

*Advies van de bezwaarschriftencommissie ten aanzien van het bezwaarschrift van [5.1.2.e] tegen het besluit van het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West van de gemeente Amsterdam van 30 juni 2017 houdende de verlening van een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het pand aan de Admiralengracht 40, te Amsterdam, door het doorbreken van muren, het realiseren van een aanbouw met dakterras ter hoogte van de begane grond, het realiseren van een dakopbouw en dakterras ter hoogte van de 4<sup>de</sup> verdieping en het realiseren van een dakhuis en dakterras op het dak.*

---

Amsterdam, 18 december 2019

**Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,**

Vooraf dient te worden opgemerkt dat, daar waar wordt gesproken over het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (het college) of 'u', tevens dient te worden verstaan: uw rechtsvoorganger.

Namens de heer [5.1.2.e] (bezwaarde) is bezwaar gemaakt tegen uw besluit van 30 juni 2017. U heeft met dit besluit omgevingsvergunning verleend aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid WoonHolland Randstad I B.V. (WoonHolland). Op het bezwaarschrift is eerder door u beslist bij besluit van 19 december 2017. Dit besluit is in een uitspraak van 7 november 2018 door de rechtbank Amsterdam vernietigd. Om die reden dient u opnieuw op het bezwaarschrift te beslissen. U heeft de bezwaarschriftencommissie (de commissie) verzocht om u te adviseren over de te nemen beslissing op het bezwaarschrift. Bij deze doet de commissie u het gevraagde advies toekomen.

### 1. Advies

De commissie adviseert u als volgt op het bezwaarschrift te beslissen:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren, en;
- het besluit van 30 juni 2017, met kenmerk 2875051, in stand te laten, onder aanvulling van de motivering.

Hieronder kunt u lezen hoe de commissie tot dit advies komt.

### 2. Verloop van de procedure

Op 22 maart 2017 is namens WoonHolland een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Blijkens de aanvraag is WoonHolland – kort gezegd – voornemens om het pand aan de Admiralengracht 40 te Amsterdam (het pand), te veranderen en vergroten door het realiseren van een aanbouw met dakterras op de begane grond, een dakopbouw met achterliggend dakterras op de vierde verdieping van het pand en een dakhuis met dakterras op het dak van het pand.

Bij besluit van 30 juni 2017 (het bestreden besluit) heeft u gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Bij brief van 2 augustus 2017 is door bezwaarde bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

Op 25 september 2017 is een hoorzitting gehouden. Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt.

Bij besluit van 19 december 2017 heeft u het bezwaarschrift ongegrond verklaard, het bestreden besluit gewijzigd op het onderdeel aangaande het platte dak en voor het overige in stand gelaten.

Tegen het besluit van 19 december 2017 heeft bezwaarde beroep ingesteld.

Bij uitspraak van 6 november 2018 heeft de rechtbank Amsterdam het besluit van 19 december 2017 vernietigd en u opgedragen een nieuwe beslissing op het bezwaarschrift te nemen.

Bij brief van 10 december 2018 heeft u hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank.

Op 1 maart 2019 is een tweede hoorzitting gehouden. Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt.

Namens bezwaarde is schriftelijke gereageerd op de opname van de hoorzitting.

Bij uitspraak van 18 september 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) de uitspraak van de rechtbank van 6 november 2018 bevestigd.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling heeft WoonHolland gewijzigde tekeningen ingediend en een aanvullend stuk.

### **3. Overwegingen van de commissie**

De wet- en regelgeving die van belang is bij de beoordeling van het bezwaarschrift is opgenomen in Bijlage I bij dit advies.

#### *- Ontvankelijkheid*

De commissie constateert dat bezwaarde binnen zes weken na de bekendmaking van het bestreden besluit zijn bezwaarschrift heeft ingediend. Ook voldoet het bezwaarschrift aan de overige wettelijke vereisten. De commissie adviseert u daarom het bezwaarschrift van bezwaarde ontvankelijk te achten en het bezwaar inhoudelijk te behandelen

#### *- Inleiding*

WoonHolland is de voormalige eigenaar van het pand. Zij heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het veranderen en vergroten van het pand door middel van het realiseren van een aanbouw met dakterras op de begane grond, het realiseren van een dakopbouw en dakterras ter hoogte van de vierde verdieping, het realiseren van een dakhuis met dakterras op het dak van het pand en het doorbreken van enkele muren (het bouwplan). U heeft bij het bestreden besluit voor het bouwplan een omgevingsvergunning verleend. Tegen dit besluit heeft bezwaarde bezwaar gemaakt. Het bezwaar heeft u ongegrond verklaard bij besluit van 19 december 2017. Bij uitspraak van 7 november 2018 heeft de rechtbank Amsterdam de beslissing op bezwaar van 19 december 2017 vernietigd. Deze uitspraak is door de Afdeling in een uitspraak van 18 september 2019 bevestigd. Dit betekent, dat er een nieuwe beslissing op bezwaar moet worden genomen.

Lopende de procedure die betrekking heeft op het bestreden besluit, heeft WoonHolland het pand gesplitst en de ontstane appartementsrechten verkocht en geleverd aan derden. Het appartement op de begane grond behoort thans toe aan de heer 5.1, 2, e en mevrouw 5.1, 2, e. Het appartement op de eerste verdieping behoort nog steeds toe aan WoonHolland. Het appartement op de tweede verdieping en het appartement op de derde en vierde verdieping behoren toe aan de dames 5.1, 2, e, 5.1, 2, e en 5.1, 2, e. Zij zijn uitgenodigd voor de tweede hoorzitting, maar zijn op die hoorzitting niet verschenen. Een afschrift van de uiteindelijke beslissing op bezwaar moet ook aan hen worden verzonden.

- *Vooringenomenheid*

Bezwaarde heeft een vijftal redenen aangevoerd waarom de voorzitter van de commissie naar zijn mening vooringenomen is. De voorzitter van de commissie herkent zich niet in dit verwijt en verklaart dat hij ook niet vooringenomen is.

Inhoudelijk geldt ten aanzien van de vijf redenen waaruit zou blijken dat de voorzitter vooringenomen is, het volgende. Bezwaarde stelt dat de voorzitter vooringenomen is omdat de voorzitter het antwoord schuldig moest blijven op de mededeling van bezwaarde op de eerste hoorzitting dat het daktoegangshuis meer dan 40 centimeter hoger was uitgevoerd dan is vergund. De commissie ziet niet in waarom deze reactie van de voorzitter aanleiding geeft om te veronderstellen dat de voorzitter vooringenomen zou zijn. Onderwerp van geschil is de verlening van een omgevingsvergunning aan WoonHolland, niet de uitvoering van die vergunning. Alleen al om die reden kan naar de mening van de commissie niet worden gesteld dat de reactie van de voorzitter op de mededeling van bezwaarde van vooringenomenheid getuigt.

Ook de mededeling van de voorzitter dat bezwaarde 'weer niet is verschenen' maakt naar de mening van de commissie niet dat daaruit vooringenomenheid van de voorzitter zou blijken. Dit is slechts een feitelijke constatering, die geen betrekking heeft op de inhoud van deze bezwaarprocedure en waar geen conclusies uit zijn getrokken. Het feit dat bezwaarde de uitnodiging voor de tweede hoorzitting niet heeft ontvangen, maakt ook niet dat de voorzitter vooringenomen zou zijn. De uitnodiging is op reguliere wijze (dus per normale post) verzonden. Dat de brief evenwel niet is aangekomen bij bezwaarde is niet te wijten aan de voorzitter en zegt al helemaal niks over zijn onbevangenheid bij de behandeling van het bezwaarschrift. Daarnaast is bezwaarde in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren op de geluidopname die is gemaakt van de tweede hoorzitting.

Het feit dat er geen verhinderdata zijn opgevraagd voor het bepalen van een datum voor de hoorzitting maakt ook niet dat er sprake is van vooringenomenheid bij de voorzitter. Namens bezwaarde wordt ook niet nader toegelicht hoe hieruit die vooringenomenheid blijkt. Dat er lachwekkend zou zijn gereageerd op de constatering dat er geen bezwaar is gemaakt tegen de verleende splitsingsvergunning – wat daar verder ook van zij – maakt niet dat de voorzitter in deze zaak vooringenomen is. De splitsingsvergunning is immers geen onderwerp van dit geschil. Tot slot blijkt uit de stelling van bezwaarde dat hem tijdens de meting van het dak van het pand op 24 mei 2019 werd belet in te gaan op het feit dat de dakconstructie is verhoogd niet dat de voorzitter vooringenomen is in deze zaak noch blijkt hieruit naar de mening van de commissie de schijn van vooringenomenheid. Daarnaast geldt dat al dan niet illegaal verrichte werkzaamheden geen onderwerp zijn van de aanvraag van WoonHolland en in zoverre niet van belang zijn in de beoordeling van de aanvraag.

- *Inhoudelijk*

Vooraf merkt de commissie het volgende op. Tijdens de procedure die betrekking heeft op het bestreden besluit is een nieuw bestemmingsplan inwerking getreden, te weten het bestemmingsplan 'De Baarsjes' (het bestemmingsplan).<sup>1</sup> Daarnaast is een nieuwe beleidsregel van kracht die van belang is voor de beoordeling van het bouwplan dat aan het bestreden besluit ten grondslag ligt. Dit betreft de beleidsregel "Uitvoeringsrichtlijnen Kruiemelgevallen 2018" (de beleidsregel).<sup>2</sup> In de beleidsregel heeft u aangegeven hoe u wenst om te gaan met uw bevoegdheid voor het toepassen van de zogenoemde kruiemelgevallenregeling<sup>3</sup> in stadsdeel West. In de nieuw te nemen beslissing op bezwaar dient u het bouwplan te toetsen aan deze nu geldende regelgeving.<sup>4</sup> Vanwege deze veranderde regelgeving kan het bestreden besluit in zijn huidige vorm niet in stand blijven. In dat besluit is het bouwplan immers getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'De Baarsjes 2006'. In dit advies zal de commissie beoordelen of naar haar mening omgevingsvergunning voor het bouwplan van WoonHolland kan worden verleend op grond van de huidige wet- en regelgeving.

*a. Gewijzigd bouwplan*

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 18 september 2019 heeft WoonHolland gewijzigde (bouw)tekeningen ingediend. Hierop is, gehoor gevend aan de uitspraak van de Afdeling, aangegeven wat de dakhellingen zijn van de verschillende dakonderdelen waarop een daktoegangsgebouw en/of een dakterras zal worden gerealiseerd en waar de rookgasafvoeren worden gerealiseerd.

De gewijzigde tekeningen bevatten, zo is de commissie van mening, wijzigingen van ondergeschikte aard. Behoudens de realisatie van afvoerpijpen is het bouwplan in essentie hetzelfde gebleven. Op de tekeningen zijn, naast de beoogde locatie van de rookgasafvoer, alleen de dakhellingen van verschillende onderdelen van het pand weergegeven. De ruimtelijke uitstraling van het bouwplan op de omgeving wijzigt niet. Dit betekent dat voor het gewijzigde bouwplan geen nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning hoeft te worden ingediend. In het onderstaande zal het gewijzigde bouwplan worden getoetst aan het bestemmingsplan.

*b. Toets aan het bestemmingsplan*

Het project wordt gerealiseerd op gronden die, zoals gezegd, liggen in het bestemmingsplan 'De Baarsjes' (het bestemmingsplan). Het bouwplan wordt gedeeltelijk gerealiseerd op gronden met de bestemming "Wonen" en gedeeltelijk op gronden met de bestemming "Tuin".

<sup>1</sup> Stcrt. 2018, 33833. Er is geen verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) ingediend. Bij uitspraak van de Afdeling van 8 mei 2019, met kenmerk ECLI:NL:RVS:2019:1486, is beslist op het tegen het bestemmingsplan ingestelde beroep, waardoor vanaf die dag het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden (gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan, waarbij de Afdeling zelf heeft voorzien ten aanzien van de te verlenen bestemming aan het perceel Jan Evertsenstraat 4,6 – HS).

<sup>2</sup> Gemeentebld 2018, 67543 (gerec. in Gemeentebld 2018, 107364).

<sup>3</sup> De kruiemelgevallenregeling is wettelijk geregeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bijlage II). In het laatstgenoemde artikel staan de activiteiten die worden aangemerkt als kruiemelgeval.

<sup>4</sup> Dat dit zo is, volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 28 november 2018, met kenmerk ECLI:NL:RVS:2018:3882. Van een uitzondering op het in die vaste rechtspraak geformuleerde uitgangspunt is de commissie niet gebleken.

*1. Aanbouw op de begane grond met dakterras*

Bezwaarde stelt dat de aanbouw ter hoogte van de begane grond geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag om omgevingsvergunning. De commissie kan hem niet volgen in dat standpunt. Uit de overgelegde tekeningen blijkt dat de aanbouw in de bestaande toestand niet is gerealiseerd. In de nieuwe situatie is wel een aanbouw ingetekend, met dakterras. Zoals bezwaarde zelf al aangeeft is de aanbouw, als gevolg van het geplande dakterras, niet omgevingsvergunningvrij te realiseren. Daarnaast heeft WoonHolland niet aangegeven op de tekeningen dat de aanbouw niet behoort tot de aanvraag. Om die redenen is de commissie van mening dat de aanbouw onverkort onderdeel is van de aanvraag om omgevingsvergunning en dat moet worden beoordeeld of daarvoor omgevingsvergunning kan worden verleend.

De aanbouw wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming "Tuin". Tijdens de hoorzitting van 1 maart 2019 heeft u desgevraagd aangegeven dat de aanbouw voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan en dus bij recht is toegestaan. U heeft verder aangegeven dat u onder 'dakken die plat zijn afgedekt', zoals bedoeld in de regels bij het bestemmingsplan (de planregels), verstaat een dak met een hellingspercentage van maximaal 4%. U heeft aangegeven in dat kader aansluiting te zoeken bij de uitleg van het begrip 'plat dak' zoals dat is gegeven in de beleidsregel.

De commissie begrijpt uw standpunt als volgt. Op gronden met de bestemming "Tuin" zijn alleen bijbehorende bouwwerken toegestaan die overeenkomstig het Besluit omgevingsrecht (Bor) omgevingsvergunningvrij kunnen worden gerealiseerd.<sup>5</sup> Omdat het bouwplan voorziet in een aanbouw met een dakterras, is de aanbouw niet omgevingsvergunningvrij te realiseren. Aanbouwen met dakterrassen zijn volgens de planregels – onder voorwaarden – evenwel bij recht toegestaan.<sup>6</sup> Nu het pand geen orde-1-pand is en de aanbouw is afgedekt met een plat dak, zo begrijpt de commissie uw standpunt, voldoet de aanbouw met dakterras aan de planregels en is deze weliswaar omgevingsvergunningplichtig, maar bij recht toegestaan omdat het bestemmingsplan in deze bebouwing voorziet.

De commissie stelt voorop, hetgeen ook niet in geschil is, dat het pand niet een orde-1-pand is.

De commissie ziet zich echter wel, gelet op de bezwaargronden, voor de vraag gesteld wat moet worden verstaan onder 'daken die plat zijn afgedekt', zoals bedoeld in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt namelijk niet toegelicht of uitgelegd wat moet worden verstaan onder 'daken die plat zijn afgedekt'. Wel wordt het begrip 'dakterras' omschreven.<sup>7</sup> Volgens de planregels is een dakterras – voor zover van belang – een buitenruimte op een plat dak. Het begrip 'plat dak' wordt echter ook niet omschreven in het bestemmingsplan. Om die reden moet voor de uitleg van de verschillende begrippen aansluiting worden gezocht bij de uitleg die daaraan wordt gegeven in het normaal spraakgebruik. Volgens het Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal wordt het woord 'plat' – onder meer – omschreven als "vlak en effen van oppervlak". Een 'plat dak' wordt in het woordenboek omschreven als "een platte kap van een gebouw, vlakke afdekking". Het begrip 'vlak' wordt gedefinieerd als "zonder verheffingen of diepten". De definities van de hiervoor weergegeven begrippen geven niet een duidelijk beeld van wat precies onder een plat dak moet worden verstaan. Zo zeggen de definities bijvoorbeeld niets over de maximale hellingshoek waaronder het dakvlak ten opzichte van het pand mag liggen om

<sup>5</sup> Zie artikel 14, lid 14.2, sub 14.2.2, aanhef en onder a, van de regels bij het bestemmingsplan 'De Baarsjes' (de planregels).

<sup>6</sup> Zie artikel 14, lid 14.2, sub 14.2.3, van de planregels.

<sup>7</sup> Zie artikel 1.24 van de planregels.

nog te worden aangemerkt als een plat dak. De definities zeggen voornamelijk iets over het dakvlak zelf. De vraag is dus of u, bij gebreke van een duidelijke definitie, redelijkerwijs aansluiting heeft kunnen zoeken bij de definitie van het begrip 'plat dak' zoals u dat heeft omschreven in de beleidsregel ("een dak met een hellingspercentage van maximaal 4%").

De commissie is van mening dat u voor de uitleg van het begrip 'plat dak' in het bestemmingsplan in redelijkheid aansluiting heeft kunnen zoeken bij de uitleg die daaraan wordt gegeven in uw beleidsregel. De commissie komt tot dit standpunt, omdat vrijwel alle platte daken onder een lichte hellingshoek liggen. De reden dat dit zo is, is om hemelwater van die daken af te voeren. Het afvoeren van hemelwater van een dak is namelijk verplicht op grond van het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt voorkomen dat er een waterophoping ontstaat op het dak. Eventueel gevolg van een waterophoping zou kunnen zijn dat het betreffende dak het begeeft en instort. De meest eenvoudige en goedkope manier om hemelwater af te voeren, is om het platte dak onder een lichte helling te plaatsen. Hierdoor stroomt het water naar het laagste punt, waarvandaan het verder van het dak kan worden afgeleid. Daarnaast heeft een plat dak met een hellingspercentage van maximaal 4% nog steeds de ruimtelijke uitstraling van een plat dak. Verder is deze uitleg ook niet in strijd met de definities van de hierboven genoemde begrippen zoals die in de Van Dale worden gegeven.

Uitgaande van het voorgaande, komt de commissie tot de conclusie dat de aanbouw met het dakterras past in het bestemmingsplan. Het pand is immers geen orde-1-pand en het dak van de nieuw te realiseren aanbouw wordt, zo blijkt uit de (bouw)tekeningen, onder een hellingspercentage van minder dan 4% gerealiseerd. In zoverre bestaat er geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Daarnaast is voor dit onderdeel van het bestemmingsplan geen ontheffing nodig op grond van de kruimelgevallenregeling. De aanbouw is derhalve zonder meer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Voor zover bezwaarde stelt dat de aanbouw met dakterras leidt tot een onaantvaardbare inbreuk op zijn privacy kan de commissie hem niet volgen. Weliswaar bestaat er vanaf het dakterras inkijk in de tuin van bezwaarde, maar deze inkijk is naar de mening van de commissie, gelet op het hoogstedelijk gebied waarin het dakterras is voorzien, acceptabel. Daarnaast wordt het dakterras niet over de gehele aanbouw gerealiseerd, hetgeen op grond van de planregels wel mag. Ook dit gegeven maakt naar de mening van de commissie dat de inbreuk op de privacy van bezwaarde niet onevenredig is. De stelling van bezwaarde dat er een evidente privaatrechtelijke belemmering bestaat die aan vergunningverlening in de weg staat, maakt het voorgaande niet anders. Daargelaten dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om vast te stellen of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering, is een dakterras op grond van de planregels toegestaan van perceelgrens tot perceelgrens. Indien bezwaarde het met de planregels niet eens was, had hij tegen het bestemmingsplan beroep moeten instellen. Thans is het bestemmingsplan evenwel onherroepelijk vastgesteld. Overigens geldt dat met behulp van privacyschotten een eventuele evidente privaatrechtelijke belemmering eenvoudig is weg te nemen.

## *II. Dakuitbouw en dakterras op de vierde verdieping*

De dakuitbouw en het dakterras op de vierde verdieping worden gerealiseerd op gronden met de bestemming "Wonen". Tijdens de hoorzitting heeft u aangegeven dat door de dakuitbouw en het dakterras de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Op grond van het bestemmingsplan zijn de dakuitbouw en het dakterras – onder voorwaarden – echter toegestaan. U heeft evenwel aangegeven dat de dakuitbouw niet aan alle voorwaarden voldoet. De dakuitbouw voldoet namelijk niet aan de zogenoemde 45-graden-regel (afstand dakrand is gelijk

aan de hoogte van de uitbouw). U stelt zich echter op het standpunt dat er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen de dakuitbouw, omdat de nieuwe achtergevel gepositioneerd wordt in dezelfde lijn van de bestaande achtergevel van het ensemble Admiralengracht 36 tot en met 90.

De commissie begrijpt uw standpunt als volgt. Dakuitbouwen en dakterrassen kunnen – onder voorwaarden – op grond van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.<sup>8</sup> Het project van WoonHolland voldoet echter niet aan alle voorwaarden, omdat de uitbouw niet evenveel afstand houdt uit de achtergevel als hij hoog wordt.<sup>9</sup> Omdat de dakuitbouw en het dakterras op de vierde verdieping niet in overeenstemming zijn met de planregels en er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid bestaat om alsnog omgevingsvergunning te verlenen voor het project, heeft u gekeken of u met toepassing van de kruimelgevallenregeling omgevingsvergunning kon verlenen voor de dakuitbouw en dakterras. Ten aanzien van de toepassing van de kruimelgevallenregeling heeft u beleid opgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de beleidsregel. In de beleidsregel geeft u aan onder welke omstandigheden u bereid bent om medewerking te verlenen om via de kruimelgevallenregeling omgevingsvergunning te verlenen. Op basis van de beleidsregel komt de aangevraagde dakuitbouw voor vergunningverlening in aanmerking.

De commissie is van mening dat u op grond van de kruimelgevallenregeling omgevingsvergunning kon verlenen voor de dakuitbouw. De commissie motiveert dit als volgt.

In de beleidsregel geeft u aan dat dakuitbouwen in allerlei maten en vormen voorkomen. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een dakuitbouw is altijd sprake van maatwerk waarbij de nadruk ligt op de stedenbouwkundige beoordeling en de privacy van omwonenden.<sup>10</sup> Als er wordt gesproken over een maatwerkoplossing houdt dit in dat de aanvraag voor advies wordt uitgezet naar alle relevante adviseurs. Er wordt op perceelniveau gekeken of wel of niet wordt meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan. De door u gegeven motivering tijdens de hoorzitting is naar de mening van de commissie echter onvoldoende om tot omgevingsvergunningverlening op grond van de kruimelgevallenregeling over te gaan. Uit die motivering blijkt namelijk niet dat u de privacy van omwonenden heeft meegewogen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit betekent echter niet dat de omgevingsvergunning in het geheel niet verleend had kunnen worden. De commissie stelt in dit verband het volgende.

De nieuw te realiseren dakuitbouw zal aan de achterzijde bestaan uit een glazen pui. Enig zicht op of in naastgelegen tuinen vanuit de dakuitbouw is daarom niet ondenkbaar. De glazen pui is evenwel meer dan 2 meter uit de dakrand geplaatst. Gelet hierop is de te verwachten inblik in de tuinen van derden gering. Naar de mening van het college leidt dit mogelijke zicht niet tot een zodanige inbreuk op de privacy van omwonenden dat niet langer kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt temeer nu de uitbouw slechts 90 centimeter dieper wordt gerealiseerd dan is toegestaan op grond van de planregels (afstand uitbouw uit achtergevel is minimaal gelijk aan de hoogte van de uitbouw; de zogenoemde 45-graden-regel). Ook bestaat er vanuit de nieuw te realiseren aanbouw geen rechtstreeks zicht in aangrenzende panden dat thans al niet aanwezig is. Tot slot verdient opmerking dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere inbreuk op privacy inherent is.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Zie artikel 18, lid 18.2, subs 18.2.3 en 18.2.4 van de planregels.

<sup>9</sup> Zie artikel 18, lid 18.2, sub 18.2.3, aanhef en onder c, van de planregels.

<sup>10</sup> Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2, onder 3.2.11, van de beleidsregel.

<sup>11</sup> Dat dit zo is, volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling van 12 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2970.

Ten aanzien van uw stedenbouwkundige beoordeling merkt de commissie op dat die ten grondslag kan worden gelegd aan de bereidheid om een ontheffing van de planregels te verlenen. De commissie merkt in dit kader op dat zij zich kan vinden in uw standpunt dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om de dakuitbouw op de vierde verdieping gelijk te laten lopen met de bestaande achtergevel. Dit leidt tot een rustiger gevelbeeld. Waarbij opmerking verdient dat de ruimtelijke uitstraling van de uitbouw niet in belangrijke mate afwijkt van een volgens de planregels bij recht toegestane uitbouw.

Ten aanzien van het dakterras op de vierde verdieping geldt het volgende. Het dakterras voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en is derhalve bij recht toegestaan. Reeds hierom bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat dit dakterras in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de inbreuk op privacy heeft te gelden dat, net als bij de dakuitbouw, de te verwachten inkijk in aangrenzende tuinen beperkt is. Het dakterras ligt immers een meter uit de achtergevel. Deze afstanden zijn in een hoogstedelijk gebied zonder meer voldoende voor een borging van de privacy.

### *III. Daktoegangsgebouw en dakterras*

U heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat het daktoegangsgebouw is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Het grootste gedeelte van het dakterras is dat ook, maar het gedeelte van het dakterras dat op de dakuitbouw op de vierde verdieping wordt gerealiseerd is dat niet. Dit komt, zo stelt u, omdat de dakuitbouw niet in overeenstemming is met de planregels. U heeft desondanks aangegeven dat u bereid bent om via de kruigevallenregeling alsnog omgevingsvergunning te verlenen voor het dakterras op het hoogste dak.

De commissie is, anders dan u, van mening dat het dakterras op het hoogste dak volledig past binnen het bestemmingsplan. U stelt terecht dat het dakterras gedeeltelijk is voorzien op de dakuitbouw die met toepassing van de kruimelgevallenregeling wordt vergund, maar dit maakt niet dat reeds om die reden het dakterras niet binnen het bestemmingsplan zou passen. Het dakterras voldoet immers aan alle voorwaarden uit de planregels. In de planregels is namelijk niet bepaald dat dakterrassen alleen mogen worden gerealiseerd op dakuitbouwen die in overeenstemming met het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Ter adstructie; zou het dakterras op het dak afzonderlijk worden aangevraagd na realisatie van de dakuitbouw, dan zou deze op grond van de planregels zijn toegestaan. Op deze plaats verdient overigens vermelding, gelet op de bezwaargronden van bezwaarde, dat het dakterras wordt gerealiseerd op een plat afgedekt dak. Zoals hierboven reeds is weergegeven, is de commissie van mening dat u in redelijkheid aansluiting kunt zoeken bij uw beleidsregel voor de uitleg van het begrip 'daken die plat zijn afgedekt'. Blijkens het gewijzigde bouwplan zal het dakterras worden gerealiseerd op een dak waarvan het hellingspercentage minder dan 4% is. Op de gewijzigde tekeningen heeft WoonHolland op juiste wijze aangegeven wat het hellingspercentage van het dak is. Zij heeft het hoogteverschil tussen de uiterste punten van het dak weergegeven. Hierbij hoort een hellingspercentage van 2,8%. Voor zover bezwaarde stelt dat het hellingspercentage van het dak meer dan 4% is, maakt dit niet dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kon worden verleend. Mocht namelijk blijken dat WoonHolland het dakterras realiseert op een dak met een hoger hellingspercentage dan 4%, dan kan u daartegen handhavend optreden. De stelling van bezwaarde dat het dak is geëgaliseerd om metingen te frustreren en te voldoen aan de 4%-regel heeft hij niet onderbouwd. De commissie wijst er op dat het hellingspercentage juist groter wordt in de nieuwe situatie. Dit heeft WoonHolland onomwonden aangegeven in haar aanvraag.

Daarnaast speelt dit punt geen rol bij de beoordeling van het onderhavige bouwplan. Daargelaten of het egaliseren van het dak een omgevingsvergunningplichtige handeling is, maakt het egaliseren van het dak geen onderdeel uit van de onderhavige aanvraag. U bent daarom niet gehouden hierover een standpunt in te nemen. Ten slotte geldt ook ten aanzien van dit punt dat u de mogelijkheid heeft om handhavend op te treden indien blijkt dat er zonder omgevingsvergunning bouwvolume aan het pand is toegevoegd.

Volledigheidshalve wordt op deze plaats door de commissie nog opgemerkt dat, al zou het dakterras moeten worden vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling, ook in dat geval omgevingsvergunning zou worden verleend. De voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de kruimelgevallenregeling, zoals die staan genoemd in de beleidsregel, zijn hetzelfde als de voorwaarden uit de planregels. Nu daaraan wordt voldaan en er geen redenen zijn gebleken op grond waarvan moet worden afgeweken zou moeten worden van die beleidsregel, zou u ook in dat geval tot het verlenen van een omgevingsvergunning over moeten gaan.

Ten aanzien van de daktoegangsgebouw geldt dat deze voldoet aan de planregels. Bezwaarde heeft ook geen bezwaargronden ingediend die zien op het daktoegangsgebouw.

De commissie is, gelet op het voorgaande, van mening dat het daktoegangsgebouw en het dakterras op het dak passen binnen het bestemmingsplan en dus zonder meer in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. De stelling van bezwaarde dat zijn privacy door het toestaan van dit dakterras op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, kan de commissie niet volgen. Nog los van het feit dat dit al is beoordeeld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, is enige inkijk in het pand aan de Admiralengracht 42 te verwachten. Deze inkijk is evenwel niet zodanig dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat voor bezwaarde. Blijkens uw gegevens is het daklicht gerealiseerd boven een verkeersruimte. De privacyschending is hierdoor beperkt. Ook ten aanzien van dit dakterras geldt dat er naar de mening van de commissie geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Allereerst is de commissie van mening dat er vanaf het dakterras geen rechtstreeks zicht in het pand van bezwaarde bestaat. Daarnaast is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering, omdat het zicht op eenvoudige wijze kan worden beperkt door het plaatsen van privacyschermen of een soortgelijke oplossing.

#### *IV. Maximale bouwhoogte*

Tot slot constateert de commissie op de nieuwe tekening dat op het dak van het pand vier nieuwe rookgasafvoeren zullen worden gerealiseerd op verschillende dakdelen van het pand. Drie rookgasafvoeren (ten behoeve van de appartementen aan de Admiralengracht 40-H t/m 40-2) zullen worden gerealiseerd ter hoogte van de vierde verdieping. Een rookgasafvoer (ten behoeve van het appartement aan de Admiralengracht 40-3) wordt gerealiseerd op het dak van het daktoegangsgebouw.

De commissie is van mening dat deze onderdelen bij recht toegelaten overschrijdingen zijn. In zoverre ziet de te verlenen ontheffing niet op dit onderdeel van het bouwplan. De commissie is daarom van mening dat deze onderdelen zonder meer in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

## V. Conclusie

Gelet op het voorgaande is de commissie van mening dat u in redelijkheid omgevingsvergunning heeft kunnen verlenen voor het bouwplan op grond van de kruimelgevallenregeling, waarbij de commissie opmerkt dat het grootste gedeelte van het bouwplan volledig in overeenstemming is met de planregels. Het bouwplan is daarnaast in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

### c. Welstand

Bezwaarde stelt verder dat het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Hij stelt hiertoe dat het daktoegangsgebouw zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

De commissie stelt voorop dat u aan het advies van een welstandscmissie een doorslaggevende betekenis mag toekennen. Dit is anders indien aan het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken kleven dat dit niet – of niet zonder meer – aan uw oordeel omtrent de welstand ten grondslag kan worden gelegd.<sup>12</sup>

Aan het bestreden besluit liggen een tweetal adviezen van de welstandscmissie ten grondslag. De eerste is het advies van 9 mei 2017. Dit advies luidt als volgt:

*"Het uitbreiden van de bovenste bouwlaag behoort tot de mogelijkheden, mits dit zich voegt tot de oorspronkelijke karakteristiek van de G20-40 bebouwing. Een van de kenmerken is dat de bovenste bouwlaag een ondergeschikt karakter heeft. Met het uitbreiden van de aanbouwzone op de bovenste bouwlaag wordt dit teniet gedaan. Geadviseerd wordt om dit onderdeel te laten vervallen en de uitbouw vorm te geven met een rechte gevel waarbij hoogte wordt aangesloten op de bestaande uitbouw van het trappenhuis. Het realiseren van een dakterras op de uitbouw van de begane grond is akkoord."*

Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan aangepast. Dit aangepaste bouwplan is opnieuw voorgelegd aan de welstandscmissie. Dit heeft geleid tot het advies van 20 juni 2017. Dit advies luidt als volgt:

*"20 juni 2017: Akkoord. Met de wijzigingen is tegemoet gekomen aan de opmerkingen. Collegiaal wordt geadviseerd om het hekwerk achter de uitbouwzone in lijn te brengen met die van de verandazone, zodat een eenduidig beeld ontstaat. Het kronkelend verloop van het hekwerk leidt namelijk tot een onrustig beeld."*

Naar de mening van de commissie heeft u de adviezen van de welstandscmissie aan het bestreden besluit ten grondslag mogen leggen. Het enkele feit dat het daktoegangsgebouw zichtbaar zou zijn vanuit de openbare ruimte, zoals bezwaarde stelt, maakt dit niet anders. Het geplande daktoegangsgebouw voldoet aan de voorwaarden die daarvoor gelden op grond van de planregels. Dit bouwrecht mag de welstandscmissie niet beperken of verhinderen door middel van haar advies. Zij heeft zich, met andere woorden, te richten naar de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan. In dit kader verdient overigens nog opmerking dat met de voorwaarden in het bestemmingsplan is beoogd om het daktoegangsgebouw zo min mogelijk zichtbaar te maken vanuit de openbare ruimte. Tot slot wijst de commissie er op dat de Afdeling in haar uitspraak van

<sup>12</sup> Dat dit zo is, volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2019, met kenmerk ECLI:NL:RVS:2019:3505.

18 september 2019 heeft geoordeeld dat de adviezen van de welstandscommissie geen zodanige gebreken vertonen dat u deze niet aan uw besluitvorming ten grondslag heeft mogen leggen. Uit de adviezen blijkt, aldus de Afdeling, dat de welstandscommissie de criteria uit de welstandsnota bij zijn beoordeling in acht heeft genomen.

*d. Bouwbesluit 2012*

Tot slot stelt bezwaarde dat niet aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Hij stelt in dit verband dat de rookgasafvoeren niet zijn ingetekend, hetgeen wel moet op grond van het Bouwbesluit 2012 (Bouwbesluit). Daarnaast stelt hij dat de constructieve veiligheid van het gebouw onvoldoende wordt gewaarborgd. Hij geeft in dit verband aan dat in de constructieberekening ten onrechte wordt uitgegaan van een fundering met betonnen paalopzetters. Onder het pand ligt, aldus bezwaarde, een zogenoemde Amsterdamse paalfundering. Tot slot, zo blijkt uit een door bezwaarde overgelegd tegenrapport, wordt de maximaal toelaatbare belasting ter hoogte van het trapportaal overschreden met 23%.

Voorop moet worden gesteld dat u beleidsruimte heeft bij de toets van een bouwplan aan het Bouwbesluit 2012.<sup>13</sup>

De commissie wijst er allereerst op dat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op 1 mei 2017 heeft geadviseerd aan u. In haar advies geeft de Omgevingsdienst aan dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit.

Ten aanzien van de op de tekeningen ontbrekende rookgasafvoer geldt het volgende. Naar aanleiding van de meergenoemde uitspraak van 18 september 2019 van de Afdeling heeft WoonHolland nieuwe tekeningen overgelegd. Op die nieuwe tekeningen zijn de rookgasafvoeren ingetekend. In zoverre voldoen de tekeningen van WoonHolland aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten.<sup>14</sup> Hoewel bezwaarde deze bezwaargrond dus terecht naar voren heeft gebracht, leidt ze niet tot herroeping van de verleende omgevingsvergunning. De commissie is van mening dat, gelet op de plaatsing van de afvoerpijpen op het dak van het pand, er geen reden is om aan te nemen dat niet aannemelijk is dat het bouwplan op dit punt niet voldoet aan het Bouwbesluit.

Ten aanzien van de funderingstechniek waarvan uit is gegaan in de constructieberekening geldt dat, wat er inhoudelijk van die stelling ook zij, de belasting per paal in het bouwplan hier niet anders door wordt. Daarnaast wordt het dragend vermogen van de palen ook niet anders. Het een en ander is ook uiteengezet in het aanvullende rapport van 25 oktober 2019 van de constructeur van WoonHolland. Tot slot heeft de Omgevingsdienst in een nadere reactie op 6 november 2019 geoordeeld dat op grond van stukken aannemelijk is dat de paalfundatie niet zal bezwijken als gevolg van het bouwplan.

Ten aanzien van de gestelde overschrijding van de maximale toelaatbare belasting ter hoogte van het stalen portaal in het trappenhuis van het pand, geldt het volgende. Bezwaarde heeft een contra-rapport laten opstellen ten aanzien van de constructieberekeningen. Dit is het rapport van 7 februari 2019 van Ingenieursbureau Boorsma. In dit rapport wordt – kort gezegd – de conclusie getrokken dat ter hoogte van het trappenhuis de maximale toelaatbare belasting wordt overschreden met ongeveer 23%. Naar aanleiding van dit rapport heeft WoonHolland een aanvullend rapport ingediend van haar constructeur. Dit is het rapport van 25 oktober 2019 van Ikaabee. In dit rapport wordt gesteld dat er in het rapport van Boorsma ten onrechte van wordt

<sup>13</sup> Dat dit zo is, volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 8 juni 2016, met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:1596.

<sup>14</sup> Zie artikel 2.2, aanhef en tweede lid, onder d, van de Regeling omgevingsrecht.

uitgegaan dat de belasting ter hoogte van het trappenhuis wordt afgedragen op twee funderingspalen. Dit zijn er namelijk drie. Ter onderbouwing van die stelling wordt verwezen naar het oorspronkelijke palenplan, zoals dat ook is opgenomen in de constructieberekening. Uitgaande van een afdracht van de belasting op drie palen, wordt het maximaal dragend vermogen van de palen slechts voor 89% uitgenut.

De commissie is van mening dat WoonHolland voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat ter hoogte van het trappenhuis geen overschrijding van de maximale belasting bestaat. De commissie ziet met WoonHolland dat ter hoogte van de oplegging van de stalen bint in de woningscheidende wand met het pand aan de Admiralengracht 42 drie palen in het palenplan staan ingetekend. Een enkele paal en een dubbele paal met kesp. Om die reden kan de commissie niet het belang hechten aan het rapport van Boorsma dat bezwaarde daaraan gehecht wenst te zien.

Tot slot is namens de Omgevingsdienst op 6 november 2019 aangegeven dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit.

Gelet op het voorgaande is de commissie van mening dat er geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat de constructieve veiligheid van het pand als gevolg van het bouwplan niet gewaarborgd is.

#### *Conclusie*

De commissie komt tot de volgende conclusie ten aanzien van het bezwaarschrift. Naar de mening van de commissie dient het bezwaar van bezwaarde ongegrond te worden verklaard. U heeft in redelijkheid de gevraagde omgevingsvergunning aan WoonHolland kunnen verlenen. De verleende vergunning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Ten aanzien van de toets aan het Bouwbesluit heeft bezwaarde terecht aangevoerd dat er geen rookgasafvoer stond ingetekend op de oorspronkelijke tekeningen, maar dit gebrek is met de bouwtekeningen die aan het gewijzigde bouwplan ten grondslag liggen hersteld. Voor het overige is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

De commissie,

mr. 5.1, 2, e  
voorzitter

5.1, 2, e

mr. 5.1, 2, e  
secretaris

5.1, 2, e

## Bijlage I

## Relevante wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6:5, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het bezwaar- of beroepschrift ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indienen, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht en de grond van het bezwaar of beroep.

Op grond van artikel 6:7 van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift zes weken.

Op grond van artikel 7:9 van de Awb wordt, wanneer na het horen aan het bestuursorgaan feiten of omstandigheden bekend worden die voor de op het bezwaar te nemen beslissing van aanmerkelijk belang kunnen zijn, dit aan belanghebbenden meegedeeld en worden zij in de gelegenheid gesteld daarover te worden gehoord.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wabo, kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en, indien de activiteit in strijd is met een het bestemmingsplan of de beheersverordening, in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Op grond van artikel 14, lid 14.1 van de regels bij het bestemmingsplan 'De Baarsjes' (de planregels) zijn de voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw en groenvoorzieningen.

Op grond van artikel 14, lid 14.2, sub 14.2.2, aanhef en onder b, van de planregels geldt voor het bouwen van gebouwen zijnde dat uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan die overeenkomstig het Besluit omgevingsrecht kunnen worden gebouwd zonder omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 14, lid 14.2, sub 14.2.3, aanhef en onder a en b, van de planregels mag het dak van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 14.2.2 worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten, en alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt.

Op grond van artikel 18, lid 18.1, van de planregels, voor zover van belang, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor woningen.

Op grond van artikel 18, lid 18.2, sub 18.2.2, aanhef en onder c van de planbepalingen geldt voor het bouwen van gebouwen de volgende bepaling: maximum bouwhoogte; de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven.

Op grond van artikel 18, lid 18.2, sub 18.2.3, mag de maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 18.2.2, onder c, worden overschreden door een uitbouw van de bovenste bouwlaag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dakuitbouw is niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- b. een dakuitbouw mag uitsluitend direct aangrenzend worden gerealiseerd, uitsluitend aan de achterzijde (de van de openbare ruimte afgekeerde zijde) van het hoofdgebouw;
- c. de afstand tot de achtergevel minimaal gelijk is aan de hoogte van de uitbouw;
- d. de dakuitbouw mag uitsluitend worden gebruikt als deel van een woning;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, tenzij het direct bestaande aangrenzende deel (kap of dakopbouw) van het hoofdgebouw lager is, dan geldt de bouwhoogte van het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw als maximum;
- f. in geval het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw een kap is, mag de dakuitbouw uitsluitend worden gebouwd indien deze wordt gerealiseerd op minimaal 0,5 meter onder de bestaande maximale hokhoogte van het hoofdgebouw;
- g. op de nieuw gerealiseerde dakuitbouw is een dakterras toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in lid 18.2.4.

Op grond van artikel 18, lid 18.2, sub 18.2.4, van de planregels mag het dak van de gebouwen worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1-panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsobbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

Op grond van artikel 18, lid 18.2, sub 18.2.5, van de planregels zijn daktoegangen op gebouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde-1 en orde-2-panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (inclusief overstekken e.d.);

- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,5 meter, gemeten vanaf het dak.

Op grond van paragraaf 3.1 van de Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2018 (stadsdeel West) (hierna: de beleidsregel) wordt onder plat dak verstaan: een dak met een hellingspercentage van maximaal 4%.

Op grond van paragraaf 3.2.6 van de beleidsregel mag het dak van de gebouwen worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximale toelaatbare bouwhoogte/bouwlagen mag worden overschreden, met dien verstande dat:

1. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
2. dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
3. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
4. de afstand tussen dakterrassen de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
5. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
6. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

Op grond van paragraaf 3.2.11 van de beleidsregel kunnen dakuitbouwen in allerlei maten en vormen voorkomen. Er is hier altijd sprake van maatwerk, waarbij de nadruk ligt op de stedenbouwkundige beoordeling en de privacy van omwonenden.