

**BESTEMMINGSPLAN EN ADVIESFORMULIER** (versie 1.12 – maart 2023)

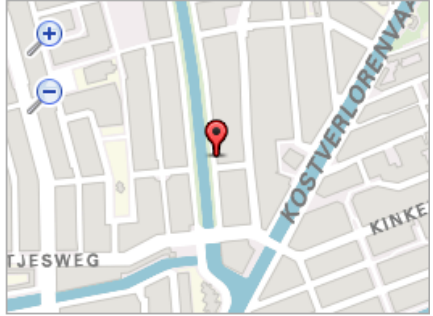
Adres	Admiralengracht 40-3		
Projectomschrijving	legaliseren van de dakhelling, het verhogen van het dakvlak en een constructieve wijziging op de begane grond  Eerder vergund Z2020-Wo18275, deze aanvraag betreft legaliseren van de onderdelen die niet volgens vergunning zijn uitgevoerd.		
Aanvrager	WoonHolland, 5.1, 2, e		
Zaaknummer PowerBrowser OLO-nummer	Z2024-017431		26-06-2024
Soort aanvraag	Regulier/Uitgebreid/Concept		
Eerdere conceptaanvraag?	nee		
Bestaande toestand conform archieftekeningen?	Ja / Nee Dakhelling staat niet op vergunde situatie, dakhoogte komt niet overeen		
Bestaande toestand conform BAG (data.amsterdam.nl)	Ja / Nee		
Bouwdynamiek	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Bestuurlijk gevoelig	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Integrale Adviestafel	Ja / Nee / N.t.b.		
Casemanager Bouw	5.1, 2, e		
Casemanager R.O.			

**Adviesverzoek** (arceren welke van toepassing is)

Conclusie casemanager	Past in bestemmingsplan	Past niet in bestemmingsplan
Vraag aan RO-jurist	Standaard motivering toepassen	Maatwerk advies
Te volgen procedure	Binnenplanse afwijking	Buitenplanse afwijking bijlage II Bor
	Tijdelijke afwijking	Buitenplanse afwijking uitgebreid
Crisis en herstelwet	Ja / Nee	(bij 12 of meer nieuwe woningen van toepassing)
Onlosmakelijke	Ja / Nee	Zijn alle onlosmakelijke activiteiten toegevoegd en

activiteiten	zo nee, welke ontbreken
--------------	-------------------------

## TOETS ARCHITECTUUR

<b>Welstandstoets</b>	Geen / <b>VVKB</b> / gewogen oordeel	<b>Woonplaats</b>	Amsterdam
<b>Monument</b>	<b>Geen</b> / gemeentelijk / rijksmonument	<b>Adres of postcode</b>	Admiralengracht
<b>Rijksmonument (RCE betrekken)</b>	omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl T.a.v. mevrouw <b>5.1, 2, e</b>	<b>Huisnummer</b>	40
<b>Monumentnummer</b>	indien relevant	<b>Toevoeging</b>	3
		Zoeken	
			
		<b>DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM</b>  <b>Ruimtelijk systeem</b> Gordel '20-'40 (4) <b>Deel van een ruimtelijk systeem</b> Oost en West (4A) <b>Gebied</b> Mercatorplein e.o (0403) <b>Orde</b> OrdeBasis <b>Niveau van welstand</b> Beschermd welstandsniveau <b>Monument</b> Nee (Het adres kan wel onderdeel zijn van een monumentaal complex. Zie daarvoor de kaart.)	
<b>Beschermd gezicht</b>	Geen / <b>Admiralenbuurt</b> / Oud Zuid	<a href="https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/">https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/</a>	
<b>Archeologie</b>	Relevant / niet relevant		

## Overige mogelijke aspecten welke gevolgen kunnen hebben voor het verzoek om aanvullende gegevens

Participatie		Heeft aanvrager geparticipeerd?
Geluid (verkeer)		<a href="https://maps.amsterdam.nl/geluid/">https://maps.amsterdam.nl/geluid/</a>
Geluid (industrie)		<a href="https://maps.amsterdam.nl/geluid/">https://maps.amsterdam.nl/geluid/</a>
Flora en Fauna		<a href="https://maps.amsterdam.nl/vogels/">https://maps.amsterdam.nl/vogels/</a> en <a href="https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/">https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/</a> en <a href="https://maps.amsterdam.nl/muurflora/">https://maps.amsterdam.nl/muurflora/</a>
Stikstof		Is er sprake van stikstofdepositie in natura2000?
Auto parkeren		<a href="#">Nota parkeernormen auto</a>
Fiets parkeren		<a href="#">Nota parkeernormen fiets</a>

Milieu		<a href="#">Melding of vergunning nodig?</a>
Bodemverontreiniging		Verkennd bodemonderzoek nodig?
Grondwater		Geohydrologisch onderzoek nodig?
<b>Overige aspecten van toepassing? (verplicht invullen)</b>		Ja/Nee

## TOETS BESTEMMINGSPLAN

<b>Naam bestemmingsplan:</b>	De Baarsjes
<b>Huidige bestemming(en):</b> (inclusief functie aanduidingen)	Wonen (artikel 18)
<b>Dubbelbestemming(en):</b>	nvt
<b>Gebiedsaanduiding(en):</b> (o.a. geluidzones en luchtvaarverkeerzones)	nvt



**De Baarsjes**  
Bestemmingsplan Gemeente Amsterdam  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 16-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij de regels Toelichting Bijlagen bij de toelichting  
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1) ^

■ Wonen >

### Inleidende regels

<b>Relevante begripsbepalingen</b>	
<b>Wijze van meten</b>	

### Bestemmingsregels

<b>Bestemmingsomschrijving</b> (inclusief specifieke gebruiksregels)	<p><b>artikel 18 Wonen</b></p> <p><b>18.1 Bestemmingsomschrijving</b></p> <p>De voor <b>Wonen</b> aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>a. <b>woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in alle bouwlagen inclusief bijzondere bouwlagen;</b></p>
<b>Bouwregels</b>	<b>18.2 Bouwregels</b>

	<p><b>18.2.1 Algemeen</b>  Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtname van de volgende bepalingen.</p> <p><b>18.2.2 Gebouwen</b>  Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;</li> <li>b. maximum bebouwingspercentage: 100%;</li> <li>c. 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;</li> <li>d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;</li> <li>e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;</li> <li>2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen, op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;</li> <li>• de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).</li> </ol>
<b>Specifieke binnenplanse afwijkingmogelijkheden</b>	
<b>Algemene regels</b>	
<b>Algemene gebruiksregels</b> (let ook op parkeernormen)	<b>artikel 25 Algemene gebruiksregels</b>  <b>25.1 Algemeen</b> Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming

	of de daarbij behorende regels.
<b>Algemene bouwregels</b>	<p><b>artikel 24 Algemene bouwregels</b></p> <p>Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;</li> <li>2. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;</li> <li>3. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;</li> <li>4. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd;</li> <li>5. schotelantennes met een diameter van maximaal 1 meter;</li> <li>6. dakluiken, daklichtconstructies en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.</li> </ol>
<p><b>Algemene aanduidingsregels</b></p> <p>(o.a. geluid, grondwater, luchtvaart)</p>	
<b>Algemene binnenplanse afwijkingmogelijkheden</b>	<p><b>artikel 27 Algemene afwijkingsregels</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, dan kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;</li> <li>b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;</li> <li>c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter;</li> <li>d. het overschrijden van de maximum bouwhoogte zoals genoemd in de regels ten behoeve van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lift- en trappenhuizen met ten hoogste 4 meter;</li> <li>• dakopbouwen ten behoeve centrale verwarmingsinstallaties en andere technische</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ruimten met ten hoogste 4 meter;</li> <li>• schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie met ten hoogste 1 meter;</li> </ul> <p>e. de in het plan aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.</p> <p>2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt niet verleend als enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens dit plan, of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan, onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de afwijking kan worden voorkomen. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.</p>
--	--

### Overgangsrecht

Overgangsbepalingen	
Overige zaken	

### Toets casemanager

Past binnen bestemmingsplan	<p>Ja / <b>Nee</b> / Twijfel</p> <p>De legalisatie van de verhoging van het dakvlak met 10 centimeter is instrijd met artikel 18.2 onder c van de bouwregels van dit plan</p>
Strijdigheden met gebruiksvoorschriften	<p><b>Nee</b></p> <p>Geen strijd, wonen blijft wonen</p>
Strijdigheden met bouwvoorschriften	<p><b>Ja</b></p> <p>Zie boven</p>
Past binnen kruimelrichtlijnen	Ja / <b>Nee</b> / Twijfel
Voorstel afwijkingsprocedure (inclusief wettelijke grondslag)	<p>Binnenplans / <b>Buitenplans</b> (<b>regulier</b> / uitgebreid) / Twijfel</p> <p>Binnenplans afwijken niet mogelijk</p>
Beoordeling overgangsbepalingen, wijzigingsbevoegdheid	

<b>Aanhoudingsplicht?</b> (ontwerp ter visie, voorbereidingsbesluit, enz.)	
<b>Overige opmerkingen van de Casemanager bouw met betrekking tot dit dossier</b>	

<b>Motivering m.b.t. Uitvoeringsrichtlijnen</b>	
Motiveren met inachtneming van het advies van overige afdelingen waarom wel of geen medewerking kan worden verleend.	
Tekst voor besluit:  Geel gemarkeerde puntjes = invullen  Geel gemarkeerde tekst = weghalen wat niet van toepassing is	<p><b>Planologisch strijdig gebruik</b> (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)          Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.</p> <p><b>Bestemmingsplan</b>          Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan ... geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen '...' (artikel ...).</p> <p><b>Strijdigheden</b>          Het project is in strijd met artikel ..., van het bestemmingsplan, omdat ...</p> <p><b>Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid</b>          Het is mogelijk om op grond van artikel ... van het bestemmingsplan ... af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) indien ...</p> <p>Aangezien deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet mogelijk is voor de andere strijdigheden met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking niet.</p> <p><b>Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid</b>          Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, ... lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).</p> <p>Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.</p> <p><b>Overwegingen</b>  <i>Uitvoeringsrichtlijn</i>          Op 21 januari 2020, laatst herzien op 30 maart 2021, heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West de 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2020' vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn). Op 8 april 2021 zijn de Uitvoeringsrichtlijn in</p>

	<p>werking getreden. De Uitvoeringsrichtlijn geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst').</p> <p>Hoewel het in onderhavig geval gaat om een binnenplanse afwijking en niet om een buitenplanse afwijking is het logisch om aan te sluiten bij de Uitvoeringsrichtlijn aangezien de richtlijn aangeeft wat wij ruimtelijk wenselijk vinden.</p> <p>Het ... voldoet aan artikel ..., van de Uitvoeringsrichtlijn.</p> <p>Het ... voldoet niet aan artikel ..., van de Uitvoeringsrichtlijn, omdat ....</p> <p>Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijn kan op grond van artikel 3.3 van de Uitvoeringsrichtlijn indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bouwplan bouwkundig of stedenbouwkundig beter inpasbaar is en/of;</li> <li>- het bouwplan leidt tot een stedenbouwkundig of bouwkundig ongewenste situatie en/of;</li> <li>- het bouwplan anderszins tot een ruimtelijk meer gewenste of ongewenste situatie leidt en/of;</li> <li>- de betrokken belangen onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregel.</li> </ul> <p>Er is geen sprake van bovengenoemde afwijkingsgronden om hierna genoemde redenen.</p>
<p><b>Verharding en bebouwing tuin</b></p>	<p><i>Verharding en bebouwing tuin</i></p> <p>Vanwege het behoud van een goed woon- en leefklimaat wordt het verhard en bebouwen van tuinen terughoudend toegestaan en is het wenselijk dat tuinen zo open mogelijk blijven. Het verhard en/verstenen oftewel volbouwen van binnentuinen is ongewenst omdat het stadsdeel behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. De tuinen bieden rust en ruimte en bevorderen de biodiversiteit. Omdat aan de straatkant en voorzijde van de bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is, dient de rust aan achterzijde van de woning als compensatie.</p> <p>Het groen moet worden beschermd vanwege het klimaat en behoud van een goed leefklimaat. De tuinen zijn van groot belang voor een prettig leefklimaat, de gezondheid en het welzijn van de bewoners (zowel de bewoners met een tuin, als ook voor de bewoners die op de hoger gelegen verdiepingen wonen).</p> <p>Bovendien is het behoud van de binnentuinen van belang wegens de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige verhouding tussen groen en grijs, het waterbergend vermogen (bij harde regenbuien moet het water vertraagd kunnen worden afgevoerd; Amsterdam Rainproof) en de bijdrage aan de toenemende hitteproblematiek (klimaatverandering). Daarom wordt niet meer dan 50% bebouwing en verharding van tuinen toegestaan.</p>
<p><b>Aanbouw</b></p>	<p><i>Aanbouw</i></p> <p>Het voorgaande betekent niet dat bebouwing in het achtererfgebied onmogelijk is. Een aanbouw kan het woongenot vergroten en een aanbouw van enige omvang in het achtererf is niet ongewenst. Het behoud van groen en</p>

	<p>het belang van waterberging zijn daarbij bepalende factoren. De maximale horizontale diepte van de aanbouw is gesteld op 2,50 meter, dit wordt stedenbouwkundig gezien als een maximale bouwdiepte voor een aanbouw, zeker als het gaat om de voor stadsdeel West gebruikelijke gesloten bouwblokken. Gelet op deze beperkte diepte is het voor de hand liggend dat het bestaande groen in de tuin zo veel als mogelijk behouden kan worden.</p>
<b>Koekoek</b>	<p><i>Koekoek</i> Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot.</p>
<b>Tuintrap</b>	<p><i>Tuintrap</i> De begane grondverdieping vanuit de tuin te kunnen bereiken, is een trap nodig om het niveauverschil tussen de vloer en het aansluitende maaiveld te overbruggen. Voor het woongenot is het wenselijk dat de tuin makkelijk kan worden bereikt. De impact voor de omgeving is in dit geval gering, omdat de trap binnen vier meter vanaf de achtergevel wordt gerealiseerd.</p>
<b>Dakterras hoofdgebouw</b>	<p><i>Dakterras</i> Door een dakterras wordt de woonkwaliteit vergroot. Een buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Er wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van omwonenden en de mogelijkheid voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik.</p> <p>Doordat 50% van het platte dak vrij blijft, biedt het platte daken kansen voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Meervoudig ruimtegebruik gaat bijvoorbeeld om het bieden van ruimte voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren. De daken in de bestaande stad kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van regenwateropvang door de aanleg van groene daken en aan duurzame energievoorziening door het aanbrengen van zonnepanelen/zonnecollectoren e.d.</p> <p>Het dakterras is aan de achterkant een meter van de dakrand verwijderd, en aan de voorkant is deze afstand twee meter, daardoor is de zichtbaarheid minimaal.</p> <p>Een hekwerk hoger dan 1,20 meter wordt niet toegestaan. Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijnen ten behoeve van een hekwerk hoger dan 1,20 meter is ongewenst vanwege de zichtbaarheid.</p> <p>Dakterrassen tot de dakranden zijn ongewenst, omdat dit als een onaanvaardbare visuele verstoring wordt ervaren. Zij leveren een te grote bijdrage aan de verrommeling van het daklandschap. Bij langere zichtlijnen (bijvoorbeeld bij straathoeken, pleinen, plantsoenen, parken, singels en kanalen) zijn de hekwerken goed zichtbaar. Ook vanuit binnentuinen en vanuit woningen op hoger gelegen bouwlagen worden de dakterrassen ervaren als een storend element. Deze verstoring weegt niet op tegen de voordelen van de individuele dakterrasgebruiker. Er is geen sprake van een unieke situatie om in dit geval dakterrassen tot aan de dakrand toe te staan.</p> <p>Medewerking kan leiden tot ongewenste precedentwerking.</p>

<b>Dakterras aanbouw</b>	<p><i>Dakterras</i> Door een dakterras wordt de woonkwaliteit vergroot. Een buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Er wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van omwonenden.</p> <p>Een hekwerk hoger dan 1,20 meter wordt niet toegestaan. Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijnen ten behoeve van een hekwerk hoger dan 1,20 meter is ongewenst vanwege de zichtbaarheid. Medewerking kan leiden tot ongewenste precedentwerking.</p>
<b>Daktoegangsopbouw</b>	<p><i>Daktoegangsgebouw</i> Daktoegangsopbouwen zijn ongewenst wegens verrommeling van het daklandschap. Daktoegangsopbouwen worden als een onaanvaardbare visuele verstoring ervaren en zij leveren een te grote bijdrage aan de verrommeling van het daklandschap. Bij langere zichtlijnen (bijvoorbeeld bij straathoeken, pleinen, plantsoenen, parken, singels en kanalen) zijn de opbouwen goed zichtbaar. Ook vanuit binnentuinen en vanuit woningen op hoger gelegen bouwlagen worden de daktoegangsopbouwen ervaren als een storend element. Deze verstoring weegt niet op tegen de voordelen van de individuele dakterrasgebruiker. Toegang tot een dakterras blijft uiteraard nodig, maar hiervoor kan worden volstaan met een dakluik.</p>
<b>Balkon</b>	<p><i>Balkon</i> Het balkon heeft door de beperkte diepte van 1,5 meter geen grote ruimtelijke impact. Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen van balkons aan de achtergevel. Het toestaan of vergroten van de buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Tegelijk is het van belang dat de belangen van onderliggende woning niet te veel benadeeld worden. Het gaat dan met name om onevenredige beperkingen van daglichttoetreding en privacy. Doordat de balkons niet dieper zijn dan 1,50 meter, wordt de daglichttoetreding bij onderliggende woonruimten niet onttrokken. Er is geen aanleiding om aan te nemen niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft daglichttoetreding. Verder wordt door toepassing van de Uitvoeringsrichtlijnen wordt voorkomen dat de impact op de privacy en daarmee de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven.</p>
<b>Privacy</b>	<p><i>Privacy</i> De privacy van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast. Het balkons/dakterras is wel binnen 2,0 meter van de grenslijn met het naburig erf gelegen, maar bieden geen direct zicht in de woningen van omwonenden. Dit leidt niet tot evidente privaatrechtelijke belemmeringen omdat de ligging van de woning in stedelijk gebied een zekere beperking van privacy met zich brengt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBAMS:2018:5979). Er is daarom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.</p>
<b>Conclusie m.b.t. Uitvoeringsrichtlijnen</b>	Vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten en waarden is er geen bezwaar tegen het project.
<b>Water</b>	<p><i>Water</i> Het is aannemelijk dat wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd</p>

	<p>wordt geleeft met een snelheid van 2,5 mm/uur. Er wordt daarom geen wateroverlast verwacht.</p> <p>Naast deze omgevingsvergunning is ook de Hemelwaterverordening onverkort van toepassing. Op grond van deze verordening kunnen andere of strengere regels gelden dan deze omgevingsvergunning.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>Wij <b>besluiten/ zijn niet bereid</b> om <b>niet</b> af te wijken van artikel <b>...</b>, van het bestemmingsplan <b>...</b>, omdat het project <b>niet</b> voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.</p> <p>Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.</p> <p>Het bouwplan is <b>niet</b> in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk <b>niet</b> aanvaardbaar.</p>
<b>Datum advies:</b>	

#### Wijzigingen

- V1.4: contactpersoon verkeer gewijzigd, verplicht invulveld toegevoegd bij overige aspecten
- V1.5: contactpersoon V&OR gewijzigd, invulvelden toegevoegd voor BAG, conceptaanvraag en archieftekening
- V1.6: RO stuk aangepast
- V1.7 Standaard RO teksten toegevoegd, contactpersoon juridisch gewijzigd
- V1.8 Contactpersoon TAVGA gewijzigd, Michael Afanasyev (kelders kleiner dan 300m2) toegevoegd
- V1.9 Veld soort aanvraag toegevoegd (keuze: regulier/uitgebreid/concept)
- V1.10 Diverse toelichtingen vermeld in velden en RO-advies naar voren gehaald
- V1.11 Beschermd gezicht toegevoegd en overige aspecten aangepast en aangevuld
- V1.12 Diverse contactpersonen gewijzigd
- 03-10-23: RO-deel verwijderd (apart adviesformulier) en standaardtekst UR ingevuld.