

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

<b>Adres:</b>	5.1, 2, e		
<b>Monument of voorbeschermd</b>	<b>JA/NEE</b> <a href="G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\9. Toetsingskaders\4. Welstand &amp; Monumenten\Monumenten">G:\SDDVTH\SDO\VEG\WABO\9. Toetsingskaders\4. Welstand &amp; Monumenten\Monumenten</a> <a href="#">check monument</a>		
<b>Onlosmakelijke activiteit</b>	<b>JA/NEE</b>		
<b>Projectomschrijving:</b>	Funderingsherstel, uitbouw, dakterras en constructieve doorbraak		
<b>Aanvrager:</b>	Anno 2004 B.V		
<b>Gemachtigde:</b>	5.1, 2, e		
<b>OLO nr:</b>	6778805		
<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>	5.15.1, 2, e		
<b>Is er een conceptaanvraag ingediend?</b>	Zo ja, nummer.		

**TOETS ARCHITECTUUR**

**Uitsnede Welstandsvier:**



**DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM**

**Ruimtelijk systeem**  
19de-eeuwse Ring (3)

**Deel van een ruimtelijk systeem**  
Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)

**Gebied**  
Weesperzijdestrook (0326)

**Orde**  
Orde 3

**Niveau van welstand**  
Bijzonder welstandsniveau

**Monument**  
Nee

### TOETS BESTEMMINGSPLAN

<b>Naam bestemmingsplan:</b>	Weesperzijdestrook
<b>Huidige bestemming:</b>	Artikel 18 Tuin
<b>Maatvoering:</b>	Hier bouwhoogte, goothoogte etc.
<b>Bouwvlak:</b>	
<b>Met functieaanduiding(en):</b>	
<b>Met dubbelbestemming:</b>	
<b><u>Uitsnede BP-kaart:</u></b>	

**Bestemmingsplan in ontwikkeling? JA / NEE**

Bij JA, status van in voorbereiding zijnde bestemmingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan **ligt ter inzage / heeft ter inzage gelegen** van t/m

**Is er een voorbereidingsbesluit genomen? JA / NEE**

Bij JA, op # is deze in werking getreden

**Geldt er een aanhoudingsplicht? JA / NEE**

Bij JA, wanneer eindigt de aanhouding?

**Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? JA/ NEE**

Zo ja, dan advies inwinnen bij Tac

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/ruimte-duurzaamheid/hoofdgroenstructuur/>

**Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? JA/ NEE**

Zo ja, dan advies inwinnen bij RUNHN

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapsgebied.aspx?id=n2k73&groep=8>

**Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing? JA/ NEE**

Zo ja, dan advies inwinnen bij ecooloog

<https://maps.amsterdam.nl/vogels?LANG=nl>

**Luchthavenindelingbesluit van toepassing? JA/ NEE**

(artikel 1.2.1, tweede lid van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol)

Zo ja, dan wellicht verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).

<http://lib-schiphol.nl/app/applicatie>

**Bodem? JA/ NEE**

Zo ja, dan advies inwinnen bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, afdeling Bodem.  
Gebruik bodemchecklist "Checklist bodemonderzoek BWT versie maart 2018" onder kopje "9. Toetsingskader", "7. Bodem & Archeologie".

<https://odnzk.nazca4u.nl/rapportage/viewerLookUp/Geolocator.aspx> en  
<https://www.bodemloket.nl/>

**AIM-melding nodig? JA/ NEE**

Gebruik checklist "A\_Milieumeldingen\_snelle toetsingskader" onder kopje "9. Toetsingskader", "11.Milieu".

<p><b>Regels gebruik :</b></p>	<p><b>1.1.1.1 Artikel 18 Tuin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>18.1 Bestemmingsomschrijving</u></li> <li>• <u>18.2 Bouwregels</u></li> <li>• <u>18.3 Afwijken van de bouwregels</u></li> </ul> <p><b>1.1.1.1.1 18.1 Bestemmingsomschrijving</b></p> <p>De voor <u>Tuin</u> aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a.tuinen en erven;</li> <li>• b.groen en water;</li> <li>• c.voetpaden;</li> <li>• d.in- en uitritten;</li> <li>• e.gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van parkeerkelders en parkeersouterrains;</li> <li>• f.ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten.</li> </ul>
<p><b>Regels bouw:</b></p>	<p><b>1.1.1.1.2 18.2 Bouwregels</b></p> <p>Op de in lid <u>18.1</u> bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming en ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.</p> <p><b>1.1.1.1.2.1 18.2.1 Gebouwen</b></p> <p>Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a.gebouwen mogen uitsluitend binnen het <u>bouwvlak</u> worden gebouwd;</li> <li>• b.de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.</li> </ul> <p><b>1.1.1.1.2.2 18.2.2 Bijbehorende bouwwerken</b></p> <p>Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a.maximale bouwhoogte: de hoogte van de eerste <u>bouwlaag</u> van het <u>hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, met een maximum van 4 m;</u></li> <li>• b.gebouwd achter de achtergevel van het <u>direct aangrenzende hoofdgebouw;</u></li> <li>• c.de maximale horizontale diepte bedraagt 3 m ten opzichte van de <u>oorspronkelijke achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw, met dien verstande dat de tuin niet meer dan voor 50% bebouwd mag worden.</u></li> </ul> <p><b>1.1.1.1.2.3 18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde NVT</b></p> <p>Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen in de voortuin maximaal 1,2 m mag bedragen.</p> <p><b>1.1.1.1.2.4 18.2.4 Bestaande bouwwerken NVT</b></p>

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in voorgaande leden, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

#### **1.1.1.1.3 18.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder c, waarbij de horizontale diepte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 5 m mag bedragen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de tuin behoort bij niet-woonfuncties op de eerste bouwlaag;
- b. de tuin ten hoogste voor 50% bebouwd mag worden.

### **1.1.1.2 Artikel 26 Algemene bouwregels**

- 26.1 Ondergronds bouwen
- 26.2 Maximale maten
- 26.3 Toegelaten overschrijdingen
- 26.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### **1.1.1.2.1 26.1 Ondergronds bouwen NVT**

##### **1.1.1.2.1.1 26.1.1 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

##### **1.1.1.2.1.2 26.1.2 Afwijking ondergronds bouwen**

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 26.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;

- d.aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e.advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### **1.1.1.2.2 26.2 Maximale maten NVT**

- a.in die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b.in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### **1.1.1.2.3 26.3 Toegelaten overschrijdingen NVT**

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

- a.tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, met uitzondering van de onder d genoemde ondergeschikte bouwdelen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b.ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c.ten behoeve van koekoeken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- d.ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, reclameborden, lichtbakken, 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 fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit fiets- of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

#### **1.1.1.2.4 26.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

##### **1.1.1.2.4.1 26.4.1 Verboden gebruik**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen te slopen.

##### **1.1.1.2.4.2 26.4.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het aannemelijk is

dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

### **1.1.1.3 Artikel 29 Algemene afwijkingsregels** **NVT**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en/of gebruiksregels kan worden verleend, kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende regels van het plan zodat:

- a.in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
  - o 1.gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat slechts mag worden gebouwd in de openbare ruimte indien is aangetoond dat situering van nutsvoorzieningen in bestaande bebouwing niet mogelijk is, alsmede
  - o 2.waterbergbezinkbassins, alsmede
  - o 3.gebouwen ten behoeve van tramvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede
  - o 4.bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, erfafscheidingen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies.
- b.geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c.de in de planregels toegestane maximale bouwhoogten in geringe mate worden overschreden, mits de betrokken bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d.de in de planregels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en technische ruimten, zoals centrale verwarmingsinstallaties of koelinstallaties, en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en windmolens, met dien verstande dat windmolens alleen zijn toegestaan op gebouwen met een bouwhoogte van minimaal 15 m;
- e.de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot

	ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.
<b>Strijdigheden met gebruiksregels:</b>	Artikel 18.1 Het uitbreiden van de woonfunctie op de bestemming wonen is niet in de gebruiksregels opgenomen
<b>Strijdigheden met bouwregels:</b>	Artikel 18.2.2, onder a door het dakterras wordt de maximale bouwhoogte met 0,62 meter overschreden. Artikel 18.2.2, onder c De maximaal toegestane diepte ten opzichte van de bestaande achtergevel wordt met 1 meter overschreden.
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?</b>	NVT.
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?</b>	Artikel 18.2.2, onder a → artikel 4, lid 4, bijlage II BOR Artikel 18.2.2, onder c → artikel 4, lid 1, bijlage II BOR
<b>Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?</b>	NVT.
<b>Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:</b>	Artikel 18.2.2, onder a → artikel 4, lid 4, bijlage II BOR Artikel 18.2.2, onder c → artikel 4, lid 1, bijlage II BOR
<b>Zijn er beleidsregels van toepassing?</b>	<p><b>8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> 1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gemaakt op aanbouwen en uitbouwen in het achtererfgebied;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 3. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op legaal aanwezige aanbouw of uitbouw;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 4. Het dakterras incl. hekwerk heeft een maximale horizontale diepte van 2,5 meter gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 5. Het dakterras incl. hekwerk mag op de dakrand worden geplaatst, tenzij de zijde waar het hekwerk wordt geplaatst, grenst aan het openbaar gebied;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 6. Indien de aan/uitbouw zichtbaar is vanaf het openbaar gebied dan is de 45°-regel voor het dakterras van toepassing; NVT</li> <li><input type="checkbox"/> 7. De minimale afstand tot de perceelsgrens van de</li> </ul>

	<p>naastgelegen percelen bedraagt 1 meter;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 8. In afwijking van het bepaalde bij punt 7 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een privacyscherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 9. De hoogte van het hekwerk (excl. constructie) is maximaal 1,2 meter;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 10. De constructiehoogte van het dakterras (excl. hekwerk) bedraagt niet meer dan 0,3 meter.</p>
<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>  Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan "Weesperzijdestrook".</p> <p>De grond waarop het project is gelegen is bestemd als "Tuin" als genoemd in artikel 18. Er is met de uitvoering van het project, het toevoegen van een aanbouw met dakterras aan de achterzijde van de woning, sprake van strijdig gebruik. De maximaal toegestane bouwhoogte van 4 meter wordt door het toevoegen van het dakterras overschreden met 0,62 meter.</p> <p>De maximaal toegestane horizontale diepte de aanbouw wordt met 1 meter 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: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 1 en 4 van bijlage II Bor) = <b>kruimel</b></p>
--	---

<p><b>Opmerkingen van de Wabo-coördinator aan de RO adviseur (trendsetter of precedent)</b></p>	<p>Het dakterras voldoet niet aan de beleidsregels. Dit is middels een kleine planaanpassing met het toevoegen van een privacyscherm aan beide zijden oplosbaar. De aanbouw heeft geen beleidsregels, gelieve een maatwerkadvies alvorens planaanpassing.</p>
---	---

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

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

### ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO

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

<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 5.1, 2, e n 5.1, 2, e Email: 5.1, 2, e @amsterdam.nl	d
<input type="checkbox"/> <b>TAVGA:</b> Naam: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e Email:	
<input type="checkbox"/> <b>Hotelteam:</b> Naam: 5.1, 2, e Email: 5.1, 2, e @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

<p><b>RO advies voor Wabo-coördinator</b> Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:</p>	
<p>Tekst voor vergunning:</p>	<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>Financieel</b></p> <p>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

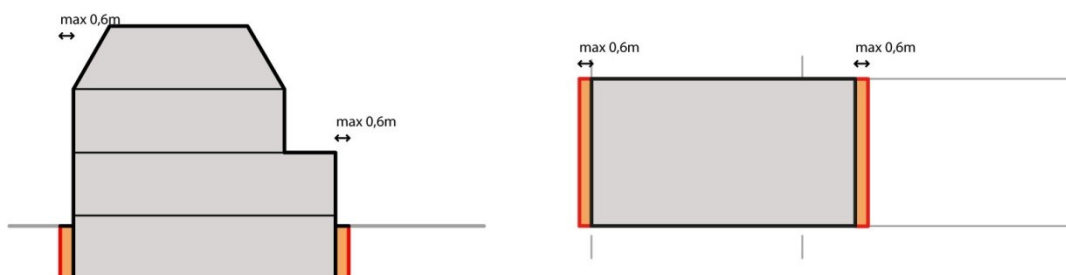
### Algemene regel

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*