

Advisering RO bij afwijken omgevingsplan (vertrouwelijk)

| | |
|----------------------------|--|
| Adres: | 5.1, 2, e |
| Projectomschrijving | <p>functiewijziging van wonen naar maatschappelijke voorziening voor het opzetten van een begeleid wonen faciliteit</p> <p>doelgroep ex-verslaafde</p> <p><i>Projectomschrijving uit Samenvatting:</i> <i>Geachte heer/mevrouw, Met deze brief dienen wij een aanvraag in voor een vergunning voor het opzetten van een begeleid wonen faciliteit aan 5.1, 2, e , Amsterdam, bestemd voor een kwetsbare doelgroep. Het initiatief omvat 3 woonunits die zijn ontworpen om een veilige, ondersteunende omgeving te bieden, met als doel de zelfstandigheid en maatschappelijke integratie van de bewoners te bevorderen. De faciliteit zal niet alleen woonruimte bieden, maar ook gerichte begeleiding op gebieden als zelfzorg, financieel beheer, werk, opleiding, en sociale vaardigheden door een team van gekwalificeerde professionals. Met het opstellen van individuele begeleidingsplannen streven we ernaar om elke bewoner te ondersteunen in hun persoonlijke ontwikkeling en integratie in de samenleving. Wij zijn toegewijd aan een integratie van onze faciliteit binnen de lokale gemeenschap en het naleven van alle relevante wet- en regelgeving. We zijn bereid om aanvullende informatie of documentatie te verstrekken en staan open voor een gesprek om eventuele vragen of zorgen te adresseren</i></p> <p><i>Motivering 23/5/2024</i> <u>Onlosmakelijke koppeling met de zorg:</u> Wij bevestigen een nadrukkelijke en onlosmakelijke koppeling tussen het huurcontract en de zorgverlening. Er is een contractuele verplichting met de zorgverlener die het vastgoed huurt. Deze heeft tevens een behandelovereenkomst met de cliënt, waardoor de afname van zorg direct gekoppeld is aan het huurcontract met verplichte afname van een aantal uren zorg per week. <u>Beschikbaarheid van zorg op afroep:</u> Zorg is 24 uur per dag beschikbaar. Onze zorgverleners zijn op locatie aanwezig in twee shifts van 08.00 uur tot 23.00 uur. Buiten deze uren om is er altijd een zorgverlener beschikbaar om naar de locatie te komen indien nodig. Tevens is er een recovery assistent woonachtig op locatie, die 24/7 dienstdoet als aanspreekpunt voor de cliënten. <u>Aanwezigheid van gekwalificeerde professionals:</u> Gedurende de dag, tussen 08.00 en 23.00 uur, zijn onze gekwalificeerde zorgverleners continu op locatie aanwezig. Voor urgente zorg buiten deze uren staat er altijd een professional stand-by om assistentie te verlenen. Ik hoop hiermee voldoende informatie te hebben verstrekt.</p> |

| | | | |
|--|--|--------------------------------|--|
| Monument of voorbeschermd | NEE | | |
| Activiteiten | Bouwactiviteit omgevingsplan | | |
| Informatieplicht | Gaan ze nog verbouwen? Onttrekking woning? | | |
| Beschermd stads- of dorpsgezicht | NEE | | |
| Aerius opvragen? | Nee | | |
| Controle bouwsom | Aanvragen tussen de €500.000,- en €1.000.000,- , mits eerst intern een controle heeft plaats gevonden met de bouwkostenmatrix. Indien geconstateerd wordt dat de opgegeven bouwsom ten minste 15% lager is dan de berekende bouwsom op basis van de bouwkostenmatrix, dan doorsturen naar externe kostendeskundige. | | |
| Aanvrager: | 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e | | |
| Bibob: | NEE | | |
| Gemachtigde: | Vastgoedvergunningen B.V. | | |
| DSO nr: | 5.1, 2, e | | |
| Datum RO advies gevraagd | | Datum van indiening: | |
| Datum RO advies ontvangen | | Uiterlijke beslisdatum: | |
| Medewerker Vergunningen Bouw: | 5.1, 2, e 5.1, 2, e | | |
| Is er een conceptverzoek ingediend? | Nee 5.1, 2, e : vergunning verleend voor toevoegen van een dakkapel en het wijzigen van de brandcompartimentering ten behoeve van drie woningen | | |

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsvier:

<https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/>

5.1, 2, e

TOETS OMGEVINGSPLAN

| | |
|--|-------------------------------|
| Naam omgevingsplan: | Middenmeer I en II |
| Huidige bestemming: | Wonen |
| Maatvoering: | 13m bouwhoogte, 9m goothoogte |
| Bouwvlak: | ja |
| Met functieaanduiding(en): | nee |
| Met dubbelbestemming: | nee |
| <u>Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart:</u> | |

5.1, 2, e

Er was storing dus vandaar even ruimtelijkeplannen gebruikt

Gepland onderhoud

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>



Omgevingsloket



Gepland onderhoud

Er vindt op dit moment onderhoud plaats aan het Omgevingsloket. Hierdoor is het Omgevingsloket niet bereikbaar. Excuses voor het ongemak.

Omgevingsplan in ontwikkeling? NEE

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? NEE

Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE

Bij strijd met het omgevingsplan én indien gelegen in hoofdgroenstructuur is advies van de TAC nodig.

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE

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

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE

Bodem? NEE

AIM-melding nodig/BAL? NEE

Is er sprake van een bouwkundige splitsing?

Stuur dan een mail naar 5.1, 2, e @amsterdam.nl voor advies / controle op aanvullende eisen woningvorming.

Bibob? NEE

Hi 5.1, 2, e

In de notitie 'Wonen en zorg' is verduidelijkt wanneer een situatie kan worden geschaard onder de bestemming 'maatschappelijk' of de bestemming 'wonen'. Binnen de systematiek voor bestemmingsplannen valt een zorginstelling (waaronder verzorgings- en verpleeghuizen) in ieder geval onder de bestemming 'maatschappelijk'.

Een woonbestemming wordt gebruikt wanneer het gebruik primair is bedoeld om te wonen en er sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. In 2006 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) bepaald dat naast zelfstandige bewoning door een gezin ook minder traditionele woonvormen onder een woonbestemming vallen. Daarvan is sprake als het gaat om nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners.

Op basis van jurisprudentie van de Afdeling worden in de notitie een aantal criteria onderscheiden die bepalend zijn voor de beoordeling of er sprake is van 'nagenoeg zelfstandige bewoning'.

- Er is sprake van 24-uurs zorg. Daarmee is er geen sprake van nagenoeg zelfstandige bewoning.
- Er is sprake van een onlosmakelijke koppeling tussen het huurcontract en de zorgverlening. Er is sprake van een contractuele verplichting met de zorgverlener die het vastgoed huurt. Daarmee is de afname van zorg verplicht gekoppeld aan de bewoning. Daarmee is er geen sprake van nagenoeg zelfstandige bewoning.
- De zorg die de bewoners ontvangen is gericht op gedragsverandering om de bewoners uiteindelijk zelfstandig te laten wonen. Daarmee is er geen sprake van nagenoeg zelfstandige bewoning.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van nagenoeg zelfstandige bewonen, waardoor de functie niet binnen de woonbestemming kan worden geschaard.

Hopelijk heb ik je hiermee voldoende geïnformeerd. Mocht je nog vragen hebben hoor ik het graag.

Groet, 5.1, 2, e

Regels gebruik :

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; **STRIJD**

b. de uitoefening van huisgebonden beroepen en bedrijven, waarbij maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van een woning, met een maximum bruto vloeroppervlak van 40 m², mag worden gebruikt voor het uitoefenen van het beroep of bedrijf;

c. short stay;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;

e. bergingen en andere nevenruimten;

f. ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten;

g. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

h. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk"; **STRIJD**

i. een onderdoorgang voor Verkeer ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang";

j. inpandige parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat:

a. de bestemming Wonen kan worden gewijzigd in Gemengd - 2;

b. het Dagelijks Bestuur toetst bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals aangegeven in 20.4.a of geen onevenredige inbreuk ontstaat op de directe woonomgeving.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

b. consument verzorgende dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

c. zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

d. kantoren in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

e. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in artikel 30, in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de

kelder;

f. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder; **STRIJD**

g. wonen met inbegrip van aan huis gebonden beroepen of bedrijven in de tweede bouwlaag en hoger, waarbij maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van een woning, met een maximum bruto vloeroppervlak van 40 m², mag worden gebruikt voor het uitoefenen van het beroep of bedrijf;

h. short stay in de tweede bouwlaag en hoger;

met de daarbij behorende:

i. tuinen en erven;

j. bergingen en andere nevenruimten;

k. groenvoorzieningen;

l. ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten;

m. nutsvoorzieningen.

alsmede voor:

n. bestaande ondersteunende horeca;

o. wonen met inbegrip aan huis gebonden beroepen of bedrijven in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "Wonen";

p. horeca in de categorie 1 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "Horeca van categorie 1";

q. horeca in de categorie 3 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "Horeca van categorie 3";

r. horeca in de categorie 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "Horeca van categorie 4";

s. inpandige parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "Parkeergarage";

t. seksinrichting in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder ter plaatse van de aanduiding "Seksinrichting".

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Vloeroppervlak vestigingen

Het maximum brutovloeroppervlakte bedraagt per vestiging voor:

a. detailhandel: 300 m²;

b. dienstverlening: 150 m²;

c. kantoren: 150 m²;

d. bedrijven: 150 m²;

e. maatschappelijk: 150 m²; **STRIJD**

f. horeca: 150 m²;

7.4.2 Uitzondering

In afwijking van artikel 7.4.1 is een groter brutovloeroppervlakte

toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - 1”;

7.5 Afwijking van de gebruiksregels

7.5.1 Horeca

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1.p tot en met 7.1.r voor het toestaan van een andere horecacategorie, mits geen onevenredige inbreuk ontstaat op de directe woonomgeving van het gemengde gebied;

7.5.2 Ondersteunende horeca

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1.n, met dien verstande dat:

- a. voor nieuwe ondersteunende horeca bij food-detailhandel geldt dat het oppervlakte van het betreffende winkelgedeelte dat voor ondersteunende horeca mag worden gebruikt, maximaal 20 m² mag bedragen en niet meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte;
- b. voor nieuwe ondersteunende horeca bij non-food detailhandel geldt dat het oppervlakte van het betreffende winkelgedeelte dat voor ondersteunende horeca mag worden gebruikt, maximaal 50 m² mag bedragen en niet meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuurrecht, het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat:

- a. een aanduiding ten behoeve van wonen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder kan worden toegevoegd, indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd;
- b. een aanduiding ten behoeve van horeca kan worden verplaatst binnen de in artikel 7.1 genoemde gronden;
- c. een aanduiding ten behoeve van horeca van categorie 1, 2a, 3, 4 of 5 op de in artikel 7.1 genoemde gronden kan worden toegevoegd;
- d. een aanduiding ten behoeve van horeca kan worden verwijderd;

1.64 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze, recreatieve voorzieningen en speel- en sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;

| | |
|---|---|
| | |
| Regels bouw: | |
| Strijdigheden met gebruiksregels: | Strijd met art 20.1 a en h |
| Strijdigheden met bouwregels: | Indien nodig benoemen met welke bouwregels het bouwplan in strijd is. |
| Afwijken omgevingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking? | Art 20.4 onder a DB is bevoegd bestemming wonen om te zetten naar Gemengd-3 |
| Vergunningvrij? Technische bouwactiviteit Omgevingsplanactiviteit | <p>Omgevingsplan activiteit aangevraagd voor nu geen bouwen nodig, zij willen weten of plan passend is binnen omgevingsplan</p> <p>5.1, 2, e : vergunning verleend voor toevoegen van een dakkapel en het wijzigen van de brandcompartimentering ten behoeve van drie woningen</p> |
| Afwijken omgevingsplan d.m.v. uitgebreide procedure? Door de raad aangewezen geval? | - |
| Andere keuze/afweging afwijkingsbevoegdheid? BOPA? | <p>Art 7.1 onder 4 maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder. Deze aanvraag is voor 2^e, 3^e en 4^e bouwlaag.</p> <p>Verder wordt ook de het max bruto vloeroppervlak overschreden het max volgens art 7.4.1 is 150m² en in de aanvraag is het ca 196m².</p> |
| Zijn er beleidsregels van toepassing? | Nvt |
| Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen? | Zo ja, aangeven welke. |
| CBS/Bouwformulier Werkinstructie | vanaf 50.000 euro invullen. G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie CBS bouwformulier |
| Bouwsomcontrole werkinstructie | Aanvraag boven de €500.000,- en €1.000.000? zie werkinstructie: |

| | |
|--|---|
| | G:\SDDVTH\SDO\VEGWABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie beoordelen bouwsom externe partij |
| Participatie | <p>Heeft er participatie plaatsgevonden? Uitkomst?</p> <p>Opgevraagd</p> <p>Categorie 3: Betrokkenen laten adviseren</p> <p>Initiatieven die vallen in categorie drie hebben aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Hierbij is het van belang dat u actief advies gaat inwinnen van onder andere omwonenden in de wijk, (ver)huurders, kopers, ondernemers en overige belanghebbende instanties (bijvoorbeeld omgevingsdiensten en waterschappen). U kunt het advies inwinnen door inspraakbijeenkomsten of brainstormsessies te organiseren, of een digitaal platform met inputmogelijkheden op te richten. Het is hierbij aan te raden om de gebiedsmakelaar vroegtijdig te betrekken. De gebiedsmakelaar kan u voorzien van handige tips en adviezen. Tot slot, houdt hierbij rekening dat als u afwijkt van het advies van de betrokkenen dat u dit dient te motiveren.</p> |
| Conclusie medewerker vergunningen bouw (tekst voor vergunning) | <p><u>Omgevingsplan</u></p> <p>Voor de locatie van het project geldt het omgevingsplan "Middenmeer I en II".</p> <p>Locatie heeft bestemming 'wonen' strijd volgens art 20.4 wijzigingsbevoegdheid kan DB bestemming wonen wijzigen in gemengd-2. Echter is maatschappelijke voorziening alleen toegestaan in eerste bouwlaag max vloerooppervlakte wordt ook overschreden.</p> <p>Wij concluderen dat het project in strijd is met het geldende omgevingsplan.</p> |
| Activiteiten informatieplicht | Nvt |
| Opmerkingen van de medewerker vergunningen bouw aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent) | <p>BOPA kan mee worden gewerkt aan dit initiatief voor het opzetten van een begeleid wonen faciliteit?</p> <p>Participatie opgevraagd.</p> <p>Er is al veel over gebeld door buurtbewoners volgens hen zijn er al veel faciliteiten in de buurt die voor overlast zorgen en men is bang voor meer overlast. Gebiedsmakelaar en aanvrager aan elkaar gekoppeld.</p> |

BIJLAGE 1: BELEIDSREGELS

DAKOPBOUWEN, DAKUITBOUWEN EN DAKTOEGANGEN

7.1 Algemene regels (gebied A)

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

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

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

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

7.3 Borneo-eiland, zuidzijde Scheepstimmermanstraat (gebied C)

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

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

- vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2a. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
- 2b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
- 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
- 7. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving, zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

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

- vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;

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

7.6 Algemene regels voor schijnkappen (alle gebieden)

- vergroting van het woongenot (geen geheel nieuwe woning)
- 1. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;- geen onderdeel meer van de beleidsregels
- 2a. De aansluiting van de dakuitbouw met de nok is niet zichtbaar vanaf de straat;
- 2b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl
- 3. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de 15°-regel;
- 4. De dakuitbouw voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het oppervlak van de dakuitbouw bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
- 6. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 7. Op de dakuitbouw is geen dakterras toegestaan.

DAKTERRASSEN EN GROENE DAKEN

8.1 Dakterrassen op hoofdgebouwen (gebied A)

- 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op het dakvlak van legaal aanwezige hoofdbebouwing;
- 3a. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
- 3b. Voldoet de straatbreedte van alle aanwezige gevels aan openbaar gebied? Zie www.data.amsterdam.nl
- 4. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 5. Aan de achterzijde mag een dakterras in de achtergevelrooilijn worden geplaatst;
- 6. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter;
- 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)

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

(zie huisnummers B2: Baron GA Tindalstraat, Borneokade, C van Eesterenlaan, CJK van Aalststr, DL Hudigstraat, Ertskade, Feike de 5.1, 2, e, Fred 5.1, 2, e, Hofmeesterstraat, JF 5.1, 2, e, Kwartiermeesterstraat, Lampenistenstraat, Panamakade, PE Tegelbergplein, Rangeerderstraat, RJH Fortuynstraat, Seinwachterstraat, Stokerkade, Stuurmankade, Tenderstr.)

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

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

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

8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen

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

- 10. De constructiehoogte van het dakterras (excl. hekwerk) bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

BALKONS

- 1. Het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);
- 2. Het balkon is maximaal 2 meter diep (horizontaal), gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- 3. Een balkon wordt aangebracht aan de achtergevel van de oorspronkelijke vlakke achtergevellijn;
- 4. Het dicht bouwen van een balkon is uitsluitend toegestaan bij inpandige balkons (zie afbeelding onderaan motivering);
- 5. De minimale afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen percelen bedraagt 1 meter;
- 6. In afwijking van het bepaalde bij punt 5 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een 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.

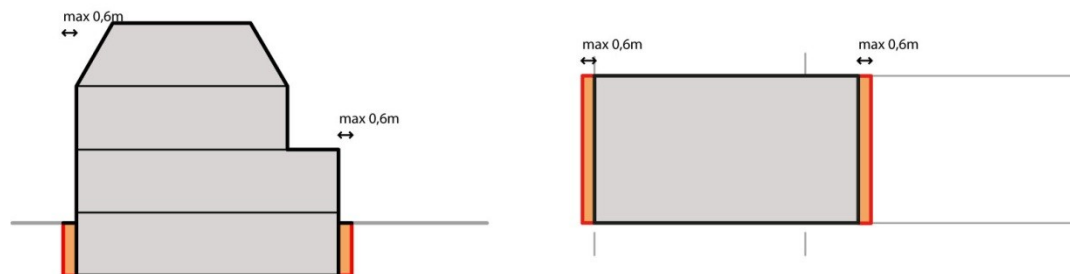
Koekoeken voorzijde (gedragslijn)

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/ glasplaat door de beheerder van de openbare ruimte is vereist.

5.1, 2, e

[@amsterdam.nl](mailto:amsterdam.nl)



Afbeelding: doorsnede en bovenaanzicht regel voor koekoeken