

20102016

Kavelinformatie



Individuele Zelfbouw
VRIJSTAAND

Type ontwikkeling:

Kaveltype:

Kavelgrootte:

Maximaal bruto vloeroppervlak:

Niet-woonfuncties:

Vrijstaande woning

238 m²

281 m² bvo

Bedrijf aan huis (op maximaal één bouwlaag tot maximaal 40% van het gerealiseerde bruto vloeroppervlak)

Prijs van de kavel:

Levering grond:

€ 519.000,- (op basis van eeuwigdurende erfpacht)

Uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding

Informatie:

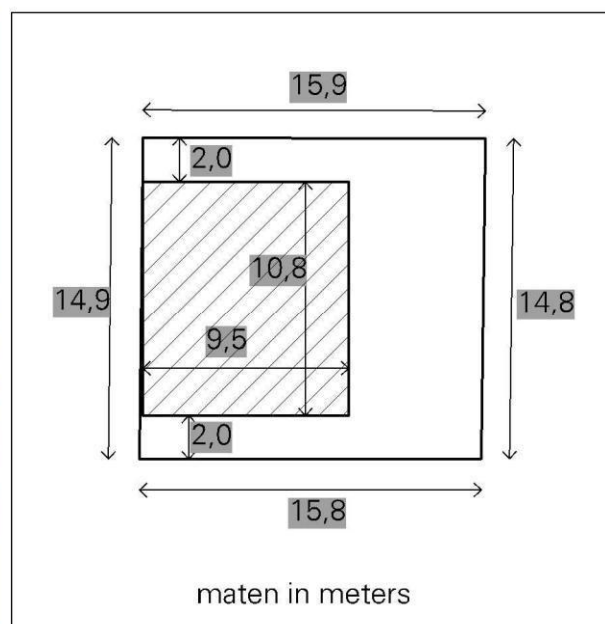
www.amsterdam.nl/zelfbouw

e-mail: zelfbouw@zuid.amsterdam.nl

Overzicht ligging kavel



Afmeting kavel en bouwvlak ZSPL05



Bovenstaande afmetingen zijn bij benadering.

Bouwregels

- Rooilijnen:** De voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de al gerealiseerde zelfbouwoningen aan de oostkant van de weg.
Voor wat betreft de noordelijke zijgevel geldt er een beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de bouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan. De noordelijke zijgevel dient ten minste een afstand van 2 meter aan te houden ten opzichte van de noordelijke kavelgrens. Uitzondering hierop is hetgeen vermeld staat bij 'Vergunningvrij uitbouwen'. Zie ook bijlage b. 'Informatie bestemmingsplan'.
- Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan is 7 meter. De maximale bouwhoogte kan volgens het bestemmingsplan met maximaal 1,5 meter worden overschreden via een afwijkingsbevoegdheid.
Het dagelijks bestuur verleent in principe medewerking aan de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een derde bouwlaag tot een bouwhoogte van 8,5 meter mits aan het volgende wordt voldaan: binnen het bouwvlak mag vanaf 2,5 meter afstand van de voorgevelrooilijn richting de achtergevel tot 8,5 meter hoog worden gebouwd.
- Parkeren:** Parkeerplekken dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er wordt geen parkeervergunning voor de openbare ruimte afgegeven.
- Welstand:** Onder voorbehoud van een daartoe nog te nemen besluit van de gemeenteraad is de bebouwing 'welstandsvrij'. Hiermee kiest de gemeente er voor kavel 5 voor om aan te sluiten bij de welstandsvrije kavels 1 t/m 4. Wel blijft van toepassing de zogenoemde 'Excessenregeling' uit de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016' (zie bijlage d. Excessenregeling Welstandsnota).
- Bouwvoorschriften:** De dakvorm is vrij (nog onder voorbehoud van een 'welstandsvrij-verklaring' bij gemeenteraadsbesluit).
- Het creëren van raamopeningen in een zijgevel binnen 2 meter van de perceelgrens is op grond van art. 5.50 van het Burgerlijk wetboek alleen toegestaan met toestemming van de eigenaar van het naburige erf.

Het realiseren van kelders en souterrains is toegestaan mits de technische haalbaarheid is aangetoond en de diensten die de kwaliteit van de bodem en grondwater bewaken hiermee instemmen (Waternet, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied). (zie bijlage b: 'Informatie bestemmingsplan').

**Vergunningvrij
uitbouwen:**

Uitbouwen die volgens de (landelijke) regels van het omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht, hoofdstuk II, art. 4) vergunningvrij zijn, zijn buiten het bouwvlak (zie gearceerd vlak op rechter kaartje blz. 1) in het achtererfgebied in principe toegestaan.

Aan de noordelijke zijgevel zijn uitbouwen echter alleen toegestaan als ze duidelijk ondergeschikte bouwvolumes vormen. Ze dienen een minimale afstand van 3 meter vanaf de voorgevelrooilijn te hebben en mogen maximaal 3,5 meter hoog zijn. Dit is belangrijk om de woning ruimtelijk los te koppelen van het aan de noordkant aangrenzende historiserend herbouwde rijtje met vier woningen zodat dit als afzonderlijk stedenbouwkundige eenheid herkenbaar blijft.

Bijlagen:

- a. Kavelkaart
- b. Informatie bestemmingsplan
- c. Ruimtelijk systeem 'Historische linten, kernen en fragmenten (2)'; onderdeel van de Welstandsnota
- d. Excessenregeling Welstandsnota

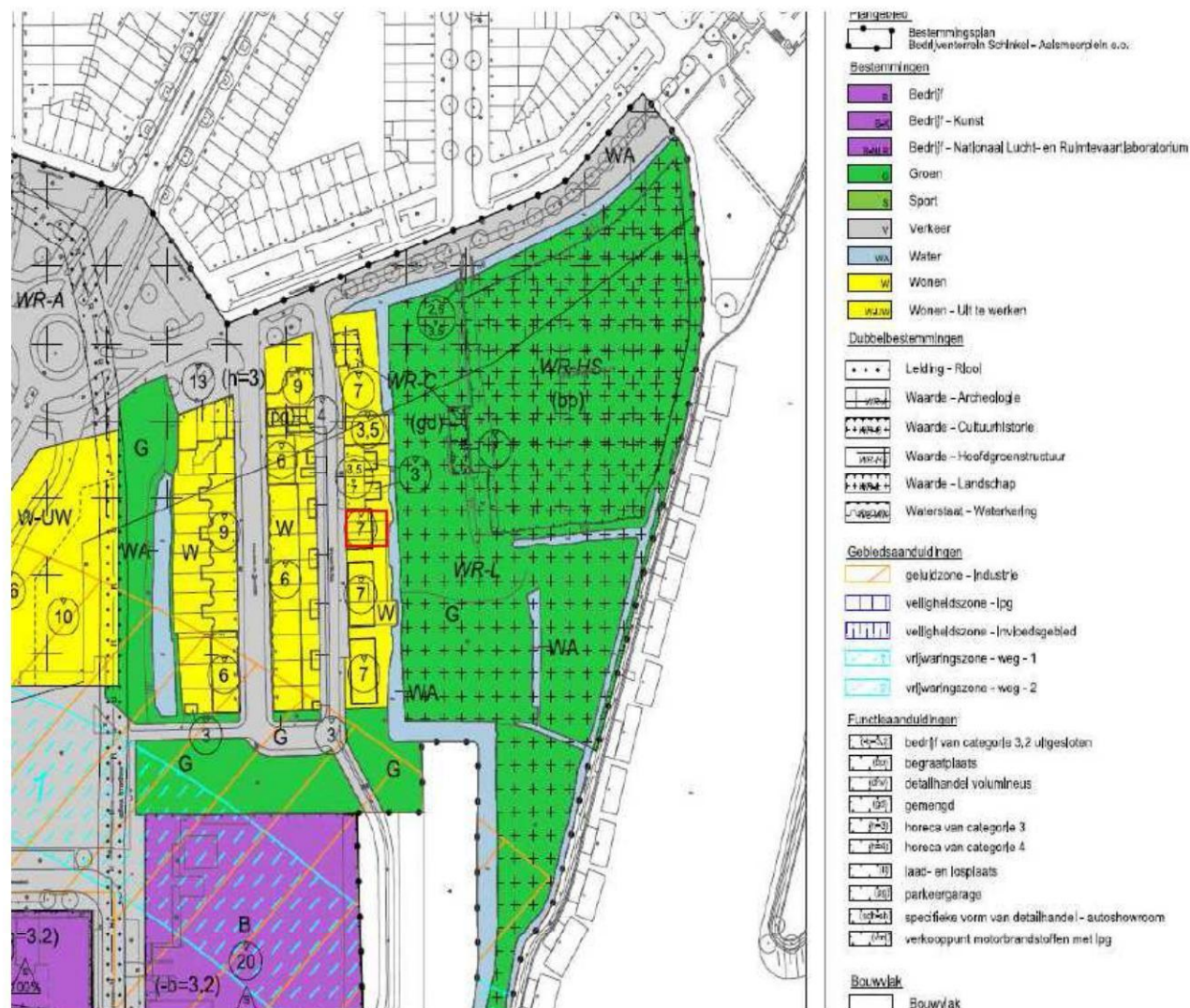
Informatiebrochure: Bij deze kavelregels hoort ook de informatiebrochure 2016 '**Zelfbouwen aan het Spijellaantje**'. Deze brochure bevat belangrijke aanvullende informatie over de omgeving, de zelfbouwkavel, over de inschrijfprocedure en over de erfpachtvoorwaarden.

Kavelkaart



Informatie bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.", vastgesteld dd. 29-5-2013.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan met indicatieve kavelsituering (rood omljnd)

Gebruik

De gronden van het plangebied Spijtellaantje zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. In artikel 10 van het bestemmingsplan is opgenomen hoe de gronden mogen worden gebruikt. Naast het gebruik voor (zorg)wonen mogen de gronden gebruikt worden voor huisgebonden beroep of bedrijf, tuinen, parkeren en groen. Parkeren op eigen terrein is verplicht.

huisgebonden bedrijf

Onder 'huisgebonden bedrijf' wordt verstaan:

'Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen of gezamenlijke ruimte, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.'

1020226

huisgebonden beroep

Onder huisgebonden beroep wordt verstaan:

'Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of horeca.'

Bouwen

Volgens het bestemmingsplan mag het hele bouwvlak worden volgebouwd. Met de kavelregels is deze mogelijkheid echter ingeperkt (zie onderdeel 'Rooilijnen'), doordat de noordelijke zijgevel minimaal 2 meter afstand dient te houden tot de naastgelegen/te realiseren bebouwing. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zal de huidige mogelijkheid daartoe uit het bestemmingsplan worden geschrapt. Zie ook hieronder bij 'Overig'.

De maximale bouwhoogte is 7 meter. (zie ook *Overschrijding maximale bouwhoogte*). Erfafscheidingen zijn maximaal 1 meter hoog. Het maken van een kelder, uitbouw of balkon is niet bij recht toegestaan. Maar er zijn wel uitbreidingsmogelijkheden, zie verder onder 'Kleine afwijkingen'.

Kleine afwijkingen

Naast de directe rechten van het bestemmingsplan is het mogelijk om voor kleine onderdelen af te wijken van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn onder artikel 22 de algemene afwijkingmogelijkheden opgenomen. Het is mogelijk om onder voorwaarden een dakterras, balkon of kelder te maken (artikel 22). In de kavelregels is aangegeven welke mogelijkheden op voorhand ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw kan de kleine afwijking meteen worden meegenomen. Hieronder volgen enkele relevante kleine afwijkingen die onder voorwaarden meegenomen kunnen worden.

Overschrijding maximale bouwhoogte

De bouwhoogte van maximaal 7 meter mag in afwijking van het bestemmingsplan voor maximaal 1,5 meter worden overschreden (bestemmingsplan art. 22, lid 5a). Dit kan worden gebruikt bij het maken van een extra (terugliggende) bouwlaag vanaf 2,5 meter afstand van de voorgevelrooilijn.

Daarnaast zijn er ook andere afwijkingsregels.

Voor liftschachten en verwarmingsinstallaties kan de bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden. Voor ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, zonneboilers, antennes, windmolens en andere ondergeschikte onderdelen kan de bouwhoogte worden overschreden met maximaal 5 meter. Deze afwijkingen dienen echter wel te worden onderbouwd en gelden niet als 'bouwrecht'.

Dakterras

Op het bestaande of nieuwe dak is een dakterras mogelijk. Dit betreft ook geen direct bouwrecht, maar kan alleen met afwijking van het bestemmingsplan worden vergund. De voorwaarden voor een dakterras zijn:

- geen gebruik ten behoeve van horeca;
- realisatie op een plat dak;
- het hekwerk moet op 1,20 meter afstand van de dakrand worden geplaatst, met uitzondering van de achterzijde.
- de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter;
- toegang dakterras kan via een dakluik of een dakopbouw van maximaal 6 m²;
- het dakterras moet (vanzelfsprekend) voldoen aan eisen van het bouwbesluit.

Balkons

Het wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om onder voorwaarden balkons aan te brengen. Deze kunnen alleen met afwijking van het bestemmingsplan worden vergund. Voorwaarden zijn:

- de balkons zijn maximaal 2 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
- de balkons zijn gebouwd aan de achtergevel;
- de balkons houden ten minste twee meter afstand tot de grens van de naastgelegen woning;
- de balkons zijn niet dicht gebouwd (erkers).

Kelder

Hoewel een kelder volgens het bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk is, mag onder de volgende voorwaarden wel een kelder worden gemaakt:

- het gebruik van de kelder is ten dienste van de functie in het hoofdgebouw;
- de technische haalbaarheid moet worden aangetoond bij het indienen van de omgevingsaanvraag bouw;
- de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie hebben geen bezwaar tegen de ontwikkeling;
- het dient te zijn aangetoond dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen;

- de realisatie van een kelder in afwijking van het bestemmingsplan wordt pas geformaliseerd bij de verlening van de omgevingsvergunning.
- **NB:** bij realisatie van een kelder is ook hetgeen vermeld staat in de paragrafen 2.4 en 2.8 van de Informatiebrochure 2016 'Zelfbouwen aan het Spijtellaantje' van belang.

Overig

In de erfpachtaanbieding worden voor wat de bebouwingsmogelijkheden, bepalingen opgenomen die tot uitdrukking brengen dat de kavelregels hierbij leidend zijn en niet de bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk aan de noordzijde tegen de aangrenzende bebouwing aan te bouwen. Stedenbouwkundig is het echter wenselijk dat het bouwblok ten noorden van kavel 5 duidelijk herkenbaar blijft als een zelfstandige eenheid. Daartoe is in de erfpachtovereenkomst de voorwaarde opgenomen dat er tot de zijgevel van de noordelijke bebouwing een afstand van minimaal 2 meter moet worden aangehouden. Een uitbouw aan de noordelijke zijgevel is alleen toegestaan als het een duidelijk ondergeschikte bouwvolume betreft. Dat wil zeggen dat deze zich op een minimale afstand van 3 meter vanaf de voorgevelrooilijn bevindt en een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

‘Historische linten, kernen en fragmenten (2)’

(NB: deze bijlage c. is niet van toepassing als de gemeenteraad besluit kavel 5 aan te wijzen “als een perceel waar voor het bouwplan niet getoetst hoeft te worden aan de eisen van welstand”. Bijlage d. blijft te allen tijden van toepassing).

Criteria “Fragmenten 2d”

Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Als deze geen uitsluitel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de waarderingskaarten (zie criteria voor erfgoed), beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria volgens de Welstandsnota 2016:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen in ondergeschikte positie
- rooilijnen van de hoofdmassa’s volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n) en eventueel meerdere voorgevels geven
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm, dakhelling en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of cluster is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een kap
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in hoofdmassa
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd, evenwichtig en afwisselend
- de architectonische uitwerking van seriematige woningen is per rij of cluster in samenhang
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen zijn bij voorkeur traditioneel en verouderen mooi
- gevels van woningen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen bij voorkeur dekken met pannen
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend, afgestemd op de omringende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen afstemmen op de hoofdmassa en aan voorkanten traditioneel uitvoeren

Excessenregeling Welstandsnota

Voor een advies-aanvraag of een formele concept omgevingsaanvraag voor bouw kan de gemeente het bouwplan van de zelfbouwer voor 'pré-advies' voorleggen aan de commissie welstand en monumenten.

Ook zaken die zonder vergunning mogen worden gebouwd of zijn gebouwd, moeten aan een aantal eisen voldoen. Alle bouwwerken moeten volgens de Woningwet aan minimale welstandseisen voldoen: bouwwerken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd en bestaande bouwwerken, al dan niet vergunningvrij opgericht. Ze mogen "niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". Als dit wel het geval is, is sprake van een 'exces'. Conform artikel 12a van de Woningwet geeft de Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) dan aan dat er sprake is van ernstig bezwaar.

Excessenregeling uit de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016' (paragraaf 3.4)

Een eigenaar van een al bestaand gebouw dat wordt beschouwd als exces, kan door de gemeente worden aangeschreven om het bouwwerk te verwijderen of aan te passen. Er is sprake van ernstige mate van strijd als:

- het bouwwerk een te grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de welstandscriteria bij de ruimtelijke systemen);
- architectonische bijzonderheden worden ontkend of vernietigd bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk (bijvoorbeeld door pleisteren van bakstenen gevels of het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige monumentaliteit of spiegelsymmetrie);
- een bouwwerk dan wel een gezichtsbepalend deel van een bouwwerk fysiek of visueel wordt afgesloten van zijn omgeving;
- sprake is van armoedig materiaalgebruik, waaronder ook gebruik van materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen of die tot een groot contrast binnen de architectuureenheid leiden dan wel onevenredig afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving;
- sterk contrasterende kleuren worden toegepast;
- gebruik wordt gemaakt van te opdringerige of te veelvuldig herhaalde of te grote reclames en de huisstijl de gevels domineert;
- specifieke aanvulling voor de ruimtelijke systemen Binnenstad, 19de eeuwse Ring, Gordel '20-'40 en Tuindorpen: specifieke en/of waardevolle kenmerken van de (oorspronkelijke) gevel of kozijnen zodanig zijn aangetast, genegeerd of onzichtbaar gemaakt, dat de samenhang van de architectuureenheid in ernstige mate verloren is gegaan.

Bij de toepassing van deze criteria is eerder sprake van een exces:

- naarmate een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van de stad of het landschap;
- naarmate een gebied een hoger welstandsniveau en/of hogere cultuurhistorische waarde heeft, zeker als er sprake is van ensemblewaarde;
- naarmate er meer van de genoemde criteria van toepassing zijn.