

BESTEMMINGSPAN EN ADVIESFORMULIER (versie 1.12 – maart 2023)

Adres	Eerste Helmersstraat 105-H		
Projectomschrijving	realiseren van een dakterras op de uitbouw, wijzigen achtergevel en twee koekoeken		
Aanvrager	iostudio architecten B.V.		
Zaaknummer PowerBrowser DSO-nummer	Z2024-016457	2024062101518	
Soort aanvraag	Regulier		
Eerdere conceptaanvraag?	Nee		
Bestaande toestand conform archieftekeningen?	Ja / Nee		
Bestaande toestand conform BAG (data.amsterdam.nl)	Ja / Nee		
Bouwdynamiek	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Bestuurlijk gevoelig	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Integrale Adviestafel	Ja / Nee / N.t.b.		
Casemanager Bouw	5.1.2.e		
Casemanager R.O.			

Adviesverzoek (arceren welke van toepassing is)

Conclusie casemanager	Past in bestemmingsplan	Past niet in bestemmingsplan
Vraag aan RO-jurist	Standaard motivering toepassen	Maatwerk advies
Te volgen procedure	Binnenplanse afwijking	Buitenplanse afwijking bijlage II Bor
	Tijdelijke afwijking	Buitenplanse afwijking uitgebreid

Crisis en herstelwet	N.v.t.	(bij 12 of meer nieuwe woningen van toepassing)
Onlosmakelijke activiteiten	Technische bouwactiviteit ontbreekt (contact is al geweest)	Zijn alle onlosmakelijke activiteiten toegevoegd en zo nee, welke ontbreken

TOETS ARCHITECTUUR

Welstandstoets	Geen / VVKB / gewogen oordeel	Kenmerken DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM Ruimtelijk systeem 19de-eeuwse Ring (3) Deel van een ruimtelijk systeem Gedecoreerde Blokbebouwing (3B) Gebied Helmersbuurt (0321) Orde Orde 2 Niveau van welstand Bijzonder welstandsniveau Monument Nee (Het adres kan wel onderdeel zijn van een monumentaal complex. Zie daarvoor de kaart.)
Monument	Geen / gemeentelijk / rijksmonument	
Rijksmonument (RCE betrekken)	omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl T.a.v. 5.1.2.e	
Monumentnummer	N.v.t.	
Beschermd gezicht	Geen / Admiralenbuurt / Oud Zuid	
Archeologie	Relevant / niet relevant	https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/

Overige mogelijke aspecten welke gevolgen kunnen hebben voor het verzoek om aanvullende gegevens

Participatie		Heeft aanvrager geparticipeerd?
Geluid (verkeer)		https://maps.amsterdam.nl/geluid/
Geluid (industrie)		https://maps.amsterdam.nl/geluid/
Flora en Fauna		https://maps.amsterdam.nl/vogels/ en https://maps.amsterdam.nl/vleermuizen/ en https://maps.amsterdam.nl/muurflora/
Stikstof		Is er sprake van stikstofdepositie in natura2000?
Auto parkeren		Nota parkeernormen auto
Fiets parkeren		Nota parkeernormen fiets
Milieu		Melding of vergunning nodig?
Bodemverontreiniging		Verkennend bodemonderzoek nodig?
Grondwater		Geohydrologisch onderzoek nodig?
Overige aspecten van toepassing? (verplicht invullen)		Ja/Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Oud West 2018 en 1e 2e en 4e herziening
Huidige bestemming(en):	Wonen

(inclusief functie aanduidingen)	
Dubbelbestemming(en):	Waarde – Archeologie 2
Gebiedsaanduiding(en): (o.a. geluidzones en luchtvaarverkeerzones)	<p>milieuzone – grondwateraandachtsgebied</p> <p>27.1 Grondwateraandachtsgebied</p> <p>Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwateraandachtsgebied" mag een kelder of souterrain alleen worden gebouwd of uitgebreid onder hoofdgebouwen indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> met een geohydrologisch onderzoek op basis van lokale grondboringen en peilbuizen wordt aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van de bestaande grondwaterstromingen en -standen en in de nieuwe situatie de bestaande grondwaterstromingen en -standen behouden blijven, en een positief advies is afgegeven door de grondwaterbeheerder. <p>27.2 Wijzigingsbevoegdheid grondwateraandachtsgebied</p> <p>Het bevoegde gezag is bevoegd om de begrenzing van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwateraandachtsgebied" zoals bedoeld in lid 27.1 te wijzigen indien dit nodig is gelet op de ter plaatse al dan niet gewijzigde waterhuishoudkundige situatie, waarbij het bevoegde gezag voor vaststelling van het wijzigingsplan advies inwint bij de waterbeheerder.</p>

Oud West 2018

Bestemmingsplan Gemeente Amsterdam

meer kenmerken ▾

vastgesteld 07-11-2019 - geheel in werking Beroep / bezwaar aangetekend

Plekinfo Regels Bijlage bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (4) ⌵

- Waarde - Archeologie 2** >
- Verkeer** >
- Wonen** >
- Tuin** >

Gebiedsaanduidingen (1) ⌵

- milieuzone - grondwateraandachtsgebied** >

Inleidende regels

Relevante begripsbepalingen	
Wijze van meten	

Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving (inclusief specifieke gebruiksregels)	<p>Artikel 16 Tuin</p> <p>16.1 Bestemmingsomschrijving _</p> <p>De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> tuinten; <p>alsmede voor</p>
--	---

- b. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen, in - en uitritten en toegangsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. [kelders](#) en [souterrains](#) waar deze rechtmatig zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. [bijbehorend bouwwerken](#) uitsluitend waar deze ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving _

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

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van [praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis](#);
- b. bergingen en ateliers behorende bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

alsmede voor

- c. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. onzelfstandige bewoning in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- e. [horeca van categorie 5](#) in de vijfde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2';
- f. [maatschappelijke voorzieningen](#) in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met bijbehorende

- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. tuinen en erven;
- i. [groenvoorzieningen](#);
- j. [verkeersareaal](#);
- k. speelvoorzieningen;
- l. [nutsvoorzieningen](#);
- m. afvalinzamelingssystemen;
- n. water en [waterhuishoudkundige voorzieningen](#).

Bouwregels

16.2 Bouwregels **TUIN**

16.2.1 Algemeen _

Op en onder de in lid [16.1](#) genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

16.2.2 Gebouwde parkeervoorzieningen _

Voor het bouwen van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het aanduidingsvlak.

16.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde _

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 1 meter.

19.2 Bouwregels _

19.2.1 Algemeen _

Op en onder de in lid [19.1](#) genoemde gronden mag slechts worden gebouwd

ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

19.2.2 Gebouwen —

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: de bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel in geval een oorspronkelijk bouwwerk geamoveerd is, de in het voorgaande bestemmingsplan rechtens toegestane bouwhoogte;
- c. maximum [gothoogte](#): de gothoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" geldt dat tot de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur.

19.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde —

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter.

19.2.4 Dakterrassen —

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsobbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen tuinen of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,2 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;

met uitzondering van dakterrassen die zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

19.2.5 Daktoegangsobbouwen —

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. daktoegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken en dergelijke);
- d. de hoogte van de toegangsobbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsobbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsobbouw bedraagt;

met uitzondering van daktoegangsobbouwen die zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

19.2.6 Ondergronds bouwen onder hoofdgebouwen —

Voor de bouw of uitbreiding van een [kelder](#) of [souterrain](#) gelden de volgende regels:

- a. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwateraandachtsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel [27 Algemene aanduidingsregels](#) van deze regels;

	<p>b. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondweraandachtsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd of uitgebreid indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> o onder of langs de kelder of het souterrain een grondwatermaatregel wordt genomen met een doorlaatvermogen (kD-waarde) van minimaal 10 m²/dag en maximaal 20 m²/dag; o de grondwatermaatregel ervoor zorgt dat de bovenste (freatische) bodemlaag aan de voor- en achterzijde met elkaar in contact staat; o de footprint van de kelder of het souterrain maximaal 300 m² bedraagt; o de diepte van kelder of het souterrain ten opzichte van het maaiveld aan de straatzijde maximaal 4 meter bedraagt.
<p>Specifieke binnenplanse afwijkingmogelijkheden</p>	<p>19.3 Afwijken van de bouwregels _</p> <p>19.3.1 Daktoegangsopbouwen op orde-2 panden _</p> <p>Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, in afwijking van het bepaalde in lid 19.2.5 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat is aangewezen als orde-2, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 19.2.5; b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.
<p>Algemene regels</p>	
<p>Algemene gebruiksregels (let ook op parkeernormen)</p>	
<p>Algemene bouwregels</p>	<p>Artikel 25 Algemene bouwregels _</p> <p>Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren; b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter; c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter; d. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd; e. dakluiken, daklichtconstructies en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.
<p>Algemene aanduidingsregels (o.a. geluid, grondwater, luchtvaart)</p>	<p>Artikel 27 Algemene aanduidingsregels _</p> <p>27.1 Grondweraandachtsgebied _</p> <p>Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondweraandachtsgebied" mag een kelder of souterrain alleen worden gebouwd of uitgebreid onder hoofdgebouwen indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. met een geohydrologisch onderzoek op basis van lokale grondboringen en peilbuizen wordt aangetoond dat er geen sprake is

	<p>van verstoring van de bestaande grondwaterstromingen en - standen en in de nieuwe situatie de bestaande grondwaterstromingen en - standen behouden blijven, en</p> <p>b. een positief advies is afgegeven door de grondwaterbeheerder.</p> <p>27.2 Wijzigingsbevoegdheid grondwateraandachtsgebied _</p> <p>Het bevoegde gezag is bevoegd om de begrenzing van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwateraandachtsgebied" zoals bedoeld in lid 27.1 te wijzigen indien dit nodig is gelet op de ter plaatse al dan niet gewijzigde waterhuishoudkundige situatie, waarbij het bevoegde gezag voor vaststelling van het wijzigingsplan advies inwint bij de waterbeheerder.</p>
Algemene binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	<p>Artikel 28 Algemene afwijkingsregels _</p> <p>Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:</p> <p>e. een overschrijding van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, uitkragingen, bordessen, galerijen, luifels, erkers, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.</p>
Overgangsrecht	
Overgangsbepalingen	
Overige zaken	
Toets casemanager	
Past binnen bestemmingsplan	<p>Ja / Nee / Twijfel</p> <p>Balkons op 1^e verdieping is niet ten behoeve van bestemming Tuin.</p>
Strijdigheden met gebruiksvoorschriften	
Strijdigheden met bouwvoorschriften	
Past binnen kruimelrichtlijnen	Ja / Nee / Twijfel
Voorstel afwijkingsprocedure (inclusief wettelijke grondslag)	Binnenplans / Buitenplans (regulier / uitgebreid) / Twijfel
Beoordeling	

overgangsbepalingen, wijzigingsbevoegdheid	
Aanhoudingsplicht? (ontwerp ter visie, voorbereidingsbesluit, enz.)	
Overige opmerkingen van de Casemanager bouw met betrekking tot dit dossier	

Motivering m.b.t. Uitvoeringsrichtlijnen	
Motiveren met inachtneming van het advies van overige afdelingen waarom wel of geen medewerking kan worden verleend.	
<p>Tekst voor besluit:</p> <p>Geel gemarkeerde puntjes = invullen</p> <p>Geel gemarkeerde tekst = weghalen wat niet van toepassing is</p>	<p>Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo) Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.</p> <p>Bestemmingsplan Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan ... geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen '...' (artikel ...).</p> <p>Strijdigheden Het project is in strijd met artikel ..., van het bestemmingsplan, omdat ...</p> <p>Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid Het is mogelijk om op grond van artikel ... van het bestemmingsplan ... af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) indien</p> <p>Aangezien deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet mogelijk is voor de andere strijdigheden met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking niet.</p> <p>Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, ... lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).</p> <p>Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.</p> <p>Overwegingen Uitvoeringsrichtlijn</p>

	<p>Op 21 januari 2020, laatst herzien op 30 maart 2021, heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West de 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2020' vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn). Op 8 april 2021 zijn de Uitvoeringsrichtlijn in werking getreden. De Uitvoeringsrichtlijn geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst').</p> <p>Hoewel het in onderhavig geval gaat om een binnenplanse afwijking en niet om een buitenplanse afwijking is het logisch om aan te sluiten bij de Uitvoeringsrichtlijn aangezien de richtlijn aangeeft wat wij ruimtelijk wenselijk vinden.</p> <p>Het ... voldoet aan artikel ..., van de Uitvoeringsrichtlijn.</p> <p>Het ... voldoet niet aan artikel ..., van de Uitvoeringsrichtlijn, omdat</p> <p>Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijn kan op grond van artikel 3.3 van de Uitvoeringsrichtlijn indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bouwplan bouwkundig of stedenbouwkundig beter inpasbaar is en/of; - het bouwplan leidt tot een stedenbouwkundig of bouwkundig ongewenste situatie en/of; - het bouwplan anderszins tot een ruimtelijk meer gewenste of ongewenste situatie leidt en/of; - de betrokken belangen onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregel. <p>Er is geen sprake van bovengenoemde afwijkingsgronden om hierna genoemde redenen.</p>
<p>Verharding en bebouwing tuin</p>	<p><i>Verharding en bebouwing tuin</i></p> <p>Vanwege het behoud van een goed woon- en leefklimaat wordt het verharderen en bebouwen van tuinen terughoudend toegestaan en is het wenselijk dat tuinen zo open mogelijk blijven. Het verharderen/verstenen oftewel volbouwen van binnentuinen is ongewenst omdat het stadsdeel behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. De tuinen bieden rust en ruimte en bevorderen de biodiversiteit. Omdat aan de straatkant en voorzijde van de bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is, dient de rust aan achterzijde van de woning als compensatie.</p> <p>Het groen moet worden beschermd vanwege het klimaat en behoud van een goed leefklimaat. De tuinen zijn van groot belang voor een prettig leefklimaat, de gezondheid en het welzijn van de bewoners (zowel de bewoners met een tuin, als ook voor de bewoners die op de hoger gelegen verdiepingen wonen).</p> <p>Bovendien is het behoud van de binnentuinen van belang wegens de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige verhouding tussen groen en grijs, het waterbergend vermogen (bij harde regenbuien moet het water vertraagd kunnen worden afgevoerd; Amsterdam Rainproof) en de bijdrage aan de toenemende hitteproblematiek (klimaatverandering). Daarom wordt niet meer dan 50% bebouwing en verharding van tuinen toegestaan.</p>
<p>Aanbouw</p>	<p><i>Aanbouw</i></p>

	<p>Het voorgaande betekent niet dat bebouwing in het achtererfgebied onmogelijk is. Een aanbouw kan het woongenot vergroten en een aanbouw van enige omvang in het achtererf is niet ongewenst. Het behoud van groen en het belang van waterberging zijn daarbij bepalende factoren. De maximale horizontale diepte van de aanbouw is gesteld op 2,50 meter, dit wordt stedenbouwkundig gezien als een maximale bouwdiepte voor een aanbouw, zeker als het gaat om de voor stadsdeel West gebruikelijke gesloten bouwblokken. Gelet op deze beperkte diepte is het voor de hand liggend dat het bestaande groen in de tuin zo veel als mogelijk behouden kan worden.</p>
Koekoek	<p><i>Koekoek</i> Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot.</p>
Tuintrap	<p><i>Tuintrap</i> De begane grondverdieping vanuit de tuin te kunnen bereiken, is een trap nodig om het niveauverschil tussen de vloer en het aansluitende maaiveld te overbruggen. Voor het woongenot is het wenselijk dat de tuin makkelijk kan worden bereikt. De impact voor de omgeving is in dit geval gering, omdat de trap binnen vier meter vanaf de achtergevel wordt gerealiseerd.</p>
Dakterras hoofdgebouw	<p><i>Dakterras</i> Door een dakterras wordt de woonkwaliteit vergroot. Een buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Er wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van omwonenden en de mogelijkheid voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik.</p> <p>Doordat 50% van het platte dak vrij blijft, biedt het platte daken kansen voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Meervoudig ruimtegebruik gaat bijvoorbeeld om het bieden van ruimte voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren. De daken in de bestaande stad kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van regenwateropvang door de aanleg van groene daken en aan duurzame energievoorziening door het aanbrengen van zonnepanelen/zonnecollectoren e.d.</p> <p>Het dakterras is aan de achterkant een meter van de dakrand verwijderd, en aan de voorkant is deze afstand twee meter, daardoor is de zichtbaarheid minimaal.</p> <p>Een hekwerk hoger dan 1,20 meter wordt niet toegestaan. Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijnen ten behoeve van een hekwerk hoger dan 1,20 meter is ongewenst vanwege de zichtbaarheid.</p> <p>Dakterrassen tot de dakranden zijn ongewenst, omdat dit als een onaantoonbare visuele verstoring wordt ervaren. Zij leveren een te grote bijdrage aan de verrommeling van het daklandschap. Bij langere zichtlijnen (bijvoorbeeld bij straathoeken, pleinen, plantsoenen, parken, singels en kanalen) zijn de hekwerken goed zichtbaar. Ook vanuit binnentuinen en vanuit woningen op hoger gelegen bouwlagen worden de dakterrassen ervaren als een storend element. Deze verstoring weegt niet op tegen de voordelen van de individuele dakterrasgebruiker. Er is geen sprake van een unieke situatie om in</p>

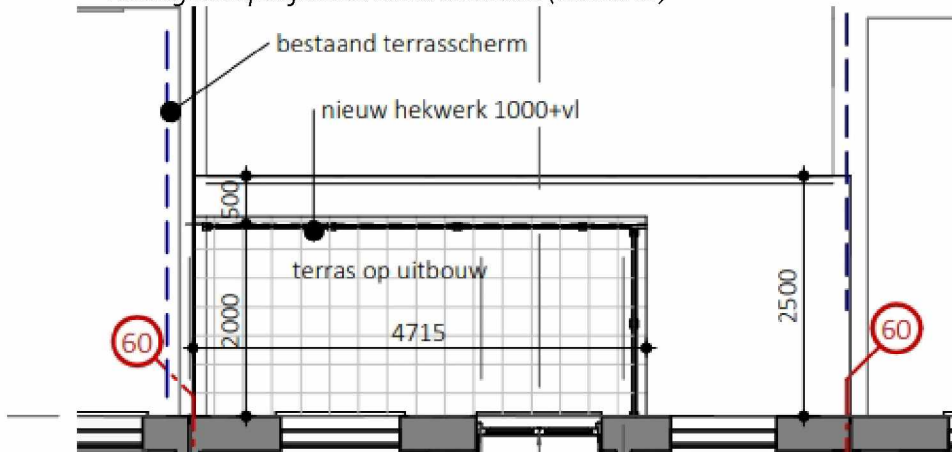
	<p>dit geval dakterrassen tot aan de dakrand toe te staan.</p> <p>Medewerking kan leiden tot ongewenste precedentwerking.</p>
Dakterras aanbouw	<p><i>Dakterras</i> Door een dakterras wordt de woonkwaliteit vergroot. Een buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Er wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van omwonenden.</p> <p>Een hekwerk hoger dan 1,20 meter wordt niet toegestaan. Afwijken van de Uitvoeringsrichtlijnen ten behoeve van een hekwerk hoger dan 1,20 meter is ongewenst vanwege de zichtbaarheid. Medewerking kan leiden tot ongewenste precedentwerking.</p>
Daktoegangsopbouw	<p><i>Daktoegangsgebouw</i> Daktoegangsopbouwen zijn ongewenst wegens verrommeling van het daklandschap. Daktoegangsopbouwen worden als een onaanvaardbare visuele verstoring ervaren en zij leveren een te grote bijdrage aan de verrommeling van het daklandschap. Bij langere zichtlijnen (bijvoorbeeld bij straathoeken, pleinen, plantsoenen, parken, singels en kanalen) zijn de opbouwen goed zichtbaar. Ook vanuit binnentuinen en vanuit woningen op hoger gelegen bouwlagen worden de daktoegangsopbouwen ervaren als een storend element. Deze verstoring weegt niet op tegen de voordelen van de individuele dakterrasgebruiker. Toegang tot een dakterras blijft uiteraard nodig, maar hiervoor kan worden volstaan met een dakluik.</p>
Balkon	<p><i>Balkon</i> Het balkon heeft door de beperkte diepte van 1,5 meter geen grote ruimtelijke impact. Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen van balkons aan de achtergevel. Het toestaan of vergroten van de buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Tegelijk is het van belang dat de belangen van onderliggende woning niet te veel benadeeld worden. Het gaat dan met name om onevenredige beperkingen van daglichttoetreding en privacy. Doordat de balkons niet dieper zijn dan 1,50 meter, wordt de daglichttoetreding bij onderliggende woonruimten niet onttrokken. Er is geen aanleiding om aan te nemen niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft daglichttoetreding. Verder wordt door toepassing van de Uitvoeringsrichtlijnen wordt voorkomen dat de impact op de privacy en daarmee de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven.</p>
Privacy	<p><i>Privacy</i> De privacy van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast. Het balkons/dakterras is wel binnen 2,0 meter van de grenslijn met het naburig erf gelegen, maar bieden geen direct zicht in de woningen van omwonenden. Dit leidt niet tot evidente privaatrechtelijke belemmeringen omdat de ligging van de woning in stedelijk gebied een zekere beperking van privacy met zich brengt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBAMS:2018:5979). Er is daarom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.</p>
Conclusie m.b.t. Uitvoeringsrichtlijnen	<p>Vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten en waarden is er geen bezwaar tegen het project.</p>

<p>Water</p>	<p><u>Water</u></p> <p>Het is aannemelijk dat wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 2,5 mm/uur. Er wordt daarom geen wateroverlast verwacht.</p> <p>Naast deze omgevingsvergunning is ook de Hemelwaterverordening onverkort van toepassing. Op grond van deze verordening kunnen andere of strengere regels gelden dan deze omgevingsvergunning.</p>
	<p>Conclusie</p> <p>Wij besluiten/ zijn niet bereid om niet af te wijken van artikel ..., van het bestemmingsplan ..., omdat het project niet voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.</p> <p>Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.</p> <p>Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk niet aanvaardbaar.</p>
<p>Datum advies:</p>	

Overige:

- **Terras (2m) op de uitbouw**

- Specificaties van het hekwerk ontbreekt, materiaal en kleurgebruik? (doorsnedetekening?)
- Volledigheid specificaties terras ontbreekt (aanzicht?)



19.2.4 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
 - dakterrassen en toegangsbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
 - de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen tuinen of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
 - de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
 - de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
 - hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,2 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;
- met uitzondering van dakterrassen die zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Artikel 9 Herziening bestemming Wonen (artikel 19 van het bestemmingsplan Oud West 2018)

9.1 Dakterrassen

Aan artikel 19, lid 19.2.4 wordt toegevoegd:

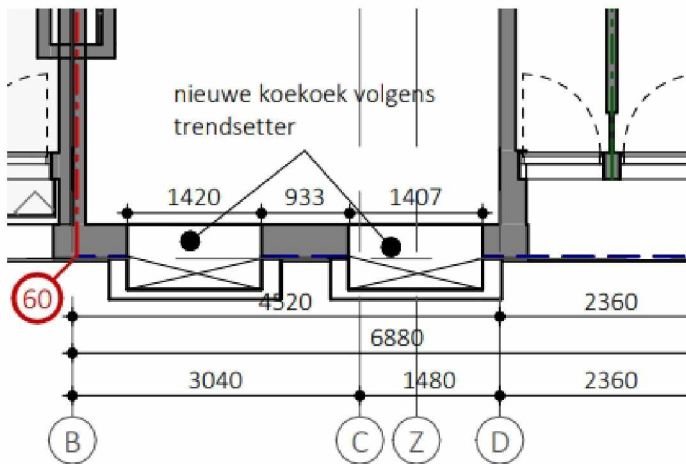
g. maximaal 50% van een plat dak mag worden ingericht en gebruikt als dakterras.

9.2 Daktoegangsbouwen

In artikel 19 worden lid 19.2.5. *Daktoegangsbouwen* en lid 19.3 *Afwijken van bouwregels* volledig geschrapt.

- Twee koekoeken (voorzijde)

- Mogelijk is een geohydrologisch onderzoek nodig/positief advies door de grondwaterbeheerder
- Maatvoering koekoeken
- Er wordt gerefereerd naar een trendsetter, welke trendsetter is dit?
- Doorsnedetekening bestaand en nieuw, inclusief juiste maatvoering?



19.2.6 Ondergronds bouwen onder hoofdgebouwen

Voor de bouw of uitbreiding van een [kelder](#) of [souterrain](#) gelden de volgende regels:

- voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwataandachtsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 Algemene aanduidingsregels van deze regels;
- voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwataandachtsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd of uitgebreid indien:
 - o onder of langs de kelder of het souterrain een grondwatermaatregel wordt genomen met een doorlaatvermogen (kD-waarde) van minimaal 10 m²/dag en maximaal 20 m²/dag;
 - o de grondwatermaatregel ervoor zorgt dat de bovenste (freatische) bodemlaag aan de voor- en achterzijde met elkaar in contact staat;
 - o de footprint van de kelder of het souterrain maximaal 300 m² bedraagt;
 - o de diepte van kelder of het souterrain ten opzichte van het maaiveld aan de straatzijde maximaal 4 meter bedraagt.

27.1 Grondwataandachtsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwataandachtsgebied" mag een kelder of souterrain alleen worden gebouwd of uitgebreid onder hoofdgebouwen indien:

- met een geohydrologisch onderzoek op basis van lokale grondboringen en peilbuizen wordt aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van de bestaande grondwaterstromingen en -standen en in de nieuwe situatie de bestaande grondwaterstromingen en -standen behouden blijven, en
- een positief advies is afgegeven door de grondwaterbeheerder.

Artikel 25 Algemene bouwregels

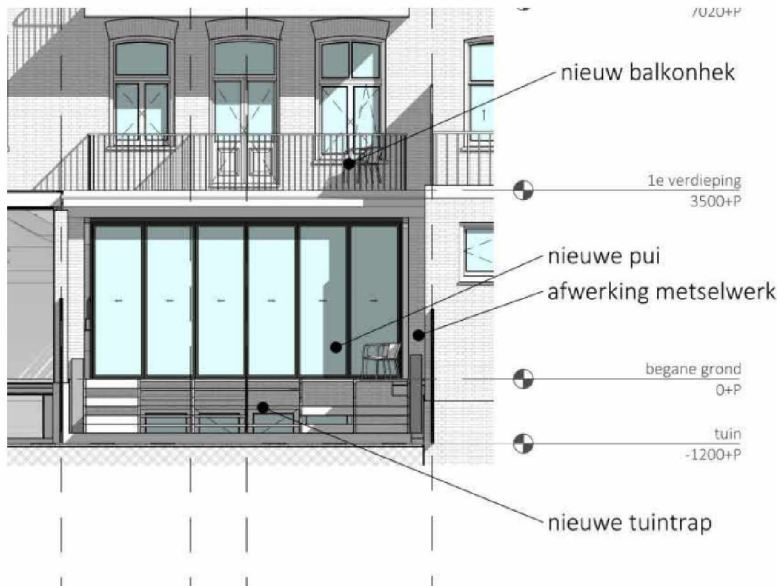
Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- ten behoeve van stoepen, stoep treden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd;
- dakluiken, daklichtconstructies en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.

- Wijzigen achtergevel (nieuwe balkonhek, pui, tuintrap, kozijn, waterberging en afwerking metselwerk)

Vergunningsvrij? > BBL 2.29 onder e > 22.7 BO > Orde 2 >

- doorsnede tekening bestaand en nieuw, inclusief juiste maatvoering (niet alle maten zijn opgenomen).
- specificaties van de te plaatsen componenten (pui, tuintrap, balkonhek, kozijn etc.)
- achtergevelaanzicht bestaande toestand komt niet overeen cf. laatst vergunde situatie (hekwerk ontbreekt)
- doorsnede bestaande/nieuwe toestand komt niet overeen cf. laatst vergunde situatie (balkons + hekwerk ontbreken).



Artikel 16 Tuin _

16.1 Bestemmingsomschrijving _

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen;

alsmede voor

- gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- ongebouwde parkeervoorzieningen, in - en uitritten en toegangsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- kelders en souterrains waar deze rechtmatig zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- bijbehorend bouwwerken uitsluitend waar deze ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd.

16.2 Bouwregels _

16.2.1 Algemeen _

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

16.2.2 Gebouwde parkeervoorzieningen _

Voor het bouwen van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

- maximum bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- maximum bebouwingspercentage: 100% van het aanduidingsvlak.

16.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde _

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 1 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels _

- De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca;
- in afwijking van het bepaalde onder a. is een terras behorend bij horeca toegestaan indien dit is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen de gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en de ongebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' gebruikt worden ten behoeve van de doeleinden die in alle bouwlagen van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan.

Opsomming aan te leveren stukken/informatie:

Dakterras op de uitbouw

- specificaties van het hekwerk ontbreekt, materiaal en kleurgebruik (doorsnedetekening);
- volledigheid specificaties terras ontbreekt (aanzicht);

Koekoeken voorzienide

- mogelijk is een geohydrologisch onderzoek nodig/positief advies door de grondwaterbeheerder;
- alle maatvoeringen van de te plaatsen koekoeken;
- er wordt gerefereerd naar een trendsetter, welke trendsetter?;
- doorsnedetekening bestaand en nieuw, inclusief juiste maatvoering;

Wijzigen achtergevel (nieuwe balkonhek, pui, tuintrap, kozijn, waterberging en afwerking metselwerk)

- doorsnede tekening bestaand en nieuw, inclusief juiste maatvoering (niet alle maten zijn opgenomen).
- specificaties van de te plaatsen componenten (pui, tuintrap, balkonhek, kozijn etc.)
- achtergevelaanzicht bestaande toestand komt niet overeen cf. laatst vergunde situatie (hekwerk ontbreekt)
- doorsnede bestaande/nieuwe toestand komt niet overeen cf. laatst vergunde situatie (balkons + hekwerk ontbreken).

Details

- van alle te wijzigen onderdelen moeten details worden aangeleverd, voorzien van voldoende maatvoering, o.a. hekwerken (h.o.h. afstand spijlen), details dakterras, aanbouw, balkon;