

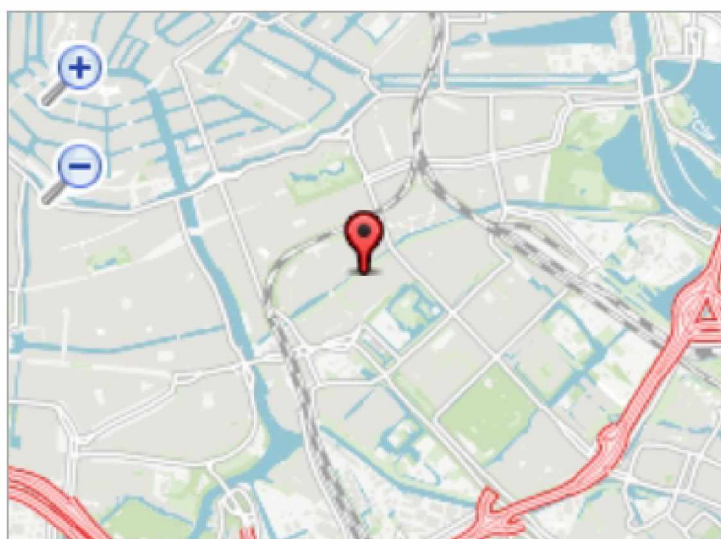
Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)

AANGEPAST 23-9-2022

Adres:	5.1.2.e		
Monument?	Nee		
Projectomschrijving:	veranderen en vergroten van de begane grond en het plaatsen van een insteekverdieping met behoud van de functie tot wonen Omgevingsvergunning t.b.v. de onderstaande onderdelen: - Uitbouw t.p.v. de achtergevel - Diverse constructieve doorbraken - Funderingsherstel - Het wijzigen van de voorgevelpui (bg)		
Aanvrager:	5.1.2.e Makani Vastgoed		
Gemachtigde:	5.1.2.e AVB		
OLO nr:	7166763		
Datum RO advies gevraagd		Datum van indiening:	1-8-2022
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	26-9-2022
Wabo-coördinator:	5.1.2.e		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	Nee, wel gerelateerde aanvraag(en) 5.1.2.e 3445991 -. Vernietigd in beroep		

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsvier:



Ruimtelijk systeem

19de-eeuwse Ring (3)

Deel van een ruimtelijk systeem

Ingetogen blokbebouwing (3A)

Gebied

Don Bosco (0310)

Orde

Orde 3

Niveau van welstand

Bijzonder welstandsniveau

Monument

Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Don Bosco en Park Frankendael Grondwaterneutrale Kelders -> ZONE 1
Huidige bestemming:	Artikel 18 Wonen
Maatvoering:	Maximum bouwhoogte: 13 m Maximum goothoogte: 10 m
Bouwvlak:	Ja _> bouwvlak 20 en 19 meter lang
Met dubbelbestemming:	Archeologie 2, Waterstaat Waterkering -> voorste 6 meter

Uitsnede BP-kaart:

Don Bosco en Park Frankendael
Gemeente Amsterdam
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-04-03)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKE

123513.2, 485155.2

- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
- Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
- Bouwvlak
- Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 13 m
 - maximum goothoogte: 10 m

Grondwaterneutrale Kelders
gemeente Amsterdam
bestemmingsplan
geheel in werking (vastgesteld 2021-)

PLEKINFO DOCUMENTEN KEN

123522.2, 485149.1

Gebiedsaanduiding overige zone - 1

Bestemmingsplan in ontwikkeling?

Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)

Darkstores/flitsbezorgers voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-01-26)

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? JA /

Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE, aanvraag is in strijd met bestemmingsplan.

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE

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

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE

Bodem? JA

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

AIM-melding nodig? NEE

Don Bosco en Park Frankendael

Regels gebruik :

1 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **wonen**;
- b. een **aan-huis-verbonden beroep en bedrijf aan huis**;
- c. **short stay**;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging': uitsluitend bergingen ten behoeve van de woonfunctie;
- e. aan de functie onder a gebonden, uitsluitend gebouwde, parkeervoorzieningen.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven

Binnen de in dit plan gelegen gronden is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 40 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan, behoudens productiegebonden detailhandel;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding;

met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

Don Bosco en Park Frankendael

Regels bouw:

18.2 Bouwregels

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

18.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het **bouwvlak** worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. uitsluitend bestaande dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen zijn toegestaan.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 m.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.2 Bouwregels

23.2.1 Primair

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals borstweringen, hekwerken en daarmee gelijk te stellen constructies, bruggen ten behoeve van kruisend verkeer, dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, worden gebouwd met een maximale hoogte van niet meer dan 1 m.

23.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken; **voldoet**
- b. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet worden uitgebreid; **strijd.. mogelijk**
- c. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. **voldoet**

Mogelijk strijd met artikel 23.2.2 onder b van bestemmingsplan 'Don Bosco en Park Frankendael', omdat de meetpositie waar de oppervlakte (GO/BVO etc) wordt gemeten wordt verlaagd. Deze vloer ligt onder Peil. Dus kan er mogelijk sprake zijn van een uitbreiding van de oppervlakte op, of onder Peil. Al lijkt er geen sprake te zijn van een toenamen van de oppervlakte door de verlaging van de vloer binnen de aanduiding "Waterstaat – Waterkering".

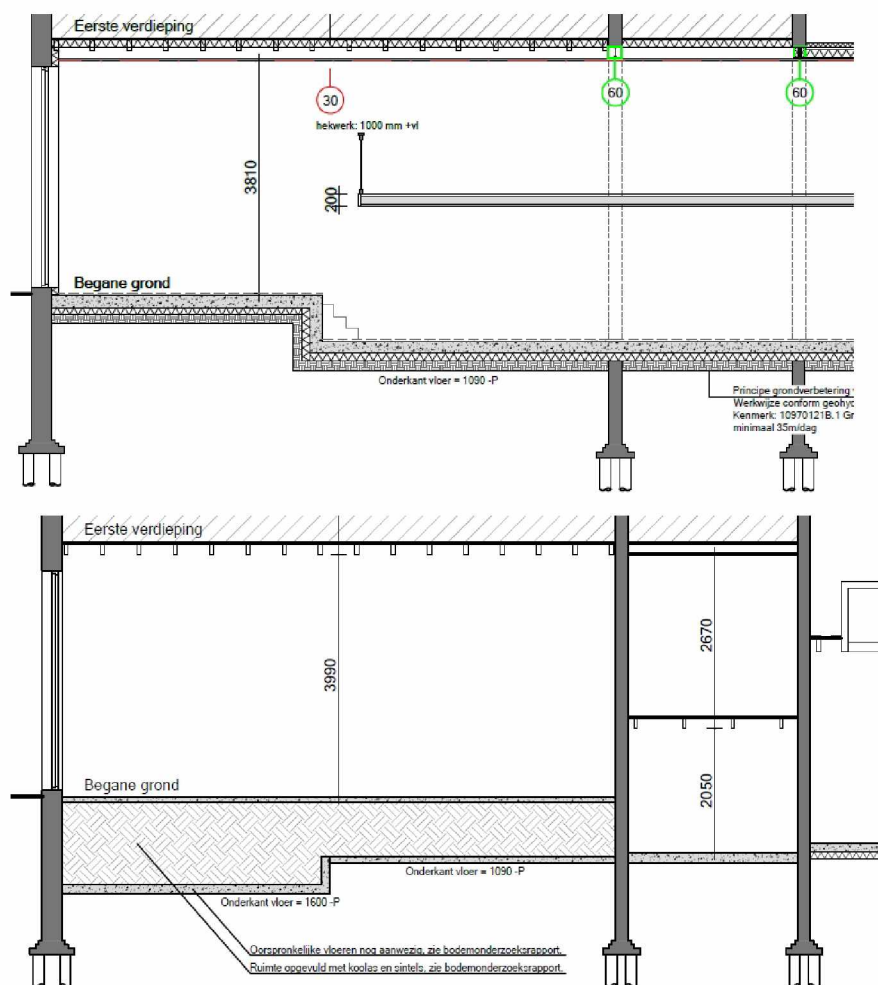
5.1,2,e

6-9-2022:

Betreft die dubbel-bestemming Waterstaat-Waterkering. Er verandert iets binnen die aanduiding. Toch? Wel strijd want met die verandering wordt de *oppervlakte, voor zover gelegen onder peil uitgebreid*.

Die oude vergunning voor de oorspronkelijke lager gelegen vloer kan m.i. niet meer gebruikt worden als argument omdat de situatie daarna zowel bouwkundig als planologisch is gewijzigd.

Deze oppervlakte onder peil lijkt niet te worden uitgebreid, zie volgende pagina



Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Ondergronds bouwen

25.1.1 Situering, oppervlakte en bebouwingspercentage ondergrondse bouwwerken

Het bepaalde in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige wijze van toepassing op ondergrondse bouwwerken.

25.1.2 Verticale bouwdiepte ondergrondse bouwwerken

Voor de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- maximaal één bijzondere bouwlaag voor zover de ondergrondse bouwwerken kelders of souterrains betreft;
- maximaal 6 m voor zover het ondergrondse bouwwerken ten behoeve van rioolstelsels betreft.

Grondwaterneutrale Kelders

1.14 Kelder _

ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels _

5.1 Aanduidingsomschrijving _

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in [1.13](#).

5.2 Bouwregels _

- Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

Er is strijd met bouwregel artikel 5.2 onder a, omdat het verboden is kelders te bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 1'.

Artikel 6 Overige regels _

6.1 Reikwijdte en toepassing _

- De regels van dit plan zijn van toepassing op de moederplannen, en de daar van deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen zoals vermeld in [Bijlage 1](#) bij deze regels, uitsluitend voor de delen die behoren tot het plan zoals aangeduid op de verbeelding.
- De bestemmingen en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels van de in [6.1](#) sub a bedoelde moederplannen, en daarvan deel uitmakende uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

Strijdigheden met gebruiksregels:

n.v.t.

Strijdigheden met bouwregels:

Mogelijk strijd met artikel 23.2.2 onder b van bestemmingsplan 'Don Bosco en Park Frankendael', omdat de meetpositie waar de oppervlakte (GO/BVO etc) wordt gemeten wordt verlaagd. Deze vloer ligt onder Peil.

	<p>Dus kan er mogelijk sprake zijn van een uitbreiding van de oppervlakte op, of onder Peil. Al lijkt er geen sprake te zijn van een toename van de oppervlakte door de verlaging van de vloer binnen de aanduiding "Waterstaat – Waterkering". (Er wordt geen extra oppervlakte gerealiseerd door de verlaging)</p> <p>Er is strijd met bouwregel artikel 5.2 onder a van bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders', omdat het verboden is kelders te bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 1'.</p>
<p>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?</p>	<p>Oppervlakte onder Peil ('Don Bosco en Park Frankendael) afwijking is binnenplans mogelijk met art. 23.3.1</p> <p>23.3 Afwijken van de bouwregels 23.3.1 Afwijken</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid <u>23.2.2</u> waarbij de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels in acht worden genomen.</p> <p>23.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels</p> <p>De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.</p> <p>n.v.t. overgangsrecht</p> <p>5.3 Afwijken van de bouwregels _</p> <p>a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in <u>5.2</u> sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.</p> <p>1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:</p> <p>1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";</p> <p>2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 5.1.</p> <p>b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in <u>5.1</u>.</p> <p>c. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in <u>5.3</u> sub a tevens rekening met</p>

	<p>overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>d. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.</p>
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	n.v.t.
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	n.v.t.
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:	n.v.t.
Zijn er beleidsregels van toepassing?	n.v.t.
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	<p>Artikel 7 Overgangsrecht _</p> <p>7.1 Overgangsrecht bouwwerken _</p> <p>a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan. <p>b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1. sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in</p> <p>7.1 sub a met maximaal 1 %.</p> <p>c. Het bepaalde in 7.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.</p> <p>7.2 Overgangsrecht gebruik _</p> <p>a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.</p> <p>b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.</p> <p>c. Indien het gebruik, bedoeld in 7.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.</p> <p>d. Het bepaalde in 7.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan,</p>

	daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
--	---

Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)	Er is strijd met bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' doordat er ondergronds wordt gebouwd, er is sprake van overgangsrecht conform artikel 7.1 onder a sub 1.
---	--

Opmerkingen van de Wabo-coördinator aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)	<p>Er is strijd met bouwregel artikel 5.2 onder a van bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders', omdat het verboden is kelders te bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 1'.</p> <p>In de nieuwe situatie blijven ze binnen het bouwvlak en is er in de huidige situatie reeds een aanbouw in de achtertuin (zonder vergunning en niet in overeenstemming met artikel 3 lid 1 van BOR bijlage 2, of artikel 2 lid 3 van BOR bijlage 2. Dat deel van de aanbouw binnen het bouwvlak lijkt mij dan legaliseerbaar.</p> <p>er is sprake van overgangsrecht conform artikel 7.1 onder a sub 1.</p>
--	---

(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)

Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:	
2 ^e lezer R&D	

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO

Datum verzoek:	
Datum advies:	

Frequente adviseurs	
<input type="checkbox"/> Stedenbouwkundig: Naam: Email:	(hier eventueel advies dat ro heeft gevraagd in het kort)
<input type="checkbox"/> Gebiedsteams: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Economie: Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> Hoogbouw: Naam: Email:	

Adviescommissies	
<input type="checkbox"/> TAC: Naam: 5.1,2,e en 5.1,2,e Bosch Email:secretariaattac@amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> TAVGA: Naam: 5.1,2,e en 5.1,2,e Ligtenberg Email:	
<input type="checkbox"/> Hotelteam: Naam: 5.1,2,e 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:	<p><u>Afwijken van het bestemmingsplan</u></p> <p><u>Motivering</u></p> <p><i>Ruimtelijk</i></p> <p>Haalbaarheid 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>Maatschappelijk overleg De aanvrager heeft aangegeven hoe de buurt is betrokken bij het initiatief en wat de</p>

	<p>uitkomst ervan is (of het bleek niet nodig).</p> <p><i>Financieel</i></p> <p>Er dient wel/geen planschadeovereenkomst opgesteld te worden, om de volgende redenen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. ...2. de kans dat het schadebedrag boven de 2% uitkomt, is erg klein.
Conclusie advies:	<i>Positief / Negatief</i>
Datum advies:	

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, Sporenburg 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 schijnkappen (alle gebieden)

- ✓ 1. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
- ✓ 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 hoofdgebouwing;
- ✓ 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 privacyscherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter;
- 9. De hoogte van het hekwerk (excl. constructie) is maximaal 1,2 meter;
- 10. De constructiehoogte van het dakterras (excl. hekwerk) bedraagt niet meer dan 0,3 meter.

BALKONS

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

- ✓ 6. In afwijking van het bepaalde bij punt 5 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een privacyscherm 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

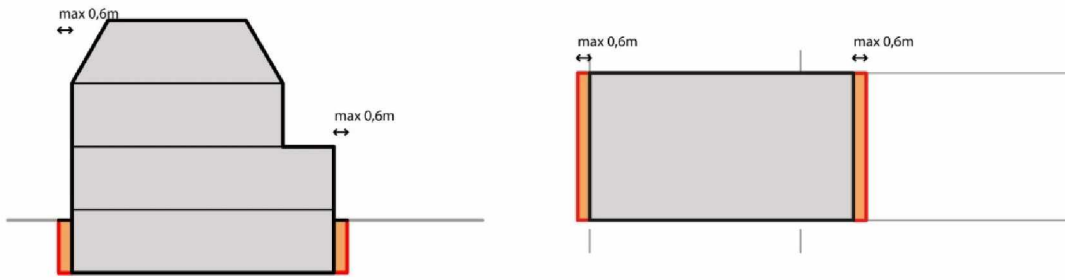
Algemene regel

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