

Adviesformulier

Zaaknummer	Z2024-010215
DSOnummer	2024043001571
Contactgegevens aanvrager/gemachtigde	
Indieningsdatum	10 mei 2024 30 april 2024
Locatie	Woestduinstraat 7-H en 9-H, 1058SX Amsterdam
Zaakomschrijving	realiseren van een uitbouwen op de begane grond aan de achtergevel van huisnummers 7 & 9, het wijzigen en vergoten van een balkon naar dakterras op huisnummer 7 aan de achtergevel op de eerste verdieping, het realiseren van een dakuitbouw en dakterras op huisnummer 7 en een dakuitbouw op huisnummer 9 aan de achtergevel op de derde verdieping, het realiseren van een dakuitbouw en dakterras op huisnummer 7 en een dakuitbouw op huisnummer 9 aan de achtergevel op de vierde verdieping, de bergingen omzetten naar woonruimte op de derde verdieping van huisnummer 7 en het wijzigen van het vervangen van kozijnen in de voorgevel van huisnummers 7 & 9 met behoud van de bestemming wonen.
Behandelaar	de heer 5.1, 2, e 15.1, 2, e tel: 5.1, 2, e Medewerker Vergunningen Bouw Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Activiteiten	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgeving) Afwijken van regels in het omgevingsplan

1 Soort aanvraag

Vergunningaanvraag behandelen

2 Omschrijving van de werkzaamheden

Technische bouwactiviteit

A	realiseren van een uitbouwen op de begane grond aan de achtergevel van huisnummers 7 & 9 (vergunningsplichtig artikel 2.25 onder d van het Bbl)
B	het wijzigen en vergoten van een balkon naar dakterras op huisnummer 7 aan de achtergevel op de eerste verdieping (vergunningsplichtig artikel 2.25 onder a van het Bbl)
C	het realiseren van een dakuitbouw en dakterras op huisnummer 7 en een dakuitbouw op huisnummer 9 aan de achtergevel op de derde verdieping (vergunningsplichtig artikel 2.25 onder a, b, c, d van het Bbl)
D	het realiseren van een dakuitbouw en dakterras op huisnummer 7 en een dakuitbouw op huisnummer 9 aan de achtergevel op de vierde verdieping (vergunningsplichtig artikel 2.25 onder a, b, c van het Bbl)

Vergunningsvrij

A	Twee dakramen in de voorgevel Artikel 2.27 onder 2 lid b van het Bbl en artikel 2.29 onder b lid c. (vergunningsvrij technisch en omgevingsplan)
---	--

B	de bergingen omzetten naar woonruimte op de derde verdieping van huisnummer 7 (vergunningsvrij volgens artikel 2.27 lid 1 lid b van het Bbl en omgevingsplan Amsterdam artikel 22.27 lid i) (vergunningsvrij technisch en omgevingsplan)
C	het wijzigen van het vervangen van kozijnen in de voorgevel van huisnummers 7 & 9 met behoud van de bestemming wonen (vergunningsvrij 2.27 onder 2 lid c van het Bbl) (vergunningsvrij technisch)

OPA. Werkzaamheden in overeenstemming met het omgevingsplan (puntsgewijs opsommen):

A	realiseren van een uitbouwen op de begane grond aan de achtergevel van huisnummers 7 & 9 (vergunningplichtig omgevingsplan Amsterdam artikel 22.27 onder a lid 6)
B	het wijzigen en vergoten van een balkon naar dakterras op huisnummer 7 aan de achtergevel op de eerste verdieping (vergunningplichtig omgevingsplan Amsterdam artikel 22.26 en geen uitzondering 22.27)
C	het realiseren van een dakuitbouw en dakterras op huisnummer 7 en een dakuitbouw op huisnummer 9 aan de achtergevel op de derde verdieping (vergunningplichtig omgevingsplan Amsterdam artikel 22.26 en geen uitzondering 22.27)
D	het realiseren van een dakuitbouw en dakterras op huisnummer 7 en een dakuitbouw op huisnummer 9 aan de achtergevel op de vierde verdieping (vergunningplichtig omgevingsplan Amsterdam artikel 22.26 en geen uitzondering 22.27)

BOPA. Werkzaamheden in strijd met het omgevingsplan, BOPA(puntsgewijs opsommen):

A	het realiseren van een dakuitbouwen op huisnummer 7 en 9 aan de achtergevel op de vierde verdieping (vergunningplichtig omgevingsplan Amsterdam artikel 22.26 en geen uitzondering 22.27 en geen binnenplanse afwijking mogelijk)
---	--

3 Voorgeschiedenis

Bestaande situatie conform archieftekening en/of BAG	ja
Dossiernummer laatst verleend	BWT nummer 40721 jaar 1936
Overige opmerkingen	
Eerder een conceptaanvraag of omgevingsoverleg ingediend (i.v.m. leges en daaruit vloeiende resultaten)?	

4 Toets omgevingsplan

Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#):

Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022
Bestemmingsplan Gemeente Amsterdam
meer kenmerken
vastgesteld 09-11-2023 - geheel onherroepelijk in werking

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

Bestemmingsvlakken (8)

- Waarde - Cultuurhistorie 3
- Waarde - Landschap 2
- Waarde - Landschap 2
- Waarde - Landschap 1
- Wonen
- Verkeer - 2
- Gemengd - 3
- Tuin

Gebiedsaanduidingen (1)

- overige zone - 2

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m): 15
- Maximum bouwhoogte (m): 15

Toets tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan)

artikel 13 Tuin

Toelichting bekijken

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen;
- bijbehorende bouwwerken;

alsmede voor:

- bestaande, ongebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
- bestaande gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'garage';
- bestaande parkeergarages, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';

f. buitenruimtes bij kinderdagverblijven, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';

- met daarbij behorende:
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen.

- **Invouwen**

- 13.2 Bouwregels**

- o Invouwen**

- 13.2.1 Bijbehorende bouwwerken**

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, behalve ter plaatse van gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' geldt

- b. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn;

- c. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 5 meter;

- d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;

- e. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader;

- f. uitsluitend bestaande kelders- en souterrains zijn toegestaan.

- o Invouwen**

- 13.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht bedraagt maximaal 1 meter;

- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

- **Invouwen**

- 13.3 Specifieke gebruiksregels**

- o Invouwen**

13.3.1 Bijbehorende bouwwerken

- Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. aan- en uitbouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ondergeschikt dient te zijn aan de functie van het op het perceel aanwezig hoofdgebouw;

- **Invouwen**

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 13.1 onder f afwijking verlenen voor het gebruik van tuinen voor kinderopvang, onder voorwaarde dat:

- a. het op het perceel aanwezige hoofdgebouw wordt gebruikt als kinderopvang;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht bedraagt maximaal 1 meter;
- de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

- o **Invouwen**

13.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- aan- en uitbouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ondergeschikt dient te zijn aan de functie van het op het perceel aanwezig hoofdgebouw;

- **Invouwen**

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 13.1 onder f afwijking verlenen voor het gebruik van tuinen voor kinderopvang, onder voorwaarde dat:

- o het op het perceel aanwezige hoofdgebouw wordt gebruikt als kinderopvang;

- o het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

artikel 29 Waarde - Landschap 2

Toelichting bekijken

- **Invouwen**
 - 29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Landschap 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van het groene karakter van de (binnen-)tuinen in het plangebied.

- **Invouwen**
 - 29.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in artikel 29.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. De in artikel 29.1 genoemde gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment dvan de datum van inwerkingtreding van dit plan.
- b. Op maximaal 50 % van de in artikel 29.1 genoemde gronden mogen gebouwen worden opgericht, bestaande bijbehorende bouwwerken worden hierbij meegerekend. Daarbij gelden de volgende bouwregels:
 1. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn;
 2. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 5 meter;
 3. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen op een afstand van niet meer dan 2,5 meter vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 4. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een maximaal grondoppervlak van 9 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben;
 5. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
 6. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader;
 7. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.
- c. Bestaande bijbehorende bouwwerken mogen worden herbouwd, mits er wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
 1. de te herbouwen bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
 2. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Invouwen**

artikel 17 Wonen

Toelichting bekijken

o Invouwen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- **woningen**, met dien verstande dat woningen in de kelder en/of het souterrain niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling'.

alsmede voor:

- huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
- bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw en/of in op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- een fietsenstalling onder het hoofdgebouw, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling';
- een openbaar voetpad, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

▪ Invouwen

17.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

17.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- e. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

17.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' moet de bestaande onderdoorgang in stand worden gehouden.

17.3 Afwijken van de bouwregels

▪

17.3.1 Schinkelhavenkade 6

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor een extra bouwlaag ter plaatse van de Schinkelhavenkade 6 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 meter;
- b. de afstand tot de achtergevel van de tweede bouwlaag van het pand aan de Amstelveenweg 70 bedraagt ten minste 10 meter

17.3.2 Eerste Schinkelstraat 26-40

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor twee extra bouwlagen ter plaatse van de Eerste Schinkelstraat 26-40 met inachtneming van de volgende regels:

- c. de twee extra bouwlagen zijn alleen toegestaan ter plaatse van het deel van het pand waar een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 17.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

▪

17.4.1 Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan;

▪

17.4.2 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 17.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige

- objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens
 - c. één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 3

Toelichting bekijken

- **Invouwen**

- **26.1 Bestemmingsomschrijving**

- De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.

- **Invouwen**

- **26.2 Bouwregels**

- Het bestaande kapprofiel van de in 26.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd en de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuien mag niet worden verstoord. Het gaat op een dakuitbouw en geen daklaag.

- **Invouwen**

- **26.3 Afwijken van de bouwregels**

- Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 26.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het wijzigen van het kapprofiel van de in 26.1 bedoelde gebouwen in de onderstaande situaties.

- o **Invouwen**

- **26.3.1 Daklaag achter een schijncap**

- Bij gebouwen met een schijncap is achter de cap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

- a. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
 - b. de daklaag een bouwhoogte van maximaal 3 meter heeft, gemeten vanaf het oorspronkelijke platte dak achter de schijncap;
 - c. de daklaag tenminste 1 meter lager is dan de nok van de schijncap;
 - d. van het bepaalde onder sub a, b en c kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als bestaande daklagen in de straatwand.

artikel 32 Algemene bouwregels

32.5 Dakterras

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras moet worden voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de "beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning Zuid (gepubliceerd op 31 maart 2021). Indien de

beleidsregels in de planperiode worden gewijzigd, gelden de meest recent vastgestelde beleidsregels als toetsingskader.

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Beschrijving werkzaamheid OPA	het realiseren van een dakuitbouw en dakterras op huisnummer 7 en een dakuitbouw op huisnummer 9 aan de achtergevel op de vierde verdieping
Strijd met artikel	Artikel 26.2
Toelichting	Bestaande kapprofiel wordt gewijzigd
Zelftoets (Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Nee
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
BOPA?	Ja, Er is geen afwijkingsbeleid voor dakuitbouwen. Er dient maatwerk advies RO opgevraagd te worden.
Participatie?	nee

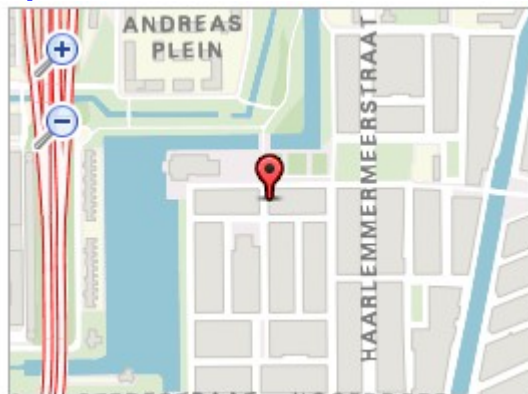
Conclusie

- Aanvraag past niet binnen de regels van het omgevingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure
- Adviezen welstand, RO en constructie opvragen.

5 Welstandelijke en monumentale beoordeling

Uitsnede Welstandsvier:

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



DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM

Ruimtelijk systeem

Gordel '20-'40 (4)

Deel van een ruimtelijk systeem

Oost en West (4A)

Gebied

Postjesbuurt/Hoofddorplein e.o. (0404)

Orde

OrdeBasis

Niveau van welstand

Bijzonder welstandsniveau

Monument

Nee (Het adres kan wel onderdeel zijn van een monumentaal complex. Zie daarvoor de kaart.)

Aanvrager/ gemachtigde wil aanwezig

zijn bij beoordeling	
Type monument en nummer	Geen
Ambtelijke toets	
Opmerkingen voor gemandateerde	Bijzonder welstandniveau

6 Bbl

De eerste dingen die opvallen

7 Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk? 95.000,-

Moet legesmatrix ingevuld worden?

(Bouwsom > 50.000)

8 Andere adviseurs

9 Aandachtspunten voor aanvrager/ informatie geven/ nog aan te vragen activiteiten

10 Overige en de links

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE

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

Kan alleen in behandeling worden genomen met een ecologisch onderzoek. De Tac adviseert 1x/ 4 weken. Adviestermijn hierna tot 6 weken.

<https://maps.amsterdam.nl/hoofdgroenstructuur/?LANG=nl>

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE

Zo ja, dan advies inwinnen bij ODNHN

https://geocontent.rvo.nl/Natura2000/Overzichtskaart/index.html?provincie=Noord_Holland

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

Zo ja, dan advies inwinnen bij ecooloog

<https://maps.amsterdam.nl/vogels/?LANG=nl>

<https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/>

<https://maps.amsterdam.nl/muurflora/>

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE

(artikel 1.2.1, tweede lid van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol)

Zo ja, dan wellicht verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).

<http://lib-schiphol.nl/app/applicatie>

Bodem? NEE

Zo ja, dan advies inwinnen bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, afdeling Bodem.

Gebruik bodemchecklist "Checklist bodemonderzoek BWT versie maart 2018" onder kopje "9. Toetsingskader", "7. Bodem & Archeologie".

<https://odnzkg.nazca4u.nl/rapportage/viewerLookUp/Geolocator.aspx> en <https://www.bodemloket.nl/>

BAL? NEE

[Melding of vergunning nodig?](#)

Is er sprake van een bouwkundige splitsing? NEE

[Vergunning voor onttrekken, samenvoegen en vormen van woonruimte - Gemeente Amsterdam](#)

[Splitsingsvergunning aanvragen - Gemeente Amsterdam](#)

Geluid

<https://maps.amsterdam.nl/geluid/>

Parkeernormen

[Parkeernormen Auto \(amsterdam.nl\)](#)

2. Dakterrassen op hoofdbebouwing

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:

- 1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
- 2. het dakterras wordt gebouwd op het platte (deel van een) dak van het legaal aanwezige hoofdgebouw;
- 3. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);
- 4. de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm; voor de hoogte van de toegang tot het dakterras wordt een maximum aangehouden van 50 cm;
- 5. de minimale afstand tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig);
- 6. de plaatsing van pergola's en vergelijkbare vaste objecten op het dakterras is niet toegestaan.

Voor platte daken en de kappen bedoeld in kappenafbeelding A (zie afbeelding p. 18) gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- 7. het dakterras (met inbegrip van het dakluik) mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd; wanneer meer dan één dakterras is of wordt gerealiseerd geldt het percentage voor alle dakterrassen samen, ook al zou één of meer van die dakterrassen passen binnen het bestemmingsplan;
- 8. voor wat betreft de aan te houden afstand van het hekwerk (incl. constructie- hoogte) tot de dakrand aan de voorzijde van het pand, wordt de zichtbaarheids-regel toegepast (zie bijlage 2), tenzij sprake is van een borstwering die als hekwerk fungeert of het zicht vanuit de openbare ruimte ontnemt aan het hekwerk;
- 9. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; dit geldt alleen niet, voor de toegang tot het dakterras wanneer deze redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd (zie afbeeldingen p. 19 en 21).
- 9a; Indien sprake is van een verticaal geveldeel, zoals afgebeeld in kappenafbeelding A linker situatie, dient, in afwijking van voorwaarde 9, een nieuw dakterras langs de gehele breedte tegen de bouwlaag aan te worden gesitueerd. Er dient een privacyschot te worden aangebracht.

Voor dakterrassen achter een kap, bedoeld in kappenafbeelding B (zie afbeelding p. 18), gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- 10. alleen wanneer minimaal een verticale afstand aanwezig is tussen de nok van de kap en de bovenkant van het terras van 2,40 meter, mag een dakterras worden gebouwd (zie afbeelding p. 20);
- 11. het dakterras moet langs de gehele breedte tegen de kap worden aangebouwd in de varianten A en B van kappenafbeelding B en langs de gehele breedte tegen het verticale geveldeel in variant C; wanneer de toegang tot het

dakterras vanuit de kap wordt gerealiseerd, moet de toegang in de dakvoet worden aangebracht, waarbij de toegang onder de nok blijft en maximaal de breedte van een deur heeft (zie afbeelding p. 20).

- 12. het dakterras mag niet groter zijn dan 40% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak, waarbij de eventueel aan te brengen benodigde constructie is uitgezonderd; wanneer meer dan één dakterras is of wordt gerealiseerd geldt het percentage voor alle dakterrassen samen, ook al zou één of meer van die dakterrassen passen binnen het bestemmingsplan;
- 13. er dient een privacyshot te worden aangebracht.

Als gebieds- en bebouwingsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:

- 14. in afwijking van de voorwaarde onder 8 wordt minimaal 4 meter afstand gehouden tot de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied in de volgende situaties:
 - o -bij ligging in 'Plan Zuid';
 - o -bij panden gelegen (aan straten) aan het water, aan een openbaar plein en aan een openbaar park;
 - o -bij panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3 (voor zover deze laatstgenoemde orde categorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden;
- 15. bij ligging in het AUP-gebied en de historische kernen, linten en fragmenten geldt dat dakterrassen op grondgebonden woningen niet zijn toegestaan, tenzij sprake is van een terugspringende derde bouwlaag (waarop geen dakterras is toegestaan); hiervoor geldt dat het dakterras tegen de terugspringende bouwlaag dient te worden aangebouwd en niet dieper mag zijn dan 2 meter; de algemene voorwaarde onder 5 is daarbij niet van toepassing;

- 16. dakterrassen bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) zijn alleen toegestaan, indien deze voldoen aan de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden voor dakterrassen bij platte daken en/of achterkappen, én indien deze de monumentwaardigheid van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

Voorwaarden lagere gelegen uitgebouwde delen hoofdbebouwing

- 17. voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het hoofdgebouw - die in samenhang met dat hoofdgebouw zijn ontworpen - geldt dat het dakterras tegen de vlakke achtergevel moet worden gebouwd, niet dieper mag zijn dan 2 meter (zie afbeelding p. 22) en dat een privacyschot moet worden aangebracht.