

**Advisering RO bij afwijken omgevingsplan (vertrouwelijk)**

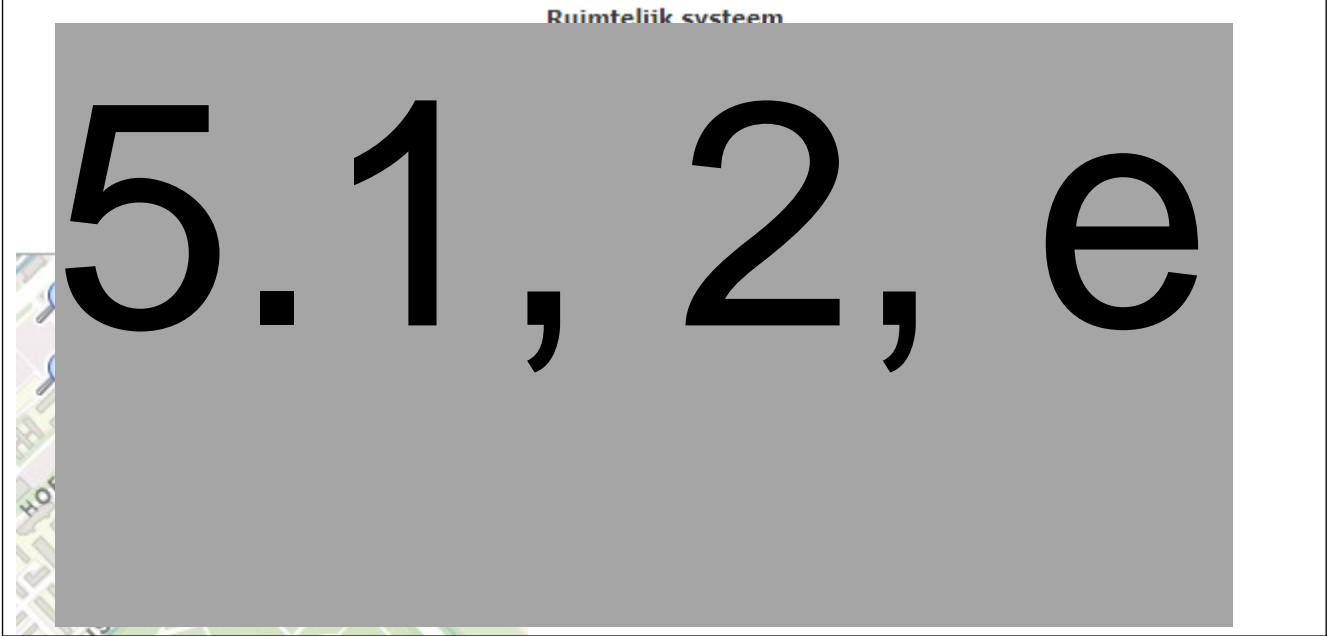
<b>Adres:</b>	5.1, 2, e
<b>Projectomschrijving</b>	<p>functiewijziging van wonen naar maatschappelijke voorziening voor het opzetten van een begeleid wonen faciliteit</p> <p>doelgroep ex-verslaafde</p> <p><i>Projectomschrijving uit Samenvatting:</i> <i>Geachte heer/mevrouw, Met deze brief dienen wij 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>

<b>Monument of voorbeschermd</b>	<b>NEE</b>	
<b>Activiteiten</b>	<b>Bouwactiviteit omgevingsplan</b>	
<b>Informatieplicht</b>	<b>Gaan ze nog verbouwen? Onttrekking woning?</b>	
<b>Beschermd stads- of dorpsgezicht</b>	<b>NEE</b>	
<b>Aerius opvragen?</b>	<b>Nee</b>	
<b>Controle bouwsom</b>	<b>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.</b>	
<b>Aanvrager:</b>	5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e	
<b>Bibob:</b>	<b>NEE</b>	
<b>Gemachtigde:</b>	Vastgoedvergunningen B.V.	
<b>DSO nr:</b>	5.1, 2, e	
<b>Datum RO advies gevraagd</b>		<b>Datum van indiening:</b>
<b>Datum RO advies ontvangen</b>		<b>Uiterlijke beslisdatum:</b>
<b>Medewerker Vergunningen Bouw:</b>	5.1, 2, e ; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e	
<b>Is er een conceptverzoek ingediend?</b>	<b>Nee</b> 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


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

# 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**

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'.

Gelet op stroomschema zou je dan uitkomen op nagenoeg zelfstandige bewoning of woonbestemming (met functieaanduiding zorgwonen).

<b>Regels gebruik :</b>	<b>20.1 Bestemmingsomschrijving</b> De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"><li>a. wonen; <b>VOLDOET</b></li><li>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 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor het uitoefenen van het beroep of bedrijf;</li><li>c. short stay;</li></ul> met de daarbij behorende: <ul style="list-style-type: none"><li>d. tuinen en erven;</li><li>e. bergingen en andere nevenruimten;</li><li>f. ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten;</li><li>g. nutsvoorzieningen;</li></ul> alsmede voor: <ul style="list-style-type: none"><li>h. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";</li><li>i. een onderdoorgang voor Verkeer ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang";</li><li>j. inpandige parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".</li></ul>
<b>Regels bouw:</b>	Nvt
<b>Strijdigheden met</b>	<b>Nvt</b>

<b>gebruiksregels:</b>	
<b>Strijdigheden met bouwregels:</b>	Nvt
<b>Afwijken omgevingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?</b>	Nvt
<b>Vergunningvrij? Technische bouwactiviteit Omgevingsplanactiviteit</b>	Vergunningvrij
<b>Afwijken omgevingsplan d.m.v. uitgebreide procedure? Door de raad aangewezen geval?</b>	-
<b>Andere keuze/afweging afwijkingsbevoegdheid? BOPA?</b>	Nvt
<b>Zijn er beleidsregels van toepassing?</b>	Nvt
<b>Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?</b>	Zo ja, aangeven welke.
<b>CBS/Bouwformulier Werkinstructie</b>  <b>Bouwsomcontrole werkinstructie</b>	vanaf 50.000 euro invullen. <a href="G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie CBS bouwformulier">G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie CBS bouwformulier</a>  Aanvraag boven de €500.000,- en €1.000.000? zie werkinstructie: <a href="G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie beoordelen bouwsom externe partij">G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\1. Algemeen\12. Werkinstructies\Werkinstructie beoordelen bouwsom externe partij</a>
<b>Participatie</b>	Ja zie participatieverslag

<b>Conclusie</b> 5.1, 2, e <b>(tekst voor vergunning)</b>	<b>Omgevingsplan</b> Voor de locatie van het project geldt het omgevingsplan "Middenmeer I en II".
--	---

	Locatie heeft bestemming 'wonen' Wij concluderen dat het project in niet strijd is met het geldende omgevingsplan.
<b>Activiteiten informatieplicht</b>	<b>Nvt</b>

<p><b>Opmerkingen van de medewerker vergunningen bouw aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)</b></p>	<p>Zie conclusie 5.1, 2, e / nog niet definitief opzet</p> <p><i>Op 26 april 2024 is een omgevingsplanactiviteit aangevraagd voor een begeleid wonen faciliteit op de 5.1, 2, e . Na het inwinnen van aanvullende informatie is geconstateerd dat er geen sprake is van een omgevingsplanactiviteit (artikel 22.1, onder c, Omgevingswet). Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat onder meer uit het bestemmingsplan dat onder het oude recht is vastgesteld. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "Middenmeer I en II" (vastgesteld op 15 maart 2011). De gronden hebben de bestemming 'Wonen'.</i></p> <p><i>De aanvrager heeft deze omgevingsplanactiviteit aangevraagd als maatschappelijke voorziening, waar er een onlosmakelijke koppeling is tussen zorgverlening en het huurcontract en er 24 uur per dag zorg beschikbaar is. Op basis van aanvullende informatie wordt geconstateerd dat de bewoners beschikken over een zelfstandige woonruimte. Zij zoveel mogelijk zelfstandig functioneren, waarbij een medebewoner aanwezig is die het wonen begeleid. Kortom de woonfunctie voert de boventoon, der halve wordt geconstateerd dat er sprake is van een woonfunctie en het plan niet in strijd is met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amsterdam. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Middenmeer I en II' zijn alle ruimtelijk relevante aspecten reeds onderzocht en is er geen nieuw besluit nodig.</i></p> <p><b>Participatie en ingekomen reacties</b></p> <p><i>Omdat er een maatschappelijke voorziening werd aangevraagd, werd er in eerste instantie uitgegaan van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en is de aanvrager geadviseerd om de buurt te betrekken bij het initiatief. De aanvrager heeft voorafgaand aan de aanvraag omwonenden geïnformeerd. De aanvrager heeft tevens op 18 juli een informatieavond georganiseerd. Er zijn meerdere reacties ontvangen door de gemeente over deze aanvraag, waarbij bewoners hun ongenoegen hebben geuit over de gang van zaken en de impact van deze voorziening op de omgeving. Omwonenden geven aan dat zij overlast verwachten van deze mensen.</i></p> <p><i>De gemeente Amsterdam heeft in haar beleid vastgelegd dat voor alle omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplan-activiteiten verplicht aan participatie moet worden gedaan. In dit geval is er geen sprake van een omgevingsplanactiviteit en dus hoeft de aanvrager géén</i></p>
---	---

	<p><i>verplichte participatie uit te voeren. De gemeente heeft kennisgenomen van de reacties. Omdat er geen ruimtelijk besluit genomen wordt, worden deze reacties niet formeel beantwoord. Vanuit het gebiedsteam wordt de volgende reactie gegeven over de zorgen van de bewoners.</i></p> <p><i>Omwonenden geven aan dat zij verwachten dat de sociale onveiligheid toeneemt in de buurt en dat door de aanwezigheid van deze doelgroep, de sociale veiligheid extra onder druk komt te staan. Volgens de gebiedsmakelaar is er soms sprake van overlast van de bewoners van de verslaafdenopvang van HVO Querido (Robert Kochplantsoen 35). Dat is een andere doelgroep, namelijk verslaafden die middelen gebruiken. In dit geval gaat het om mensen die al langere tijd clean zijn en terugkeren in het normale bestaan. Verwacht wordt dan ook dat dit een andere impact heeft op de omgeving en er sprake is van 'normale' bewoning. Het gaat om een beperkte locatie met drie wooneenheden, met maximaal negen bewoners. Het klopt dat mensen een beperkte tijd woonachtig zijn op deze plek. Het is wenselijk om ex-verslaafden terug te laten keren in het normale leven door een woonsituatie te creëren die veilig is.</i></p> <p><i>Op basis van het Omgevingsplan is het toegestaan om (meerdere) woningen te creëren aan de 5.1, 2, e [redacted]. In 2023 is een vergunning verleend 5.1, 2, e [redacted] voor het toevoegen van een dakkapel en het wijzigen van de brandcompartimentering ten behoeve van drie woningen. De woning is toen bouwkundig gesplitst en er zijn drie huisnummers uitgegeven 5.1, 2, e [redacted]. Er is toen geen woningvormingsvergunning aangevraagd maar zal nog worden aangevraagd.</i></p> <p><i>Per 1 januari 2024 geldt de huisvestingsverordening 2024, hierin is vastgesteld dat het verboden is om zonder vergunning (artikel 3.4.2) woonruimte te splitsen in meer appartementen. (&gt;&gt;) het is wel toegestaan om... (aan te vullen door afdeling wonen)</i></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](http://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](http://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](http://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 schijncappen (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](http://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](http://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 Boerlaan, Fred Pettersbaan, Hofmeesterstraat, JF van Hengelstraat, Kwartiermeesterstraat, Lampenistenstraat, Panamakade, PE Tegelbergplein, Rangeerderstraat, RJH Fortuynstraat, Seinwachterstraat, Stokerkade, Stuurmankade, Tenderstr.)

- 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op het dakvlak van legaal aanwezige hoofdbebouwing;
- 3. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 4. Het dakterras incl. hekwerk voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het dakterras ligt minimaal 2 meter van een zij- of achtergevel grenzend aan lager gelegen buitenruimten;

- 6. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);
- 7. De constructiehoogte (excl. hekwerk) van het dakterras bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

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

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

### **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 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.

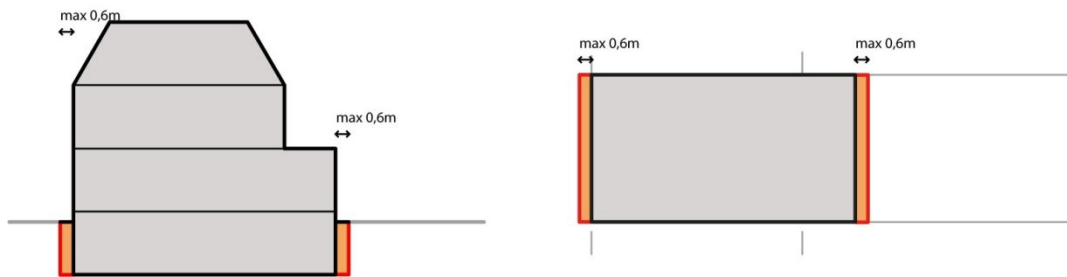
#### **Koekoeken voorzijde (gedragslijn)**

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*