

Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen

Z-2017/022479

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen; gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12) en het Besluit omgevingsrecht (Bijlage II, artikel 4); gezien het advies van 9 mei 2017 met kenmerk Z-2017/022479 en D-2017/130215; overwegende dat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid is opgenomen om middels algemene maatregel van bestuur planologisch af te wijken van het bestemmingsplan; besluiten vast te stellen de volgende beleidsregels: Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen.

Hoofdstuk 1. Inleiding en doelstelling

Paragraaf 1.1. Aanleiding

Per 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) in werking getreden. In de Wabo is in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° de mogelijkheid opgenomen om in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen planologisch af te wijken van het bestemmingsplan. In Bijlage II van het Bor is in artikel 4 aangegeven voor welke gebruiksactiviteiten of bouwwerken die strijdig zijn met het bestemmingsplan, vergunning kan worden verleend. Omdat de criteria om vergunning te verlenen erg ruim zijn opgesteld, is het wenselijk voor de gemeente Amstelveen een beleidskader vast te stellen.

Paragraaf 1.2. Bevoegdheden

Medewerking verlenen aan een afwijking van de planregels is een bevoegdheid en geen plicht. Bij afwijking van de planregels moet altijd deugdelijk worden gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend. Dit beleid voorziet in criteria waarbinnen medewerking kan worden verleend aan een afwijking van de planregels. Daarbij is steeds gemotiveerd aangegeven hoe tot deze criteria is gekomen en welke belangen daarbij zijn afgewogen.

Gekozen is voor beleidsregels voor veel voorkomende bouwactiviteiten in Amstelveen, waarbij de behoefte aan vaste criteria in beleidsregels het grootst is. Bij bouwactiviteiten waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld, maar die wel zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Bor, wordt per specifieke of individuele situatie beoordeeld of alsnog medewerking kan worden verleend. Een uitzondering hierop betreffen de bijbehorende bouwwerken. Dit zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze komen vooral bij woningen veel voor. In het beleid is daarover alleen iets opgenomen met betrekking tot bergingen in voortuinen en woninguitbreidingen over twee lagen met een kap tussen twee woonblokken. Omdat de criteria voor volledig vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, die ook niet aan de planregels hoeven te voldoen, al zo ruim zijn, zijn meer beleidsregels niet nodig. Moet een bijbehorend bouwwerk aan de planregels worden getoetst, dan wordt bij strijdigheid per geval beoordeeld of alsnog via een afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

De regeling voor planologische afwijkingen geldt niet voor gemeentelijke beschermde dorpsgezichten en gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten. In deze gevallen wordt afwijking van het bestemmingsplan per geval beoordeeld.

Indien een bepaald onderwerp wel in deze beleidsregels is opgenomen, maar het specifieke geval niet voldoet aan de gestelde voorwaarden, dan wordt in beginsel niet mee gewerkt aan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Paragraaf 1.3. Doel van de beleidsregels

De doelstelling van deze notitie is een helder en consistent beleid neer te leggen voor verlening van omgevingsvergunningen voor de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" (artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12 Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor). Uniformering van de regeling komt ten goede aan een effectieve en efficiënte afdoening van aanvragen, c.q. toezicht en handhaving. Dit beleidskader geeft aan in welke gevallen het college mee wil werken aan een omgevingsvergunning betreffende deze activiteit.

Ten aanzien van een transparante en efficiënte dienstverlening worden met de beleidsregels drie doelen beoogd:

1. vooraf duidelijkheid bieden over de haalbaarheid van bouwplannen in relatie tot de planregels;
2. burens en andere belanghebbenden vooraf duidelijkheid bieden over welke ontwikkelingen zij wel en niet kunnen verwachten in de directe nabijheid van hun woning, bedrijf of perceel;
3. de procedure om tot een besluit te komen op een eventuele aanvraag omgevingsvergunning bespoedigen.

Daarnaast biedt het instrument van de beleidsregel in juridische zin de volgende voordelen voor zowel het bevoegd gezag als voor burgers en bedrijven:

- rechtszekerheid: de beleidsregel informeert burgers en bedrijven wanneer het bevoegd gezag wel en wanneer het niet gebruik zal maken van een bevoegdheid om een bepaald besluit te nemen (artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht);
- motivering: het hanteren van beleidsregels zorgt ervoor dat het bevoegd gezag een goede invulling kan geven aan het motiveringsbeginsel (artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht);
- flexibiliteit: de beleidsregel biedt het bevoegd gezag flexibiliteit, omdat aanpassing ervan relatief eenvoudig is;
- afwijkingsmogelijkheid: in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het bestuursorgaan overeenkomstig een beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uit deze bepaling vloeit voort dat voor het bestuursorgaan de mogelijkheid bestaat om van de beleidsregel af te wijken (dit wordt de inherente afwijkingsmogelijkheid genoemd). De mogelijkheid om van een beleidsregel af te wijken kan slechts in bijzondere omstandigheden gehanteerd worden. Soms kan dit op voorhand duidelijk zijn, maar soms kan dit ook pas blijken tijdens de beoordeling van een vergunningaanvraag al is gestart (bijvoorbeeld als gevolg van ingediende zienswijzen). In het algemeen valt niet aan te geven wanneer sprake is van een onevenredig nadeel. Dit zal per situatie moeten worden beoordeeld.

In paragraaf 2.2. wordt nader in gegaan op de algemene afwijkingscriteria bij afwijking van het bestemmingsplan.

Paragraaf 1.4. Beleidsregels in relatie tot planregels

In bestemmingsplannen worden bouw- en gebruiksvoorschriften beschreven voor het grondgebied van de gemeente Amstelveen. In de afgelopen jaren zijn de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen, verruimd. Deze vergunningvrije bouw mogelijkheden komen bovenop de mogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt.

In deze beleidsnota wordt omschreven in welke specifieke situaties meer wordt toegestaan dan in de huidige planregels uit het bestemmingsplan. In alle andere situaties zijn de plan-regels leidend en wordt in beginsel niet afgeweken van het bestemmingsplan.

Paragraaf 1.5. Leeswijzer

In de paragrafen hiervoor is een uitleg gegeven over de bevoegdheden binnen de Wabo van het college. Ook is het doel van dit beleid uitgelegd.

In hoofdstuk 2 worden begrippen in dit beleid nader verklaard en wordt ingegaan op de wijze van meten, als in de beleidsregels maten worden genoemd.

In hoofdstuk 3 worden de beleidsregels ten aanzien van planologische afwijkingen (voorheen ook wel bekend als kruimelgevallen) beschreven. Dit is de kern van het beleid. De beleidsregels hebben betrekking op veel voorkomende bouwactiviteiten.

Hoofdstuk 4 bevat de slotbepalingen van deze beleidsregels.

Hoofdstuk 2. Begrippen, afwijken en wijze van meten

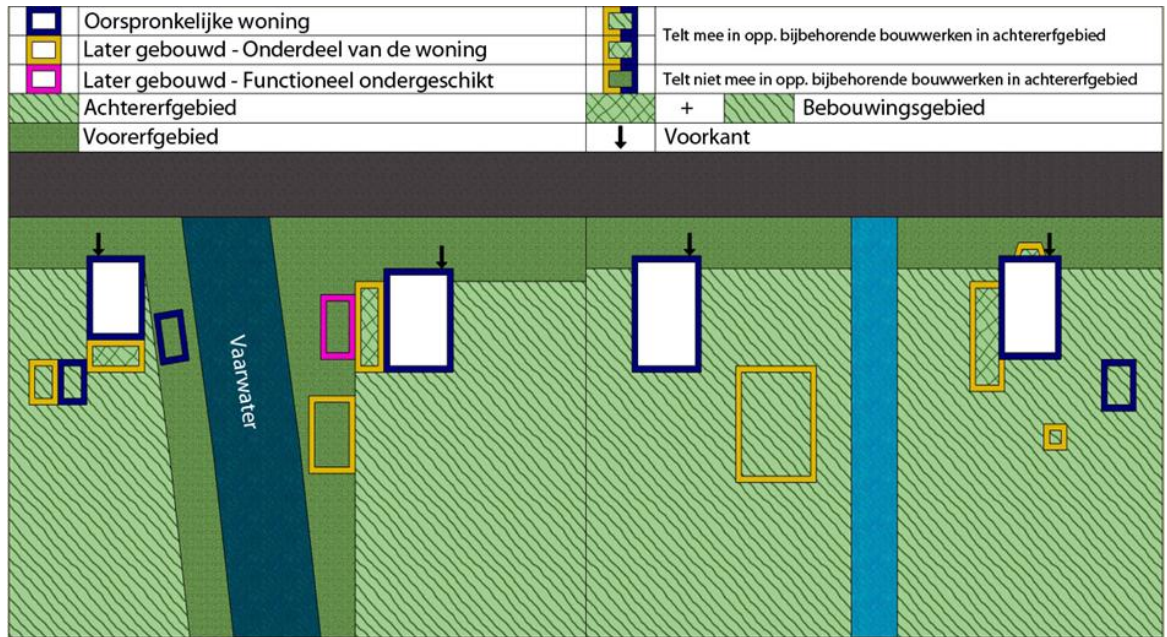
Paragraaf 2.1. Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (zie afbeelding aan het eind van deze paragraaf);

activiteit: activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, of 2.2 van de Wabo;

bebouwingsgebied: achtererfgebied almede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw (zie afbeelding);



- bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- bestemmingsplan:** een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van die wet;
- bevoegd gezag:** het bestuursorgaan, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wabo, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, het college van burgemeester en wethouders;
- bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- bijgebouw:** een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm en gebruik onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- bouwen:** plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
- buitengebied:** het gebied dat geen betrekking heeft op gronden, gelegen binnen de bebouwde kom;
- daknok :** hoogste punt van een schuin dak;
- erf:** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht:** beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Amstelveen;
- gemeentelijk monument:** beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Amstelveen;
- hoofdgebouw:** gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- omgevingsvergunning:** vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wabo;
- openbaar toegankelijk gebied:** weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- planregels:** regels in het bestemmingsplan waarin de bestemmingen, het doel of de doeleinden en het toegestane gebruik en eventuele afwijkingsmogelijkheden omschreven worden. Hiermee worden tevens planregels bedoeld van een ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd;
- provinciaal monument:** beschermd monument als bedoeld in de provinciale Monumentenverordening;
- rijksmonument:** beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;

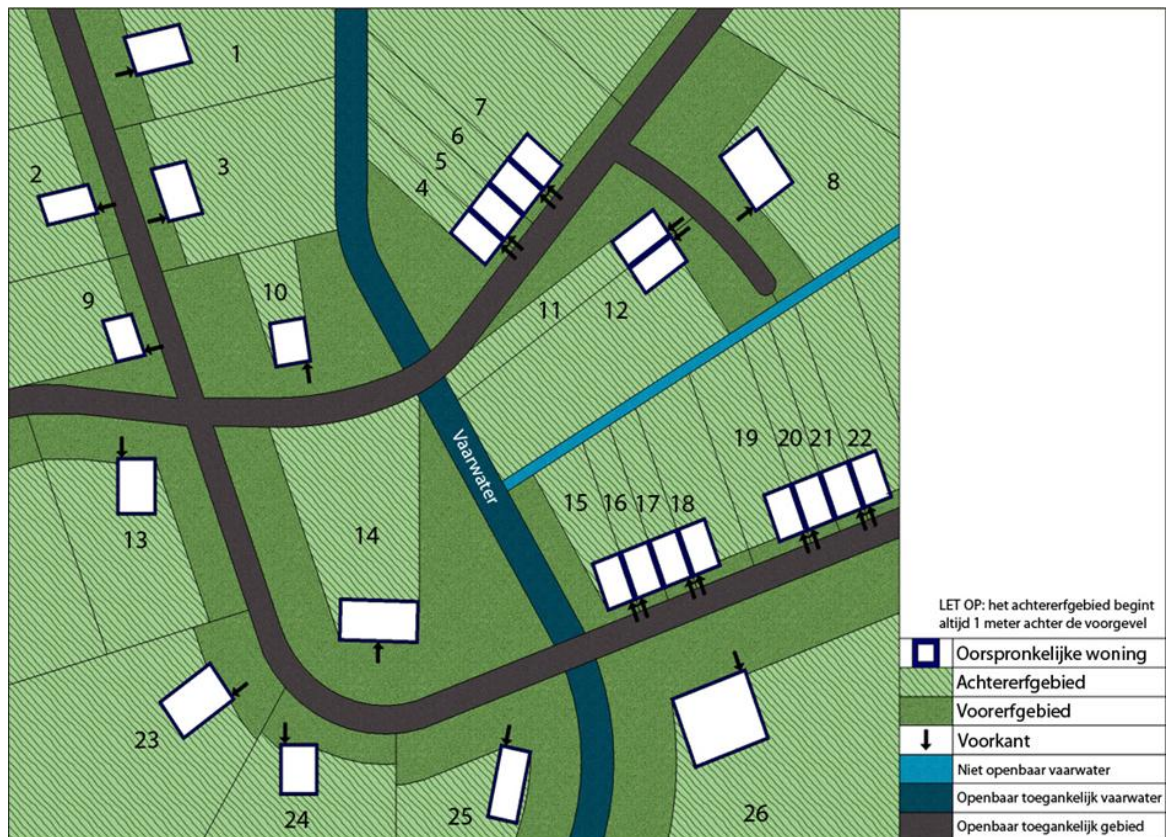
stadsbouwmeester: onafhankelijke door de raad aangestelde adviseur die het college adviseert over zaken die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Tevens formuleert de stadsbouwmeester welstandsadviezen in het traject van de aanvraag voor een omgevingsvergunning als die gelegen is in een gebied met een bijzonder welstandsregime;

voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied (zie afbeelding aan het eind van deze paragraaf);

voorgevelrooilijn: denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

woning: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daarvoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

Afbeelding ter verduidelijking van de begrippen "achtererfgebied" en "voorerfgebied":



Paragraaf 2.2. Algemene afwegingscriteria bij afwijking

Bij alle verzoeken om afwijking vindt een afweging plaats op onderstaande criteria (zie ook paragraaf 1.3 inzake afwijkingmogelijkheden als bedoeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht):

Milieuaspecten

- Milieuaspecten moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met de milieu wet- en regelgeving ontstaat of dat uit milieuoogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan.

Functionele aspecten

- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit is voornamelijk bedoeld om excessen uit te sluiten.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeers- en sociale veiligheid.
- Bij alle nieuwe ontwikkelingen moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd conform de geldende parkeernormen.

Ruimtelijke belevingswaarde

- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld.

- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de beleving van groen en water.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden. Dit zal in de praktijk grotendeels door de Stadsbouwmeester worden beoordeeld.
- Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij eerder verleende omgevingsvergunningen.

Paragraaf 2.3. Wijze van meten

Tenzij anders in het Bor is bepaald, worden de waarden die in Bijlage II van het Bor in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Bij de toepassing van de onder b genoemde meetwijze wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 3. Beleidsregels planologische afwijkingen

In de volgende paragrafen worden beleidsregels beschreven en de mogelijkheden om af te wijken van de planregels uit het bestemmingsplan gemotiveerd.

Paragraaf 3.1. Fiets- en containerbergingen in het voorerfgebied

Bergingen worden meestal in een achtererfgebied gebouwd. Gebleken is dat steeds meer inwoners van Amstelveen de wens hebben om ook in het voorerfgebied een berging te realiseren. Dit is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende beleidsregels:

Beleidsregels:

Een berging in een voorerfgebied moet voldoen aan de volgende criteria:

- de hoogte van de berging bedraagt niet meer dan 2 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- de oppervlakte van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 4 m²;
- de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gesitueerd;
- de afstand van de berging tot de erfgrans, grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied, is minimaal 0,5 meter.

Motivering:

Deze beleidsregel is bedoeld om zo veel mogelijk ruimte te bieden, zonder dat het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin te veel wordt aangetast. Zo is het criterium dat de langste zijde van een bouwwerk in het voorerfgebied haaks op de voorgevel van de woning moet zijn gebouwd, gericht op een maximaal behoud van het gevel- en straatbeeld.

Paragraaf 3.2. Erf- en perceelafscheidingen bij woningen

Erf- en perceelafscheidingen zijn in veel gevallen al volledig vergunningvrij. Er bestaat echter veel behoefte aan erf- of perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van woningen, die hoger zijn dan de vergunningvrije hoogte van 1 meter. Het gaat dan veelal om afscheidingen die bedoeld zijn om klimop tegenaan te laten groeien. Deze afscheidingen bestaan dan ook uit een gaaswerk, waartegen de klimop kan groeien, zodat uiteindelijk een groene afscheiding ontstaat. Omdat groene afscheidingen, zoals coniferen, ook tot 2 meter hoogte zijn toegestaan op grond van het burgerlijk wetboek, past een groene afscheiding in de vorm van een klimop ook in dit beeld. Er is echter een transparant gaaswerk nodig om de klimop te geleiden.

Bij grotere percelen bestaat daarnaast vaak de behoefte aan afscheidingen in de vorm van gemetselde penanten waartussen een haag of ander groen groeit. Daarnaast is er dan ook geregeld behoefte aan een toegangspoort voor de auto. Dergelijke afscheidingen dienen vaak ook als extra beveiliging van het perceel.

Beleidsregels:

Erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied of een achtererfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan:

Criteria ten aanzien van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied:

- het voorerfgebied moet minimaal 2,5 m diep zijn t.o.v. de voorgevelrooilijn van de woning;
- de afscheiding in het voorerfgebied moet, vanaf 1 meter hoogte (tot 1 meter is de erfafscheiding vergunningvrij en mag deze ook dicht zijn), bestaan uit een transparant rasterwerk, dat minimaal 90% open van structuur is en zich leent voor begroeiing;
- de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2 m bedragen.

Criteria ten aanzien van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied, dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd:

- de hoogte van de afscheiding in een achtererfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2 m bedragen (zie voor de wijze van meten paragraaf 2.3 van deze beleidsregels).

Criteria ten aanzien van penanten en toegangspoorten:

- penanten en toegangspoorten zijn toegestaan bij vrijstaande woningen dan wel geschakelde woningen. Bij geschakelde woningen dient de breedte van de kavel gemeten op de erfgrans met het openbaar gebied minimaal 10 m te bedragen;
- de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voor- of achtererfgebied mag niet meer dan 2 m bedragen;
- een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 m en niet hoger dan 2 m;
- de hiervoor genoemde breedte van 4 m kan vergroot worden tot 5 m indien de afstand tussen de erfgrans en de voorgevel kleiner is dan 11 m waardoor het onmogelijk wordt om 2 personenauto's achter elkaar te parkeren;
- toegangspoorten mogen tot een hoogte van 1,5 m gesloten worden uitgevoerd. Indien een toegangspoort een hoogte heeft tussen de 1,5 m en 2 m dient deze vanaf 1,5 m voor 90% transparant te worden uitgevoerd.

Motivering:

Bij woningen mag in beginsel nooit een hogere erf- of perceelafscheiding worden gebouwd dan 1 m op de perceelsgrens, als deze in een voorerfgebied of een achtererfgebied, dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, wordt gebouwd. Er is echter veel behoefte aan hogere afscheidingen in deze gebieden bij met name grotere percelen. Dit heeft vooral te maken met privacy. Ook het politiekeurmerk veilig wonen wordt al geruime tijd toegepast bij voornamelijk nieuwe woonwijken. De eisen die daaruit volgen stroken vaak niet met de vergunningvrije bouwvoorschriften. Om die reden is ook in dit beleid aansluiting gezocht bij wat feitelijk al toegepast wordt.

Paragraaf 3.3. Dakterrassen

Dakterrassen vergroten het woongenot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is.

Daar staat echter tegenover dat de aanwezigheid op het dak en de aldaar toegestane bebouwing invloed heeft (of kan hebben) op de beleving vanuit aangrenzende woningen. Er worden daarom voorwaarden gesteld aan dakterrassen.

Beleidsregels:

Een dakterras bij een hoofdgebouw of bij een aan- en uitbouw binnen een woonbestemming moet voldoen aan de volgende criteria:

- het dakterras incl. hekwerk is (al dan niet gedeeltelijk) gesitueerd op een hoofdgebouw buiten het bouwvlak of op een aan- of uitbouw buiten het bouwvlak;
- het dakterras incl. hekwerk is bereikbaar via een deur op de verdieping grenzend aan het dakterras, of door middel van een dakluik;
- de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- het dakterras incl. hekwerk heeft een maximale diepte van 4 meter gemeten vanaf de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- bij dijkwoningen is het niveau van het dakterras gelijk aan het begane grondniveau van de dijkwoning.

Motivering:

Dit beleid gaat specifiek over dakterrassen binnen een woonbestemming. In Amstelveen is het al mogelijk om daken van erkers ter plaatse van voor- en zijgevels grenzend aan of uitziend op de openbare weg te gebruiken als balkon/terras. Een erker is, middels binnenplanse afwijkingmogelijkheden, toegestaan tot een diepte van 2,5 meter. Omdat een erker altijd is gelegen binnen een tuinbestemming, betreft dat een andere situatie dan bovenstaande beleidsregels voor dakterrassen.

Het betreft dakterrassen op platte daken van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen die worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Dakterrassen binnen het bouwvlak worden op grond van de bestemmingsplannen al toegestaan, mits de bouwhoogte niet overschreden wordt.

Het dakterras moet toegankelijk zijn via een dakluik of via een deur op dezelfde verdieping als het dakterras, dus niet bijvoorbeeld via een trap op een hoger- of lageregelegen verdieping.

De maximale diepte van een dakterras is 4 meter (dit is gerelateerd aan de regels voor vergunningvrij bouwen). Dit is om te voorkomen dat zeer grote dakterrassen ontstaan die een te grote aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied vormen. Door een maximum te stellen aan de horizontale diepte van het dakterras wordt voorkomen dat het dak-landschap wordt gedomineerd door dakterrassen met mogelijke overlast voor burenen.

Uiteraard moeten het hekwerk en de constructieve onderdelen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Het verlenen of weigeren van een vergunningaanvraag is een publiekrechtelijke bevoegdheid van het college. Voor het daadwerkelijk uitvoeren van een vergunning kunnen in bepaalde gevallen ook privaatrechtelijke regels op grond van het burenenrecht gelden, die de uitvoering van een vergunning kunnen beperken. Te denken valt aan regels in verband met privacy. Deze privaatrechtelijke regels zijn ook van toepassing bij de realisatie van een dakterras en het gebruik daarvan. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag neemt het college privaatrechtelijke aspecten niet mee. Dit is een kwestie tussen burenen. Geadviseerd wordt om een aanvraag voor een dakterras altijd vooraf met de burenen af te stemmen, omdat zonder toestemming wellicht niet gebouwd kan worden.

Voor dakterrassen bij dijkwoningen geldt dat het niveau van het dakterras gelijk aan het begane grondniveau van de dijkwoning moet zijn. De tuin aan de achterzijde ligt namelijk lager dan aan de voorzijde.

Paragraaf 3.4. Dakkapers bij woningen

In Amstelveen zijn woningen met flauwe dakhellingen (en dus een lage nokhoogte) gebouwd. De plaatsing van een dakkapel is in die gevallen vaak niet voldoende om een zolder te gebruiken als volwaardige slaapkamer of hobbykamer. In die gevallen kan het soms wenselijk zijn om de nok te verhogen. Dergelijke nokverhogingen worden in vakjargon "dakkapers" genoemd (zie afbeelding).



Beleidsregels:

Dakkapers zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandcriteria;
- de verhoging van de nok mag maximaal 2 m bedragen ten opzichte van de bestaande nok;
- bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar reeds aanwezige precedents;
- de dakkaperhoogte (inclusief boeijlijst) mag maximaal 1,75 m bedragen;
- de nokverhoging moet minimaal 3 panlengten bedragen;
- de afstand tot de goot moet tenminste 3 panlengten bedragen;
- tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;
- indien een dakkaper bij een eindwoning wordt gerealiseerd, dient minimaal 1 meter uit zijdakrand te worden gebouwd (van het oorspronkelijke dakvlak);
- een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een (tussen)woning.

Motivering:

In Amstelveen is een beperkt aantal woningblokken aanwezig met een relatief lage nok-hoogte en flauwe dakhelling, waarbij de zolder slechts een beperkte stahoogte heeft en daardoor niet als verblijfsruimte kan worden gebruikt. Het aanbrengen van dakkapellen kan bij deze woningen niet conform de vergunningvrije bouwvoorschriften en dakkapellen voldoen in deze situaties niet aan de loketcriteria voor dakkapellen uit de welstandsnota. In het verleden zijn regelmatig vergunningen afgegeven voor dakkapellen die niet aan deze regels voldoen, hetgeen een ruimtelijk ongewenst beeld oplevert en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Om alsnog tegemoet te kunnen komen aan de wens om de zolder tot verblijfsruimte te verbouwen én een aanvaardbaar beeld van een woonomgeving te behouden, is het wenselijk om een nokverhoging toe te staan. Dit kan middels een dakkaper.

Een dakkaper is een dakopbouw in de vorm van twee dakkapellen aan weerszijden van een kap met een schuin dakvlak (in dezelfde hellingshoek als de bestaande kap) waarmee de nok wordt verhoogd. Om het oorspronkelijke beeld van een aaneengesloten dakvlak zoveel mogelijk te benaderen, is het gewenst om zoveel mogelijk een aaneengesloten noklijn te bevorderen. Dit kan alleen als de dakkaper over de volledige breedte van de tussenwoning gerealiseerd wordt. Voor een eindwoning geldt in principe dat er minimaal 1 meter uit de zijgevel moet worden gebouwd, zodat hier de vorm van het oorspronkelijke dak en de contour van de zijgevel niet worden aangetast. Indien men minder dan 1 meter afstand uit de zijgevel wil realiseren, dient het bouwplan ter beoordeling voorgelegd te worden aan de Stadsbouwmeester.

Paragraaf 3.5. Woninguitbreidingen over twee lagen met een kap tussen twee woonblokken

Woninguitbreidingen over twee lagen met een kap tussen twee woonblokken worden als positieve ontwikkeling gezien. Als bij de toepassing van een dergelijke woninguitbreiding een afwijking van het bestemmingsplan nodig blijkt, wordt daarop in beginsel positief beslist indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

Beleidsregels:

- beide woonblokken bestaan uit minimaal 4 aaneengesloten woningen;
- beide woonblokken zijn voorzien van dezelfde kap (in vorm, positie en hoogte);
- de dakhelling van de uitbreiding is gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- de nokhoogte van de uitbreiding is lager dan die van de bestaande woning;
- de goothoogte van de uitbreiding dient maximaal gelijk te zijn aan de goot van het hoofdgebouw;
- de uitbreiding dient minimaal 1,5 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Motivering:

Onbebouwde ruimten tussen twee woonblokken hebben niet altijd een stedenbouwkundig doel. Zeker bij langere woonblokken, waarbij de blokken bestaan uit meer dan vier aaneengesloten woningen, is geen sprake meer van een open bebouwingsstructuur. In deze situaties vormen de verschillende woonblokken een min of meer gesloten bebouwingswand. In dergelijke situaties is het volbouwen van de tussengelegen ruimten geen bezwaar. Bebouwing over 1 laag met kap is in de meeste gevallen al planologisch mogelijk zodat van een onbebouwde ruimte tussen twee woonblokken al geen sprake meer is. Het verhogen van deze tussengelegen ruimte tast de stedenbouwkundige structuur niet aan en voegt zich in de veelal lineaire bebouwingsstructuur. Door de uitbreidingen tussen tweewoonblokken terugliggend t.o.v. de bestaande voorgevelrooilijn en de nokhoogte lager dan die van de bestaande woning te realiseren blijft de spatiering van de verschillende blokken nog wel herkenbaar in het straatbeeld. Tot slot heeft deze regeling tot doel te komen tot een consistent beleid, omdat nu al in sommige gevallen het bouwen over twee lagen met kap in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Paragraaf 3.6. Bijgebouwen bij woningen niet zijnde bedrijfswoningen in het buitengebied

In een aantal specifieke gevallen heeft de aanwezigheid van legaal opgerichte grotere bijgebouwen in het verleden geleid tot afwijkende toegestane maatvoering. Ook was er sprake van illegale bebouwing die door jarenlang "gedogen" positief moest worden bestemd en van legalisatieverzoeken van illegale bouw. Een en ander is aanleiding voor verruiming van het bijgebouwenbeleid in het buitengebied. Er dient voldaan te worden aan onderstaande criteria:

Beleidsregels:

- het moet gaan om een erf van 250 m² of groter;
- het oppervlak van het te bouwen bijgebouw wordt verruimd tot maximaal 150 m², met dien verstande dat het aansluitend terrein (dat deel van het terrein bedoeld waarop volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan bij- en aanbouwen bij de woning gebouwd mogen worden) voor niet meer dan 25% bebouwd mag worden;
- de in bestemmingsplannen gehanteerde maatvoering (goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 4,5 meter) van bijgebouwen bij woningen dient gehandhaafd te blijven;
- er mag geen sprake zijn van aantasting van het landelijk karakter van het buitengebied. Aanwezige doorzichten naar het achterliggend landschap dienen gehandhaafd te worden en de openheid en het transparante groene karakter van het gebied dient behouden te blijven;
- er mag geen sprake zijn van aantasting van het karakteristieke slotenpatroon, sloot-bermen en erfbeplanting.

Motivering:

Steeds vaker worden woningen in het buitengebied gekocht door particulieren. Rondom deze woningen is vaak veel grond in eigendom. Hierdoor komt hobbymatig agrarisch gebruik, zoals het houden van vee, veelvuldig voor. Ook is het noodzakelijk voor het onderhoud van gronden te beschikken over de

nodige machines. In deze gevallen is de voorheen toegestane maximale oppervlakte van 75 m² veelal te beperkt om hiervoor ruimte te bieden.

Ten aanzien van de oppervlakte van het te bouwen bijgebouw is aangesloten bij het Bor, waar een verruiming tot maximaal 150 m² is opgenomen voor bijgebouwen buiten de bebouwde kom. Verruiming van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen mag overigens niet leiden tot het ontstaan van bedrijfsruimten of de mogelijkheid tot (illegale) bewoning van een bijgebouw. Overigens is hier bewust gekozen voor de term bijgebouwen en niet voor de term bijbehorende bouwwerken. Onder bijbehorende bouwwerken vallen namelijk behalve bijgebouwen ook aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en andere bouwwerken met een dak. Deze regeling is specifiek bedoeld voor bijgebouwen, omdat het niet de bedoeling is dat op basis van deze beleidsregels andere typen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Paragraaf 4.1. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na die waarop deze bekend is gemaakt.

Paragraaf 4.2. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 mei 2017.

De secretaris,

drs. H.H. Winthorst

De burgemeester,

drs. M.M. van 't Veld