

20102016

## Kavelinformatie

Individuele Zelfbouw  
VRIJSTAAND**Type ontwikkeling:**

Vrijstaande woning

**Kaveltype:**145 m<sup>2</sup>**Kavelgrootte:****Maximaal bruto vloeroppervlak:**187 m<sup>2</sup> bvo**Niet-woonfuncties:**

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

**Prijs van de kavel:**

€ 345.000,- (op basis van eeuwigdurende erfpacht)

**Levering grond:**

Uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding

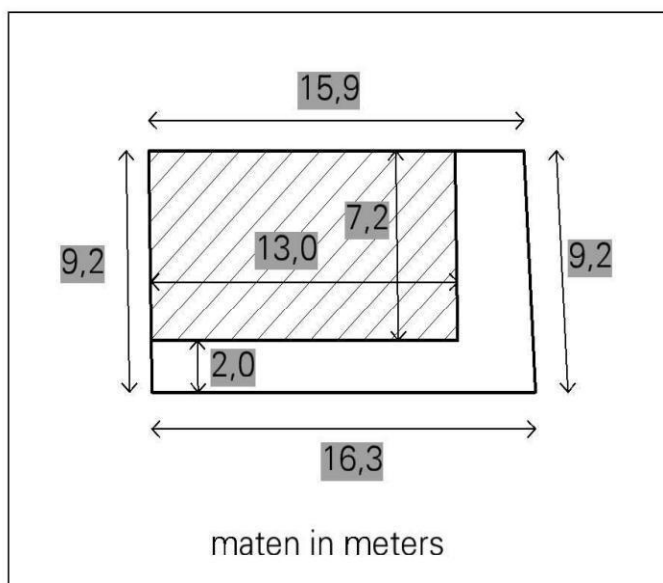
**Informatie:**[www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw)

e-mail: zelfbouw@zuid.amsterdam.nl

## Overzicht kavels



## Afmeting kavel en bouwvlak ZSPL06



Bovenstaande afmetingen zijn bij benadering.

# Kavelregels Spijtellaantje ZSPL06

---

## Bouwregels

**Rooilijnen:**

- De voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van ten zuiden al gerealiseerde woningbouw aan de oostkant van de weg.
- De achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing ligt op 13 meter achter de voorgevelrooilijn:
- De zuidelijke gevel dient ten minste een afstand van 2 meter aan te houden ten opzichte van de zuidelijke kavelgrens. Uitzondering hierop is hetgeen vermeld staat bij 'Vergunningvrij uitbouwen'.

**Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan is 3,5 meter. De maximale bouwhoogte kan met maximaal 3,5 meter worden overschreden middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.  
Het dagelijks bestuur verleent in principe medewerking aan de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een tweede bouwlaag tot een totale hoogte van max. 7 meter.

**Parkeren:** Parkeerplekken dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er wordt geen parkeervergunning voor de openbare ruimte afgegeven.

**Welstand:** Het Spijtellaantje e.o. behoort volgens de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016' tot het ruimtelijke systeem 'Historische linten, kernen en fragmenten (2), onderdeel Fragmenten 2d'. Dat wil zeggen dat hier een Welstandsniveau geldt, waarbij nieuwe bebouwing moet worden ingepast in het dorpse karakter van de omgeving. (zie bijlage c). Daarnaast geldt de zogenoemde 'Excessenregeling' uit deze Welstandsnota (zie bijlage d).

**Bouwvoorschriften:** De dakvorm is vrij, maar volgens de welstandseisen gaat de voorkeur uit naar een kap.

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) vergunningsvrij zijn, zijn buiten het bouwvlak (zie gearceerd vlak op rechter kaartje blz. 1) in het achtererfgebied in principe toegestaan.

Aan de zuidelijke 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 zuidkant aangrenzende historiserend herbouwde rijtje met vier woningen zodat dit als afzonderlijk stedenbouwkundige eenheid herkenbaar blijft.

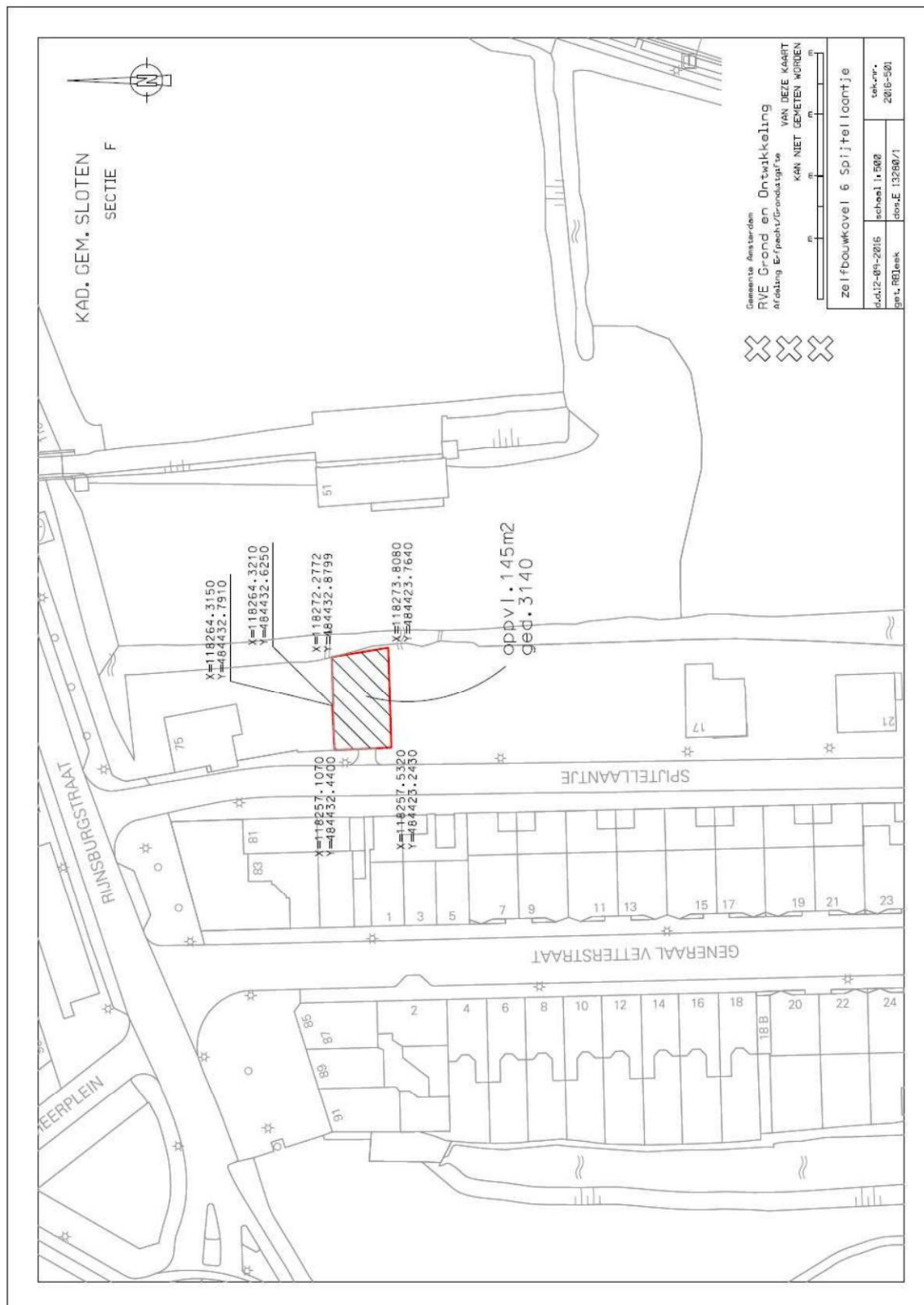
**Bijlagen:**

- 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 Spijtellaantje**'. Deze brochure bevat belangrijke aanvullende informatie over de omgeving, de zelfbouwkavel, over de inschrijfprocedure en over de erfpachtvoorwaarden.

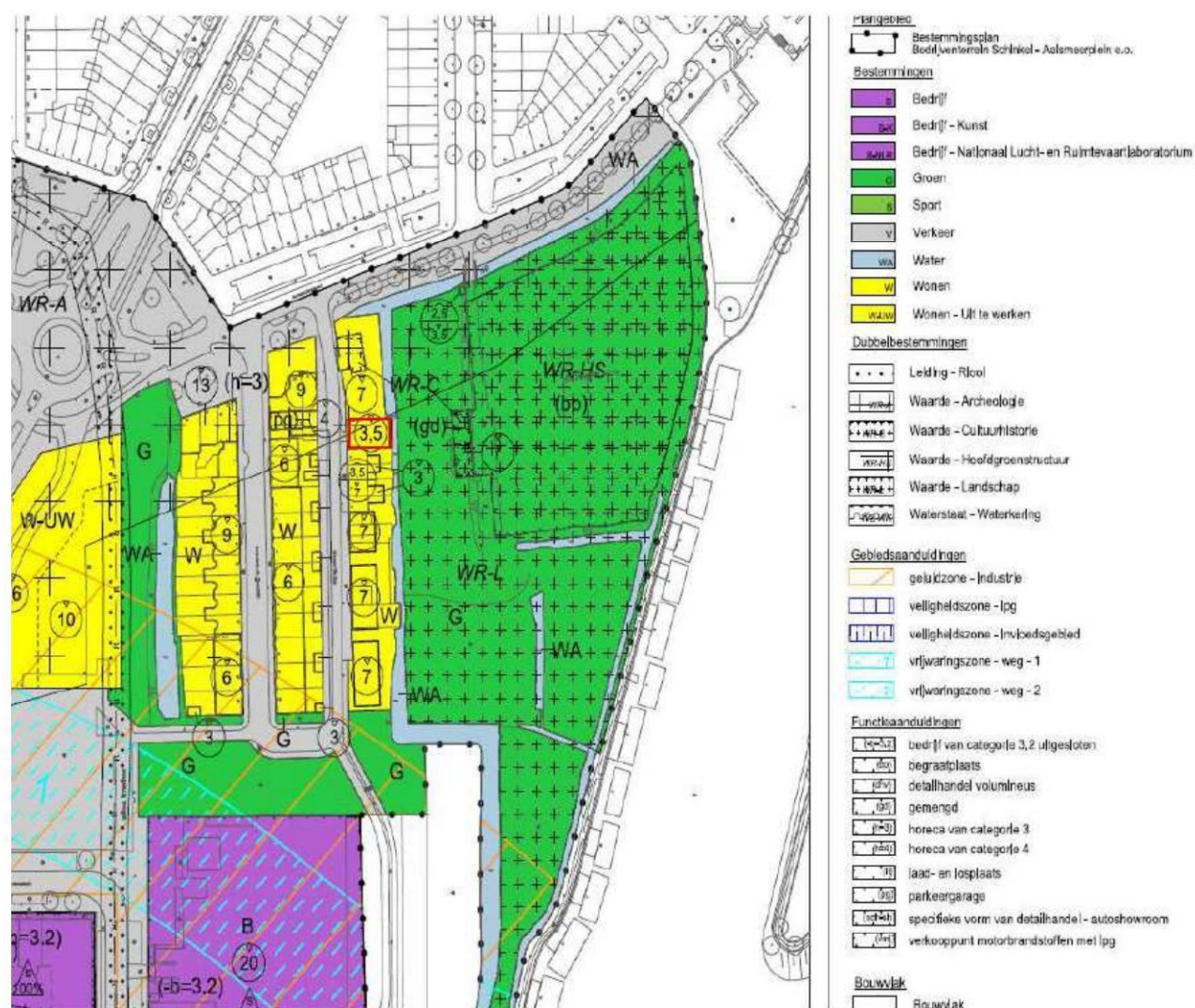
---

## 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 omlind)

### 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.'

1020227

### *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, waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 3,5 meter. Stedenbouwkundig is het echter wenselijk dat het bouwblok ten zuiden van kavel 6 duidelijk herkenbaar blijft als een zelfstandige eenheid. De kavelregels zijn hierop afgestemd. Als bouwvlak geldt de maatvoering zoals aangegeven op het kaartje op blz. 1. Voor wat betreft de aan te houden bouwhoogte, zie hieronder bij 'Overschrijding maximale bouwhoogte'.

Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zullen de kavelregels zoals hier beschreven, worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan, zie ook bij 'Overig'.

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. 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 gemeente werkt in het kader van de omgevingsvergunningverlening in principe mee aan het overschrijden van de bouwhoogte van maximaal 3,5 meter die in het bestemmingsplan is toegestaan met maximaal 3,5 meter, waardoor de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt. Toetsing en formalisatie van de overschrijding van de maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning. Deze mogelijkheid maakt overigens dat enkele algemene afwijkingmogelijkheden uit het bestemmingsplan (met name uit art. 22 van het bestemmingsplan) voor kavel 6 maar in zeer beperkte mate van toepassing zijn.

#### *Dakterras*

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

- geen gebruik ten behoeve van horeca;
- realisatie op een plat dak;
- het hekwerk moet op 1,20 meter afstand van alle dakranden worden geplaatst, met uitzondering van de achterzijde;
- de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter;
- toegang dakterras kan via een dakluik;
- 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 hiervoor 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.

## ‘Historische linten, kernen en fragmenten (2)’

### 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 Welstandnota

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 Welstandnota '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.