

**Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)**

<b>Adres:</b>	5.1, 2, e , 5.1, 2, e Amsterdam		
<b>Monument of voorbeschermd</b>	<b>Nee</b>		
<b>Onlosmakelijke activiteit</b>	<b>Nee</b>		
<b>Projectomschrijving:</b>	Het vervangen van het bestaande woonschip door een nieuwe ark, het plaatsen van 2 nieuwe meerpalen en het maken van een toegangssteiger		
<b>Aanvrager:</b>	Mevr 5.1, 2 5.1, 2, e		
<b>Gemachtigde:</b>	5. 5.1, 2, e		
<b>OLO nr:</b>	6878545		
<b>Datum RO advies gevraagd</b>		<b>Datum van indiening:</b>	
<b>Datum RO advies ontvangen</b>		<b>Uiterlijke beslisdatum:</b>	
<b>Wabo-coördinator:</b>	5.1, 2, e 5.1, 2, e		
<b>Is er een conceptaanvraag ingediend?</b>	<b>Is concept</b>		

**TOETS ARCHITECTUUR**

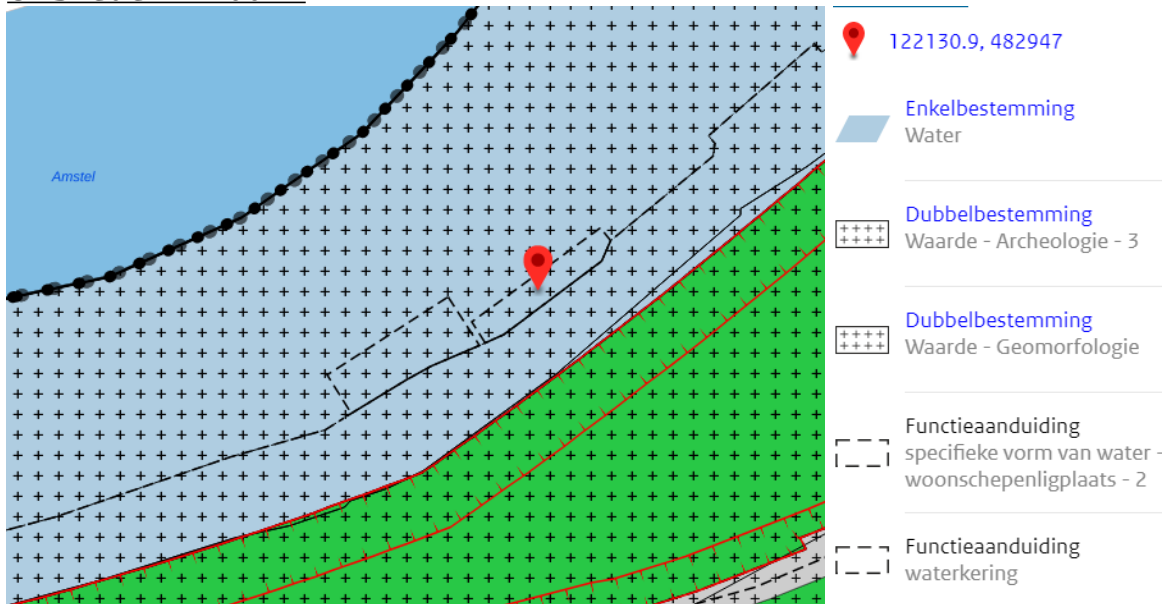
**Uitsnede Welstandsvier:**

	<b>Ruimtelijk systeem</b>	Groen en water (12)
	<b>Deel van een ruimtelijk systeem</b>	Sport en recreatie (12B)
	<b>Gebied</b>	Sport en recreatie (1250)
	<b>Niveau van welstand</b>	Gewoon welstandsniveau
	<b>Monument</b>	Nee

## TOETS BESTEMMINGSPLAN

<b>Naam bestemmingsplan:</b>	Groene Staart, 17-07-2013 onherroepelijk Drijvende bouwwerken, 18-09-2019 onherroepelijk
<b>Huidige bestemming:</b>	Water, artikel 15
<b>Maatvoering:</b>	Hier bouwhoogte, goothoogte etc.
<b>Bouwvlak:</b>	
<b>Met functiaanduiding(en):</b>	Specifieke vorm van water - woonschepenligplaats -1 en waterkering
<b>Met dubbelbestemming:</b>	

### Uitsnede BP-kaart:



### Bestemmingsplan in ontwikkeling?

NEE

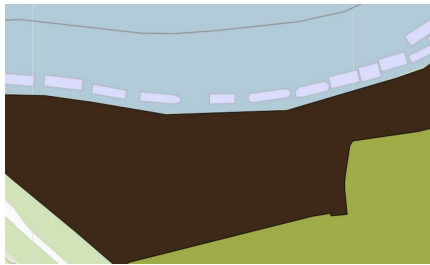
### Is er een voorbereidingsbesluit genomen?

NEE

### Geldt er een aanhoudingsplicht?

NEE

### 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**

**Luchthavenindelingbesluit van toepassing? nee**

**Bodem? Nee**

**Regels gebruik :**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. rietkragen, oevervoorzieningen en landhoofden;
- c. waterstaatsdoeleinden;
- d. de bescherming van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'waterkering';
- e. recreatief medegebruik;
- f. watersportverenigingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteigers';
- g. bruggen, met inbegrip van bijbehorende fiets- en voetpaden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- h. aanlandingsvoorzieningen ten behoeve van een pontveer over de Amstel;
- i. ligplaatsen van woonboten en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 1' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 2'.

**Voldoet niet voor de toegangssteiger**

### **15.3.2 Woonboten**

Voor woonboten gelden de volgende regels:

- a. per aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 1' geldt een maximum aantal ligplaatsen voor woonboten zoals met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen voor woonboten' is aangeduid; **VOLDOET**
- b. per aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 2' is maximaal 1 ligplaats voor woonboten toegestaan;

langs de oever mag geen dubbele rij woonboten zijn

	<p>afgemeerd, met uitzondering van de woonboten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 2'.</p>
<p><b>Regels bouw:</b></p>	<p><b>15.2 Bouwregels</b></p> <p><b>15.2.1 Gebouwen</b>  Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.</p> <p><b>15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>  Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteigers' zijn ten behoeve van watersportverenigingen aanlegsteigers toegestaan tot maximaal 15% van het betreffende aanduidingsvlak;</li> <li>b. de maximale bouwhoogte van aanlegsteigers bedraagt 2 meter;</li> <li>c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt, buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 1' en 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 2', 6 meter.</li> </ol> <p>Het aanvullende bestemmingsplan Drijvende bouwwerken heeft aanvullende regels:</p> <p><b>5.1.1 Ligplaatsen</b>  Op de tot '<a href="#">Water</a>' bestemde gronden mogen ter plaatse waar in het moederplan ligplaatsen voor woonboten en/of bedrijfsvaartuigen zijn toegestaan, drijvende bouwwerken worden opgericht.</p> <p><b>5.1.2 Maatvoering</b>  Voor drijvende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Maximale bouwhoogte <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De in de (specifieke) gebruiksregels van het moederplan opgenomen maximale bouwhoogte.</li> <li>2. Indien het moederplan geen maatvoering kent dan geldt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ voor locaties welke vallen onder het werkingsgebied van waterbeleidsregels geldt de daarin opgenomen maximale maatvoering;</li> <li>▪ indien geen van bovenstaande maten van toepassing is dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximale maat.</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>b. Maximale lengte <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De in de (specifieke) gebruiksregels van het moederplan opgenomen maximale lengte.</li> <li>2. Indien het moederplan geen maatvoering kent dan geldt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ voor locaties welke vallen onder het werkingsgebied van waterbeleidsregels</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>

	<p>geldt de daarin opgenomen maximale maatvoering;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ indien geen van bovenstaande maten van toepassing is dan geldt de bestaande lengte als maximale maat.</li> </ul> <p>c. Maximale breedte drijvende bouwwerk</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De in de (specifieke) gebruiksregels van het moederplan opgenomen maximale breedte.</li> <li>2. Indien het moederplan geen maatvoering kent dan geldt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ voor locaties welke vallen onder het werkingsgebied van waterbeleidsregels geldt de daarin opgenomen maximale maatvoering;</li> <li>▪ indien geen van bovenstaande maten van toepassing is dan geldt de bestaande breedte als maximale maat.</li> </ul> </li> </ol> <p>d. Onderlinge afstand</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De onderlinge afstand tussen de voor- en achterzijden van drijvende bouwwerken en/of schepen als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet bedraagt tenminste 2 meter, tenzij de bestaande afstand kleiner is. In dat geval geldt die kleinere afstand.</li> </ol> <p>e. Verbouwen en vervangen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bij het verbouwen en vervangen van drijvende bouwwerken dien de daartoe geldende voorschriften omtrent specifieke en beperkende maatvoeringen uit de waterbeleidsregels in acht te worden genomen. <b>Zie kopje beleidsregels.</b></li> </ol>
<b>Strijdigheden met gebruiksregels:</b>	Toegangssteiger naar de ark op de tweede rij past niet. Woonschip mag vervangen worden voor ark en deze nieuwe ark past binnen de afmetingen van het BP.
<b>Strijdigheden met bouwregels:</b>	Indien nodig benoemen met welke bouwregels het bouwplan in strijd is.
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?</b>	Zo ja, strijdigheid en regel benoemen.
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?</b>	Zo ja, strijdigheid en regel benoemen.
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?</b>	Zo ja, strijdigheid en regel benoemen.
<b>Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de</b>	Per strijdigheid aangeven of de afwijking binnenplans, kruimellijst of uitgebreide procedure betreft? Geef hier ook de artikelen aan.

<p><b>Wabo:</b></p>	
<p><b>Zijn er beleidsregels van toepassing?</b></p>	<p>Ja, de Beleidsnotitie woonboten en oevergebruik stadsdeel Oost, vastgesteld 25 juni 2013.</p> <p><b>5.2 Vervanging door ander type woonboot</b>  Het vervangen van woonboten door een ander type woonboot is mogelijk indien hierbij een verbetering van de beleving van de openbare ruimte ontstaat. Vanwege hun uitstraling zijn woonschepen goed ruimtelijk inpasbaar en om die reden de meest gewenste type woonboten. Hierna volgen de woonarken als meest gewenst type woonboot. Woonarken vormen een duidelijk eenheid qua vorm. Daarbij zijn woonarken ruimtelijk beter inpasbaar in het ruimtelijk/landschappelijke straatbeeld dan woonvaartuigen. Woonvaartuigen zijn het minst gewenste type woonboot. Door de gradatie van typen woonboten op het gebied van wenselijkheid is een onderverdeling per type gemaakt. Er wordt een onderscheid gemaakt in woonschepen, woonarken en woonvaartuigen. Bij vervanging van een woonboot door een ander type woonboot zijn de volgende voorwaarden van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een woonschip mag uitsluitend worden vervangen door een woonschip;</li> <li>• Een woonark mag uitsluitend worden vervangen door een woonschip of een woonark;</li> <li>• Een woonvaartuig mag worden vervangen door een woonschip, een woonark of een woonvaartuig.</li> </ul> <p><i>Uitzondering 2: Groene Staart, Omval, Overamstel/Weespertrekvaart</i>  Voor de gebieden Groene Staart, Omval en Overamstel/Weespertrekvaart geldt eveneens een uitzondering op de bovenstaande regeling. In deze gebieden geldt dat elk type woonboot door een woonschip, woonark of woonvaartuig mag worden vervangen. Deze uitzondering komt voort uit het beleid uit 2009 (Vervangen en verbouwen).</p> <p><b>5.4 Vervanging door hetzelfde type woonboot of verbouwing bestaande woonboot</b>  Bij vervanging van een woonboot door hetzelfde type woonboot of bij de verbouwing van een bestaande woonboot dient eveneens te worden voldaan aan de maatvoering zoals deze per gebied in hoofdstuk 9 is genoemd. Uitzondering hierop zijn de in de bijlage per gebied genoemde adressen waar de ligplaatsvergunning afwijkt van de maatvoering uit hoofdstuk 9. Hierbij geldt dat de maatvoering uit de ligplaatsvergunning geldt als maximale maatvoering, maar uitsluitend voor die onderdelen (hoogte, breedte of lengte) die de maatvoering van het beleid overschrijden. Voor de 11 onderdelen die de maatvoering van het beleid niet overschrijden geldt de maatvoering van het beleid als maximum tenzij dit gebiedsspecifiek anders is bepaald.</p> <p><b>5.5 Tussenruimte</b>  <i>Vervanging</i>  Tussen de korte zijden, ofwel de koppen van twee woonboten</p>

	<p>op de 1e rij vanaf de oever is een minimale tussenruimte van 2 meter vereist. Tussen de korte zijden van twee woonboten op de 2e rij vanaf de oever is een minimale tussenruimte van 4 meter vereist.</p> <p><b>9. Regelingen per gebied</b>  <b>Gebied 1: Groene Staart</b>  De Groene Staart is een overgangszone van stedelijk naar landelijk gebied waarin de Amstel een prominente plaats heeft. Het gebied ligt ingeklemd tussen de roeiverenigingen ten zuiden van de Utrechtsebrug en de Rijksweg A10.</p> <p>In het gebied Groene Staart geldt de maatvoering uit hoofdstuk 4. In afwijking van de maatvoering uit hoofdstuk 4 gelden de volgende maximale maten voor het gehele gebied Groene Staart voor een te vervangen of te verbouwen woonboot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale lengte alle typen woonboten: de lengte uit de geldende ligplaatsvergunning van de te vervangen of te verbouwen woonboot.</li> <li>- Bij vervanging door een ander type woonboot geldt de lengte uit de geldende ligplaatsvergunning indien de lengte uit de algemene maatvoering voor dit type groter is dan de lengte uit de geldende ligplaatsvergunning.</li> </ul> <p>Met de bovenstaande voorwaarde voor de maximale lengtemaat wordt het beleid voortgezet waarbij de lengte van een woonboot uit de geldende ligplaatsvergunning als maximum geldt. Het voorgaande beleid stamt uit 2009 (Vervangen en verbouwen van woonboten) en wordt voortgezet in voorliggend beleid.</p> <p>De individuele afwijkingen op de maatvoering uit hoofdstuk 4 en de maatvoering uit de bovengenoemde regeling voor de Groene Staart zijn per adres in bijlage 2 opgenomen conform de maatvoering uit de van kracht zijnde ligplaatsvergunning voor het specifieke adres.</p> <p>5.1, 2, e <span style="background-color: #cccccc;">                    </span> staat niet genoemd als adresspecifieke afwijking Groene Staart.  Aanvraag is voor een woonark van 20,0meter lang, 5,00 meter breed, en 5,00 meter hoog vanaf peil.</p> <p><b>4. Maatvoering</b>  Woonark: een woonboot, niet zijnde een woonschip of een woonvaartuig.  Voor een woonark geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale lengte: 20 meter</li> <li>- maximale breedte: 5 meter</li> <li>- maximale hoogte: 3 meter</li> </ul>
<p><b>Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?</b></p>	<p>Zo ja, aangeven welke.</p>

<p><b>Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)</b></p>	<p><u>Bestemmingsplan</u>  <b>VOORBEELDTEKST:</b>  Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan "Ijburg 1<sup>e</sup> fase".</p> <p>De grond waarop het project is gelegen is bestemd als "Wonen-1" als genoemd in artikel 22. Er is met de uitvoering van het project, het toevoegen van een 4<sup>e</sup> etage met zelfstandige woningen, sprake van strijdig gebruik. De op de plankaart maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt de bestaande bouwhoogte meter. Door het toevoegen van een extra bouwlaag wordt deze hoogte overschreden Het project is niet passend binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Wij concluderen dat het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel # van het bestemmingsplan)= <b>binnenplans</b></p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid # van bijlage II Bor) = <b>kruimel</b></p> <p>NEE, Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat; = <b>projectafwijking</b></p>
--	--

<p><b>Opmerkingen van de Wabo-coördinator aan de RO adviseur (trendsetter of precedent)</b></p>	
---	--

**(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)**

<p><b>Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:</b></p>	
<p><b>2<sup>e</sup> lezer R&amp;D</b></p>	

**ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO**

<p><b>Datum verzoek:</b></p>	
<p><b>Datum advies:</b></p>	

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

<b>Adviescommissies</b>	
<input type="checkbox"/> <b>TAC:</b> Naam: 5.1, 2, e [redacted] en 5.1, 2, e [redacted] Email: 5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl	d
<input type="checkbox"/> <b>TAVGA:</b> Naam: 5.1, 2, e [redacted] en 5.1, 2, e [redacted] Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Hotelteam:</b> Naam: 5.1, 2, e [redacted] Email: 5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> <b>Winkelcommissie:</b> Naam: Email:	

<b>Overige adviseurs</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Reclame:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Water:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Wonen:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Sport:</b>	

Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Kunst en Cultuur:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Grondzaken/Vastgoed:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Parkeren en verkeer:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Beheer en ontwerp</b> <b>OR:</b> Naam: Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Overig:</b> 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><b><u>Afwijken van het bestemmingsplan</u></b></p> <p><b><u>Motivering</u></b></p> <p><b><i>Ruimtelijk</i></b></p> <p><b><i>Haalbaarheid</i></b> De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora &amp; fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, verkeer en parkeren zijn hier niet aan de orde.</p> <p><b><i>Maatschappelijk overleg</i></b> De aanvrager heeft aangegeven hoe de buurt is betrokken bij het initiatief en wat de uitkomst ervan is (of het bleek niet nodig).</p> <p><b><i>Financieel</i></b> Er dient wel/geen planschadeovereenkomst opgesteld te worden, om de volgende redenen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ...</li> <li>2. de kans dat het schadebedrag boven de 2% uitkomt, is erg klein.</li> </ol>
------------------------	--

<b>Conclusie advies:</b>	<i>Positief / Negatief</i>
<b>Datum advies:</b>	

## 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, Sporeburg en Rietlanden (gebied B) **let op, in gebied B2 gelden beleidsregels niet, hier maatwerk aanvragen**

- 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 schijncappen (alle gebieden)

- 1. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;- geen onderdeel meer van de beleidsregels
- 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 hoofdbebouwing;
- 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) **let op, in gebied B2 gelden beleidsregels niet, hier maatwerk aanvragen**

- 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 privacy scherm 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 in pandige 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 privacy scherm 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

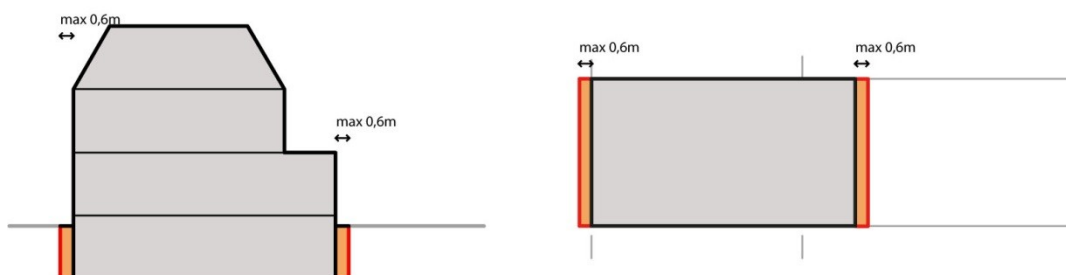
### Algemene regel

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/ glasplaat door de beheerder van de openbare ruimte is vereist. 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:@amsterdam.nl)



*Afbeelding: doorsnede en bovenaanzicht regel voor koekoeken*