

Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)





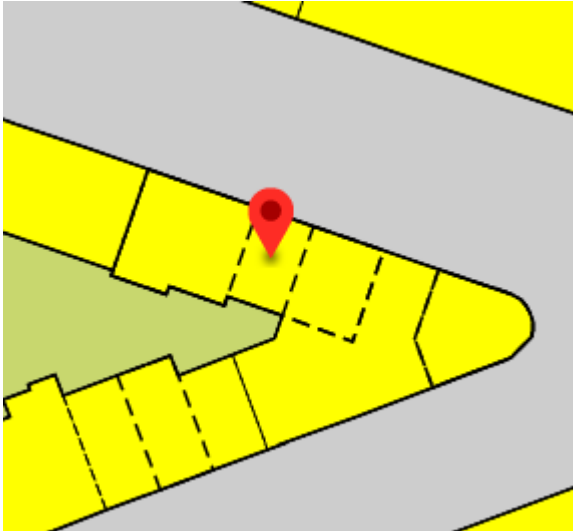
Adres:	5.1, 2, e 5.1, 2, e Amsterdam		
Monument of voorbeschermd	Nee		
Projectomschrijving:	Het wijzigen van het gebruik naar wonen		
Aanvrager:	Dhr. 5.1,5.1, 2, e		
Gemachtigde:	Geen		
OLO nr:	6716875		
Datum RO advies gevraagd		Datum van indiening:	7 februari 2022
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	
Wabo-coördinator:	5.1, 2, e 5.1, 2, e		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	Nee Wel is er in een soortgelijk geval een omgevingsvergunning afgegeven zie vergunning; Z2020-0009357 OLO 5584701		

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsvier:	
	Ruimtelijk systeem Gordel '20-'40 (4)
	Deel van een ruimtelijk systeem Oost en West (4A)
	Gebied Mercatorplein e.o (0403)
	Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau
	Monument Nee
	Orde OrdeBasis

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Oosterparkbuurt
Huidige bestemming:	Artikel 18 wonen met uitsluiting van 'wonen' op de begane

	grond
Maatvoering:	n.v.t. er wordt niet verbouwd
Bouwvlak:	 Enkelbestemming Wonen  Bouwvlak  Functieaanduiding wonen uitgesloten  Maatvoering <ul style="list-style-type: none"> o maximum bouwhoogte: 16 m o maximum goothoogte: 14 m
Met functieaanduiding(en):	Wonen uitgesloten
Met dubbelbestemming:	n.v.t.
Uitsnede BP-kaart:	
<p><u>Bestemmingsplan in ontwikkeling?</u> NEE</p> <p><u>Is er een voorbereidingsbesluit genomen?</u> NEE</p> <p><u>Geldt er een aanhoudingsplicht?</u> NEE</p> <p><u>Valt het binnen de hoofdgroenstructuur?</u> NEE</p> <p><u>Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied?</u> NEE</p> <p><u>Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing?</u> NEE</p> <p><u>Luchthavenindelingbesluit van toepassing?</u> NEE</p> <p><u>Bodem?</u> NEE</p>	

AIM-melding nodig? NEE

Regels gebruik :	Wonen in strijd
Regels bouw:	n.v.t.
Strijdigheden met gebruiksregels:	Wonen is uitgesloten op de 1 ^e bouwlaag.
Strijdigheden met bouwregels:	n.v.t.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	n.v.t.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	Artikel 4 lid 9 BOR Bijlage 2
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	n.v.t.
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:	Kruimellijst
Zijn er beleidsregels van toepassing?	n.v.t.
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	n.v.t.

Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)	<p><u>Bestemmingsplan</u></p> <p>Wij concluderen dat het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Aangezien wonen op de 1^e bouwlaag is uitgesloten.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor) = kruimel</p>
---	--

Opmerkingen van de	
---------------------------	--

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

(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)

Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:	5.1, 2, e
2^e lezer R&D	5.1 ^{5.1, 2, e}

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO

Datum verzoek:	
Datum advies:	

Frequente adviseurs	
<input type="checkbox"/> Stedenbouwkundig: D Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Gebiedsteams: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Economie: Naam: 5.1, 2, e Email: 9 mei 2022	<p>Het advies van EZ luidt dat medewerking aan een vergunning voor omzetting van de functie niet-wonen naar een woonfunctie op de locatie 5.1, 2, e [redacted] hs niet gewenst is.</p> <p>Zowel het bestemmingsplan als het afwegingskader kleinschalige bedrijfsruimte zijn doorslaggevend.</p>
<input type="checkbox"/> Hoogbouw: Naam: Email:	

Adviescommissies	
<input type="checkbox"/> TAC: d Naam: 5.1, 2, e [redacted] en 5.1, 2, e [redacted] Email: 5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> TAVGA: Naam: 5.1, 2, e [redacted] en 5.1, 2, e [redacted] Email:	
<input type="checkbox"/> Hotelteam: Naam: 5.1, 2, e [redacted]	

Email: 5.1, 2, e @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Winkelcommissie: Naam: Email:	

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

ADVISERING RO

RO advies voor Wabo-coördinator Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:	
Tekst voor vergunning:	Afwijken van het bestemmingsplan De conceptaanvraag is in strijd met artikel 18 lid 1 a van het Bestemmingsplan Oosterparkbuurt. 18.1 a luidt: de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, met dien

verstande dat wonen in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain niet toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

Gevraagd wordt om afwijking van het bestemmingsvoorschrift "niet woonfunctie" naar "woonfunctie".

Grondslag van een eventuele afwijking kan op basis van artikel 3.6 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ontwikkeling (Wro) juncto artikel 2.12 lid 1 a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling juncto artikel 4 lid 9 van de bijlage II Besluit omgevingsrecht (B0r).

Motivering

Afwegingskader voor omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte

Genoemde afwijkingsbevoegdheid dient beoordeeld te worden aan de hand van het afwegingskader voor omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte 30 juni 2020.

Het pand betreft een structuurbepalend pand want het is onderdeel van een bedrijfsstrook. Een bedrijfsstrook is een zone waarin meerdere bedrijven aaneengesloten zijn gevestigd, niet onderbroken door woonfuncties, winkels en horecavoorzieningen. Het pand is ingesloten tussen de huisnummers 36 H met specifieke aanduiding horeca categorie IV en 40 H met specifieke aanduiding horeca categorie III en behoort samen met nr 36 en 40 tot de volgens bijlage 1 Niet-woonfuncties van het Bestemmingsplan. Daarmee is het een onderdeel van een bedrijfsstrook.

Het beleidskader kiest ervoor om bedrijfsruimten in een structuurbepalend pand te behouden omdat dit gewilde plekken zijn voor bedrijven. Dergelijke locaties bieden de juiste vestigingscondities voor de zichtbaarheid van een bedrijf voor klanten en in de omgeving is van andere bedrijven. Daarnaast draagt het juist op de zichtlocaties bij aan de leefbaarheid van een buurt. Omzetting van een kleinschalige bedrijfsruimte naar wonen is daarom niet wenselijk.

Geen fout in bestemmingsplan

Aanvrager geeft aan, het pand als woning gekocht te hebben en het gebruik al langere tijd "Wonen" is. Hij ontvangt er immers een Woz aanslag voor. Hij meent dat hier mogelijk sprake is van een vergissing in het bestemmingsplan. Hij geeft aan dat een soortgelijke fout al eerder aan de orde is geweest en gecorrigeerd bij de woning op nummer 34hs, waarnaar hij verwijst.

Van een vergissing is echter geen sprake. In het voorgaande bestemmingsplan (2012) was dit pand eveneens aangeduid met "wonen uitgesloten". Ook bevat de verbeelding van het bestemmingsplan met bijlage 1 de aanduiding van panden met Niet-woonfuncties waaronder dit pand met de direct omliggende panden. De Woz aanslag heeft geen relevantie in dit kader. Verder is de (herstel)vergunning waar aanvrager naar verwijst een andere situatie.

	<p>Daarbij was ten onrechte de woonfunctie verwijderd en is dat hersteld met een vergunning. Er is dus geen sprake van gelijke gevallen.</p> <p>Ook op basis hiervan komen we tot de conclusie dat aan omzetting geen medewerking verleend dient te worden. Het is echter voor de verhuurbaarheid al langere tijd ongeschikt gemaakt doordat volgens de bijgevoegde tekeningen er een keuken is afgebeeld in de ruimte dat geschikt is als etalageruimte. Hiermee wordt de bestemming al langere tijd gefrustreerd maar mag niet leiden tot het belonen van illegaal gebruik.</p> <p>Haalbaarheid</p> <p>De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, verkeer en parkeren zijn hier niet aan de orde.</p> <p>Financieel</p> <p>Er is geen planschadeovereenkomst opgesteld hier. Ook niet aan de orde vanwege conceptaanvraag en negatief advies voor omzetting.</p> <p><i>Zijdelingse opmerking mede gericht aan de toezichthouders: Bij het weigeren van deze omzetting is echter wel handhaving van belang teneinde de locatie niet slechts een theoretische bedrijfslocatie te maken. Verder is onduidelijk in hoeverre de omliggende panden overeenkomstig de bestemming in gebruik zijn als horeca categorie III en IV?</i></p>
Conclusie advies:	<i>Negatief</i>
Datum advies:	<i>30 mei 2022</i>

BIJLAGE 1: BELEIDSREGELS

DAKOPBOUWEN, DAKUITBOUWEN EN DAKTOEGANGEN

7.1 A Igemene regels (gebied A)

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

7.2 Borneo, Sporeburg en Rietlanden (gebied B)

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

7.3 Borneo-eiland, zuidzijde Scheepstimmermanstraat (gebied C)

- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 2. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde (straatzijde) aan de zichtbaarheidsregel;
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde (over het water) aan de zichtbaarheidsregel, waarbij gemeten wordt vanaf de gevel van de gebouwen aan de Stokerkade;
- 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;

- ✓ 5. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- ✓ 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang overschrijdt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan met maximaal 1 meter;
- ✓ 7. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
- ✓ 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

7.4 IJ burg (gebied D)

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

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

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

7.6 Algemene regels voor schijncappen (alle gebieden)

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

DAKTERRASSEN EN GROENE DAKEN

8.1 Dakterrassen op hoofdgebouwen (gebied A)

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

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

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

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

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

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

8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen

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

BALKONS

- 1. Het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);
- 2. Het balkon is maximaal 2 meter diep (horizontaal), gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- 3. Een balkon wordt aangebracht aan de achtergevel van de oorspronkelijke vlakke achtergevellijn;
- 4. Het dicht bouwen van een balkon is uitsluitend toegestaan bij 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

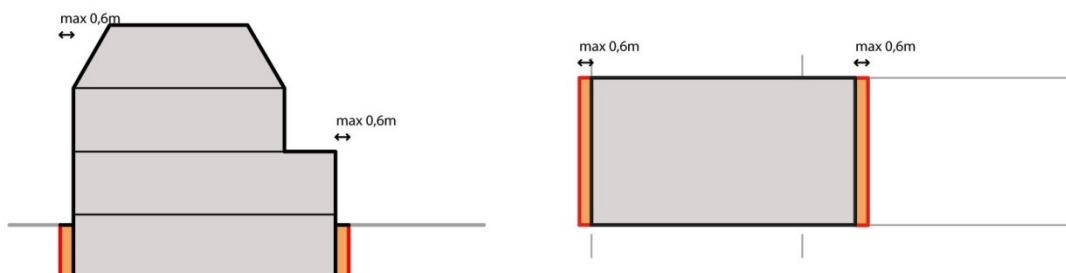
Algemene regel

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 door de beheerder van de openbare ruimte is vereist.



Afbeelding: doorsnede en bovenaanzicht regel voor koekoeken