


Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)

Adres:	5.1.2.e		
Monument of voorbeschermd	NEE		
Onlosmakelijke activiteit	NEE		
Projectomschrijving:	Het maken van een dakopbouw met dakterras		
Aanvrager:	Anno 2004 B.V., 5.1.2.e		
Gemachtigde:	LinQ Vastgoed Adviseurs B.V., 5.1.2.e		
OLO nr:	7220051		
Datum RO advies gevraagd		Datum van indiening:	30-08-2022
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	
Wabo-coördinator:	5.1.2.e		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	Nvt		

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsviewer:



Ruimtelijk systeem
19de-eeuwse Ring (3)

Deel van een ruimtelijk systeem
Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)

Gebied
Weesperzijdestrook (0326)

Orde
Orde 3

Niveau van welstand
Bijzonder welstandsniveau

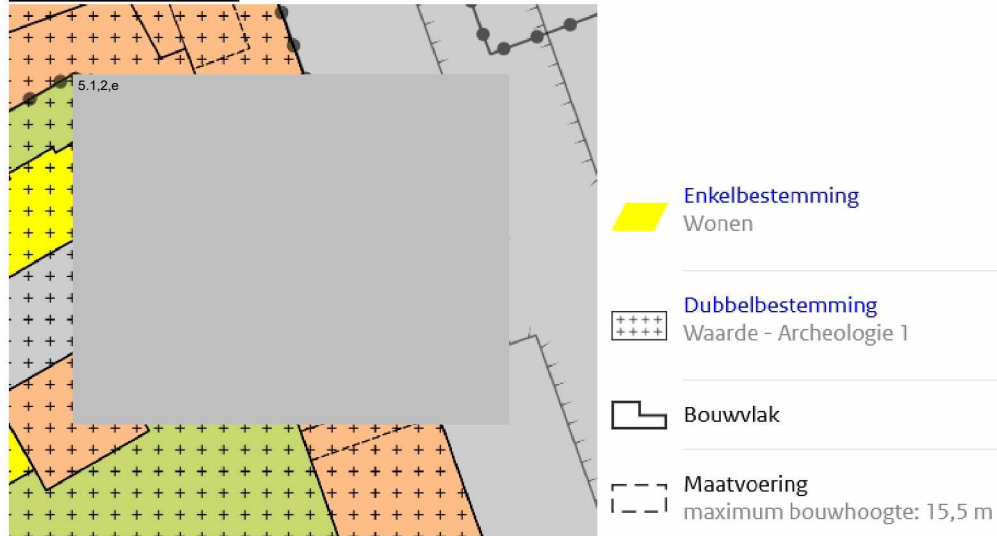
Monument
Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Weesperzijdestrook
Huidige bestemming:	Wonen (artikel 21)
Maatvoering:	Max. bouwhoogte is 15,5 m

Bouwvlak:	Ja, zie verbeelding
Met functiaanduiding(en):	-
Met dubbelbestemming:	Waarde-archeologie 1

Uitsnede BP-kaart:



Bestemmingsplan in ontwikkeling? NEE

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? NEE

Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE

Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing? NEE

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE

Bodem? NEE

AIM-melding nodig? NEE

Regels gebruik :	<p>21.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wonen; Akkoord b. een-aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf; —c. short stay; —d. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens garages en bergingen ten behoeve van de woonfunctie; —e. aan de functie onder a gebonden, uitsluitend bestaande gebouwe, parkeervoorzieningen.
Regels bouw:	<p>21.2 Bouwregels</p> <p>Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.</p> <p>21.2.1 Gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; <p>Akkoord</p>

	<p>b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven; Niet akkoord, dakopbouw overschrijd de bouwhoogte met 2,40 meter</p> <p>c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de doorrijhoogte minimaal 3 meter te bedragen;</p> <p>d. uitsluitend bestaande dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen zijn toegestaan. Niet akkoord, de opbouw is nieuw</p>
Strijdigheden met gebruiksregels:	-
Strijdigheden met bouwregels:	In strijd met art. 21.2.1 onder b en art. 21.2.1 onder d
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	-
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, lid 4 van bijlage II Bor) = kruimel
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	-
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:	Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, lid 4 van bijlage II Bor) = kruimel
Zijn er beleidsregels van toepassing?	<p>7.1 Algemenereregels (gebied A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak; <input checked="" type="checkbox"/> 2. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel; <input checked="" type="checkbox"/> 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel; <input checked="" type="checkbox"/> 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel; <input checked="" type="checkbox"/> 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag; <input checked="" type="checkbox"/> 6. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie; <input checked="" type="checkbox"/> 7. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	-

Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)	
---	--

Opmerkingen van de Wabo-coördinator aan de RO adviseur (trendsetter of precedent)	
--	--

(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)

Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:	
2 ^e lezer R&D	

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO

Datum verzoek:	
Datum advies:	

Frequente adviseurs	
<input type="checkbox"/> Stedenbouwkundig: Naam: Email:	(hier eventueel advies dat ro heeft gevraagd in het kort)
<input type="checkbox"/> Gebiedsteams: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Economie: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Hoogbouw: Naam: Email:	

Adviescommissies	
<input type="checkbox"/> TAC: Naam: 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterda m.nl	
<input type="checkbox"/> TAVGA: Naam: 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e Email:	
<input type="checkbox"/> Hotelteam: Naam: 5.1.2.e Email:	

5.1.2.e	@amsterdam.nl
<input type="checkbox"/> Winkelcommissie: Naam: Email:	

Overige adviseurs	
<input type="checkbox"/> Reclame: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Water: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Wonen: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Sport: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Kunst en Cultuur: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Grondzaken/Vastgoed: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Parkeren en verkeer: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Beheer en ontwerp OR: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Overig: Naam Commissie/adviseur: Email:	

ADVISERING RO

RO advies voor Wabo-coördinator Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:	
Tekst voor vergunning:	<u>Afwijken van het bestemmingsplan</u> <u>Motivering</u> <i>Ruimtelijk</i> <i>Haalbaarheid</i>

	<p>De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, verkeer en parkeren zijn hier niet aan de orde.</p> <p>Maatschappelijk overleg</p> <p>De aanvrager heeft aangegeven hoe de buurt is betrokken bij het initiatief en wat de uitkomst ervan is (of het bleek niet nodig).</p> <p>Financieel</p> <p>Er dient wel/geen planschadeovereenkomst opgesteld te worden, om de volgende redenen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. de kans dat het schadebedrag boven de 2% uitkomt, is erg klein.
Conclusie advies:	<i>Positief / Negatief</i>
Datum advies:	

BIJLAGE 1: BELEIDSREGELS

DAKOPBOUWEN, DAKUITBOUWEN EN DAKTOEGANGEN

7.1 A Igemene regels (gebied A)

- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
- 6. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 7. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.2 Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)

- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op minimaal 2 meter van zij- en achtergevels die grenzen aan lager gelegen buitenruimten van andere woningen;
- 5. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
- 6. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 7. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.3 Borneo-eiland, zuidzijde Scheepstimmermanstraat (gebied C)

- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde (straatzijde) aan de zichtbaarheidsregel;
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde (over het water) aan de zichtbaarheidsregel, waarbij gemeten wordt vanaf de gevel van de gebouwen aan de Stokerkade;
- 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 5. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang overschrijdt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan met maximaal 1 meter;
- 7. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
- 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.4 IJ burg (gebied D)

- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;

- 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
- 7. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving, zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.5 IJ burg - vrijstaande woningen op Steigereiland (gebied E)

- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/3 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang ligt minimaal 1,5 meter terug ten opzichte van de bestaande gevels van de onderbouw;
- 4. In afwijking van punt 3 geldt dat de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang aan één zijde mag aansluiten op de gevel van de onderbouw, waarbij deze gevel niet aan de openbare ruimte mag grenzen;
- 5. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 6. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.6 Algemene regels voor schijnkappen (alle gebieden)

- 1. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel; geen onderdeel meer van de beleidsregels
- 2. De aansluiting van de dakuitbouw met de nok is niet zichtbaar vanaf de straat;
- 3. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de 15°-regel;
- 4. De dakuitbouw voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het oppervlak van de dakuitbouw bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
- 6. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 7. Op de dakuitbouw is geen dakterras toegestaan.

DAKTERRASSEN EN GROENE DAKEN

8.1 Dakterrassen op hoofdgebouwen (gebied A)

- 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op het dakvlak van legaal aanwezige hoofdbebouwing;
- 3. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
- 4. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 5. Aan de achterzijde mag een dakterras in de achtergevelrooilijn worden geplaatst;
- 6. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter;
- 7. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);
- 8. De constructiehoogte (excl. hekwerk) van het dakterras bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

8.2 Dakterrassen op hoofdgebouwen op Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)

- 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op het dakvlak van legaal aanwezige hoofdbebouwing;

- 3. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 4. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het dakterras ligt minimaal 2 meter van een zij- of achtergevel grenzend aan lager gelegen buitenruimten;
- 6. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);
- 7. De constructiehoogte (excl. hekwerk) van het dakterras bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

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

- 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op het dakvlak van legaal aanwezige hoofdbebouwing;
- 3. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan alle gevels aan de 45°-regel;
- 4. In afwijking van punt 3 geldt dat de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang aan één zijde mag aansluiten op de gevel van de onderbouw, waarbij deze gevel niet aan de openbare ruimte mag grenzen;
- 5. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);
- 6. De constructiehoogte (excl. hekwerk) van het dakterras bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen

- 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gemaakt op aanbouwen en uitbouwen in het achtererfgebied;
- 3. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op legaal aanwezige aanbouw of uitbouw;
- 4. Het dakterras incl. hekwerk heeft een maximale horizontale diepte van 2,5 meter gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- 5. Het dakterras incl. hekwerk mag op de dakrand worden geplaatst, tenzij de zijde waar het hekwerk wordt geplaatst, grenst aan het openbaar gebied;
- 6. Indien de aan/uitbouw zichtbaar is vanaf het openbaar gebied dan is de 45°-regel voor het dakterras van toepassing;
- 7. De minimale afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen percelen bedraagt 1 meter;
- 8. In afwijking van het bepaalde bij punt 7 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een privacy scherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter;
- 9. De hoogte van het hekwerk (excl. constructie) is maximaal 1,2 meter;
- 10. De constructiehoogte van het dakterras (excl. hekwerk) bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

BALKONS

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

ONDERGRONDSE BOUWWERKEN, ACHTERZIJDE (SOUTERRAIN EN KELDER)

- ✓ 1. Het gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, of op grond van een verleende omgevingsvergunning of maakt onderdeel uit van de aanvraag;
- ✓ 2. De in het bestemmingsplan maximale vastgelegde vestigingsgrootte van een niet-woonfunctie wordt niet als gevolg van de uitbreiding overschreden;
- ✓ 3. Het ondergrondse bouwwerk heeft een maximale horizontale diepte van 4 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- ✓ 4. In afwijking van het bepaalde onder 3 is bij een verspringende oorspronkelijke achtergevel een kelder of souterrain toegestaan met een maximale horizontale diepte die gelijk is aan het verst uitstekende deel van de oorspronkelijke achtergevel;
- ✓ 5. Het bebouwingspercentage van de tuin (achtererfgebied) bedraagt maximaal 50%;
- ✓ 6. De maximale verticale bouwdiepte is gelijk aan de verticale bouwdiepte van de oorspronkelijke, ondergrondse bijzondere bouwlaag;
- ✓ 7. Indien er geen sprake is van een oorspronkelijke, ondergrondse bijzondere bouwlaag bedraagt de maximale verticale bouwdiepte 4 m;
- ✓ 8. Het bouwwerk mag de grondwaterstand, grondwaterstromen, kabels en leidingen en archeologische waarden niet verstoren.

KOEKOEKEN VOOR- EN ACHTERZIJDE

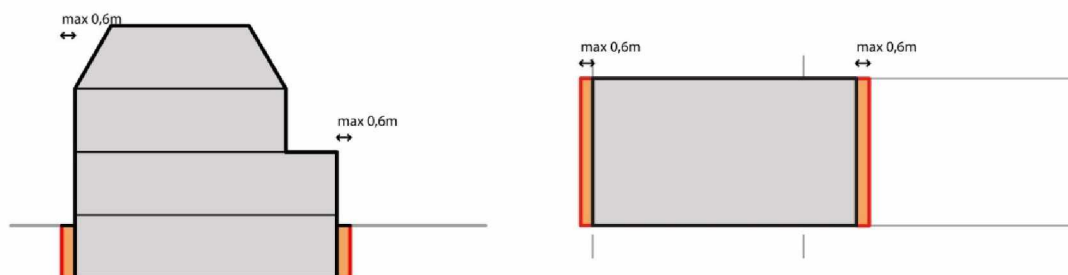
Algemene regel

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

Koekoeken voorzijde (gedragslijn)

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

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



Afbeelding: doorsnede en bovenaanzicht regel voor koekoeken

