



Advies

Zaaknummer: JB.23.000485.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie over het bezwaar namens Anno 2004 BV tegen het besluit van 1 december 2022 tot weigering van een omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw op de vierde verdieping op de locatie ^{5.1.2,e} in Amsterdam (OLO 7220051).

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) adviseert om:

- I het bezwaar namens Anno 2004 BV gegrond te verklaren;
- II het bestreden besluit te herroepen;
- III de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te verlenen, conform bijgevoegd besluit;
- IV aan bezwaarmaker een vergoeding van proceskosten toe te kennen van €1194,-.

Dat betekent dat u de gevraagde omgevingsvergunning ten onrechte hebt geweigerd. Hierna leest u waarom de commissie dit adviseert.

2. Aanleiding

Op 30 augustus 2022 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw op de vierde verdieping op de locatie ^{5.1.2,e}. De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Bij besluit van 1 december 2022 is de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd.

Op 5 januari 2023 heeft mevrouw ^{5.1.2,e} namens Anno 2004 BV (hierna: bezwaarmaker), hiertegen een bezwaarschrift ingediend, aangevuld bij brief van 11 maart 2023.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (Awb) daaraan stelt. De commissie acht het bezwaar daarom ontvankelijk en dit kan inhoudelijk worden beoordeeld.

4. Bezwaren

Kort samengevat worden de volgende bezwaren aangevoerd:

- a. Het bouwplan is in overeenstemming met de "Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning" (hierna: Beleidsregels) en het college was bereid om medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan "Weesperzijdestrook".
- b. Ten onrechte is het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) aan het bestreden besluit ten grondslag gelegd.
- c. De welstandsbeoordeling leidt tot een belemmering van bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan, in samenhang met de Beleidsregels, biedt.
- d. De CRK heeft ten onrechte ruimtelijke aspecten aan haar beoordeling ten grondslag gelegd.
- e. Omdat het bouwplan voldoet aan de Beleidsregels worden gevelbeeld en daklandschap niet onevenredig aangetast.
- f. De opbouw ligt 4.0 meter terug van de voorgevel en 2.3 meter van de achtergevel en betreft een klein bouwplan.
- g. Met inachtneming van het overgelegde deskundig tegenadvies moet worden geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- h. Verzocht wordt om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten.

5. Hoorzitting

Bezwaarmaker is in de gelegenheid gesteld om op 6 april 2023 door middel van een hoorzitting via MS Teams te worden gehoord. Hierbij waren aanwezig:

- mevrouw 5.1.2.e gemachtigde bezwaarmaker
- de 5.1.2.e namens bewaarmaker
- de 5.1.2.e architect
- mevrouw 5.1.2.e namens het college

Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, bijgevoegd als bijlage I.

Na afloop van de hoorzitting is een schriftelijke reactie namens de CRK toegezonden aan gemachtigde van bezwaarmaker, waarbij zij in de gelegenheid is gesteld om hierop nog een reactie te geven. Per e-mailbericht van 12 april 2023 heeft zij van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in bijlage II bij dit advies.

7. Overwegingen

De commissie beoordeelt of u het besluit terecht hebt genomen.

7.1 toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden getoetst aan de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesomde gronden. Samengevat gaat het daarbij om strijd met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening en redelijke eisen van welstand. Deze weigeringsgronden zijn limitatief en imperatief van aard. Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden verleend als de bouwactiviteit in overeenstemming is met deze gronden, terwijl de vergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met één of meer van deze gronden.

Voor zover de activiteit afwijkt van de regels van het bestemmingsplan, moet de aanvraag mede worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo (gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling). Deze vergunning kan op grond van artikel

2.10, tweede lid, van de Wabo slechts worden geweigerd, indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

In het navolgende wordt ingegaan op de toetsing van de aanvraag voor omgevingsvergunning aan de toepasselijke regels en de naar voren gebrachte bezwaren.

7.2 Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Amsterdam 2013

De commissie overweegt dat in het bestreden besluit wordt aangegeven dat niet aannemelijk is gemaakt dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012, omdat de constructieve controleberekening volgens NEN 8707 niet is ingediend.

Desgevraagd is tijdens de hoorzitting namens bezwaarmaker aangegeven dat de fundering is vernieuwd en dat het gebouw aan bouwtechnische eisen voldoet. Bezwaarmaker heeft aangegeven dat vanwege de beoordeling van de welstandsaspecten van het bouwplan nog geen aanvullende constructieberekening is ingediend, maar bereid te zijn om dat alsnog te doen.

Ten aanzien van de Bouwverordening Amsterdam 2013 wordt overwogen dat deze niet van toepassing is op de aanvraag.

De commissie is, mede gelet op de navolgende onderdelen van het advies, van oordeel dat bezwaarmaker in de gelegenheid moet worden gesteld om genoemde constructieberekening alsnog in te dienen. Ervan uitgaande dat hiermee alsnog aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwplan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voldoet, concludeert de commissie dat de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder a en b, van de Wabo zich niet zullen voordoen.

7.3 Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Weesperzijdestrook", omdat de maximale bouwhoogte van 15,5 meter met 2,40 meter wordt overschreden door de dakopbouw en omdat uitsluitend bestaande dakopbouwen zijn toegestaan. In het bestreden besluit wordt overwogen dat het bouwplan valt in de categorie gevallen waarvoor op grond van artikel 4, vierde lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bouwplan is getoetst aan de criteria voor dakopbouwen zoals opgenomen in de "Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning" (hierna: Beleidsregels) en geconstateerd dat het hieraan voldoet. In het bestreden besluit wordt aangegeven dat wordt afgeweken van artikel 21.1.1, onder b en d, van de planregels omdat het gaat om een afwijking die in redelijkheid past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid en dat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik".

De commissie constateert dat het bestemmingsplan niet aan medewerking aan het bouwplan in de weg staat en dat de weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo zich niet voordoet.

7.4 Redelijke eisen van welstand

De commissie constateert dat over het bouwplan advies is gevraagd aan de CRK. Deze heeft op 28 september 2022 negatief geadviseerd en onder meer geoordeeld dat sprake is van een bouwplan met een aanzienlijke ruimtelijke impact. De CRK heeft de aanvraag getoetst aan de criteria van hoofdstuk 6 voor dakuitbreidingen en de gebiedscriteria van hoofdstuk 8 van de nota "De Schoonheid van Amsterdam" en geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Hierbij is onder meer overwogen dat het pand als enige binnen de 19de-eeuwse

architectuureenheid is uitgebreid met een kapverdieping. Door op de kapverdieping een dakopbouw te plaatsen, ontstaat een stapeling van uitbreidingen waardoor het pand zich volledig onttrekt aan een logische verhouding en de samenhang van de architectuureenheid. De dakopbouw is ondanks de terugliggende positie op het dakvlak zeer goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vanwege lange zichtlijnen vanuit de Wibautstraat. Een tweelaagse ophoging ten opzichte van de samenhangende vierlaagse bouweenheid in deze situatie leidt tot een onbedoelde markering en tast daarmee het stadsbeeld aan. Door de grote mate van zichtbaarheid van de dakopbouw vanuit de openbare ruimte, wordt de dakopbouw onderdeel van het gevelbeeld en daarmee onderdeel van het beeld van de stad. Het voorgestelde doosachtige volume vormt een detonerende toevoeging in de kenmerkende gevelopbouw van het pand. Het volume van de dakopbouw is in dit geval een oneigenlijke toevoeging in deze gevelopbouw. Daarnaast heeft de CRK bezwaar tegen het forse contrast dat ontstaat met de belendingen die onderdeel zijn van hetzelfde ensemble. De verspringing in de daklijn is te afwijkend. De stapeling op het oorspronkelijke hoofdgebouw die ontstaat met de gerealiseerde kapverdieping en de voorliggende dakopbouw heeft te veel impact op de verhouding van het pand en de samenhang van de architectuureenheid. Door de positie op een kruising van wegen met lange zichtlijnen heeft de ingreep grote gevolgen voor het stadsbeeld, aldus de CRK.

De commissie overweegt dat u volgens vaste rechtspraak¹ op een advies van een welstandscommissie mag afgaan, nadat is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders als de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie heeft overgelegd dan wel concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht.

Bezwaarmaker heeft in de eerste plaats aangevoerd dat de welstandsbeoordeling een belemmering vormt van de verwezenlijking van bouwmogelijkheden die de Beleidsregels, in samenhang met het bestemmingsplan, bieden.

De commissie overweegt dat de welstandscommissie volgens vaste rechtspraak² het bouwplan moet toetsen aan de hand van de criteria in de welstandsnota aan redelijke eisen van welstand. Zij heeft zich daarbij in beginsel te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, dan wel, indien het bouwplan daarvan afwijkt, die waaraan het college planologische medewerking wenst te verlenen.

De commissie constateert dat in het bestreden besluit wordt overwogen dat het bouwplan voldoet aan de Beleidsregels en dat hieraan planologische medewerking wordt verleend. Dat betekent dat de CRK zich bij haar beoordeling had moeten richten naar de planologische mogelijkheden om de dakopbouw te realiseren en deze als gegeven had moeten beschouwen. De commissie constateert dat het negatieve advies van de CRK betrekking heeft op aspecten als volume, positionering en zichtbaarheid van de dakopbouw en niet op de vormgeving, materiaalkeuze, detaillering en kleur en dergelijke. De commissie is van oordeel dat de CRK hiermee buiten de grenzen is getreden van het hiervoor geschetste beoordelingskader en dat de welstandsbeoordeling leidt tot een belemmering van de verwezenlijking van bouwmogelijkheden waaraan u planologische medewerking wenst te verlenen. De commissie concludeert dat het

¹ Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) van 17 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:562

² Bijvoorbeeld de uitspraak van de AbRvS van 13 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2002

welstandsadvies daarom niet aan de weigering van de omgevingsvergunning ten grondslag had mogen worden gelegd.

Verder overweegt de commissie dat tijdens de hoorzitting desgevraagd door de vertegenwoordiger van de CRK is aangegeven dat, als het bouwplan alleen op vormgeving wordt beoordeeld, dit op hoofdlijnen akkoord is. Er zou nog een nadere beoordeling moeten plaatsvinden, maar de vertegenwoordiger van de CRK heeft aangegeven te verwachten dat deze beoordeling niet negatief zal uitvallen. De commissie gaat er dan ook vanuit dat het bouwplan, na een eventuele nadere beoordeling, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dat betekent dat de weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo zich naar verwachting niet zal voordoen.

7.5 Conclusie

Samenvattend is de commissie van oordeel dat de omgevingsvergunning ten onrechte op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo is geweigerd. Verder wordt geconcludeerd dat zich naar verwachting ook overigens geen weigeringsgronden zullen voordoen. Hierbij wordt opgemerkt dat bezwaarmaker zich bereid heeft verklaard een aanvullende constructieberekening in te dienen. Wij adviseren op grond van het vorenstaande om de gevraagde omgevingsvergunning, na ontvangst en positieve beoordeling van deze constructieberekening en na een nadere beoordeling door de CRK, mits deze positief uitvalt, alsnog te verlenen.

7.6 Proceskosten

Namens bezwaarmaker is verzocht om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten. Gelet op het bovenstaande advies is de commissie van oordeel dat dit verzoek moet worden gehonoreerd. De toe te kennen vergoeding wordt als volgt berekend: 2 punten (bezwaarschrift en verschijnen hoorzitting) x wegingsfactor 1 x €597,- = €1194,-

8. Conclusie

De commissie adviseert u om het bestreden besluit te herroepen en in heroverweging als volgt te besluiten:

- I het bezwaar namens Anno 2004 BV gegrond te verklaren;
- II het bestreden besluit te herroepen;
- III de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te verlenen, conform bijgevoegd besluit;
- IV aan bezwaarmaker een vergoeding van proceskosten toe te kennen van €1194,-.

Amsterdam, 13 april 2023

De bezwaarschriftencommissie,

5.1.2.e



w.g.

5.1.2.e

voorzitter

5.1.2.e

secretaris

Verslag van hetgeen is besproken tijdens de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie, gehouden op 6 april 2023, over het bezwaar namens Anno 2004 BV tegen het besluit van 1 december 2022 tot weigering van een omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw op de vierde verdieping op de locatie ^{5.1.2,e} in Amsterdam (OLO 7220051).

Tijdens de hoorzitting is – kort en zakelijk weergegeven – het volgende besproken.

De voorzitter heet iedereen welkom, stelt de aanwezigen aan elkaar voor en zet uiteen welke procedure zal worden gevolgd voor de behandeling van het bezwaar.

^{5.1.2,e} verwijst naar het ingediende bezwaarschrift. Kern van de zaak is dat het bouwplan voldoet aan de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning en de omgevingsvergunning is geweigerd op grond van welstandseisen. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is ten onrechte niet beperkt tot vormgevingsaspecten. Het advies van Buro SRO ondersteunt het bezwaar en dient tevens als contra-expertise.

De voorzitter vraagt naar de toetsing aan het Bouwbesluit 2012.

De ^{5.1.2,e} zegt dat het bouwplan voldoet aan de eisen. De fundering van het pand is vernieuwd. Hij is bereid een aanvullende constructieberekening in te dienen.

^{5.1.2,e} geeft een nadere toelichting op het welstandsadvies. Zij geeft aan dat er een schriftelijke reactie is op het bezwaar. Zij is zich ervan bewust dat de dakopbouw in overeenstemming is met de Beleidsregels. Niettemin is de CRK niet akkoord met het bouwplan. In het verleden is al medewerking verleend aan het ophogen van het pand met een extra verdieping. De toevoeging van een dakopbouw is te veel zichtbaar vanuit de openbare ruimte en is niet in verhouding met de omliggende bebouwing. Het bouwplan is ook getoetst aan de gebiedscriteria voor orde 3 panden, in zone B. De impact van de dakopbouw wordt te groot geacht. De Beleidsregels schieten in dit geval tekort om een goede beoordeling te maken. Vanuit de CRK wordt ook anders naar zichtbaarheid gekeken dan door Ruimtelijk Beleid. Zij merkt op dat het advies van Buro SRO niet kan worden aangemerkt als contra-expertise, maar meer een onderbouwing van het bezwaar bevat. Buro SRO is ook niet aangesloten bij de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.

^{5.1.2,e} wijst op de rechtspraak met betrekking tot bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt dan wel die waaraan het college planologische medewerking wenst te verlenen. Zij vraagt of er, als aspecten als volume en zichtbaarheid buiten beschouwing worden gelaten, welstandsbezwaren zijn met betrekking tot de vormgeving van de dakopbouw.

^{5.1.2,e} zegt dat het bouwplan op dit punt nog nader zal moeten worden beoordeeld, maar dat de dakopbouw qua vormgeving op hoofdlijnen akkoord is en dat hier uit zal worden gekomen.

^{5.1.2,e} wijst erop dat de dakopbouw helemaal in overeenstemming is met de Beleidsregels en dat hierin aspecten als zichtbaarheid zijn meegenomen. De bouwmogelijkheden moeten worden gerespecteerd. De beoordeling van de CRK gaat in dit geval te ver en had zich moeten beperken tot de vormgeving van de dakopbouw.

5.1.2.e zegt dat bij de beoordeling van de welstandsaspecten wel een relatie mag worden gelegd met ruimtelijke aspecten. Er is geen reden om een uitzondering te maken op het welstandsbeleid. Zij merkt op dat het verlenen van planologische medewerking een bevoegdheid betreft en geen verplichting.

5.1.2.e wijst erop dat in het bestreden besluit met zoveel woorden wordt overwogen dat planologische medewerking wordt verleend. Zij kan het betoog van mevrouw 5.1.2.e dan ook niet volgen. Verder merkt zij op dat de Beleidsregels gewoon gelden en, zolang deze niet zijn gewijzigd, als uitgangspunt dienen te gelden bij de welstandsbeoordeling.

De voorzitter zegt dat de schriftelijke reactie van de CRK nog zal worden toegezonden aan 5.1.2.e. Afgesproken wordt dat zij een week de tijd krijgt om hierop te reageren. Zij bedankt de deelnemers voor hun bijdragen en sluit de zitting.

Bijlage II: toepasselijke regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 7:15

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.
 2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.
 3. Het verzoek wordt gedaan voordat het bestuursorgaan op het bezwaar heeft beslist. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek bij de beslissing op het bezwaar.
- (...)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk,
(...)
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
(...)

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
 - b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de Bouwverordening of, zolang de Bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
 - c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
 - d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - (...)

Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage II

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:
(...)

4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
(...)

Bestemmingsplan "Weesperzijdestrook"

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf;
- c. short stay;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens garages en bergingen ten behoeve van de woonfunctie;
- e. aan de functie onder a gebonden, uitsluitend bestaande gebouwe, parkeervoorzieningen.

21.2 Bouwregels

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

21.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen 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 'onderdoorgang' dient de doorrijhoogte minimaal 3 meter te bedragen;
- d. uitsluitend bestaande dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen zijn toegestaan.

Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning

7.1 Algemene regels (gebied A)

Voor het bouwen van een dakopbouw, een dakuitbouw of een daktoegang die in strijd is met het bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.