgezicht is zo zwaarwegend, dat hierbij de regel wordt gehanteerd dat standaard minimaal 4 meter afstand moet worden aangehouden van de dakrand, daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied. Hetzelfde geldt voor panden gelegen (aan straten) aan openbaar water en openbare pleinen. Daar gelden vaak aanmerkelijk langere zichtlijnen. Omdat daar de zichtlijnen sterk verschillen, wordt ook hier een afstand van 4 meter aangehouden. Dit geldt ook voor panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3 (voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden.

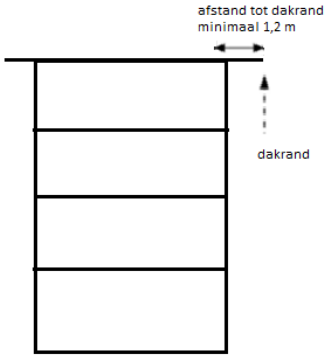
Verschil platte daken en schijnkappen
Het verschil tussen (nagenoeg) geheel platte daken en schijnkappen is zodanig groot dat dit ook aanmerkelijke verschillen in voorwaarden voor dakterrassen rechtvaardigt. Ten aanzien van aspecten als stedenbouwkundige inpassing, ruimtelijke beleving, cultuurhistorie en privacy, dient het dakterras zich te richten naar het onderscheid tussen deze twee hoofdvormen. Zo is de zichtbaarheid vanaf de straat bij dakterrassen op platte daken een belangrijk aspect, terwijl het bij dakterrassen achter schijnkappen nagenoeg ontbreek (mits het dakterras in voldoende mate onder de nok wordt gesitueerd, waarvoor een voorwaarde is opgenomen). Vandaar dat de zichtbaarheidsregel wel geldt bij platte daken en

niet bij schijnkappen. Het stedenbouwkundig/architectonisch aspect is weer aanmerkelijk belangrijker bij schijnkappen, waarbij inpassing in de kap aanmerkelijk meer aandacht vraagt. Bij schijnkappen is het wenselijk dat het dakterras tegen de schijnkap wordt geplaats en dat een – smalle - toegang vanuit de schijnkap wordt gerealiseerd. De schijnkap moet dan wel voldoende hoogte hebben om dit stedenbouwkundig inpasbaar te kunnen uitvoeren. Hierboven is het verschil in het maximale percentage al uitgelegd ten aanzien van de omvang van het dakterras. Een ander verschil in vooraarden betreft de privacy (zie daarvoor hieronder).



Afstand tot dakrand

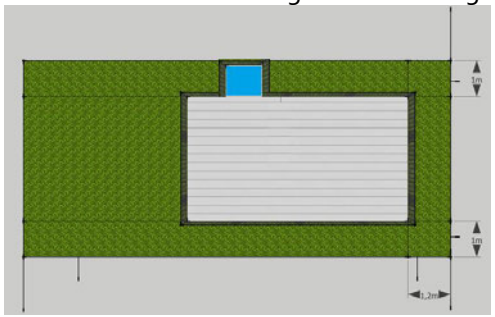
De minimale afstand van het dakterras tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig). Wanneer sprake is van een overstek, wordt hieronder aangegeven wat als dakrand geldt.



Privacy

Het kunnen gebruiken van het dakvlak vergroot het woongenot aanmerkelijk. Daar staat echter tegenover dat de aanwezigheid van personen op het dak invloed kan hebben op aangrenzende woningen. In de regeling wordt hierbij een duidelijk onderscheid gemaakt tussen dakterrassen bij (nagenoeg) platte daken en schijnkappen. Voor dakterrassen op platte daken geldt de navolgende motivering van de regeling. Om de privacy van omwonenden te waarborgen moet een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Als de buren vervolgens ook een dakterras realiseren, dienen zij ook 1 meter afstand tot aan de perceelsgrens aan te houden. Op deze wijze is er altijd 2 meter afstand tussen de buitenruimten van elkaar, waardoor de privacy voldoende is gewaarborgd. Overigens is het altijd raadzaam een aanvraag voor een dakterras af te stemmen met de buren.

De voorwaarde om 1 meter afstand te houden tot de zijdelingse perceelsgrens geldt alleen niet, wanneer de toegang tot het dakterras redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd. Het komt veel voor dat een trap naar het dak zich al bevindt tegen de scheidingsmuur met het



naastgelegen pand of daar alleen redelijkerwijs kan worden gerealiseerd,

waardoor ook de toegang tot het dak met een dakluik en het bijbehorende hekwerk ook alleen redelijkerwijs in deze 1-meterzone kan worden aangebracht. In dat geval kan bovenstaande oplossing worden toegestaan. Het totaal oppervlak van het dakterras mag dan overigens niet meer zijn dan 30%.
Voor dakterrassen achter schijnkappen geldt enerzijds het privacy-aspect iets minder, maar bovendien is de stedenbouwkundige/architectonische inpassing van zwaarwegender belang. Hiervoor is al aangegeven dat plaatsing tegen de schijnkap vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is en dat de toegang op bescheiden wijze in de kap geplaatst dient te worden. Voor wat betreft de plaatsing van hekwerken leidt de plaatsing die aansluit bij de vaak aanwezige ramen of daklagen achter de schijnkap, tot een logischer en rustiger beeld. Een privacyschot van beperkte afmetingen is om deze redenen een wenselijker oplossing dan de voorwaarden zoals deze t.a.v. privacy worden gesteld voor de dakterrassen op platte daken.

(Hoogte) hekwerk en constructie:
Vanuit het Bouwbesluit worden regels gesteld aan de hoogte van het hekwerk in verband met de veiligheid. De hoogte van het hekwerk wordt gemeten vanaf de bovenkant van het onderliggende afgewerkte dakterras, dus exclusief constructiehoogte. De constructiehoogte is gesteld op maximaal 30 centimeter. Met de maat van 30 centimeter kan een balklaag met daarop een vloer worden gemaakt. Door hier een maximum aan te stellen wordt de totale hoogte van een dakterras beperkt. Een constructie voor een dakterras kan ook noodzakelijk zijn in verband met de draagkracht van het dak of het uitvlakken van het afschot.
Andere bouwwerken, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde, (bijvoorbeeld pergola's of overkappingen) worden op het dakterras niet toegestaan. Dit heeft een te rommelig effect op het daklandschap. De enige uitzondering hierop vormt het aanbrengen van privacyschotten van een beperkte omvang (en passend bij de maatvoering en situering van het dakterras, dit ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) bij de dakterrassen achter schijnkappen.

Orde 1-panden
Voor dakterrassen bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) geldt dat deze alleen worden toegestaan, indien deze de architectuur van het pand niet aantasten. Dit kan zo afhankelijk zijn van het monument, dat een architectonische maatwerkbeoordeling wenselijk is. Dit is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze beoordeelt of er naast de algemene en gebiedsspecifieke voorwaarden, aanvullende eisen moeten worden gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van het pand.

Grondgebonden woningen in AUP-gebieden en de historische kernen, linten en fragmenten
De AUP-gebieden in Zuid (Veluwebuurt Prinses Irenebuurt en Buitenveldert) zijn diverse stroken met grondgebonden twee- of drielaagse woningen met een tuin. De te grote zichtbaarheid van dakterrassen op deze woningen zou het aanzien en karakter van deze woningen te veel aantasten. Dit geldt ook voor de historische kernen, linten en fragmenten. Gevoegd bij het gegeven dat deze woningen over een tuin/buitenruimte beschikken, is het realiseren van een dakterras hier én onwenselijk én onnodig.
Dit is slechts anders wanneer sprake is van een terugliggende derde bouwlaag. In dat geval kan aan de achterzijde een klein dakterras worden gebouwd.



Deze situatie bestaat in enkele straten in vooral Buitenveldert Zuid (zie foto hierboven). De beschikbare ruimte is daar zodanig klein dat enkele algemene voorwaarden hier worden losgelaten. Wanneer deze dakterrassen worden gerealiseerd kan een privacyscherm verplicht worden gesteld.

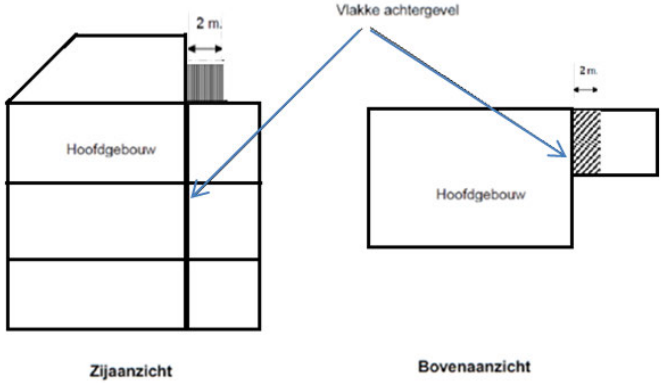
Lager gelegen deel hoofdgebouw
Lager gelegen (gestapelde) delen van het oorspronkelijke hoofdgebouw horen ook bij het hoofdgebouw (zie foto hieronder) .
Een dakterras op de lager gelegen delen van een hoofdgebouw mag over de hele breedte van de achtergevel tot 2 meter diep vanaf de vlakke achtergevel gemaakt worden. Een grotere diepte is ongewenst vanwege het woon- en leefklimaat voor

omwonenden en de zichtbaarheid vanuit de binnentuinen.



Voor wat betreft de privacy geldt dezelfde eis als bij dakterrassen achter schijnkappen, nl. dat een privacyschot moet worden aangebracht. Voor wat betreft het begrip 'vlakke achtergevel' wordt verwezen naar de begripsbepalingen en onderstaande afbeelding.

Uitsluiting:
In deze beleidsregel is – ná alle opgenomen voorwaarden – een uitsluiting vastgelegd voor de situatie dat in het verleden een vergunning is verleend of een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor een extra bouwlaag of een daklaag (een vergroting vanuit de kap), die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en die met een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is of kan worden vergund. In die gevallen wordt geen afwijking verleend voor een dakterras, omdat dan een te ingrijpende afwijking op de bouwhoogte die volgens het bestemmingsplan geldt, zou optreden.



Groene daken en zonnepanelen
Naast de mogelijkheden van een dakterras is het ook mogelijk om een groen dak of zonnepanelen (of –collectoren) te realiseren. Dit is meestal niet in strijd met het bestemmingsplan en vaak zelfs vergunningsvrij (vanuit het aspect welstand en cultuurhistorie bestaan er wel beperkingen).
Als de constructie wel in strijd is met het bestemmingsplan kan hiervoor aansluitend op de beleidsregel voor dakterrassen een afwijkingsbesluit worden toegepast. Daktuinen vergroten het woongenot en passen in het beleid van het stadsdeel voor het bevorderen van daktuinen. Voor het maken van een daktuin is maatwerk gewenst als een constructie niet binnen de voorwaarden van deze beleidsregel past. Het aanbrengen van groene daken heeft verschillende positieve effecten op onder meer waterberging, lucht en geluid en is daarom maatschappelijk gewenst.

3. Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken)

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen op eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. *het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;*
2. *het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het beleid aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep; dit laatste geldt alleen voor vergunningsvrije aanbouwen buiten De Pijp;*
3. *het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (voor uitleg van dit begrip: zie afbeelding p. 18);*
4. *de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied (zie afbeelding hieronder);*
5. *het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;*
6. *een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan;*
7. *er moet een privacyschot worden aangebracht (aan beide zijden, indien aan de orde);*

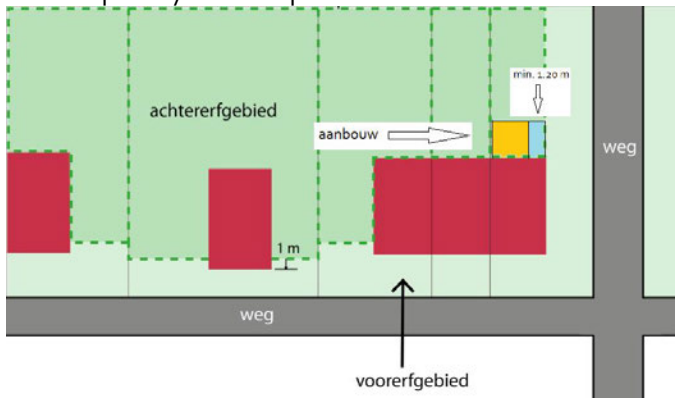
Als gebiedsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:

8. *in de Pijp zijn dakterrassen op nieuwe eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) niet toegestaan, tenzij een bestaand balkon*

(aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid) daarbij wordt omgezet naar een dakterras; de eis tot aanleg van een groen dak wordt dan losgelaten.

Motivering:
Dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verhogen het woon- of verblijfsgenot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. De maatvoering van het dakterras bedraagt maximaal 2 meter diep en is daarmee in deze nota beperkt ten opzichte van het verleden. Dit is om te voorkomen dat te grote dakterrassen ontstaan welke een te grote aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied vormen en om de zichtbaarheid vanuit de binnentuinen te beperken. En net als bij de toelichting onder beleidsregel 2 is uitgelegd, geldt ook hier dat deze daken kansen bieden voor (toekomstig) meervoudige ruimtegebruik. Zie verder de toelichting onder het kopje 'Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak'. De oppervlaktebeperking wordt hier overigens niet toegepast, omdat hier vaak sprake is van een heel beperkt beschikbaar dakvlak.

Het dakterras moet volledig aansluiten op het oorspronkelijke hoofdgebouw zodat ook de toegang van het dakterras via een deur in het hoofdgebouw mogelijk is. Om de privacy van omwonenden te waarborgen, is het aanbrengen van een privacyschot verplicht.



Een dakterras moet minimaal 1,20 meter afstand houden tot de dakrand die grenst aan het voorerfgebied of het openbaar toegankelijk gebied. Dit om te voorkomen dat dakterrassen vanaf de openbare weg direct zichtbaar zijn en de gevelindeling van de bebouwing te verstoren. Zie ook onderstaande afbeelding.

Een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan. Dit heeft een te grote visuele impact.

Het dakterras mag worden gemaakt op legale aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep. Buiten het rijksbeschermde stadsgezicht zijn nu nog vergunningsvrije aanbouwen mogelijk tot vier meter (diep). Wanneer iemand hier een dakterras op wil realiseren, wordt een dergelijke aanbouw echter vergunningsplichtig. Een dakterras is dan nog wel mogelijk, maar dan beperkt tot een aanbouw van maximaal 2,5 meter. Er is in het kader van deze nota nadrukkelijk voor gekozen om de medewerking aan dakterrassen op nieuwe aan- of uitbouwen te beperken tot aanbouwen van 2,5 meter. Aanbouwen van 4 meter hebben toch al een grote ruimtelijke impact op de binnentuinen. De toevoeging van een dakterras op dergelijk grote aanbouwen, vindt het stadsdeel als geheel onvoldoende ruimtelijk inpasbaar. Er moet dus een keuze worden gemaakt: óf een vergunningsvrije aanbouw tot 4 meter of een vergunningplichtige uitbouw van 2,5 meter mét een dakterras, waarbij uiteraard ook aan de overige voorwaarden moet worden voldaan. Wanneer deze regeling wordt omzeild door eerst een vergunningsvrije aanbouw van vier meter te realiseren en vervolgens een dakterras aan te vragen, zal hiervoor geen afwijking worden verleend.

De Pijp
Voor nieuwe aanbouwen in De Pijp geldt dat deze moeten worden voorzien van een groen dak. Een dakterras op deze nieuwe aan-/uitbouwen is daarom ongewenst. Dat is slechts anders wanneer bij een nieuwe aanbouw het bestaande daarboven aangebrachte balkon integreert en daarmee in feite een dakterras wordt. Het gaat te ver om dan te eisen dat het bestaande balkon moet worden verwijderd om aan het bestemmingsplan te kunnen voldoen en over het volledige dak een groen dak aan te brengen. Het bestaande balkon mag daarom worden geïntegreerd met de nieuwe aanbouw, waardoor de eis om een groen dak hierop aan te leggen, komt te vervallen. Voor bestaande aan-/uitbouwen in De Pijp geldt de voorwaarde van een groen dak niet. Daar is een dakterras dan ook wel toegestaan.

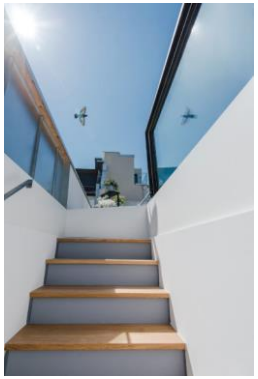
4. Toegang tot een dakterras

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk dat toegang biedt tot een dakterras op de hoofdbebouwing (dakopbouw) en in strijd is met het bestemmingsplan, geen afwijking meer verleend.

Motivering:
In het voorheen geldende beleid was vastgelegd dat er afwijkingen konden worden verleend voor toegangen tot dakterrassen (in strijd met het bestemmingsplan). Daarbij golden onder meer als voorwaarden dat het dakterras niet werd gebruikt ten behoeve van horeca, maximaal 6 m² groot was, 2,5 meter hoog en grotendeels transparant werd uitgevoerd. Ook moest minimaal 2½ meter afstand van de dakrand in het voorerfgebied worden aangehouden. Bij monumenten en orde 1 en 2 panden was dit niet toegestaan.

Er is echter inmiddels zoveel gebruik gemaakt van deze mogelijkheid dat het daklandschap hierdoor sterk is veranderd en, naar steeds breder wordt gedeeld, aangetast. Deze 'telefooncellen' werden ook in toenemen de mate in gebruik genomen als opslagplaatsen. Dit heeft verder bijgedragen aan de verrommeling van het daklandschap. Naast dit gegeven is bij het schrappen van de voorheen geldende mogelijkheid ook afgewogen dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudige ruimtegebruik en dat deze kansen nog onvoldoende worden benut. Zie hiervoor verder de toelichting onder 'Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak' bij beleidsregel 2. Toegangen tot een dakterras blijven uiteraard nodig, maar hiervoor kan worden volstaan met een dakluik of scheepsluik. Zie onderstaande afbeeldingen. Bij een dakterras achter een 'schijnkap' kan een toegangsdeur in de kap worden gemaakt.





5. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)

A. *Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt geen afwijking verleend, met uitzondering van het bepaalde onder B en C.*

B. *Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt in Plan Zuid – met uitzondering van dat deel van Plan Zuid dat in De Pijp ligt – voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:*
   Een aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerk):
   1. *wordt in het achtererfgebied gerealiseerd en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;*
   2. *wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw gerealiseerd;;*
   3. *mag niet meer dan één bouwlaag zijn en niet hoger zijn dan:*
      a. *5 m;*
      b. *0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en*
      c. *het hoofdgebouw;*
   4. *mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het achtererfgebied, inclusief het oppervlak van gebouwen die op basis van het betreffende bestemmingsplan opgericht zijn of zouden kunnen worden.*

   Een vrijstaand bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) mag gerealiseerd worden met een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter;

C. *Wanneer een – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van 2,5 m diep achter de oorspronkelijke achtergevel wordt gecombineerd:*
   - *met een uitbreiding van een kelder of souterrain, zoals bedoeld in beleidsregel 6, en de aan-/uitbouw daarmee vergunningsplichtig wordt en aan de voorwaarden uit beleidsregel 6 wordt voldaan;*
   - *met het integreren van een bestaand bovenliggend balkon(waardoor deze feitelijk een dakterras wordt) of een nieuw te bouwen dakterras en deze voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 3,*

wordt hiervoor een afwijking verleend wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan.

D. *De onderdelen B en C uit deze beleidsregel zijn niet van toepassing op de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente.*

Motivering

Het totaal aan regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is behoorlijk ingewikkeld. Daar komt ook nog eens bij dat in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet meer wordt gesproken over aan- en uitbouwen of bijgebouwen, maar over 'bijbehorende bouwwerken'. Omdat de begrippen aan- en uitbouwen of bijgebouwen toch nog veel worden gebruikt, wordt dat hier ook gedaan maar dan met de toevoeging 'bijbehorende bouwwerken'.
De ingewikkelde regelgeving hangt samen met het volgende.
- Een aanbouw aan een hoofdgebouw van max. 4 meter en een max. hoogte van 5 meter is in principe vergunningsvrij en wordt dan ook niet getoetst aan het bestemmingsplan.
- Dit is anders wanneer sprake is van een rijksbeschermd stadsgezicht, zoals in Plan Zuid; elke aan- of uitbouw en bijgebouw is dan vergunningplichtig, tenzij hiervoor een regeling is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze mogen dan alsnog zonder omgevingsvergunning worden gebouwd (op grond van artikel 3, lid 1 van Bijlage II Bor). Maar als het achtererfgebied grenst aan het openbare gebied, dan is het daar te realiseren bijbehorende bouwwerk weer wèl vergunningsplichtig (op grond van artikel 4a, lid 2, onder b, sub 3 van Bijlage II Bor).
Het voorgaande maakt dat in Zuid voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen heel precies moet worden bekeken waar er wordt gebouwd om te bepalen of er een omgevingsvergunning nodig is en zo ja, wat dan precies de regels zijn.

De ruime bouwmogelijkheden die de wetgever heeft geschapen voor het vergunningsvrije aan- of bijbouwen kunnen plaatselijk grotere of minder grote ruimtelijke gevolgen hebben. In een grootstedelijke omgeving zijn de ruimtelijke implicaties van het rijksbeleid aanzienlijk verstrekkender dan in een landelijke omgeving. De binnenterreinen in het stadsdeel zijn in de loop der jaren zo dichtgeslibd met bebouwing dat de woonkwaliteit van de aan de binnentuinen grenzende woningen onder druk staat. Het stadsdeel ziet het des te meer als haar taak het woongenot van de bewoners rond de binnentuinen daar waar mogelijk te beschermen. De kwaliteit van de woonfunctie komt tot uitdrukking in het behoud van het groene karakter van de binnenterreinen. De geldende bestemmingsplannen bieden daar dan ook zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Ook bevatten deze veelal strikte bepalingen met betrekking tot de niet-woonfuncties.

Om de permanent onder druk staande kwaliteit van de woonfunctie te bewaken, houdt het stadsdeel vast aan het al jaren gevoerde beschermende beleid ten aanzien van de binnentuinen. En zoekt daarbij naar wettelijke mogelijkheden om het vergunningsvrije aanbouwen in te perken tot een in stedelijk dichtbebouwd gebied aanvaardbaar niveau. In het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan voor De Pijp is hiertoe een beschermende en specifieke regeling opgesteld. Om deze regeling niet te doorkruisen, wordt in de voorliggende nota geen afwijkingsregeling opgenomen voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen in De Pijp, tenzij de situatie onder C zich voordoet.

De beleidsregel onder B is noodzakelijk geworden met de inwerkingtreding van de aanwijzing van Plan Zuid tot rijksbeschermd stadsgezicht op 1 april 2018. Op die datum zijn bijbehorende bouwwerken die voorheen vergunningsvrij waren, vergunningplichtig geworden. Dit betekent dat er voor deze bouwwerken in Plan Zuid een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden, die getoetst zal worden aan het bestemmingsplan, bouwregelgeving en de redelijke eisen van welstand. Zuid kiest er niet voor om helemaal geen bijbehorende bouwwerken meer toe te staan. Het stadsdeel Zuid vindt dat er enige ruimte over dient te blijven voor kleinschalige uitbreidingen, die het oppervlak van de woning of onderneming vergroten en daarmee te goede komen aan woongenot resp. exploitatie van de onderneming.
Het is wel belangrijk dat deze bouwwerken zo weinig mogelijk het woongenot van de bewoners van de woningen op hoger gelegen bouwlagen en/of naastgelegen woningen schaden. Deze belangen worden behartigd door in ieder geval de diepte van een aanbouw/bijbehorende bouwwerk te beperken tot 2,5 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw, in plaats van de diepte van 4 meter die vóór de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht omgevingsvergunningvrij toegestaan was. Met de uitbreidingsmogelijkheden tot 2,5 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw wordt aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije bouwmogelijkheden zoals deze golden voor de wijziging van het Bor op 1 november 2014. De impact van de uitbouwen op de binnenterreinen blijft daarmee beperkt.

De eis dat het bijbehorend bouwwerk niet mag leiden tot meer dan 50% bebouwing in de tuin, zorgt ervoor dat er geen cumulatie van bebouwing

plaatsvindt. Met andere woorden: deze voorwaarde houdt er rekening mee dat er tuinen zijn die al (deels) bebouwd zijn (of op grond van het bestemmingsplan bebouwd kunnen worden) en door het toepassen van de beleidsregels nog verder verdicht kunnen worden. Tevens wordt hiermee uitgesloten dat (zeer) kleine tuinen en/of kleine binnentuinen door de toepassing van de beleidsregels alsnog volgebouwd kunnen worden.

De voorwaarden met betrekking tot het beperken van de maximale bouwhoogte zorgen ervoor dat het bijbehorende bouwwerk nooit hoger wordt dan de eerste bouwlaag. Pas als de eerste bouwlaag hoger is dan 5 meter, zal voldaan moeten worden aan de eis dat het bijbehorende bouwwerk niet hoger mag zijn dan 5 meter. Dit zal in Plan Zuid niet vaak voorkomen. Ook zal het bijbehorende bouwwerk niet snel hoger kunnen worden dan het hoofdgebouw, aangezien er maar weinig hoofdgebouwen van één bouwlaag in Plan Zuid aanwezig zijn. Deze drie hoogtebeperkingen ondervangen wel elk voorkomend geval.

Naast de regeling voor aanbouwen is een regeling opgenomen voor vrijstaande bijgebouwen (bijbehorend bouwwerk) met een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m ² en een maximum bouwhoogte van 3 meter. Het gaat hier om de mogelijkheid van een tuinberging. Deze regeling is ook noodzakelijk geworden met de aanwijzing van Plan Zuid tot rijksbeschermd stadsgezicht. In de betreffende bestemmingsplannen bestaat deze de mogelijkheid al bij rijks- en gemeentelijke monumenten. Voor andere panden hoefde dit in het verleden niet geregeld te worden, omdat ze vergunningsvrij konden worden gebouwd. Dat kan nu niet meer. Om de situatie tussen monumenten en niet-monumenten gelijk te trekken, is deze regeling opgenomen.

De situatie onder C is in deze nota expliciet opgenomen, waar dat in de vorige nota eigenlijk meer impliciet was verwoord. Het gaat hier om de situatie dat er een aan-/uitbouw wordt gerealiseerd (van 2,5 m, waarbij ook aan de overige voorwaarden voor een vergunningsvrije aanbouw wordt voldaan) die wordt gecombineerd met een uitbreiding van de bestaande kelder/souterrain of een daarboven aangebracht bestaand balkon. Door die combinatie wordt de normaal gesproken vergunningsvrije aanbouw dan vergunningplichtig. Wanneer de uitbreiding van de bestaande kelder/souterrain voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 6 en voor het balkon/dakterras aan de voorwaarden uit beleidsregel 3, kan ook de aanbouw worden vergund. Dit geldt voor zowel het integreren van bestaande balkons als nieuw te realiseren dakterrassen. Dit gebeurde in het verleden al, maar was dus niet expliciet geregeld.

De aan- en uitbouwbepalingen uit de onderdelen B en C gelden niet voor de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente. Dit beleid vraagt om een heel consequente toepassing, hetgeen op deze manier hier ook expliciet wordt doorgevoerd.

Slechts in bijzondere en/of voldoende mate ruimtelijk inpasbare gevallen wordt (met toepassing van artikel 3 onder de 'Algemene bepalingen') meegewerkt aan afwijkingen van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van bebouwing in de binnentuinen.

6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)

In het hele stadsdeel wordt - met uitzondering voor hotels of hiermee gelijk te stellen overnachtingsvormen - voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:

1. *het bouwwerk wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de legaal aanwezige verblijfsruimten van het hoofdgebouw;*
2. *de realisering van de bebouwing mag nooit tot gevolg hebben dat meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;*

Voor kelders of souterrains gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

3. *een bestaande legale kelder of souterrain onder het hoofdgebouw mag worden doorgetrokken*
   tot 2,5 meter diep de tuin in, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (zie afbeelding p. 18), waarbij:
   - *a niet meer dan één bouwlaag diep in de grond wordt gebouwd;*
   - *b de maximale vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan voor niet-woonfuncties, niet mag worden overschreden;*
   - *c. voor noodzakelijke daglichttoetreding:*
     - *een koekoek van 50 centimeter diep (exclusief constructie) mag worden aangebracht (samen met de aanbouw van 2,5 m dus in totaal dus 3 meter*

diep), waarbij de breedte van de koekoek aansluit bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen achtergevel (zie afbeelding p. 24);

- *een koekoek als een (bak-)constructie (wolfskuil) mag worden aangebracht om constructieve redenen; dit mag over de volle breedte van de kelder/het souterrain, maar met een maximum diepte van 2,5 achter de vlakke achtergevel (zie afbeelding p. 24);*

d. de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht en de bescherming van monumenten en archeologie, mogen geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;

e. geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater mag optreden, volgend uit stedelijke kaders; dit ter beoordeling van de dienst die belast is met het (grond)waterbeheer;

f. er moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;

4. *het bepaalde onder 3 geldt ook bij een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing, waarbij eveneens geldt dat de nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing wel moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan (met inbegrip van de daarin gestelde voorwaarden);*
5. *het bepaalde onder 3 en 4 kan worden gecombineerd met een (in principe vergunningsvrije) aanbouw tot 2,5 meter diep de tuin in (eveneens gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw), waarbij voor noodzakelijke daglichttoetreding een koekoek of wolfskuil als beschreven onder 3c mag worden en waarbij voor eventueel benodigde betreding van de tuin een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m²;*
6. *de koekoek, wolfskuil en tuintrap onder 5 zijn ook toegestaan voor noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande of nieuw te bouwen kelder / souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zonder dat een aanbouw met daaronder een kelder of souterrainuitbreiding wordt gerealiseerd, waarbij de afmetingen voor de koekoek en de tuintrap hetzelfde zijn als onder resp. 3 c en 5 en waarbij voor de wolfskuil een maximum diepte geldt van 1,5 m achter de vlakke achtergevel.*

Motivering

Het komt met enige regelmaat voor dat aanvragers een vergunningsvrije aanbouw willen realiseren en daaronder dan tegelijk de bestaande kelder of het bestaande souterrain willen uitbreiden. Soms wordt ook alleen een aanvraag voor een kelder-/souterrain uitbreiding gedaan. Ook komt het voor dat onder het hoofdgebouw een nieuwe kelder wordt aangevraagd, waarbij soms ook een bovengrondse aanbouw wordt gewenst en waarbij de nieuwe kelder onder deze aanbouw wordt doorgetrokken. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelder worden dan voorzieningen aangebracht om voldoende lichttoetreding mogelijk te maken. Het comfort van een woning op deze manier aanmerkelijk worden vergroot en/of grotere of zelfs nieuwe woningen worden gemaakt. Regelmatig komt hier ook noodzakelijk geworden funderingsherstel bij kijken, die dan ook (deels) kan worden gefinancierd met de uitbreiding van het bestaande woonoppervlak. Dit past ook in het beleid voor meervoudig ruimtegebruik, de wens tot grotere woningen (vaak ten gunste komend van gezinnen met kinderen) en geeft ook de mogelijkheid om de kwaliteit van woningen (met inbegrip van vaak noodzakelijk geworden funderingsherstel) op peil te brengen of te houden.

Deze beleidsregel maakt het zowel mogelijk om bestaande kelders of souterrains onder de hoofdbebouwing die toegestaan zijn op grond van het bestemmingsplan of nieuw te bouwen kelders/souterrains waarvoor het zelfde geldt (doorgaans op grond van een binnenplanse afwijking, waarbij aan alle gestelde voorwaarden moet worden voldaan), door te trekken achter de achtergevel tot 2,5 m diep de tuin in, al dan niet onder een in principe vergunningsvrije aanbouw. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelders/souterrains kunnen koekoeken of wolfskuilen worden aangebracht. Het afwijkingenbeleid concretiseert op dit punt enerzijds de veelal binnenplanse afwijkingmogelijkheden voor kelders en kelderuitbreidingen in de geldende bestemmingsplannen en maakt anderzijds hierbij een combinatie met - in principe vergunnningsvrije - aanbouwen mogelijk.

De regeling voor nieuwe kelders die in de meeste bestemmingsplannen is opgenomen, dateert uit de tijd van de economische crisis. Zowel de rijksoverheid als de gemeenten deden inspanningen om toen bouwmogelijkheden te creëren die een positief effect op de crisis konden hebben en die het voor bewoners aantrekkelijk moesten maken om hierin te investeren. Daarbij werden misschien soms de grenzen opgezocht van de ruimtelijke inpasbaarheid van deze bouwmogelijkheden.

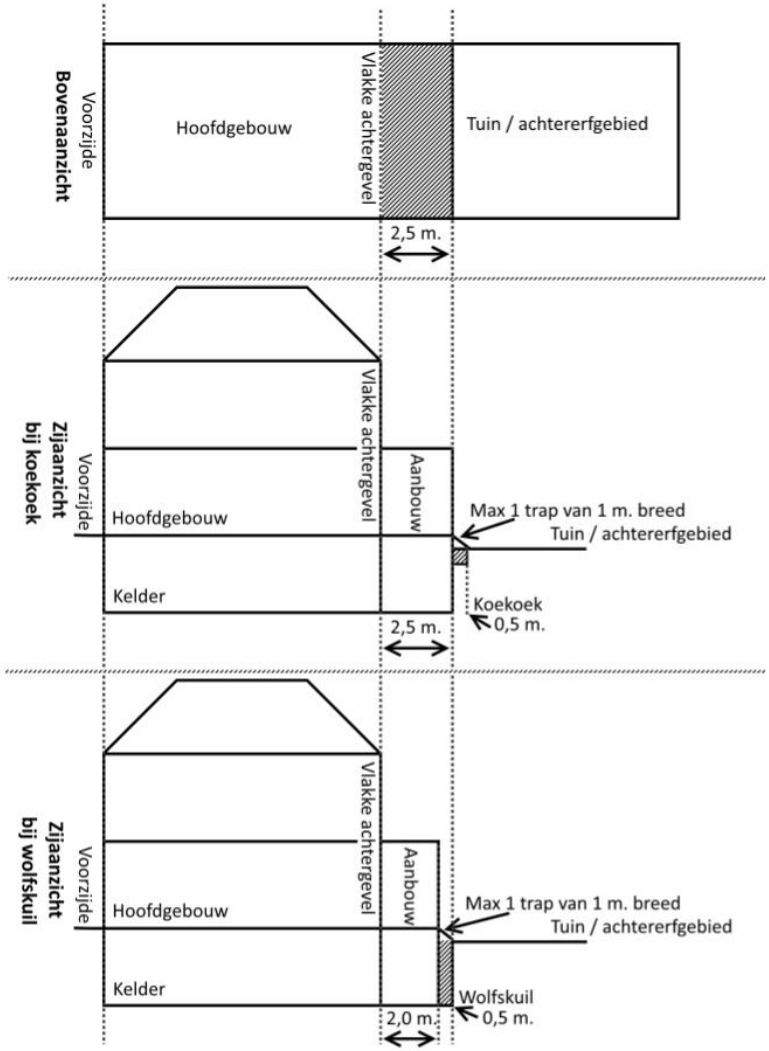
Na het einde van de economische crisis moet inmiddels worden geconstateerd dat het onderkelderen van woningen en het uitbreiden van bestaande kelders – zeker in sommige buurten – een onverwachte en steeds meer ongewenste vlucht heeft genomen. Binnentuinen slibben steeds meer dicht en de sterke toename

van de verharding van binnentuinen is vanuit het rainproof maken of houden van de stedelijke omgeving, steeds minder te verdedigen. Met name binnen de ring zijn toenemende waarschuwende geluiden dat te zeer toenemende kelderbebouwing grote negatieve effecten kunnen hebben op zowel de (regen-) wateropvang als de grondwaterstromen, waardoor de klimaatbestendigheid kan afnemen. In stedelijk verband is hier recent nader onderzoek naar gedaan, maar dit betreft zeer ingewikkelde en technische materie. Het onderzoek wordt nog vertaald naar een stedelijk afwegingskader. Wanneer dit gereed is, zal dit doorwerking krijgen in bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid, waaronder dit afwijkingenbeleid. De verwachting is dat dit afwegingskader als vertrekpunt zal hanteren dat het bouwen van kelders alleen mogelijk is wanneer – op basis van in voldoende mate kwalitatief onderzoek – is aangetoond dat geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater in de omgeving zal optreden. Het op te stellen stedelijk afwegingskader zal nader aangeven op welke wijze de mate van doorstroming moet worden vastgesteld.

Daarnaast is van belang dat in nagenoeg alle recente bestemmingsplannen van het stadsdeel het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains als hoofdregel weliswaar 'bij recht' niet is toegestaan, maar waarvoor wel in de meeste bestemmingsplannen een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om deze alsnog toe te staan. Daarbij gelden dan meestal als voorwaarden:
- dat het gebruik moet zijn toegestaan;
- dat de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, waterbeheer en monumenten/archeologie, geen bezwaar hebben;
- dat de bovenzijde van het dak – vanaf 2,5 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel – ten minste 0,80 meter onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin ligt en dat hier minimaal een grondpakket op moet worden aangebracht van minimaal 0,80 meter;
- en dat er moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

In het kader van deze nota, is het niet mogelijk deze binnenplanse regelingen in te perken. Die mogelijkheden kunnen pas worden doorgevoerd bij het actualiseren van de bestemmingsplannen of bij nieuwe heldere stedelijke richtlijnen op basis van (nader) gespecialiseerd onderzoek. Het voorgaande maakt dat de voorheen geldende beleidsregel voor het uitbreiden van een bestaande kelder of een bestaand souterrain nu niet wezenlijk wordt aangepast.

Bij aan- en uitbouwen die vergunningsvrij zijn of worden gebouwd, mag ook de bestaande kelder of souterrain hieronder worden uitgebreid. Daarbij wordt een maximum diepte van 2,5m de tuin in aangehouden en een maximum van één bouwlaag (de grond in). Een souterrain is een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.



Er is in het kader van deze nota nadrukkelijk niet voor gekozen om de maximum maatvoering uit te breiden naar 4 meter. De afgelopen paar jaar is een zogenoemde 'bestendige bestuurspraktijk' ontstaan om uitbreiding van kelders tot 4 meter toe te staan. Daarvoor is nu geen ruimte meer. Er moet dus een keuze worden gemaakt: óf een vergunningsvrije aanbouw tot 4 meter, waarbij de gebruiksmogelijkheden van de bestaande kelder worden beperkt (vanwege verminderde daglichttoetereding) of een vergunningplichtige uitbouw van 2,5 meter mét een uitbreiding van de kelder.

Koekoeken in het achtererfgebied mogen als een (bak-)constructie (wolfskuil) worden uitgevoerd. Het achterwege laten van een bouwkundige constructie zou tot een gevaarlijke situatie (instorting) kunnen leiden. Hierbij geldt een maximum van 2,5 meter vanaf de vlakke achtergevel, waarbij deze wel over de volle breedte van de kelder of het souterrain mag worden uitgevoerd. De wolfskuil kan ook worden benut om de tuin vanuit de kelder te kunnen bereiken met een trap met een functionele breedte van 1 meter breed en een maximale oppervlakte van 2 m².

Voor de beoordeling of een kelderuitbreiding de grondwaterstand, grondwaterstromen en archeologische vondsten niet verstoren, wordt specialistisch advies ingewonnen. Pa na akkoord van de specialistische adviseurs, kan de afwijking worden verleend, eventueel met gerichte voorwaarden van deze adviseurs.

Ook 'solitaire' wolfskuilen en koekoeken (zonder aanbouw en kelder- of souterrainuitbreiding) die nodig zijn voor de noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande kelder of souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zijn toegestaan op grond van deze beleidsregel. Het gaat hier overigens om een mogelijkheid die (vrijwel) altijd al als binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen. Dat deze hier in het afwijkingenbeleid is opgenomen, is van meerwaarde omdat deze ook doorwerkt naar de toepassing van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en daarmee duidelijk maakt onder welke voorwaarde de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast. Hetzelfde geldt voor het mogelijk maken van de realisering van een trap voor de benodigde betreding van de tuin.

7. Ondergrondse bouwwerken voorzijde (koekoek)

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van koekoeken in de voorgevel (straatgevel en zijgevel in het voorerfgebied), die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. *de koekoek moet noodzakelijk zijn voor de daglichttoetreding en/of ventilatie van een kelder of souterrain;*
2. *de breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen voorgevel van het hoofdgebouw (voorerfgebied);*
3. *het voorgenomen gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;*
4. *de koekoek steekt maximaal 30 centimeter uit in de openbare ruimte (exclusief constructie van de koekoek);*
5. *de koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster.*

<u>Motivering</u>

Vaak is voor het (beter) benutten van een kelder of souterrain de realisering van een koekoek noodzakelijk. Het beter benutten van kelders of souterrains wordt als wenselijk gezien omdat extra verblijfsruimte wordt gecreëerd en het woongenot kan worden vergroot. Het past binnen het bestaande beleid om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Dit geldt voor woon- en niet-woonfuncties. Wanneer wordt voldaan aan de in deze beleidsmaatregel gestelde voorwaarden, zijn de ruimtelijke gevolgen van de koekoek beperkt van karakter.

Het gebruik van de kelder of het souterrain zal wel toegestaan moeten zijn op grond van het geldende bestemmingsplan of een eerder afgegeven ontheffing of afwijkingsbesluit. De voorwaarde van een beloopbaar rooster voorkomt dat de effectieve stoepbreedte wordt versmald. Een rooster mag ook van beloopbaar lichtdoorlatend ander materiaal worden gemaakt na overleg en instemming van de beheerders openbare ruimte.



voorbeeld van koekoeken in een voorgevel

Deze beleidsregel geldt ook voor ondergrondse bouwwerken bij niet-woonfuncties. Het principe van meervoudig ruimtegebruik is immers ook van toepassing op niet-woonfuncties. Wel moet de vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan van de niet-woonfunctie gerespecteerd worden.

8. Gebouwde terrassen

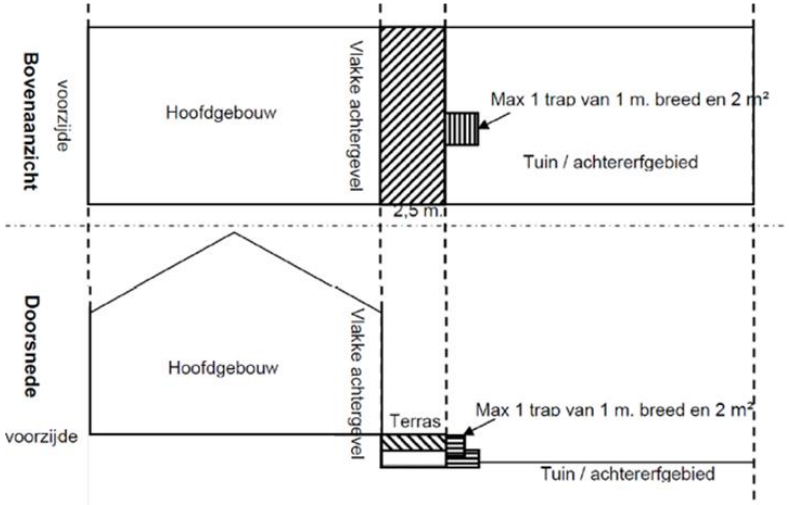
In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een terras(constructie) en een tuintrap in de achtertuin (achtererfgebied) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. *het terras wordt gebouwd direct aan de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;*
2. *de hoofdbebouwing wordt niet voor horeca gebruikt;*
3. *het te bouwen terras is maximaal 2,5 meter diep gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;*
4. *niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;*
5. *het te bouwen terras sluit aan bij de verdiepingsvloer van de begane grond of bij de verdiepingsvloer van de beletage, mits deze niet hoger is dan 1,5 meter vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld;*
6. *maximaal 1 tuintrap buiten de 2,5 meter grens wordt aangebracht voor de overbrugging van een hoogteverschil tussen het terras (veranda) en de aansluitende tuin aan de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw (achtererfgebied). Deze trap heeft een functionele breedte van maximaal 1 meter en is niet groter dan 2 m².*
7. *aanwezige (waardevolle) bomen en wortels blijven ongemoeid.*

Motivering

Een gebouwd terras (ook wel veranda) vergroot het woon- en verblijfsgenot en kan worden gebouwd en gebruikt direct achter het hoofdgebouw in het achtererfgebied. Een terras hoeft niet per se een hoogteverschil te overbruggen. In het stadsdeel zijn wel veel locaties waar de tuin lager ligt dan de begane grondverdieping. Het is praktisch dat een gebouwd terras aansluit op de hoogte van de verdiepingsvloer. De constructie die dan moet worden gebouwd, kan maken dat het terras vergunningsplichtig is.

Om te voorkomen dat een gebouwd terras wordt gemaakt bij een verdiepingsvloer hoger dan de beletage is een maximum opgenomen van 1,5 meter vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld. Een souterrain is een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen. Het stadsdeel voert een terughoudend beleid ten aanzien van het toestaan van bebouwing op binnenterreinen om te zorgen dat het woongenot van omwonenden niet wordt aangetast. Gebouwde terrassen kunnen onder genoemde voorwaarden worden toegestaan zonder dat het karakter van binnenterreinen in grote mate wordt aangetast. Omdat er soms sprake kan zijn van een zeer kleine tuin is als criterium opgenomen dat met het te bouwen terras niet meer dan 50 procent van de tuin in het achtererfgebied mag worden bebouwd.



Figuur gebouwde terrassen

Met een trap van het terras (veranda) kan de tuin gemakkelijker worden bereikt, dit vergroot het woongenot. Een trap met een functionele breedte van 1 meter en een oppervlak van maximaal 2 m² is van zeer beperkte omvang. Onder voorwaarden is een bouwwerk op grond van artikel 2 lid 13 van het Bor vergunningsvrij. Er mogen meerdere toegangen naar de tuin worden gemaakt; maar er mag maar 1 trap vanaf het gebouwde terras naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van maximaal 1 meter en een maximale afmeting van 2 m² buiten de 2,5 meter-grens van het terras. Vanaf de beletage is ook een trap naar de tuin mogelijk voor het overbruggen van het hoogte verschil. Het kan dan voorkomen dat een tuintrap vanaf de eerste bouwlaag meer dan 1 meter aan hoogte moet overbruggen.

9. Balkons en dichtbouwen balkons

A. In de 19de*-eeuwse Ring, de gordel 20 – 40 en de historische kernen/ linten/ fragmenten wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan de achterzijde van het hoofdgebouw, dat in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:*

1. *het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);*
2. *het balkon is maximaal 1,25 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;*
3. *voor wat betreft de maximale breedte wordt de maatvoering van de buitenste raamkozijnen aangehouden;*
4. *het balkon wordt niet aangebouwd aan een (zich feitelijk in de binnenterreinen bevindend) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke (verspringende) achtergevel;*
5. *bij regelmatig verspringende achtergevels mag – tussen de verspringende gevels – een maximale diepte van 1,50 meter worden gehouden, waarbij het balkon niet voorbij de verspringende gevel uit mag steken; aan voorwaarde 3 hoeft dan niet te worden voldaan;*
6. *Indien een te bouwen balkon binnen twee meter afstand tot een ander (bestaand of ook nieuw) naastgelegen balkon is gesitueerd, moet een privacyschot worden aangebracht.*

B. In het AUP-gebied en in de 'Woongebieden na 1985' wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan het hoofdgebouw, dat in strijd is met het bestemmingsplan, geen afwijking verleend.

C. Bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) geldt dat de hiervoor gehanteerde maatvoering alleen kan worden aangehouden, indien deze de architectuur van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

D. Het dichtbouwen van een balkon is in het hele stadsdeel niet toegestaan.

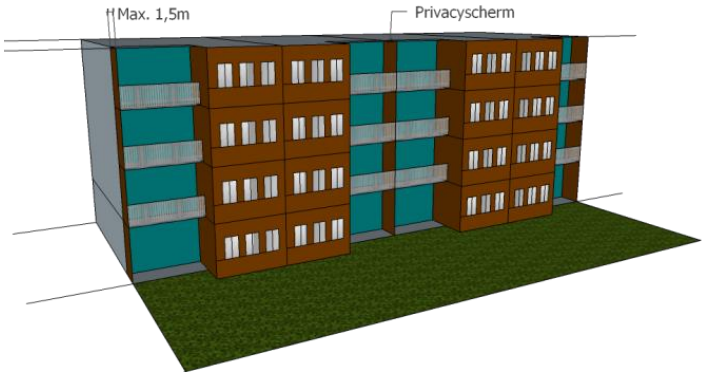
Motivering:
De bestemmingsplannen in het stadsdeel staan balkons aan de achterzijde van de hoofdgebouwen veelal toe door algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen. De beleidsregel is bedoeld voor balkons aan de achtergevel in het achtererfgebied. Voor balkons aan de voorzijde moet altijd een maatwerk-afweging worden gemaakt. Het woongenot kan met een balkon op een niet al te ingrijpende wijze aangenaam worden verhoogd. Voorheen gold een beleidsregel die aanmerkelijk minder voorwaarden stelde en ook minder gebieds- en bebouwingsgericht was geformuleerd. Zo gold een maximale toegestane diepte van 2 meter, die niet nader was afgestemd naar gebied of type bebouwing. Dit leidde te vaak tot ongewenste ruimtelijke effecten.



Balkons aan achterzijde van 1,25 m waarbij bestaande buitenste kozijnindeling wordt aangehouden (zie voorwaarde 3)

De nu voorliggende regeling is meer afgestemd op maatvoering die is afgestemd op gebied of type bebouwing. Daarmee is gepoogd de regeling ook meer te laten aansluiten op de welstandsnota van de gemeente. Als uitgangspunt voor

gebieden met individuele bebouwing geldt daarin, dat de (hoofd)vormen van de balkons passen bij het karakter van de straat en de contour van het



Balkons aan achterzijde van 1,50 m tussen keukenuitbouwen waarbij bestaande buitenste kozijnindeling niet wordt aangehouden (conform voorwaarde 6)

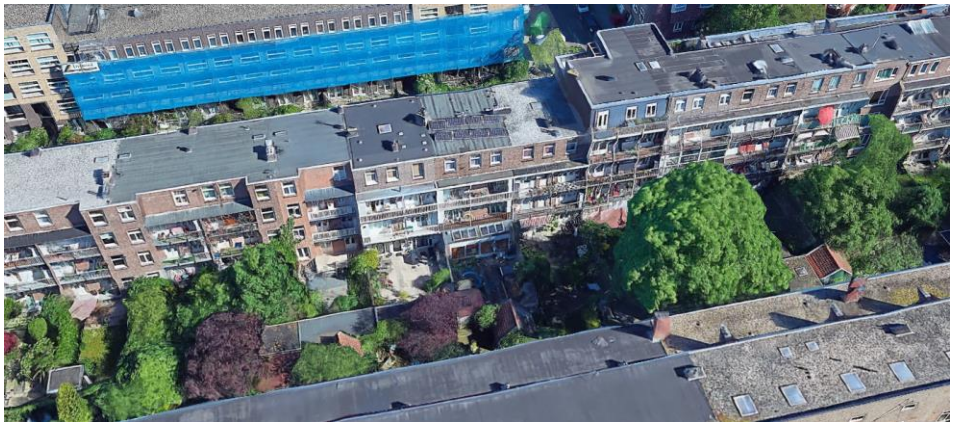
oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijft. Voor seriematige bebouwing is het uitgangspunt herhaling van vergelijkbare exemplaren, die passen bij de gevelgeleding en het karakter van de straat. Bij samenhangende gevelwanden en ensembles is behoud of herstel van de oorspronkelijke karakteristiek en verhoudingen uitgangspunt.

Balkongalerij

Bovenstaande afbeeldingen zien op veel voorkomende situaties in het stadsdeel. Een situatie die ook regelmatig vorkomt is de aangebouwde balkongalerij. Hier wordt een verzameling van balkons bedoeld die een verticale en horizontale geleding hebben en als eenzelfde architectuureenheid in hetzelfde bouwblok zijn gemaakt. In somige bouwblokken is de balkongalerij 'de standaard'. In dergelijke bouwblokken geldt het voorzetten van deze 'standaard' niet meer wenselijk en dient qua maatvoering aangesloten te worden op met name de voorwaarden onder 3 en 4.

Orde 1-panden

Voor orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) geldt als verzwarende eis dat de maatvoering uit de voorwaarde alleen kan worden aangehouden, indien deze de monumentwaardigheid van het pand niet aantasten. Hierin is het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit doorslaggevend, mede omdat bijvoorbeeld de voorgestelde uitvoering, materialen en kleurstelling hierbij van groot belang kan zijn.



Variatie aan balkons in het binnenterrein van één bouwblok in de Rivierenbuurt, waaronder rechts balkons die als balkongalerij zijn uitgevoerd

AUP-gebieden en Woongebieden ná 1945

Voor de AUP-gebieden en de Woongebieden ná 1945 geldt de hier geformuleerde beleidsregel niet. Aangezien deze bebouwing van recenter datum is, zijn alle appartementen en grondgebonden woningen in dit gebied feitelijk al voorzien van balkons. Het bieden van extra mogelijkheden in deze beleidsregel zou het bestaande gevelbeeld en architectuur van deze gebieden te veel aantasten.

Privacy

Bij de voorwaarden onder 3, en 5 kan privacy een rol spelen. Om de privacy van omwonenden te waarborgen is voor wat betreft de maximum breedte opgenomen dat de maatvoering van de buitenste raamkozijnen moet aangehouden. Naar verwachting zal dit voldoende privacy-afstand met de naastgelegen percelen opleveren en is de privacy voldoende gewaarborgd.
Om te voorkomen dat privacy toch een probleem wordt, is voorwaarde 6 opgenomen. Daarin is bepaald dat bij een te bouwen balkon die binnen twee meter afstand tot een ander (bestaand of ook nieuw) naastgelegen balkon is gesitueerd, een privacyschot moet worden aangebracht.

Alleen aan de vlakke achtergevel

Deze beleidsregel geldt niet voor situaties waarin het balkon wordt aangebouwd aan secondaire ruimtes zoals oorspronkelijke serre's, loggia's of een (vaak verlaagd) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke achtergevel (waarin oorspronkelijk keukens of trappenhuizen werden ondergebracht). In dergelijke situaties zou de realisering van een balkon leiden tot – vanuit stedenbouwkundig oogpunt – weinig fraaie oplossingen door opeenstapeling van elementen. Bovendien komen de balkons dan feitelijk zóver boven het binnenterrein te liggen, dat de privacy van omwonenden onevenredig zwaar in het geding komt. Een balkon is dus alleen toegestaan indien deze wordt aangebracht aan de achtergevel van de vlakke achtergevellijn. In de figuur op p. 18 bij beleidsregel 2 is de vlakke achtergevellijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw aangegeven.

Dichtbouwen balkons

Voorafgaande aan deze nota was het mogelijk op grond van de daarin opgenomen beleidsregels bestaande balkons dicht te bouwen. Dit kwam voort uit de periode dat het Bouwbesluit een buitenruimte niet langer verplicht stelde. Het stadsdeel vond toen dat het verplicht aanhouden van een balkon niet langer als eis kon worden gesteld. Nadien is de buitenruimte (terecht) toch weer verplicht gesteld in het Bouwbesluit. Nu de verplichte buitenruimte weer in ere is hersteld, wordt het dichtbouwen van balkons – voor zover in strijd met het bestemmingsplan - ook niet langer mogelijk gemaakt.

Afwijking

Bij renovatie van ensembles of (appartementen)blokken kan een nieuwe gevelinvulling met andere balkons op zijn plaats zijn. Dat kan ook gelden voor (solitaire) sloop/-nieuwbouwsituaties. Dergelijke plannen vragen om maatwerkbeoordelingen en kan mogelijk afwijking van deze beleidsregels rechtvaardigen.

10. Mengformules horeca

In het hele stadsdeel wordt voor het gebruik van een bestaand bouwwerk met een publieksgerichte commerciële niet-woonfunctie, indien horeca in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend ten behoeve van een 'mengformule horeca' wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *het deel van het netto verkoopvloeroppervlakte dat in gebruik is als horeca is bij de mengformule ten hoogste 20% van dat netto verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 20m²;*
2. *de mengformule past in een lichte categorie horeca (uitsluitend zijnde horeca van categorie 4, IVb, o.a. koffie- en theeschenkerij, lunchroom, ijssalon);*
3. *een mengformule met activiteiten die overeenkomen met of lijken op café, fastfood, nachtzaak, discotheek of zalenverhuur, is niet toegestaan; uitgesloten van het voeren van een mengformule zijn: automatenhal, belwinkel, geldwissel-kantoor, seksinrichting, smartshop en massagesalon;*
4. *de mengformule mag geen eigen ingang aan de straat hebben en mag geen terras exploiteren (met uitzondering van een 'gevelbank').*

Motivering

Onder mengformules wordt verstaan het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijzen voor directe consumptie in winkels, kantoren (met een publieks- of baliefunctie) en dienstverlenende bedrijven die geen planologische bestemming horeca hebben. De meeste bestemmingsplannen in Zuid hebben hiervoor een regeling, waarbij de term 'ondersteunende horeca' wordt gebruikt (en gedefinieerd) en de te hanteren maatvoering in de regels is vastgelegd. In enkele oudere bestemmingsplannen, is dit nog niet vastgelegd. Voor die plangebieden, is deze beleidsregel van toepassing.

Een mengformule met activiteiten die overeenkomen of lijken op café, fastfood, nachtzaak, discotheek of zalenverhuur, is niet toegestaan. Uitgesloten van het voeren van een mengformule zijn: automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop en massagesalon. Bij bovengenoemde functies is de vermenging van functie met horeca ongewenst.
De laatste jaren is een toenemende vraag te zien naar winkelconcepten met een horecadeel (mengformule). In deze winkel of kantoorconcepten worden meerdere, uiteenlopende, activiteiten gecombineerd in één onderneming. Ondernemers spelen hiermee in op het veranderende consumentengedrag zoals recreatief winkelen of funshoppen. Consumenten komen steeds meer naar winkelgebieden om een dag(deel) te winkelen en rond te kijken (om artikelen en prijzen te vergelijken) en zoeken tussen het winkelen door naar een rustpunt. Ondernemers kunnen een dergelijk rustpunt bieden door een zitruimte in te richten en gelegenheid te bieden voor het consumeren van warme en koude dranken en etenswaren.

Mengformules leveren ook een bijdrage aan een positief vestigingsklimaat voor (startende) ondernemers, omdat het de mogelijkheid biedt om bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Dit bevordert de overlevingskansen van bijzondere en

specialistische winkels. Dit heeft tot gevolg dat de gevarieerdheid van het winkelaanbod in stand blijft of wordt vergroot. Een mengformule kan bijdragen aan de verlevendiging van de stad en creëert nieuwe plekken voor ontmoeting.

Het gehanteerde percentage van 20% en het maximale aantal vierkante meters (20) volgt het stedelijke beleid. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat de mengformule een ondergeschikte functie is en blijft. Bij de vaststelling van bestemmingsplan De Pijp 2018 (in 2018) heeft de gemeenteraad heel duidelijk gemaakt vast te houden aan deze maxima.
Naast de omgevingsvergunning kan het zijn dat er een exploitatievergunning noodzakelijk is.

11. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een voor het hoofdgebruik noodzakelijk ventilatiesysteem met bijbehorende afvoerkanalen en leidingkokers, alleen een afwijking verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het hoofdgebruik;*
2. *situering aan gevels grenzend aan de openbare ruimte is niet toegestaan;*
3. *er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan wettelijke normen (voor met name geur en geluid);*
4. *het uiterlijk sluit aan bij de omgeving en is niet reflecterend.*

Daarnaast geldt voor <u>afvoerpijpen</u> aanvullend:

- *bij het vergroten van de capaciteit van een ventilatiesysteem worden de bestaande afvoerpijpen vervangen.*

Voor <u>airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties</u> die buitenlucht nodig hebben om te functioneren, geldt aanvullend:

a. *installaties die niet inpandig kunnen worden gerealiseerd, worden op een plat dak (van het hoofdgebouw of een aanbouw) gesitueerd, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen wordt aangehouden; aanvullend op deze afstand wordt de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum beperkt;*
b. *bij meerdere installaties op een dak moeten deze worden geclusterd en worden voorzien van een ombouw;*
c. *installaties op een aanbouw of een bijgebouw in een binnenterrein, dienen altijd te worden voorzien van een ombouw.*

Voor <u>overige installaties,</u> die een afzuigende werking hebben, geldt aanvullend:

a. *alleen ondergeschikte delen van de hier bedoelde installaties kunnen uitwendig worden gerealiseerd;*
b. *de hiervoor genoemde onderdelen a, b en c die gelden voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties, zijn van overeenkomstige toepassing.*

<u>Motivering</u>
Een ventilatiesysteem is een installatie voor het afvoeren van vuile lucht of het verwarmen of koelen van lucht. Deze systemen zijn vaak noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van vooral horecabedrijven. Het gaat veelal om ondergeschikte delen van een gebouw zoals airco units, luchtbehandelingskasten en afvoerkanalen. Indien wordt voldaan aan de criteria kan een afwijkingsbesluit worden afgegeven. Als het bestemmingsplan een bedrijfsvoering mogelijk maakt moet het ook mogelijk zijn om te voldoen aan wettelijke eisen voor ventilatie. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteit kan het zijn dat onder andere voor geurhinder en de geluidsbelasting moet worden voldaan aan het Activiteitenbesluit (afdelingen 2.3 en 2.8). Als er meerdere installaties in de omgeving aanwezig zijn moet rekening worden gehouden met een opeenstapeling van geluidsbelasting.

Het aanbrengen van de her bedoelde voorzieningen brengt regelmatig een spanningsveld met zich mee tussen de belangen van aanvragers en omwonenden, waarbij ook de stedenbouwkundige/welstandelijke inpassing zwaarwegend is. In zijn algemeenheid is en blijft het wenselijk hiervoor inpandige oplossingen te creëren. Deze passen nagenoeg altijd binnen het geldende bestemmingsplan en kunnen daardoor eenvoudig worden vergund. Maar bij bestaande bedrijven kan dit – zonder dat een meer ingrijpende verbouwing plaatsvindt – lastig zijn. De beleidsregel is hoofdzakelijk ingericht op de plek van de voorziening, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen moet worden aangehouden en aanvullend de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum dient te worden beperkt. Daarnaast is voor meerdere situaties vastgelegd dat er een ombouw moet worden aangebracht, waardoor een extra waarborg wordt geschapen voor de beperking van geluidsoverlast voor omwonenden.

Voor ondernemers vraagt dit de nodige inspanning om te zorgen dat in meerdere opzichten een aanvaardbare en inpasbare oplossing wordt gezocht. Die inspanning kan echter worden gevraagd, omdat dit nu eenmaal ook onderdeel is van een goede bedrijfsvoering. Wanneer tijdig wordt nagedacht over een goede inpandige oplossing of – wanneer dit echt niet goed mogelijk is – een goede alternatieve uitwendige oplossing, moet het mogelijk zijn om ook voor omwonenden een aanvaardbare oplossing te zoeken.

De verschillende installatie-onderdelen kunnen het aanzicht en/of daklandschap aantasten. Uiteindelijk is de precieze inpassing in de omgeving vaak een welstandsvraagstuk. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt onder meer hoe het object zich verhoudt tot de vormgeving van kap en gevels, waarbij materiaal en kleur belangrijke onderdelen zijn.

Het raadplegen van de welstandsnota bij het maken van een ontwerp, is dan ook hier zeer aan te bevelen. Zie onderstaande link:
http://www.crk.amsterdam.nl/media/documenten/deschoonheidvanamsterdam_april2018.pdf

Afwijkingen
Het is niet ondenkbaar dat de voorwaarden uit de beleidsregels samen met de welstandelijke beoordeling tot ongewenste situaties leidt. Te denken valt bijvoorbeeld aan de situatie dat de voorgestelde oplossing een onevenredig bezwarend effect heeft voor omwonenden. In een dergelijke situatie kan een maatwerkoplossing noodzakelijk zijn.

II Algemene bepalingen

1. Uitsluiting gebieden
Deze nota is niet van toepassing op de grootstedelijke gebieden Zuidas en Noord-Zuidlijn, bedrijventerrein Schinkel, het projectgebied Havenstraatterrein en de 'groen en watergebieden' in het stadsdeel. Zie hiervoor bijlage 3.

2. Wijze van meten

Artikel 1 lid 2 bijlage II Bor

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
a. afstanden loodrecht,
b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Artikel 1 lid 3 bijlage II Bor
Bij de toepassing van het tweede lid, aanhef en onderdeel b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

3. Afwijken van de beleidsregels
Van de beleidsregels uit deze nota kan worden afgeweken, indien:
a. hiervoor voldoende gemotiveerd stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen aanwezig zijn, op basis van door de aanvrager aangeleverde gegevens;
b. sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, waaronder in ieder geval wordt begrepen het maatschappelijke belang van de gemeente. De aanvrager dient het algemeen belang te motiveren, naast de onder a genoemde overwegingen;
c. de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven.

Een besluit tot het afwijken van de beleidsregels, zal uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd.

4. Medewerking bij ontbreken expliciete beleidsregels
Ten aanzien van categorieën waarvoor in de onderhavige nota geen expliciete beleidsregels zijn geformuleerd, zal een afzonderlijke belangenafweging gemaakt worden of medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. Deze zal niet (kunnen) worden getoetst aan de beleidsregels.

5. Financiële overeenkomst bij afwijking

Indien er sprake is van een substantieel financieel risico kan het afsluiten van een planschadeovereenkomst met de aanvrager als voorwaarde worden gesteld alvorens een beslissing op de aanvraag wordt genomen. De planschadeovereenkomst kan ook deel uitmaken van een te sluiten anterieure overeenkomst.

6. Inwerkingtreding beleidsregels

Deze beleidsregels treden in werking de dag nadat zij op de gebruikelijke wijze zijn bekend gemaakt en zijn van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning die na de dag van inwerkingtreding worden ingediend.

Toelichting algemene bepalingen

Ad 1

In paragraaf 3.6 is dit al nader toegelicht.

Ad 2

De hier opgenomen wijze van meten is ontleend aan de genoemde artikelen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). Aangezien de categorieën bouwwerken uit deze nota ook uit bijlage II van het Bor komen, is het logisch voor wat betreft de wijze van meten hierop aan te sluiten.

Ad 3

Al vanaf het eerste moment dat er beleidsregels werden vastgesteld voor de medewerking aan 'planologische kruimelgevallen', komt het voor dat er van de beleidsregels wordt afgeweken. Met deze algemene bepaling wordt de juridische basis voor afwijking van de beleidsregels verankerd. De beleidsregels zijn bedoeld voor veel voorkomende bouwplannen. Deze binden meestal het bestuur op een wijze zoals bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht. Het stadsdeel is echter groot en kent een veelheid aan gevarieerde situaties, die zich nu eenmaal niet altijd en overal uniform in de beleidsregels laten vertalen. Er zijn allerlei afwijkende situaties denkbaar die afwijking van de beleidsregels kunnen rechtvaardigen.

Met name bij de onder a en b genoemde situaties is het aan de aanvrager om hiervoor de noodzakelijke onderbouwing aan te leveren. Daarbij kan het noodzakelijk zijn in te gaan op onderstaande aspecten. Naarmate deze een zwaarwegender rol spelen in de afweging of de afwijking aanvaardbaar is, wordt de ruimte om af te wijken kleiner en nemen de eisen aan de onderbouwing van de afwijking toe. Relevante aspecten zijn onder meer:

- de mate van aanvaardbaarheid voor wat betreft de hinder die optreedt voor naastgelegen percelen wat betreft bezonning, privacy en/of uitzicht,
- de mate waarin het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt aangetast,
- de verkeersveiligheid,
- de ruimtelijke structuur of samenhang van de omgeving,
- de mate waarin een adequate parkeeroplossing wordt gerealiseerd,
- de mate waarin sprake is van een toename van de milieubelasting in de omgeving,
- de aanwezige waarden van (naastgelegen) monumentale gebouwen/objecten of andere cultuurhistorische waarden.

De bepaling onder c ziet op situaties waarbij een aanvraag weliswaar past binnen de beleidsregels, maar waarbij de effecten op de omgeving ongewild groot zijn, dan wel de belangen van derden zodanig onevenredig worden aangetast, dat de benodigde afwijking alsnog dient te worden geweigerd.

Ad 4

Deze nota bevat hoofdzakelijk beleidsregels voor veel voorkomende bouwplannen. Er zijn echter meerdere soorten van bouw- of gebruiksinitiatieven, waarvoor geen beleidsregels zijn vastgesteld (zie bijv. paragraaf 4.4). Ook kan het zijn dat nieuwe categorieën worden gecreëerd door de wetgever. In die gevallen dienen maatwerkafwegingen te worden gemaakt per aanvraag. Met het opnemen van deze bepaling wordt de juridische basis hiervoor steviger verankerd.

Ad 5

Indien er sprake is van een groot financieel risico kan het noodzakelijk zijn dat een planschadeovereenkomst wordt afgesloten met de initiatiefnemer waarbij afspraken worden gemaakt over de vergoeding van planschadekosten. Deze overeenkomst kan ook eventueel onderdeel vormen van een te sluiten anterieure overeenkomst. Meestal wordt aan de hand van een planschaderisicoanalyse vastgesteld of sprake is van een financieel risico.
Een planschadeovereenkomst maakt geen onderdeel uit van de afwijking en de omgevingsvergunning, maar is een aparte overeenkomst tussen de vergunninghouder en de gemeente.

Ad 6
De regeling voor de inwerkingtreding van deze nota is een – voor dit type beleidsnota – gebruikelijke bepaling.
Overigens dient er ten aanzien van dit type beleidsregels inspraak plaats te vinden op grond van de Algemene inspraakverordening van de gemeente. Pas na beantwoording van de inspraakreacties en eventuele wijziging van de beleidsregels (als gevolg hiervan), kan het beleid worden vastgesteld en vervolgens bekend gemaakt. Pas na formele bekendmaking kan het vastgestelde beleid in werking treden.

Bijlage 1 Begripsbepalingen

Aanbouw
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Achtererfgebied
Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (artikel 1 Bijlage II Bor).

Bijbehorend bouwwerk
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (artikel 1 Bijlage II Bor).

Balkon
Buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw.

Balkongalerij
Een balkongalerij is een verzameling van balkons die een verticale of horizontale geleding hebben en als eenzelfde architectuureenheid in hetzelfde bouwblok zijn gemaakt.

Binnentuin
Hiermee wordt hetzelfde bedoeld als "binnenterrein".

Binnenterrein
a. Bij gesloten bouwblokken worden hiermee bedoeld de gronden achter de oorspronkelijke achtergevels van woongebouwen of andere hoofdgebouwen.
b. Bij afwezigheid van gesloten bouwblokken worden bedoeld alle gronden grenzend aan de oorspronkelijke achtergevels en zijgevels van de hoofdbebouwing, met uitzondering van gronden met een openbare bestemming.

Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke (in ieder geval niet meer dan 1,50 meter verschillende) hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd,

met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bijgebouw
Een op zichzelf staand, wel of niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bijzondere bouwlaag
Kelder, souterrain, kap.

Dak
Vlakke of hellende afdekking van een gebouw.

Dakkapel
Van ramen voorziene uitbouw aan een kap met aanhechtingen die zich in zijn geheel binnen het hellende dakvlak bevinden, die niet de volledige breedte van het dakvlak beslaat.

Daklaag
Een bouwwerk op het platte dak, uitgebouwd vanuit de (schijn-)kap, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak.

Dakopbouw
Een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag.

Dakrand
Daklijst, omtimmerde dakgoot, lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Dakterras
Onoverdekte buitenruimte op een dak, voorzien van een afschermend hekwerk.

Dakuitbouw
Een bouwwerk in het schuine dak, niet zijnde een dakkapel, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak al dan niet in combinatie met toegang tot een dakterras.

Dakvlak
Een plat of hellend deel van het dak.

Dakvoet
Laagste punt van een schuin dak.

Detailhandel
Het anders dan voor directe consumptie bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Erf
Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gevel
De buitenmuur van een gebouw, overstekken of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen daar niet onder begrepen.

Gevelbank
Een bank die gebruikt mag worden ten behoeve van mengformules horeca. Deze bank staat tegen de gevel van het pand. De doorloop op het trottoir wordt door de gevelbank niet onevenredig verstoord.

Grondgebonden woning
Een uit één of meerdere lagen bestaande woning inclusief kap, met een voordeur die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin. Een grondgebonden woning staat, figuurlijk gezien, tegenover gestapelde woningen.

Hoofdbebouwing
Hiermee wordt hetzelfde bedoeld als met een hoofdgebouw.

Hoofdgebouw
Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

Horeca
In deze notitie worden onder horeca álle zelfstandige vormen bedoeld van het bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren verstrekken en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, waarbij deze activiteit (of combinaties van deze activiteiten) als hoofdactiviteit moet worden aangemerkt. Hieronder worden in ieder geval begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars,

shoarmazaken, dancings/discotheken, zaalverhuurbedrijven, cafés, bars, restaurants, eetcafés, koffie-/theehuizen, lunchrooms, ijssalons, hotels.

Horeca van categorie 4
Een inrichting die geheel gericht is op het voor directe consumptie verstrekken van maaltijden, (kleine) etenswaren, dan wel van alcoholvrije dranken, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden in elk geval begrepen: restaurant, eetcafé, lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons.

Kap
Bijzondere bouwlaag waarvan tenminste één buitenwand onder een hoek kleiner dan 90 graden met het horizontale vlak staat.

Kelder
Bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag onder dan wel gelijk aan het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

Koekoek
Bouwkundige voorziening (vaak in het trottoir, dus in de openbare ruimte), waarbij een kleine open ruimte wordt gecreëerd ten behoeve van de lichttoetreding en/of de ventilatie in de aangrenzende kelders of souterrains.

Niet-woonfuncties
Alle andere gebruiksfuncties van gebouwen dan de woonfunctie.

Ondergronds bouwwerk
Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

Ondersteunende horeca (mengformule)
Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging en waarbij een terras niet is toegestaan.

Oorspronkelijk hoofdgebouw
De originele authentieke vorm van een hoofdgebouw.

Oorspronkelijke voorgevel
De bij de oprichting van de hoofdbebouwing gerealiseerde voorgevel.

Oorspronkelijke achtergevel
De bij de oprichting van de hoofdbebouwing gerealiseerde achtergevel.

Overstek
Gedeelte van een dak of kap dat buiten de gevel van een gebouw steekt.

Openbaar toegankelijk gebied
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Perceelsgrens
Hiermee wordt de kadastrale perceelsgrens bedoeld. Dit is een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt.

Plan Zuid
Het gebied dat is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht.

Plat dak
Een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan 90% van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat en dat ten behoeve van afvoeren van hemelwater een maximaal afschot van 4% mag hebben.

(totaal beschikbare) Platte dakoppervlak
Een dak is de vlakke of hellende afdekking van een gebouw en vormt met de onderliggende bouwlaag de hoogste bouwlaag van een gebouw. Elk plat deel van deze bovenste bouwlaag wordt gerekend tot totaal beschikbare platte dakoppervlak. Bij twijfel is een redelijke uitleg van de afbeelding op p. 17 doorslaggevend. Het platte deel van een dakkapel in een kap wordt bijvoorbeeld niet tot het totaal beschikbare platte dakoppervlak gerekend.

Privacyscherm
Een bouwwerk geen gebouw zijnde dat wordt gebruikt om de privacy te waarborgen. Een privacyscherm is in de regel vergunningsvrij, toch moet een privacy scherm beperkt worden tot functionele afmetingen en zich beperken tot neutrale aardse kleuren.

Rooilijn
De rooilijn betreft in Nederland de begrenzing van het hoofdgebouw. De voor- en achtergevelrooilijn bepalen de plaats van de voor- en achtergevel van een gebouw. Ondergeschikte bouwdelen en aan- en uitbouwen kunnen de rooilijn overschrijden. Ten opzichte van de rooilijn kunnen gevelvlakken terug liggen.

Schijnkap:
Een schijnkap is een kap die aan de voorzijde bestaat uit een hellend dakvlak
en aan de achterzijde over gaat in een plat dak.

Souterrain
Bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

Vlakke achtergevel
De vlakke achtergevel van de hoofdbebouwing volgt de denkbeeldige lijn die de terugliggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken. Zie ook afbeelding p. 18.

Voorerfgebied
Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Voorgevelrooilijn
Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Verblijfsruimte
Ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

Woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Woongebouw
Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Wolfskuil
Bouwkundige voorziening in de vorm van een (bak)-constructie, waarbij een open buitenruimte wordt gecreëerd ten behoeve van de lichttoetreding en/of de ventilatie in de aangrenzende kelders of souterrains en toegang tot de tuin.

Uitbouw
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Zijdelingse perceelgrens
Al dan niet kadastrale begrenzing tussen twee percelen of terreinen waarop hoofdbebouwing aanwezig is.

Bijlage 2 Zichtbaarheidsregel

De zichtbaarheidsregel wordt toegepast om dakterrassen zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn vanuit de openbare ruimte. De zichtbaarheidsregel schrijft voor dat op de volgende wijze moet worden gemeten:
Vanaf een punt op een hoogte van 1,80 meter van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde van de openbare ruimte gelegen gebouw wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende gebouw.

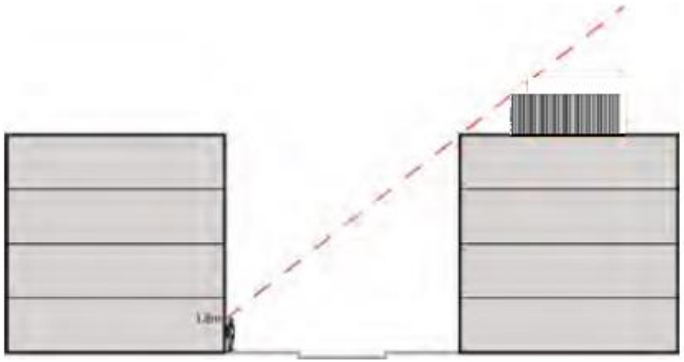
Indien er sprake is van een borstwering (tenzij deze zo hoog is dat de borstwering als hekwerk gaat fungeren of het zich aan het hekwerk ontneemt) of een overstek blijft de wijze van meten hetzelfde. Bij kapconstructies schuift het snijpunt echter naar de hoek die het horizontale dakvlak maakt met de kapconstructie. Hieronder zijn illustraties opgenomen ter verduidelijking van de wijze van meten.



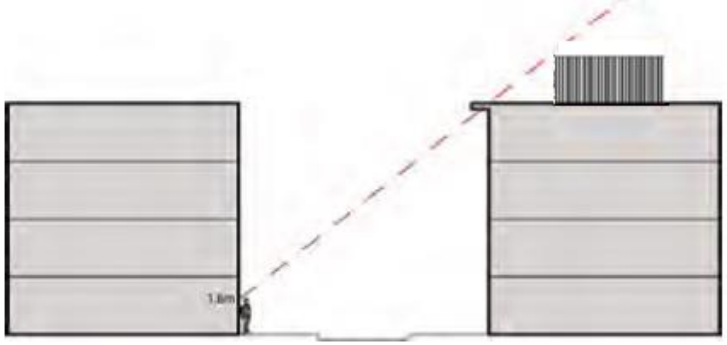
Voor Plan Zuid geldt geen zichtbaarheidsregel. De cultuurhistorische waarde van dit rijksbeschermde stadsgezicht is zo groot, dat hierbij de regel wordt gehanteerd dat minimaal 4 meter afstand moet worden aangehouden van de

dakrand, daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied. Hetzelfde geldt voor panden gelegen (aan straten) aan het water. Daar gelden vaak aanmerkelijk lagere zichtlijnen. Omdat daar de zichtlijnen sterk verschillen, wordt ook hier een afstand van 4 meter aangehouden. Ook vanuit het oogpunt van toetsbaarheid.

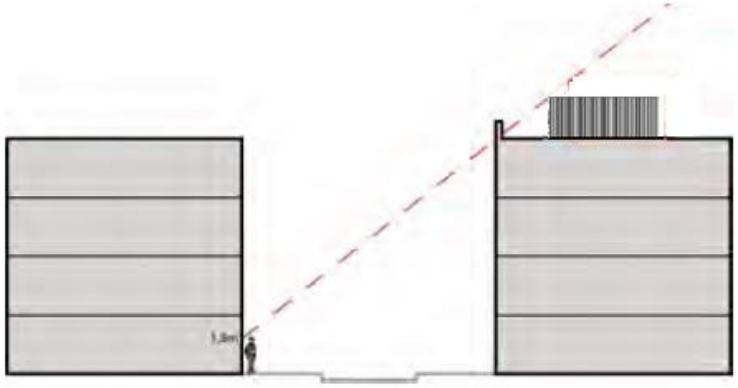
1



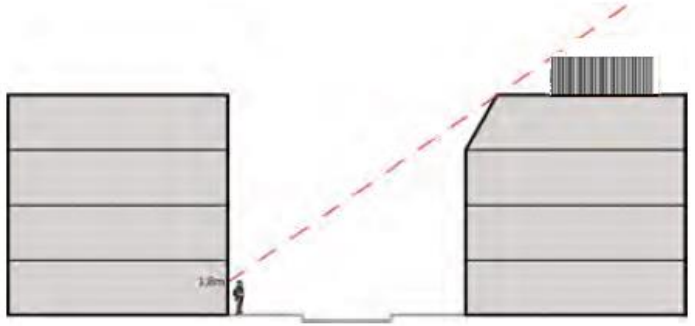
2



3



4



Zichtbaarheidsregel panden op T-splitsing

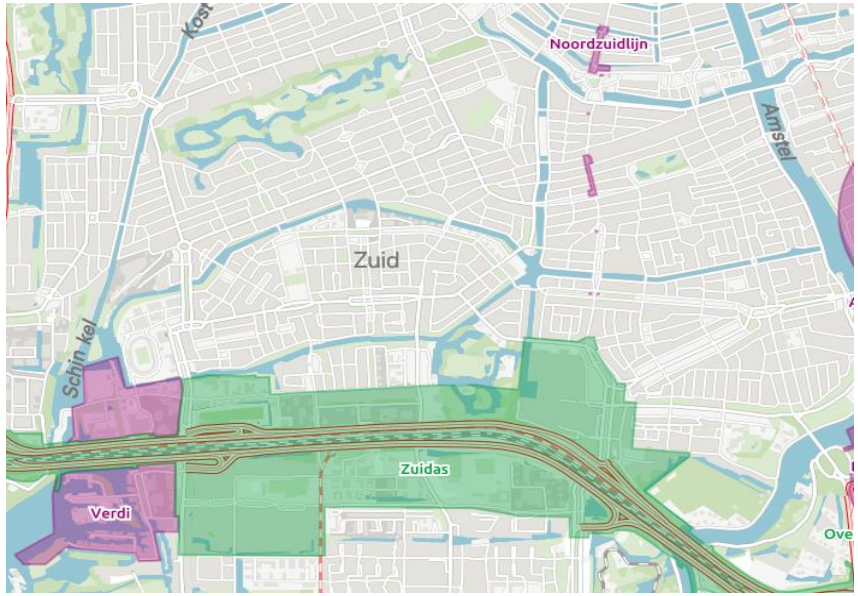
Op T-splitsingen van straten ontstaat een lange zichtlijn. Het is voor panden die in het verlengde van de zichtlijn zijn gelegen niet mogelijk om aan de zichtbaar-heidsregel te voldoen. Op grond van het beleid is het niet mogelijk om op deze locaties een dakterras te realiseren, terwijl op naastgelegen panden een dakterras wel tot de mogelijkheden behoort. Hierdoor ontstaat een onredelijke situatie. Bij panden gelegen in het verlengde van een T-splitsing wordt dezelfde zichtbaarheidsregel toe gepast als bij de naastgelegen panden. In dit geval wordt de zichtbaarheid gemeten vanaf een hoogte van 1,80 meter vanaf het maaiveld op de fictieve doorgetrokken gevelwand aan de overzijde van de straat. Zo kunnen dakterrassen op deze panden voldoen aan de beleidsregels.



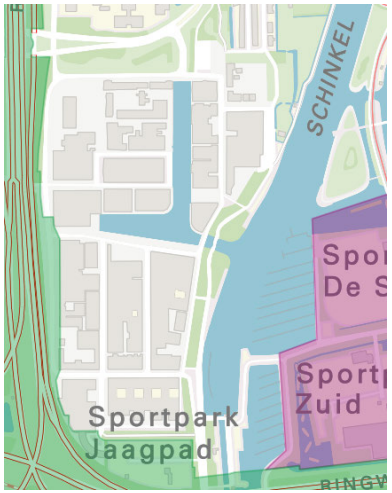
Afbeelding: referentielijn zichtbaarheidsregel bij T-splitsing

Hierbij geldt als <u>voorwaarde</u> dat het niet mag gaan om een orde 1 of orde 2 pand, en een orde 3 pand, voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B (dit zijn beschermenswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering of zelfs een dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht).

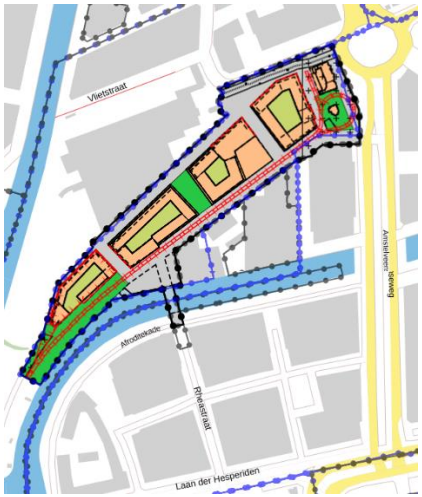
Bijlage 3 Uitgesloten gebieden



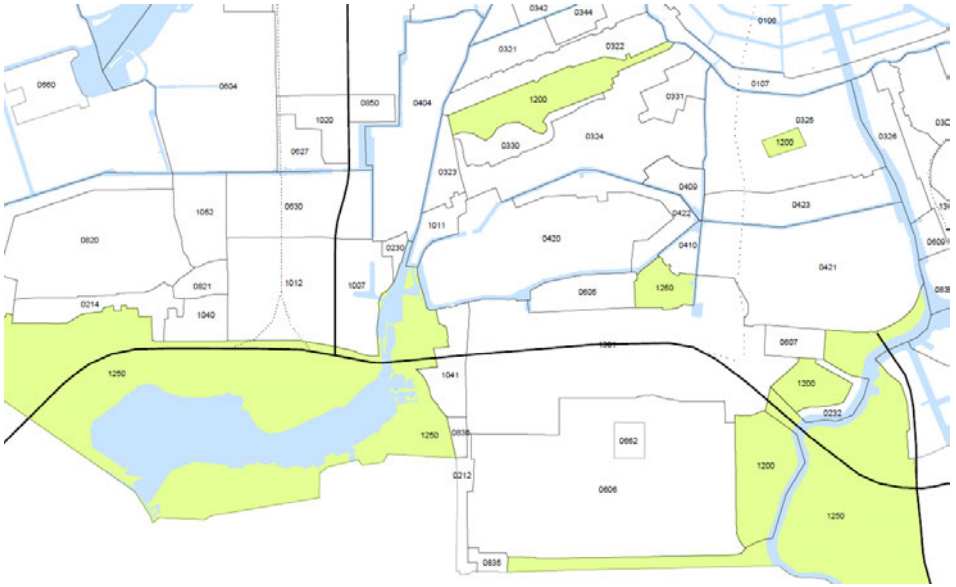
De grootstedelijke gebieden Zuidas en Noord-Zuidlijn



Bedrijventerrein Schinkel



projectgebied Havenstraatterrein



Groen en water: Stadsparken, begraafplaatsen en Sport- en recreatiegebieden

Bijlage 4 artikel 4 van bijlage II Bor ('Kruimel-gevallenlijst')

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
   a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
   b. de oppervlakte niet meer dan 150 m^2;

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   a. niet hoger dan 5 m, en
   b. de oppervlakte niet meer dan 50 m^2;

3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   a. niet hoger dan 10 m, en
   b. de oppervlakte niet meer dan 50 m^2;

4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;

6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;

7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;

8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
   b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
   c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
   d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bijlage 5 Vergelijking oude en nieuwe beleidsregels

Oud	Nieuw
1 Dakkapellen *In het hele stadsdeel – met uitzondering van het gebied 'plan Zuid' - wordt voor het bouwen van dakkapellen (op het voor-, zij- en/of achterdakvlak) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend wanneer wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.*	**1. Dakkapellen** *In het hele stadsdeel – met uitzondering van het gebied 'Plan Zuid' – mogen dakkapellen op het voor-, zij- en/of achterdakvlak die in strijd zijn met het bestemmingsplan, alleen worden gebouwd wanneer wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.*
2a. Dakterrassen op hoofdbebouwing *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;* *2. het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige hoofdbebouwing;* *3. het dakterras wordt gerealiseerd op een plat dak* *4. de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm;* *5. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;* *6. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);* *7. bij ligging in het 'Plan Zuid' wordt minimaal 4 meter afstand van de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;* *8. bij lager gelegen delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt voor de privacy buiten de 2 metergrens vanaf de vlakke achtergevel, een minimale afstand van 2 meter tot de perceelsgrens aangehouden.*	**2. Dakterrassen op hoofdbebouwing** *In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan een afwijking verleend onder de volgende <u>algemene</u> voorwaarden:* *1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;* *2. het dakterras wordt gebouwd op het legaal aanwezige oorspronkelijke hoofdgebouw (zie begripsomschrijving 'hoofdgebouw');* *3. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);* *4. de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm; voor de hoogte van de toegang tot het dakterras wordt een maximum aangehouden van 50 cm;* *5. de minimale afstand tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig).* *Voor (nagenoeg) <u>geheel platte daken</u> - waarbij eventuele verticale niveauverschillen kleiner zijn dan een meter - gelden de volgende aanvullende voorwaarden:* *6. het dakterras mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;* *7. voor wat betreft de aan te houden afstand van het hekwerk (incl. constructie-hoogte) tot de dakrand aan de voorzijde van het pand, wordt de zichtbaarheids-regel toegepast (zie bijlage 2), tenzij sprake is van een borstwering die als hekwerk fungeert of het zicht vanuit de openbare ruimte ontneemt aan het hekwerk;* *8. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; dit geldt alleen niet, voor de toegang tot het dakterras wanneer deze redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd (zie afbeeldingen p. 16 en 17).* *Voor dakterrassen <u>achter een 'schijnkap'</u>, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:* *9. alleen wanneer minimaal een verticale afstand aanwezig is tussen de nok van de schijnkap en de bovenkant van het terras van 2,40 meter, mag een dakterras worden gebouwd (zie afbeelding p. 17);* *10. het dakterras moet tegen de schijnkap worden aangebouwd, waarbij de toegang tot het dakterras in de dakvoet wordt aangebracht en waarbij de toegang onder de nok blijft en maximaal de breedte van een deur heeft;* *11. wanneer de platte delen achter de schijnkap een getrapt verloop kennen (door eerder gerealiseerde dakuitbouwen of daklagen etc.) mag het dakterras niet groter zijn dan 40% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak, waarbij de eventueel aan te brengen benodigde constructie is uitgezonderd;* *12. er dient een privacyschot te worden aangebracht.* *Als <u>gebieds- en bebouwingsgerichte</u> voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:* *13.in afwijking van de voorwaarde onder 7 wordt minimaal 4 meter afstand gehouden tot de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied in de volgende situaties:* *- bij ligging in 'Plan Zuid';* *- bij panden gelegen (aan straten) aan het water, aan een openbaar plein en aan een openbaar park;* *- bij panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3*

	(voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden; *14. bij ligging in het AUP-gebied en de historische kernen, linten en fragmenten geldt dat dakterrassen op grondgebonden woningen niet zijn toegestaan, tenzij sprake is van een terugspringende derde bouwlaag (waarop geen dakterras is toegestaan); hiervoor geldt dat het dakterras tegen de terugspringende bouwlaag dient te worden aangebouwd en niet dieper mag zijn dan 2 meter; de algemene voorwaarde onder 5 is daarbij niet van toepassing;* *15. dakterrassen bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) zijn alleen toegestaan, indien deze voldoen aan de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden voor dakterrassen bij geheel platte daken en/of achter schijnkappen, voorwaarde 12 én indien deze de monumentwaardigheid van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;* *Voorwaarden lagere gelegen uitgebouwde delen hoofdbebouwing* *16. voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt dat het dakterras tegen de vlakke achtergevel moet worden gebouwd, niet dieper mag zijn dan 2 meter (zie afbeelding p. 19) en dat een privacyschot moet worden aangebracht.* *Uitsluiting:* *Wanneer in het verleden een (bouw- of omgevings-)vergunning is verleend voor een extra bouwlaag of een daklaag, of een aanvraag omgevingsvergunning voor een extra bouwlaag of daklaag wordt ingediend, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en die met een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is vergund of kan worden vergund, wordt*	**2b. Dakterrassen op aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;* *2. het dakterras wordt gemaakt op aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;* *3. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;* *4. het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken;* *5. het dakterras reikt niet dieper dan tot de helft van de diepte van het achtererfgebied gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw;* *6. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;* *7. het dakterras dat buiten de 2 meter grens vanaf de vlakke achtergevel steekt ligt minimaal 2 meter uit de perceelsgrens in verband met de privacy.*	*geen afwijking verleend voor een dakterras op deze extra bouwlaag of daklaag.* **3. Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken)** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen op eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;* *2. het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het beleid aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep; dit laatste geldt alleen voor vergunningsvrije aanbouwen buiten De Pijp;* *3. het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (voor uitleg van dit begrip: zie afbeelding p. 18);* *4. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied (zie afbeelding hieronder);* *5. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;* *6. een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan;* *7. er moet een privacyschot worden aangebracht (aan beide zijden, indien aan de orde);* *Als gebiedsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:* *8. in de Pijp zijn dakterrassen op nieuwe eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) niet toegestaan, tenzij een bestaand balkon (aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid) daarbij wordt omgezet naar een dakterras; de eis tot aanleg van een groen dak wordt dan losgelaten.*

3. Toegang tot een dakterras *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk dat toegang biedt tot een dakterras op de hoofdbebouwing (dakopbouw) en in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;* *2. minimaal 2½ meter afstand van de dakrand in het voorerfgebied wordt aangehouden;* *3. het een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);* *4. de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter;* *5. het wordt uitgevoerd met minimaal 60% transparante wanden;* *6. bij ligging in het 'Plan Zuid' wordt minimaal 4 meter afstand van de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;* *7. niet worden toegepast bij monumenten en orde 1 en orde 2 panden van de welstandsnota.* *8. dat het gebruik van een bestaande dakopbouw of een nog te maken dakuitbouw bij een (schijn)kap, als toegang van het dakterras niet mogelijk is.*	**4. Toegang tot een dakterras** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk dat toegang biedt tot een dakterras op de hoofdbebouwing (dakopbouw) en in strijd is met het bestemmingsplan, <u>geen afwijking</u> meer verleend.*	*Het bijbehorende bouwwerk:* *1. wordt in het achtererfgebied gerealiseerd en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;* *2. wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot het oorspronkelijke hoofdgebouw gerealiseerd;* *3. mag niet hoger zijn dan:* *a. 5 m;* *b. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en* *c. het hoofdgebouw* *4. mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het achtererfgebied, inclusief het oppervlak van gebouwen die op basis van het betreffende bestemmingsplan opgericht zijn of zouden kunnen worden.*	*voorwaarden:* *<u>Een aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerk):</u>* *1. wordt in het achtererfgebied gerealiseerd en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;* *2. wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw gerealiseerd;;* *3. mag niet meer dan één bouwlaag zijn en niet hoger zijn dan:* *a. 5 m;* *b. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en* *c. het hoofdgebouw;* *4. mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het achtererfgebied, inclusief het oppervlak van gebouwen die op basis van het betreffende bestemmingsplan opgericht zijn of zouden kunnen worden.* *<u>Een vrijstaand bijgebouw</u> (bijbehorend bouwwerk) mag gerealiseerd worden met een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m ² en een maximum bouwhoogte van 3 meter;*
4a. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken). *In het hele stadsdeel, met uitzondering van Plan Zuid, wordt voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan geen 'omgevingsvergunning a2' verleend.* **4b. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) in Plan Zuid** *In Plan Zuid wordt voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning a2' verleend, onder de volgende voorwaarden:*	**5. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)** *A. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan,* *wordt geen afwijking verleend, met uitzondering van het bepaalde onder B en C.* *B. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt in Plan Zuid – met uitzondering van dat deel van Plan Zuid dat in De Pijp ligt – voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) een afwijking verleend onder de volgende*		*C. Wanneer een – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van 2,5 m diep achter de oorspronkelijke achtergevel wordt gecombineerd:* *- met een uitbreiding van een kelder of souterrain, zoals bedoeld in beleidsregel 6, en de aan-/uitbouw daarmee vergunningsplichtig wordt en aan de voorwaarden uit beleidsregel 6 wordt voldaan;* *- met het integreren van een bestaand bovenliggend balkon(waardoor deze feitelijk een dakterras wordt) of een nieuw te bouwen dakterras en deze voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 3,* *wordt hiervoor een afwijking verleend wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan.* *D. De onderdelen B en C uit deze beleidsregel zijn niet van toepassing op de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de*

5a. Ondergrondse bouwwerken achterzijde *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het bouwwerk wordt gebruikt ten behoeve van verblijfsruimten van het hoofdgebouw;* *2. het bouwwerk steekt niet dieper dan 2,5 meter in de tuin gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;* *3. het realiseren van een kelder of een souterrain onder het hoofdgebouw is op grond van het bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit toegestaan;* *4. het bouwwerk mag de grondwaterstand, grondwaterstromen, en archeologische vondsten niet verstoren;* *5. aanwezige bomen blijven ongemoeid;* *6. het bouwwerk is maximaal 1 bouwlaag diep;* *7. als er een aan- of uitbouw of gebouwd terras wordt gebouwd boven een ondergronds bouwwerk mag voor noodzakelijke daglicht toetreding een koekoek van 50 centimeter diep worden aangebracht (in totaal dus 3 meter diep) en mag buiten de 2,5 meter grens vanaf de oorspronkelijke achtergevel een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m2.* *8. niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd.*	*gemeente.* **6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)** *In het hele stadsdeel wordt - met uitzondering voor hotels of hiermee gelijk te stellen overnachtingsvormen - voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende <u>algemene</u> voorwaarden:* *1. het bouwwerk wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de legaal aanwezige verblijfsruimten van het hoofdgebouw;* *2. de realisering van de bebouwing mag nooit tot gevolg hebben dat meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;* *Voor <u>kelders of souterrains</u> gelden de volgende aanvullende voorwaarden:* *3. een bestaande legale kelder of souterrain onder het hoofdgebouw mag worden doorgetrokken tot 2,5 meter diep de tuin in, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (zie afbeelding p. 18), waarbij:* *a niet meer dan één bouwlaag diep in de grond wordt gebouwd;* *b de maximale vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan voor niet-woonfuncties, niet mag worden overschreden;* *c. voor noodzakelijke daglichttoetreding:* *- een <u>koekoek</u> van 50 centimeter diep (exclusief constructie) mag worden aangebracht (samen met de aanbouw van 2,5 m dus in totaal dus 3 meter diep), waarbij de breedte van de koekoek aansluit bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen achtergevel (zie afbeelding p. 24);* *- een <u>koekoek als een (bak-)constructie (wolfskuil)</u> mag worden aangebracht om constructieve redenen; dit mag over de volle*

	breedte van de kelder/het souterrain, maar met een maximum diepte van 2,5 achter de vlakke achtergevel (zie afbeelding p. 24); *d. de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht en de bescherming van monumenten en archeologie, mogen geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;* *e. geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater mag optreden, volgend uit stedelijke kaders; dit ter beoordeling van de dienst die belast is met het (grond)waterbeheer;* *f. er moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;* *4. het bepaalde onder 3 geldt ook bij een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing, waarbij eveneens geldt dat de nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing wel moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan (met inbegrip van de daarin gestelde voorwaarden);* *5. het bepaalde onder 3 en 4 kan worden <u>gecombineerd met een (in principe vergunningsvrije) aanbouw</u> tot 2,5 meter diep de tuin in (eveneens gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw), waarbij voor noodzakelijke daglichttoetreding een koekoek of wolfskuil als beschreven onder 3c mag worden en waarbij voor eventueel benodigde betreding van de tuin een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m²;* *6. de koekoek, wolfskuil en tuintrap onder 5 zijn ook toegestaan voor noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande of nieuw te bouwen kelder / souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zonder dat een aanbouw met daaronder een kelder of souterrainuitbreiding wordt gerealiseerd,*

	waarbij de afmetingen voor de koekoek en de tuintrap hetzelfde zijn als onder resp. 3 c en 5 en waarbij voor de wolfskuil een maximum diepte geldt van 1,5 m achter de vlakke achtergevel.	*diep gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;* *4. niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;* *5. het te bouwen terras sluit aan bij de verdiepingsvloer van de begane grond of bij de verdiepingsvloer van de beletage, mits deze niet hoger is dan 1,5 meter vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld;* *6. maximaal 1 tuintrap buiten de 2,5 meter grens wordt aangebracht voor de overbrugging van een hoogteverschil tussen het terras (veranda) en de aansluitende tuin aan de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw (achtererfgebied). Deze trap heeft een functionele breedte van maximaal 1 meter en is niet groter dan 2 m².* *7. aanwezige bomen en wortels blijven ongemoeid.*	*diep gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;* *4. niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;* *5. het te bouwen terras sluit aan bij de verdiepingsvloer van de begane grond of bij de verdiepingsvloer van de beletage, mits deze niet hoger is dan 1,5 meter vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld;* *6. maximaal 1 tuintrap buiten de 2,5 meter grens wordt aangebracht voor de overbrugging van een hoogteverschil tussen het terras (veranda) en de aansluitende tuin aan de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw (achtererfgebied). Deze trap heeft een functionele breedte van maximaal 1 meter en is niet groter dan 2 m².* *7. aanwezige bomen en wortels blijven ongemoeid.*
5b. Ondergrondse bouwwerken voorzijde; koekoek *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van koekoeken in de voorgevel (straatgevel en zijgevel in het voorerfgebied), die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. de koekoek moet noodzakelijk zijn voor de daglichttoetreding en/of ventilatie van een kelder of souterrain;* *2. de breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen voorgevel van het hoofdgebouw (voorerfgebied);* *3. het gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;* *4. de koekoek steekt maximaal 30 centimeter uit in de openbare ruimte (exclusief constructie van de koekoek);* *5. de koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster.*	**7. Ondergrondse bouwwerken voorzijde (koekoek)** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van koekoeken in de voorgevel (straatgevel en zijgevel in het voorerfgebied), die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. de koekoek moet noodzakelijk zijn voor de daglichttoetreding en/of ventilatie van een kelder of souterrain;* *2. de breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen voorgevel van het hoofdgebouw (voorerfgebied);* *3. het voorgenomen gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;* *4. de koekoek steekt maximaal 30 centimeter uit in de openbare ruimte (exclusief constructie van de koekoek);* *5. de koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster.*	**7. Balkons** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan het hoofdgebouw, welke in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2', verleend wanneer onder de volgende voorwaarden:* *1. het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);* *2. het balkon is maximaal 2 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;* *3. het balkon wordt niet aangebouwd aan een (zich feitelijk in de binnenterreinen bevindend) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke (verspringende) achtergevel;* *4. het dichtbouwen van een balkon kan alleen als het gaat om een bestaand balkon dat onderdeel uitmaakt van een verticale of horizontale balkongalerij van een groter geheel in een bouwblok.*	**9. Balkons en dichtbouwen balkons** *A. In de* 19de-eeuwse *Ring, de gordel 20 – 40 en de historische kernen/ linten/ fragmenten wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan de achterzijde van het hoofdgebouw, dat in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);* *2. het balkon is maximaal 1,25 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;* *3. voor wat betreft de maximale breedte wordt de maatvoering van de buitenste raamkozijnen aangehouden;* *4. het balkon wordt niet aangebouwd aan een (zich feitelijk in de binnenterreinen bevindend) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke (verspringende) achtergevel;* *5. bij regelmatig verspringende achtergevels mag – tussen de verspringende gevels – een maximale diepte van 1,50 meter worden gehouden, waarbij het balkon niet voorbij de verspringende gevel uit mag steken; aan*
6. Gebouwde terrassen *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een terras(constructie) en een tuintrap in de achtertuin (achtererfgebied) welke in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het terras wordt gebouwd aan de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;* *2. de hoofdbebouwing niet voor horeca wordt gebruikt;* *3. het te bouwen terras is maximaal 2,5 meter*	**8. Gebouwde terrassen** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een terras(constructie) en een tuintrap in de achtertuin (achtererfgebied) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:* *1. het terras wordt gebouwd direct aan de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;* *2. de hoofdbebouwing wordt niet voor horeca gebruikt;* *3. het te bouwen terras is maximaal 2,5 meter*		

	voorwaarde 3 hoeft dan niet te worden voldaan; *6. Indien een te bouwen balkon binnen twee meter afstand tot een ander (bestaand of ook nieuw) naastgelegen balkon is gesitueerd, moet een privacyschot worden aangebracht.* *B. In het AUP-gebied en in de 'Woongebieden na 1985' wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan het hoofdgebouw, dat in strijd is met het bestemmingsplan, geen afwijking verleend.* *C. Bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) geldt dat de hiervoor gehanteerde maatvoering alleen kan worden aangehouden, indien deze de architectuur van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.* *D. Het dichtbouwen van een balkon is in het hele stadsdeel niet toegestaan.*		
8. Mengformules horeca *In het hele stadsdeel wordt voor het gebruik van een bestaand bouwwerk van een bepaalde commerciële niet-woonfunctie, indien horeca in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a12' verleend ten behoeve van een 'mengformule horeca' wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:* *1. het deel van het netto verkoopvloeroppervlakte dat in gebruik is als horeca is bij de mengformule ten hoogste 30% van dat netto verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 30m2.* *2. de mengformule past in een lichte categorie horeca (IVb, o.a. koffie- en theeschenkerij, lunchroom, ijssalon);* *3. de mengformule mag geen eigen ingang aan de straat hebben en mag geen terras exploiteren (met uitzondering van een 'gevelbank').*	**10. Mengformules horeca** *In het hele stadsdeel wordt voor het gebruik van een bestaand bouwwerk met een publieksgerichte commerciële niet-woonfunctie, indien horeca in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend ten behoeve van een 'mengformule horeca' wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:* *1. het deel van het netto verkoopvloeroppervlakte dat in gebruik is als horeca is bij de mengformule ten hoogste 20% van dat netto verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 20m²;* *2. de mengformule past in een lichte categorie horeca (uitsluitend zijnde horeca van categorie 4, IVb, o.a. koffie- en theeschenkerij, lunchroom, ijssalon);* *3. een mengformule met activiteiten die overeenkomen met of lijken op café, fastfood, nachtzaak, discotheek of zalenverhuur, is niet toegestaan; uitgesloten van het voeren van een mengformule zijn: automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop en massagesalon;* *4. de mengformule mag geen eigen ingang aan de straat hebben en mag geen terras exploiteren (met uitzondering van een 'gevelbank').*	
9. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een voor het hoofdgebruik noodzakelijk ventilatiesysteem met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers, een omgevingsvergunning a12' verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:* *1. het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het hoofdgebruik;* *2. inpandig oplossen is aantoonbaar niet mogelijk;* *3. bij vergroten capaciteit worden de bestaande afvoerpijpen vervangen;* *4. de akoestische specificaties tonen aan dat wordt voldaan aan wettelijke normen;* *5. de omvang en capaciteit is aantoonbaar met akoestische specificaties niet groter dan noodzakelijk;* *6. voor de plaatsing wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met overlast voor omwonenden;* *7. het uiterlijk sluit aan bij de omgeving en is niet reflecterend;* *8. in plan Zuid voldoen de leidingen en kokers aan redelijke eisen van welstand.*	**11. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers** *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een voor het hoofdgebruik noodzakelijk ventilatiesysteem met bijbehorende afvoerkanalen en leidingkokers, alleen een afwijking verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:* *1. het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het hoofdgebruik;* *2. situering aan gevels grenzend aan de openbare ruimte is niet toegestaan;* *3. er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan wettelijke normen (voor met name geur en geluid);* *4. het uiterlijk sluit aan bij de omgeving en is niet reflecterend.* *Daarnaast geldt voor afvoerpijpen aanvullend:* *- bij het vergroten van de capaciteit van een ventilatiesysteem worden de bestaande afvoerpijpen vervangen.* *Voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties die buitenlucht nodig hebben om te functioneren, geldt aanvullend:* *a. installaties die niet inpandig kunnen worden gerealiseerd, worden op een plat dak (van het hoofdgebouw of een aanbouw) gesitueerd, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen wordt aangehouden; aanvullend op deze afstand wordt de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum beperkt;* *b. bij meerdere installaties op een dak moeten deze worden geclusterd en worden voorzien van een ombouw;* *c. installaties op een aanbouw of een* bijgebouw

	in een binnenterrein, dienen altijd te worden voorzien van een ombouw. *Voor overige installaties, die een afzuigende werking hebben, geldt aanvullend:* *a. alleen ondergeschikte delen van de hier bedoelde installaties kunnen uitwendig worden gerealiseerd;* *b. de hiervoor genoemde onderdelen a, b en c die gelden voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties, zijn van overeenkomstige toepassing.*