

Rectificatie Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2018 (stadsdeel West)

Datum besluit: 6 maart 2018

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West besluit:

1. De 'Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2018' vast te stellen en;
2. De 'Beleidsregels toepassing kruimelgevallen (Wabo)' van november 2010 in te trekken,.

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West

*E.M. Overzier,
Secretaris*

*M.D. van der Horst,
voorzitter*

Uitvoeringsrichtlijn Kruiemelgevallen Veel voorkomende bouwwerken

**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West**

Versie : definitief
d.d. : 28 februari 2018

1 Inleiding en algemeen kader

1.1 Opbouw

Deze uitvoeringsrichtlijnen kruiemelgevallen voor veel voorkomende bouwwerken zijn opgebouwd uit drie delen. Dit eerste deel geeft het algemene kader weer en gaat ook in op participatie. Het tweede deel beschrijft de diverse veel voorkomende bouwwerken. In het derde deel volgt een vertaling naar de daadwerkelijke uitvoeringsrichtlijnen per categorie bouwwerk.

1.2 Doel

Het doel van deze uitvoeringsregels is om een duidelijk kader te scheppen voor het gebruik maken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2. In de volksmond worden deze (vaak relatief kleine) bouwplannen kruiemelgevallen genoemd.

Door deze uitvoeringsregels vast te leggen wordt duidelijkheid gecreëerd over in welke gevallen de gemeente Amsterdam, stadsdeel West van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan gebruik maakt voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Dit heeft tot gevolg dat deze categorie bouwwerken sneller, efficiënter en met meer rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de aanvrager kunnen worden afgehandeld.

1.3 Wettelijke grondslag

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) maakt het in artikel 2.12, eerste lid onder a mogelijk voor burgemeester en wethouders om van het bestemmingsplan af te wijken in drie gevallen.

Op basis van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk gemaakt om af te wijken binnen het bestemmingsplan. Dit wordt de binnenplanse afwijking genoemd. Aan het afwijken van het bestemmingsplan op basis van de binnenplanse afwijking is een eenvoudige procedure gekoppeld van 8 weken.

Op basis van sub 2 is het ook mogelijk gemaakt om ten behoeve van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen af te wijken van het bestemmingsplan. Deze betreffende algemene maatregel van bestuur wordt het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) genoemd. In bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4 van het Bor is een limitatieve lijst opgenomen voor bouwplannen met, zoals de wet stelt, 'een beperkte, ruimtelijke impact'. Deze lijst wordt in de volksmond **de kruiemelgevallenlijst** genoemd. De uitvoeringsrichtlijnen in dit document hebben betrekking op deze kruiemelgevallenlijst. Ook aan het afwijken van het bestemmingsplan op basis van de kruiemelgevallenlijst is de eenvoudige procedure gekoppeld van 8 weken.

Kruiemelgeval: De wetgever heeft sinds de invoering van de Wabo (2010) met enige regelmaat de kruiemelgevallen aangepast en verruimd. Dit heeft tot gevolg dat tegenwoordig naast veel voorkomende kleine bouwwerken als balkons en dakterrassen ook zeer grote transformaties en uitbreidingen gerealiseerd kunnen worden. Dit document richt zich op de kleine bouwwerken.

Als laatste is onder sub 3 de mogelijkheid geboden om af te wijken van het bestemmingsplan voor gevallen waarvan het niet mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken met een binnenplanse afwijking en welke niet onder de kruimellijst vallen. Dit wordt de project afwijkingsbevoegdheid genoemd. Aan deze afwijking is een uitgebreide procedure gekoppeld van maximaal 26 weken. In deze gevallen gaat het vaak om een ingrijpende ruimtelijke afwijking. Deze aanvragen vallen niet onder de scope van dit stuk.

1.4 Reikwijdte

De kruiemelgevallenlijst is van toepassing op alle gemeenten in Nederland. Echter, niet alle genoemde gevallen in deze landelijke lijst komen veel voor in West. Sommige gevallen komen zelfs nooit voor. De meest voorkomende aanvragen in West zijn opgenomen in de uitvoeringsrichtlijnen. Dit betekent overigens niet dat bouwplannen die niet voorkomen in, of niet voldoen aan dit beleid, geen doorgang kunnen vinden. In beginsel gelden de regels uit deze uitvoeringsrichtlijnen. Mocht een aanvraag niet passen binnen deze regels moet er per geval beoordeeld of het mogelijk is maatwerk toe te passen. De in de memo en de uitvoeringsregels opgenomen lijst met kruiemelgevallen, zowel voor grote als voor kleine kruiemelgevallen, is dus niet limitatief. De complete kruiemelgevallenlijst is opgenomen in het Besluit Omgevingsrecht (zie bijlage).

Ook in het geval een bouwplan wel voldoet aan de uitvoeringsregels is het mogelijk dat er geen medewerking wordt verleend aan de afwijking. Uit artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht vloeit voort dat het bestuursorgaan overeenkomstig een uitvoeringsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de uitvoeringsregels te dienen doelen. Het stadsdeel kan dus, in specifieke gevallen, beargumenteerd afwijken van de uitvoeringsregels.

Sinds 2014 is er aan diverse bestemmingsplannen in West gewerkt. Deze nieuwe bestemmingsplannen worden in de loop van 2018 vastgesteld en zijn nu in procedure. Het betreft onder andere het nieuwe bestemmingsplan voor Oud-West en De Baarsjes. Enkele zaken in het eerder bij het AB geagendeerd kruimelgevallenbeleid (2016/ 2017, onder meer oordeelvormend op 13-12-2016) die eerder als kruimelgeval zouden worden aangemerkt, worden in de nieuwe bestemmingsplannen bij recht toegestaan of uitgesloten. En zijn daarmee op een andere wijze bestemd. Tot die tijd gelden de uitvoeringsrichtlijnen zoals in dit stuk weergegeven.

1.5 Beoordeling van een aanvraag

Zodra een aanvraag om omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw) binnen komt, wordt de aanvraag aan diverse regelgeving getoetst.

In eerste instantie wordt getoetst of de aanvraag vergunningvrij of vergunningplichtig is. Indien de aanvraag vergunningplichtig is, wordt beoordeeld of er voldoende gegevens bij de aanvraag zijn gevoegd om het (bouw)plan te beoordelen.

Zodra een aanvraag van voldoende gegevens is voorzien, wordt de aanvraag getoetst aan de vier toetsingskaders uit de wet te weten:

- Bouwbesluit;
- Bouwverordening;
- Welstand;
- Bestemmingsplan.

Als een aanvraag niet past binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan, heeft het stadsdeel de plicht om te onderzoeken of wij kunnen en willen meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan. De richtlijnen verwoordt in dit stuk moeten bijdragen aan duidelijkheid en rechtsgelijkheid voor aanvragers en omwonenden als het gaat om uitbreidingen die niet in de vastgestelde bestemmingsplannen passen.

1.6 Participatie bij aanvragen omgevingsvergunningen

Motie 15.19

Op 21 april 2015 is in het AB motie 15.19 aangenomen. In de motie wordt aangegeven dat bij omgevingsvergunningen, die ingrijpen in de fysieke en sociale leefomgeving van inwoners, participatie van belang is voor het draagvlak van ruimtelijke projecten.

Met het aannemen van de motie is besloten dat 'participatie van en communicatie met bewoners en ondernemers voorafgaand aan aanvragen voor een project afwijkingsbesluit – zijnde besluiten in de categorieën A2 en A3 zoals genoemd in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) – altijd onder regie van de bestuurscommissie plaatsgevonden' en is het DB opgedragen dit ook te betrekken bij het uitvoering geven aan taak 21.4 uit de takenlijst bij de verordening op de bestuurscommissies.

Onder A2 besluiten worden de kruimelgevallen verstaan. A3 besluiten zijn project afwijkingsbesluiten waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. In dit onderdeel van de memo wordt ingegaan op de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie ten aanzien van de participatie. Alvorens nader in te gaan op de uitvoering is het allereerst van belang om de volgende vraagstukken nader onder de loep te nemen:

- Welke vormen van participatie zijn er?;
- wat is regie?

Vormen van participatie Participatieladder

Participatie heeft verschillende verschijningsvormen en niveaus (treden). Landelijk wordt voor burgerparticipatie de zogenaamde participatieladder gebruikt (zie onderstaande visualisatie).

Welke vorm en niveau van participatie er gekozen wordt, is maatwerk en gedurende het proces wordt bepaald welke trede op de ladder wordt gebruikt of, naar gelang de aard en voortgang van het proces, wordt overgestapt naar een andere trede. Deze ladder wordt ook gehanteerd bij verkenning van ruimtelijke initiatieven en voor aanvragen omgevingsvergunningen.

afbeelding



Op basis van de participatieladder en definiëring van de regierol wordt de uitvoering van de motie als volgt vorm gegeven. De trede die gekozen wordt voor participatie, hangt niet alleen af van het soort initiatief (formeel, zie onder), maar ook van de inhoud van initiatief, de impact op de buurt, de status, et cetera en is dus per definitie altijd **maatwerk**. Iedere casus of dossier is uniek en heeft zijn eigen kenmerken (zoals omgevingscontext en historie). Dat vraagt om zorgvuldigheid en een goede belangenafweging.

Wekelijks wordt in gezamenlijkheid door het Dagelijks Bestuur met de gebiedsteams en de vakafdelingen vroegtijdig een lijst met binnengekomen aanvragen om omgevingsvergunningen (inclusief conceptaanvragen) doorgenomen. In overleg wordt samen met het Dagelijks Bestuur de gevoeligheid van de aanvragen afgewogen en bepaald welke vorm van communicatie en participatie wordt ingezet. De gevoeligheid bepaalt naast de vorm van communicatie en participatie ook de monitoring van het dossier door het dagelijks bestuur en AB/stadsdeelcommissie. Ten aanzien van gevoeligheid kan in ieder geval worden gedacht aan:

- 'nimby'-functies (not in my backyard functies) ¹;
- aanvragen met impact op de buurt en belendende panden, openbare ruimte en groen;
- opeenstapeling van vraagstukken/aanvragen in een bepaald gebied;
- mogelijke overlastgevendende functies.

Hierbij worden ook politieke en maatschappelijke ontwikkelingen meegenomen. Het betreft dus geen uitputtende lijst of afvinklijst, want het stadsdeel moet altijd goed de belangen blijven afwegen en ruimte laten om in te spelen op ontwikkelingen.

Op basis van de beoordeling van de initiatieven en aanvragen die bij het stadsdeel binnenkomen aan de hand van de checklist, zetten wij in op een bepaalde trede van de participatieladder. Waar informeren, raadplegen en adviseren het meest gebruikt worden, kunnen in goed overleg met de initiatiefnemer / aanvrager aanvullend ook elementen uit de andere participatietreden worden toegepast. Zoals eerder gesteld kan de lokale overheid dit helaas niet opleggen. Coproductie (meebeslissen) kan enkel met instemming van de ontwikkelende partij. Alleen daar waar daadwerkelijk sprake is van een gezamenlijk initiatief (en dus gezamenlijke indiening) of een project dat zelf vanuit de gemeente wordt geïnitieerd zijn de overige treden van toepassing.

Wat is regie?

Regie is een term die voor meerdere interpretaties open staat. Voor dit vraagstuk is het dus van belang om 'regie' goed te definiëren. Hierbij wordt de uitleg van Van Dale als leidend genomen. Van Dale omschrijft regie als 'coördinatie, sturing, leiding'. Hieruit vloeit voort dat het stadsdeel participatie dus coördineert en leidt, maar niet per definitie uitvoert. De eindverantwoordelijkheid ten aanzien van de correcte uitvoering van de participatie ligt bij het stadsdeel en houdt onder meer in betrokkenheid bij de planvorming, checken of de participatie goed verloopt, et cetera.

¹ Een begrip uit de ruimtelijke ordening om aan te duiden dat veel mensen wel gebruik willen maken van voorzieningen, maar er geen hinder van willen ondervinden.

Uitgangspunt bij initiatieven en aanvragen is dat de initiële actie tot participatie bij de ontwikkelende partij ligt, onder regie van het stadsdeel. Wettelijke middelen om dit af te dwingen zijn er niet. Wel stimuleert het stadsdeel participatie actief. Naast stimuleren bij grote projecten, projecten die veel impact (kunnen) hebben of waar veel belangen spelen, zet het stadsdeel in op:

- Het actief bij elkaar brengen van de ontwikkelaar en de buurt;
- Het faciliteren van deze sessies. Waar wenselijk of noodzakelijk wordt ook kennis en expertise ingebracht;
- Het actief vinger aan de pols houden ten aanzien van de voortgang en het nakomen van de afspraken;
- Het managen van de wederzijdse verwachtingen.

Daar waar de participatie niet actief wordt opgepakt door ontwikkelaar, neemt het stadsdeel vanuit haar eindverantwoordelijkheid voor de correcte uitvoering de participatie alsnog op zich. De wijze van participatie wordt daarbij goed afgewogen in afstemming tussen het Dagelijks Bestuur, de gebiedsteams en de vakafdeling en is afhankelijk van de situatie en het onderwerp.

Hierbij dient ook een recente uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1542) in ogenschouw genomen te worden 'dat van een projectontwikkelaar – nog los van de bestuurlijke onwenselijkheid – niet min of meer geëist mag worden dat hij eerst overeenstemming met "de buurt" bereikt om te voorkomen dat de vox populi wordt gevolgd en in de raadsvergadering tegen wordt gestemd'.

Voor ruimtelijke initiatieven zijn drie stadia te onderscheiden:

1. Verkenning op ruimtelijke initiatieven: private partij met een plan die zij voorafgaande aan een eventuele conceptaanvraag of aanvraag omgevingsvergunning in goed overleg wil bespreken met het stadsdeel.
2. Vooroverleg (conceptaanvraag omgevingsvergunning);
3. Officiële aanvraag omgevingsvergunning.

Bij de fase verkenning en fase vooroverleg (conceptaanvraag) is er meer tijd en ruimte voor participatie, ook door de ruimere termijnen. De ruimte verschilt per initiatief. Gezien de diversiteit en complexiteit van de initiatieven is maatwerk nodig en kan afgewogen de keuze worden gemaakt voor treden 'informereren', 'raadplegen' en 'adviseren', of een combinatie van deze drie. Bij de procedure van de A3 besluiten dient sowieso een aanvraag tevens zes weken ter inzage te worden gelegd, waarbij belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen die kunnen leiden tot het aanpassen van het besluit.

Bij initiatieven (fase 1) is er wel nadrukkelijk een spanningsveld tussen de vertrouwelijkheid van het initiatief van ontwikkelende partij en participatie. Het kan namelijk zijn dat een initiatief nooit tot een conceptaanvraag of aanvraag komt, waarmee het gedachtegoed van ontwikkelaar dan wel op straat ligt.

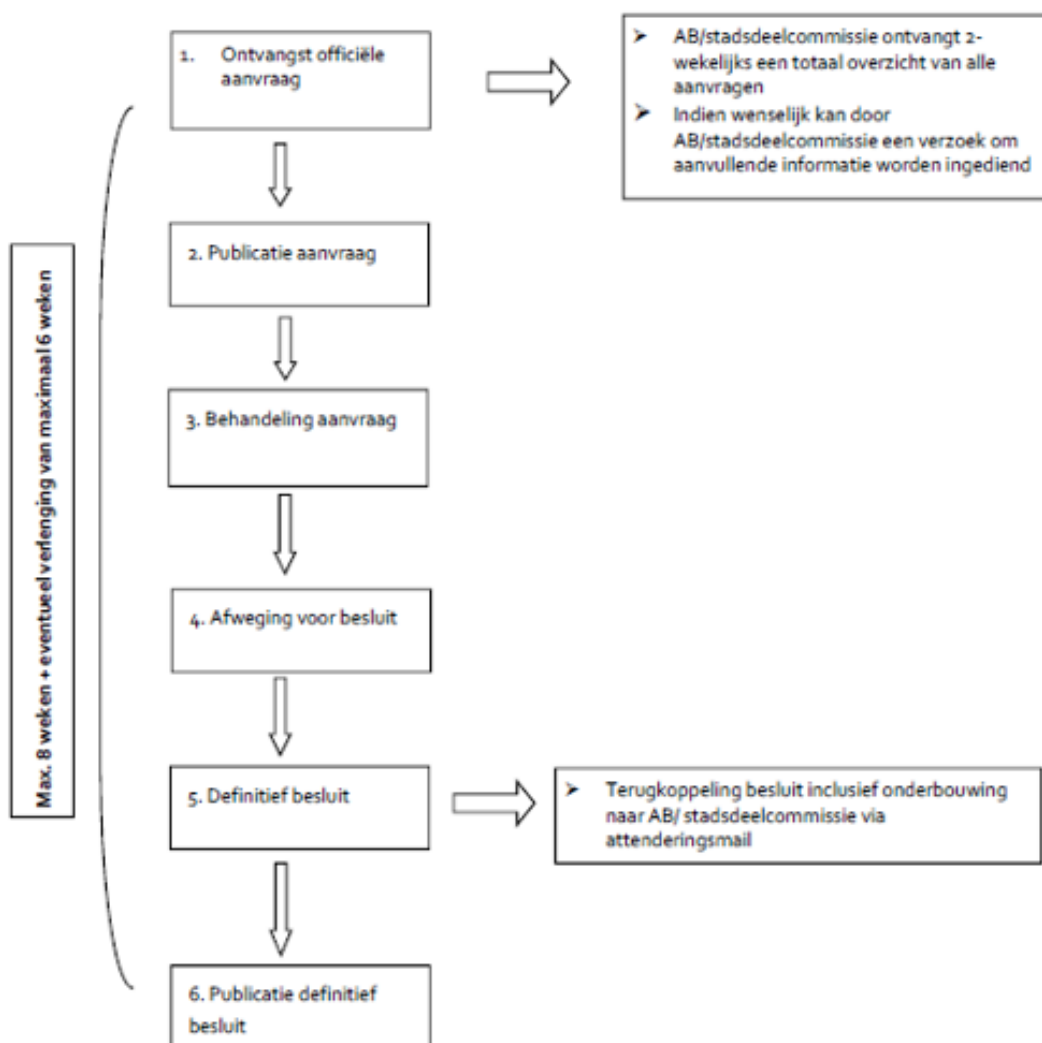
In de fase van de officiële vergunningsaanvraag zijn door de strikte termijnen (8 + 6 weken) de mogelijkheden voor participatie beperkter. Ook dit is wederom maatwerk. Afhankelijk van de aanvraag dient op basis van de impact op de omgeving bekeken te worden welke vorm van participatie wenselijk is, waarbij in de meeste gevallen trede 'informereren' aan de orde zal zijn. In uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld daar waar er veel belangen spelen) zou de trede 'raadplegen' nog aan de orde kunnen zijn, mits uitgevoerd binnen de termijnen waarin een besluit moet worden genomen op de aanvraag.

Proces communicatie AB/stadsdeelcommissie

Voor het proces is een schematisch overzicht opgesteld (zie volgende blad) met de momenten en wijze waarop AB/stadsdeelcommissie wordt geïnformeerd over de aanvragen en waarop er gelegenheid is om te verzoeken om aanvullende informatie. Ongeacht de impact van de aanvraag wordt het AB/stadsdeelcommissie op diverse momenten geïnformeerd. De attenderingsmail is daarbij een belangrijk communicatie-instrument. Daarbij wordt AB/stadsdeelcommissie ook tweewekelijks voorzien van een totaalijst van aanvragen die in de voorgaande week bij het stadsdeel zijn ingediend. Schematisch kan dit proces als volgt worden meegegeven. Insteek is nadrukkelijk behandeling binnen 8 weken. Wettelijk is een verlenging van 6 weken toegestaan.

Globaal overzicht procedure omgevingsvergunning

afbeelding



2 De veelvoorkomende bouwwerken

Voor de volledigheid worden hieronder de veelvoorkomende bouwwerken benoemd waar de uitvoeringrichtlijnen betrekking op hebben.

- a. Uitbouw in het achtererf (Artikel 4 lid 1)
- b. Ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains) (Artikel 4 lid 1)
- c. Koekoeken (Artikel 4 lid 1)
- d. Tuintrappen (Artikel 4 lid 1)
- e. Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3)
- f. Dakterrassen op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)
- g. Toegangsopbouw op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)
- h. Dakterrassen op aan en uitbouwen aan de tuinzijde (Artikel 4 lid 4)
- i. Balkons (Artikel 4 lid 4)
- j. Dakkapel (Artikel 4 lid 4)
- k. Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4)
- l. Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (Artikel 4 lid 8)
- m. Het gebruik van bouwwerken (Artikel 4 lid 9)
- n. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar (Artikel 4 lid 11)

In de onderstaande uitwerking wordt per categorie van de veelvoorkomende bouwplannen een korte beschrijving gegeven van het bouwwerk. Per geval wordt aangegeven of wij de uitvoeringsrichtlijnen of een maatwerk oplossing toepassen.

Uitvoeringsrichtlijnen

De richtlijnen in deel drie geven aan binnen welke kaders wij per categorie bouwwerk willen meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat wij niet per geval de diverse adviseurs hoeven te raadplegen en daardoor sneller dergelijke vergunningen kunnen afhandelen. Door dit stuk vast te stellen wordt het openbaar en voor een ieder inzichtelijk. Dit zorgt voor meer transparantie en rechtszekerheid naar (potentiele) aanvragers en omwonenden over de mogelijkheden en onmogelijkheden.

Maatwerk

Als er wordt gesproken over een maatwerk oplossing houdt dit in dat de aanvraag voor advies wordt uitgezet naar alle relevante adviseurs. Er wordt op perceelniveau gekeken of wel of niet wordt meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan. In deze gevallen wordt ook het gebiedsteam nadrukkelijk betrokken bij de advisering. Waar nodig wordt opgeschaald naar de betreffende bestuurlijk verantwoordelijke om een afweging te maken. De bestuurlijk verantwoordelijke bepaalt of en hoe bestuurscommissie/adviescommissie wordt geïnformeerd.

Daarnaast wordt met het gebiedsteam overlegd op welke wijze de buurt wordt geïnformeerd en betrokken. Bij de fase verkenning en fase vooroverleg (conceptaanvraag) is er meer ruimte voor participatie, ook door de ruimere termijnen. In de fase van de officiële vergunningsaanvraag zijn door de strikte termijnen (8 + 6 weken) de mogelijkheden voor participatie beperkter. De ruimte verschilt nadrukkelijk per initiatief. Op basis van de initiatieven en aanvragen die bij het stadsdeel binnenkomen, zijn de treden 'informerend', 'raadplegend' en 'adviserend' van toepassing.

Veelvoorkomende bouwwerken

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de diverse veelvoorkomende bouwwerken in het kort uitgewerkt en per categorie aangegeven of uitvoeringsrichtlijnen worden toegepast of een maatwerk wordt toegepast.

a. Uitbouw in het achtererf (Artikel 4 lid 1)



Het rijk heeft bepaald dat een woning aan de achterzijde, zonder vergunning, uitgebreid mag worden. Deze uitbouw mag 1 bouwlaag hoog worden met een diepte van 4 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw, waarbij de tuin voor minimaal 50% onbebouwd blijft..

Indien op deze uitbouw een dakterras wordt gerealiseerd of een kelder onder de uitbouw wordt gerealiseerd, is ook de uitbouw vergunningplichtig. De toetsingskaders voor het dakterras op of de kelder onder de uitbouw, welke verderop zijn vermeld, zijn leidend voor de beoordeling.

Een uitbouw bij een gemeentelijk of rijksmonument is eveneens niet vergunningvrij. Indien deze uitbouw qua omvang vergunningvrij mogelijk is, werken wij mee met het afwijken van het bestemmingsplan mits het plan positief is beoordeeld door Monumenten en Archeologie en waarbij het realiseren van een uitbouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Aan uitbouwen groter dan hetgeen vergunningvrij is toegestaan werken wij niet mee.

b. Ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains) (artikel 4 lid 1)



Een duidelijke trend is momenteel het vergroten van de woning door middel van het onderkelderen van het gebouw of het uitbreiden van de bestaande kelder/souterrain. Dit levert veel extra ruimte op voor de aanvragers en vergroot daarmee het woongenot. De impact op de omgeving verschilt van geval tot geval, maar is in sommige gevallen groot. Voor ondergrondse bouwwerken zoals kelders en souterrains passen wij daarom altijd maatwerk toe. De grondwaterhuishouding en de constructieve veiligheid van omliggende panden zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt.

c. Koekoeken (Artikel 4 lid 1)



Een koekoek is een uitgebouwde bak aan de kelderwand. Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot.

De impact van koekoeken aan de straatzijde zijn relatief beperkt mits de afmetingen worden afgestemd op de gevel en de vrije doorgang van het trottoir minimaal anderhalve meter blijft. Dit is opgenomen in de richtlijnen.

De impact van koekoeken aan de achterzijde zijn beperkt. De kaders zijn opgenomen in de **richtlijnen**.

d. Tuintrappen (Artikel 4 lid 1)

Het komt regelmatig voor dat het niveau tussen de vloer en het aansluitende maaiveld van de tuin verschilt. Voor het woongenot is het wenselijk dat vanuit de woonkamer of keuken makkelijk de tuin kan worden bereikt.

Soms zijn de hoogteverschillen klein (maximaal 1 meter), bijvoorbeeld een beletage welke iets hoger ligt dan het binnenterrein. De impact voor de omgeving is in dergelijke gevallen zeer gering.

In andere gevallen zijn de hoogteverschillen groot (minimaal 1 meter), bijvoorbeeld een woning op de eerste etage welke gebruik maakt van de binnentuin. De impact voor de omgeving is in deze gevallen eveneens gering, mits de trap binnen de vier meter zone vanaf de achtergevel wordt gerealiseerd.

In beide gevallen hebben wij **richtlijnen** opgenomen waarbij de privacy van omwonenden niet onevenredig mag worden geschonden.

e. Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3)

Onder deze categorie vallen allerlei bouwwerken zoals steigers, afmeerpalen, vlaggenmasten en vergunningplichtige hekwerken. Dit soort aanvragen komen niet veel voor en zijn zeer divers. Om deze reden zal voor deze categorie bouwwerken altijd **maatwerk** toegepast moeten worden.

f. Dakterras op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)



Door een dakterras wordt het woongenot en de woonkwaliteit vergroot. Uitgangspunt is dat bewoners optimaal gebruik kunnen maken van hun buitenruimte zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden of dat er aan het algemeen belang schade wordt toegebracht. Om een dakterras te realiseren rekening houdend met de omgeving zijn er in de **richtlijnen** voorwaarden en afmetingen vastgelegd.

g. Toegangsopbouw op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)



Een dakterras kan op diverse manieren bereikbaar worden gemaakt. Vaak wordt een dakluik toegepast, maar een andere veelvoorkomende oplossing is door middel van een toegangsopbouw. Voor het realiseren van een toegangsopbouw is het van belang dat deze terughoudend wordt ontworpen zodat de stedenbouwkundige en architectonische impact voor de omgeving minimaal is. Door toepassing **richtlijnen** voor de afmetingen wordt dit gewaarborgd.

h. Dakterras op aan en uitbouwen aan de tuinzijde (Artikel 4 lid 4)



Door een dakterras wordt het woongenot en de woonkwaliteit vergroot. Uitgangspunt is dat bewoners optimaal gebruik kunnen maken van hun buitenruimte zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden of dat er aan het algemeen belang schade wordt toegebracht. Om een dakterras te realiseren rekening houdend met de omgeving zijn er in de **richtlijnen** voorwaarden en afmetingen vastgelegd.

i. Balkons (Artikel 4 lid 4)



Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen of vergroten van balkons aan de achtergevel. Het toestaan of vergroten van de buitenruimte komt ten goede van het woongenot.. Door toepassing van de **richtlijnen** wordt voorkomen dat de impact op de privacy en de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven.

Voor balkons die worden gerealiseerd aan een hoekpand welke grenzen aan de openbare ruimte en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte geldt dat deze per individueel geval beoordeeld moeten worden op hun stedenbouwkundige inpassing (**maatwerk**).

j. Dakkapel (Artikel 4 lid 4)

Het rijk heeft de mogelijkheden voor een vergunningvrije dakkapel zeer ruim gemaakt. Indien een dakkapel niet vergunningvrij uitgevoerd kan worden, moet de dakkapel als **maatwerk** behandeld worden waarbij de stedenbouwkundige waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Naast het stedenbouwkundig advies is tevens het advies van welstand en indien het pand een monument betreft van M&A van belang.

k. Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4)

Dakuitbouwen kunnen in allerlei maten en vormen voorkomen. Er is hier altijd sprake van maatwerk waarbij de nadruk ligt op de stedenbouwkundige beoordeling.

l. Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Dit gaat bijvoorbeeld over ligplaatsen in strijd met het bestemmingsplan. Of het gebruiken van openbare gebied voor terras bij horeca-inrichtingen. Er is hier altijd sprake van **maatwerk**.

m. Het gebruik van bouwwerken

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht in 2014 is het mogelijk om heel veel projecten waarbij het gebruik wijzigt door middel van een kruimelafwijking te realiseren. Van kleine gebruikswijzigingen tot gigantische transformaties van gebouwen. Om deze reden is voor wijzigingen van gebruik altijd **maatwerk** vereist.

n. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar

Met dit artikel kunnen we meewerken aan het realiseren van tijdelijke bouwwerken of het tijdelijk toestaan van strijdig gebruik met een maximale duur van 10 jaar. Ook dit is een **maatwerk** categorie.

3 Uitvoeringsrichtlijnen

De uitvoeringsrichtlijnen in dit deel zijn bedoeld als richtlijnen voor dagelijks gebruik door de vergunningverlener. Aan de hand van de richtlijnen kan de vergunningverlener snel beoordelen of meegewerkt kan worden aan het afwijken van het bestemmingsplan. Voor deze uitvoeringsrichtlijnen is op hoofdlijnen aangesloten op het beleid kruimelgevallen zoals dat is vastgesteld in stadsdeel Zuid en Oost.

Ook bieden deze richtlijnen duidelijkheid en transparantie voor aanvragers en omwonenden. Een aanvrager kan deze richtlijnen gebruiken bij het uitwerken van zijn aanvraag.

Per categorie wordt enerzijds de kaders weergegeven voor het toepassen van de uitvoeringsrichtlijnen. Anderzijds wordt bij maatwerk oplossingen de specifieke aandachtspunten benoemd.

3.1 Definities

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.

Bebouwing : één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Bijzondere bouwlaag: kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Dakkapel: een toevoeging in het schuine dakvlak, welke niet doorloopt tot de goot en niet doorloopt tot de nok.

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.

Dakterrassen: Dakterrassen zijn buitenruimten op een plat dak met toegangen en hekwerken.

Dakrand: Een dakrand is het snijvlak van de horizontale en de verticale of schuine zijde.

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 of een beheersverordening 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.

Kelder: Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen.

Koekoek: Een uitgebouwde bak aan de kelderwand die zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain.

Peil:

- Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald.
- Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald.

Plat dak: Een dak met een hellingspercentage van maximaal 4%.

Souterrain: Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

Wijze van meten

Dakhelling: Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Bouwhoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.2 Bouwwerken

3.2.1 Uitbouw in het achtererf (Artikel 4 lid 1)

Het Rijk heeft (in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) bepaald dat een woning in het achtererfgebied, zonder vergunning, uitgebreid mag worden.

Indien op deze uitbouw een dakterras wordt gerealiseerd of een kelder onder de uitbouw wordt gerealiseerd, is ook de uitbouw vergunningplichtig. De toetsingskaders voor het dakterrassen op of de kelder onder de uitbouw, welke verderop zijn vermeld, zijn leidend voor de beoordeling.

Een uitbouw bij een gemeentelijk of rijksmonument is ook niet vergunningvrij. Indien deze uitbouw qua omvang vergunningvrij mogelijk is, werken wij mee met het afwijken van het bestemmingsplan mits het plan positief is beoordeeld door Monumenten en Archeologie en waarbij het realiseren van een uitbouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Aan uitbouwen groter dan hetgeen vergunningvrij is toegestaan werken wij in principe niet mee.

3.2.2 Ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains) (Artikel 4 lid 1)

Voor ondergrondse bouwwerken zoals kelders en souterrains passen wij altijd maatwerk toe. Naast een stedenbouwkundig advies is een advies van Waternet ten aanzien van de grondwaterhuishouding vereist. Per geval moet bekeken worden welke adviezen nog meer ingewonnen moeten worden

3.2.3 Koekoeken (Artikel 4 lid 1)

Koekoeken voorzijde

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van koekoeken in de voorgevel (straatgevel en zijgevel in het voorerfgebied), die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, toepassing gegeven aan een kruimelafwijking onder de volgende voorwaarden:

1. Het gebruik van de kelder of het souterrain onder het hoofdgebouw is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;
2. De breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelige voorgevel van het hoofdgebouw (voorerfgebied);
3. De koekoek steekt maximaal 50 centimeter uit in de openbare ruimte (inclusief constructie van de koekoek);
4. De koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied, beloopbaar afgedekt;
5. Het naast gelegen trottoir bedraagt minimaal 1,50 meter, na realisatie van de koekoek;
6. Er mag geen sprake zijn van andere belemmeringen in de openbare ruimte.

Koekoeken achterzijde

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een koekoek aan de achterzijde van een gebouw, toepassing gegeven aan een kruimelafwijking onder de volgende voorwaarden:

1. Het gebruik van de kelder of het souterrain onder het hoofdgebouw is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;
2. Bij het realiseren of het uitbreiden van een kelder mag een koekoek met een maximale horizontale diepte van 50 centimeter (inclusief constructie) worden aangebracht (in aanvulling op de toegestane maximale, horizontale diepte van de uitbouw, gebouwd terras of het ondergrondse bouwwerk);
3. De verticale diepte van de koekoek mag niet meer bedragen dan de verticale diepte van de kelder of het souterrain ten behoeve waarvan de koekoek wordt gerealiseerd;
4. Er zijn maximaal twee koekoeken van 1 meter breed toegestaan.
5. Het bebouwingspercentage van de tuin (achtererfgebied) bedraagt maximaal 50%.

3.2.4 Tuintrappen (Artikel 4 lid 1)

Tuintrap met hoogteverschil groter dan 1 meter

Voor tuintrappen geldt als algemeen uitgangspunt, dat deze binnen de 4 meter zone mogen worden aangebracht voor de overbrugging van een hoogteverschil tussen het terras (veranda) en de aansluitende tuin aan de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw (achtererfgebied), mits de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt geschaad.

Tuintrap met hoogteverschil kleiner dan 1 meter

Bij het overbruggen van een hoogteverschil van minder dan 1 meter is het toegestaan deze buiten de 4 meter zone te realiseren, mits de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt geschaad.

3.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3)

Onder deze categorie vallen allerlei bouwwerken zoals steigers, afmeerpalen, vlaggenmasten en vergunningplichtige hekwerken. Dit soort aanvragen komen niet veel voor en zijn zeer divers. Om deze reden zal voor deze categorie bouwwerken altijd maatwerk toegepast moeten worden.

3.2.6 Dakterras op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)

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

1. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
2. dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;

3. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
4. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
5. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
6. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

3.2.7 Toegangsopbouw op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)

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

1. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
2. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
3. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
4. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
5. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
6. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

3.2.8 Dakterras op aan en uitbouwen aan de tuinzijde (Artikel 4 lid 4)

Het dak van aan en uitbouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, met dien verstande dat:

1. dakterrassen niet zijn toegestaan ten behoeve van horeca;
2. dakterrassen worden gemaakt op legale aan en uitbouwen in het achtererfgebied;
3. dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
4. de afstand vanaf de oorspronkelijke achtergevel niet dieper reikt dan 3,0 meter incl. hekwerk;
5. het dakterras incl. hekwerk mag op de dakranden van de zijgevels van de uitbouw worden geplaatst, behalve als deze grenst aan het openbaar gebied;
6. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
7. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.
8. dakterrassen op een uitbouw die grenst aan de openbare ruimte en zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is uitgezonderd van de toepassing van deze uitvoeringsregels. Deze moeten per individueel geval worden beoordeeld.

3.2.9 Balkons (Artikel 4 lid 4)

Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen van balkons aan de achtergevel, met dien verstande dat:

1. Het balkon incl. hekwerk niet wordt gebruikt ten behoeve van horeca;
2. Het balkon wordt aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied;
3. Het balkon is maximaal 2 meter diep (horizontaal), gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
4. De maximale hoogte van het hekwerk ten opzichte van de bovenzijde van de balkonvloer bedraagt 1,20 meter;
5. Een daglichtberekening toont aan dat de daglichttoetreding van de onderliggende woning niet onder het nieuwbouw niveau uit het Bouwbesluit 2012 uitkomt door de toevoeging van het balkon;
6. Balkons die grenzen aan de openbare ruimte en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn uitgezonderd van de toepassing van deze uitvoeringsregels. Deze aanvragen moeten per individueel geval beoordeeld worden.

3.2.10 Dakkapel (Artikel 4 lid 4)

Het rijk heeft de mogelijkheden voor een vergunningvrije dakkapel zeer ruim gemaakt. Indien een dakkapel niet vergunningvrij uitgevoerd kan worden, moet de dakkapel als **maatwerk** behandeld worden waarbij de stedenbouwkundige waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Naast het stedenbouwkundig advies is tevens het advies van welstand en indien het pand een monument betreft van Monumenten & Archeologie van belang.

3.2.11 Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4)

Dakuitbouwen kunnen in allerlei maten en vormen voorkomen. Er is hier altijd sprake van **maatwerk** waarbij de nadruk ligt op de stedenbouwkundige beoordeling en de privacy van omwonenden.

3.2.12 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (Artikel 4 lid 8)

Dit gaat bijvoorbeeld over ligplaatsen in strijd met het bestemmingsplan. Een ander voorbeeld is het gebruiken van openbare gebied voor terras bij horeca. Er is hier altijd sprake van **maatwerk**.

3.2.13 Het gebruik van bouwwerken (Artikel 4 lid 9)

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht in 2014 is het mogelijk om heel veel projecten waarbij het gebruik wijzigt door middel van een kruimelafwijking te realiseren. Van kleine gebruikswijzigingen tot gigantische transformaties van gebouwen. Om deze reden is voor wijzigingen van gebruik altijd **maatwerk** vereist.

3.2.14 Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar (Artikel 4 lid 11)

Met dit artikel kunnen we meewerken aan het realiseren van tijdelijke bouwwerken of het tijdelijk toestaan van strijdig gebruik met een maximale duur van 10 jaar. Ook dit is een **maatwerk** categorie.

Bijlage 1 Artikel 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekruis koppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikel omschreven bewerkingsproces dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat proces genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.