

Vaststelling beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Oost besluit:

1. in te stemmen met de “Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning”

burgemeester en wethouders,
namens hen,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Oost,

Sjoukje Alta,
secretaris

Ivar Manuel,
voorzitter

Aldus besloten in zijn vergadering van 18 april 2017

Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning



Vastgesteld, 18 april 2017



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Herziening “Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning”

Het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Oost is bevoegd om voor aanvragen omgevingsvergunning, waarvoor door middel van een buitenplanse afwijking vergunning verleend moet worden, nadere regels op te stellen. Hiertoe zijn de “Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning” opgesteld, welke op 27 juni 2013 van kracht zijn geworden.

De “Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning” zijn destijds opgesteld, om voor relatief kleine bouwplannen, de zogenaamde ‘kruimelgevallen’ zoals dakopbouwen en dakterrassen, onder voorwaarden extra verblijfsruimte te creëren en het woongenot te vergroten. De voorwaarden zijn opgenomen om de privacy, de licht- en luchttoetreding en de bezonning van omwonenden te waarborgen en om het gevelbeeld en het daklandschap niet in onevenredige mate aan te tasten.

In de Verordening op de bestuurscommissies is bepaald dat verordeningen, beleidsregels en overige voorschriften, die door de voormalige stadsdeelbesturen vóór 19 maart 2014 zijn vastgesteld, na twee jaar komen te vervallen. Het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Oost heeft daarom op 8 maart 2016 besloten om de “Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning” te continueren.

De huidige beleidsregels kunnen op basis van de uitvoeringspraktijk sinds de eerste vaststelling op verschillende punten verduidelijkt en verbeterd worden. Deze voorliggende versie “Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning” vormen een herziening van de huidige beleidsregels.

In de “Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning” (2013) is reeds opgenomen dat de regels, naast te dienen afwegingskader voor buitenplanse afwijkingen, ook gelden als afwegingskader voor binnenplanse afwijkingen, indien in het bestemmingsplan geen stedenbouwkundige toetsingscriteria zijn opgenomen. Op deze wijze worden soortgelijke aanvragen op een gelijke wijze behandeld. Om deze reden is het logisch om bij de herziening de titel van het document uit 2013 te wijzigen in “Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning”. De herziening van de beleidsregels omvat inhoudelijke en tekstuele wijzigingen.

De belangrijkste tekstuele wijzigingen t.o.v. de “Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning” (2013) zijn geel gemarkeerd.

1.2 Inleiding

Het realiseren van een dakopbouw of een dakterras zijn enkele voorbeelden om de gebruiksmogelijkheden van een gebouw te vergroten. Veelal gaat het om bouwplannen die een beperkte, ruimtelijke impact hebben. Het Rijk heeft van bouwplannen met een beperkte, ruimtelijke impact een limitatieve lijst gemaakt en aan deze lijst een snellere en eenvoudige procedure gekoppeld om af te wijken van het bestemmingsplan. Het betreft een algemene lijst met categorieën van bouwplannen die voor heel

Nederland geldt. Per gemeente kan de lijst per categorie worden toegesneden op de lokale situatie door het opstellen van beleidsregels.

De bestuurscommissie Oost ondersteunt deze mogelijkheid om op eenvoudige wijze bouwplannen met een beperkte, ruimtelijke impact toe te staan, zodat burgers op een prettige wijze in stadsdeel Oost kunnen blijven wonen en werken. Dergelijke bouwplannen kunnen ondanks hun beperkte, ruimtelijke impact wel effecten hebben op de bezonning, de licht- en luchttoetreding of de privacy van omwonenden, de kwaliteit van het straatbeeld of de architectonische kwaliteit van het betreffende gebouw. De beleidsregels in deze nota geven de voorwaarden waar bouwplannen voor woon- en niet-woonfuncties aan moeten voldoen om deze effecten aanvaardbaar te laten zijn.

1.3 Doel beleidsregels

Het doel van deze beleidsregels is om een helder kader te scheppen waaraan aanvragen omgevingsvergunning met een beperkte, ruimtelijke impact worden getoetst. Door middel van kleine aanpassingen aan hun woning kunnen mensen op eenvoudige wijze hun woongenot vergroten. Ook kunnen dergelijke aanpassingen er voor zorgen dat mensen langer in hun wijk kunnen blijven wonen, ook als hun woonbehoefte verandert. De bestuurscommissie Oost wil hier graag aan bijdragen.

Bij de claims die de verschillende gebruikers op de schaarse ruimte leggen, is het aan de bestuurscommissie Oost om een goede balans te vinden tussen het algemene belang en het belang van de aanvrager. In dichtbebouwde gebieden staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk, maar kleine aanpassingen aan bestaande bebouwing zijn vaak wel mogelijk. Met deze beleidsregels schept het stadsdeel een kader waarmee de afweging om al dan niet mee te werken aan een bouwplan inzichtelijk wordt.

Dit beleidskader heeft een tweeledige werking. Enerzijds geeft het burgers voorafgaand aan het indienen van een bouwplan meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor bouwplannen met een beperkte ruimtelijke impact in Oost. Anderzijds ontstaat een efficiëntere manier van werken en daarmee een snellere afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning in Oost.

1.4 Wettelijke grondslag

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt in artikel 2.12, lid 1 onder a een drietal mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan, indien aanvragen om een omgevingsvergunning niet in het vigerende bestemmingsplan passen. In eerste instantie kunnen in het bestemmingsplan zelf regels opgenomen worden om af te wijken van het bestemmingsplan, dit wordt een binnenplanse afwijking genoemd. Daarnaast is in het besluit omgevingsrecht (hierna Bor) een lijst opgenomen met initiatieven. Deze categorieën van gevallen, de zogenaamde kruimelgevallen, zijn benoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor. Het gaat hierbij om een limitatieve lijst (dat wil zeggen dat alleen voor de categorieën in de lijst deze afwijking gevoerd kan worden). De voorliggende beleidsregels hebben betrekking op de categorieën uit deze limitatieve lijst. Voor aanvragen die niet vallen onder de limitatieve lijst en waarvoor een binnenplanse afwijking niet mogelijk is, is een derde mogelijkheid, de (projectafwijkings)procedure, in de wet opgenomen. Voor deze zogenaamde uitgebreide Wabo procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing verplicht.

1.5 Veel voorkomende aanvragen

De hierboven genoemde limitatieve lijst is op heel Nederland van toepassing. Niet alle categorieën van gevallen komen in Oost evenveel voor. Sommige categorieën van gevallen komen zelfs nooit voor in Oost. Een aantal andere categorieën komt juist in Oost wel veel voor. Het gaat dan vaak om het vergroten van de woning door middel van een uitbouw of een dakopbouw of om het realiseren van een buitenruimte, zoals balkons of dakterrassen. Met deze beleidsregels worden voor deze veel voorkomende aanvragen in Oost voorwaarden gesteld. Doordat een bepaald type bouwplan regelmatig wordt aangevraagd, ontstaat een vaste lijn in de beoordeling van deze aanvragen. Hierdoor ontstaat meer eenduidigheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor burgers en een efficiënte beoordeling en afhandeling binnen stadsdeel Oost.

Het voorstaande wil niet zeggen dat aanvragen voor categorieën van gevallen die niet in de voorliggende beleidsregels zijn opgenomen, worden geweigerd. In principe geldt de lijn uit de voorliggende beleidsregels. Mochten aanvragen niet passen in de beleidsregels dan wordt per aanvraag beoordeeld of het verzorgen van maatwerk, als uitzondering op de beleidsregels, wenselijk is.

1.6 Leeswijzer

Dit beleidsdocument bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft een algemeen deel en omvat 3 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt het doel en de context van de beleidsregels uiteengezet. Aanverwante regelgeving, zoals bestemmingsplannen en de Welstandsnota, wordt beschreven in hoofdstuk 2. De gevolgen van het toepassen van de beleidsregels zijn beschreven in hoofdstuk 3.

In het tweede deel van dit beleid wordt verder ingezoomd op Oost. In hoofdstuk 4 worden de bestaande kwaliteiten van gebieden in Oost toegelicht en wordt ingegaan op de bestaande regelingen uit de bestemmingsplannen. Hoofdstuk 5 voorziet in de beschrijving van gevallen en/of gebieden waar de beleidsregels niet van toepassing zijn. In hoofdstuk 6 worden de definities en de wijze van meten uiteengezet. In de daaropvolgende hoofdstukken (7 t/m 12) worden de beleidsregels per categorie beschreven.

Van belang is dat de hoofdstukken 3 en 6 t/m 11 altijd in onderlinge samenhang moeten worden gezien bij de beoordeling van bouwplannen. Hiermee wordt voorkomen dat algemene uitgangspunten bij de beoordeling van een bouwplan in Oost over het hoofd worden gezien.

Hoofdstuk 2 Aanverwante regelgeving

2.1 Bestemmingsplannen

Met het vastleggen van waardevolle, ruimtelijke kwaliteiten in bestemmingsplannen blijft de aantrekkingskracht van Oost behouden en op onderdelen versterkt. Bij veel bestemmingsplannen wordt een conserverende wijze van bestemmen gehanteerd. Indien in een gebied sprake is van een waardevolle stedenbouwkundige structuur en/of architectonische kwaliteit, zoals het cultuurhistorisch erfgoed in Betondorp, dan wordt een beschermend en gedetailleerd bestemmingsplan vastgesteld. In dergelijke gebieden heeft Oost een terughoudende houding ten aanzien van planologische afwijkingen.

In gebieden waar de ruimtelijke kwaliteit minder waardevol is, zijn de regelingen in een bestemmingsplan vaak minder gedetailleerd. Toch kan ook in een dergelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit onder druk komen te staan, bijvoorbeeld wanneer in de veelal dichtbebouwde omgeving extra bebouwing wordt toegestaan. Voor zo'n gebied is het wenselijk om criteria vast te stellen voor kleine, veel voorkomende aanvragen.

Een mogelijkheid hiervoor is het opnemen van binnenplanse afwijkingenmogelijkheden met criteria in bestemmingsplannen. Een andere manier hiervoor is het vastleggen van criteria in aparte beleidsregels. Het voordeel van aparte beleidsregels ten opzichte van het opnemen van afwijkingenmogelijkheden in een bestemmingsplan, is dat er sneller kan worden ingespeeld op gewijzigde inzichten en regelgeving. Een ander voordeel is dat aparte beleidsregels voor meerdere gebieden tegelijk kunnen worden vastgesteld, terwijl een bestemmingsplan zich beperkt tot een afgebakend plangebied. Een aanpassing voor meerdere gebieden is dan eenvoudiger te bewerkstelligen via aparte beleidsregels. Om deze reden is er destijds voor gekozen om aparte beleidsregels op te stellen voor kleine, veel voorkomende aanvragen. Dit document vormt de herziening van deze "beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning" (2013).

Desalniettemin zijn in een aantal bestemmingsplannen binnenplanse afwijkingenmogelijkheden opgenomen, die een specifiek bouwplan, onder voorwaarden, mogelijk maken. Voorbeelden hiervan zijn de binnenplanse afwijkingenmogelijkheden voor dakopbouwen en dakterrassen in het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden of voor dakterrassen in de bestemmingsplannen Indische Buurt en Flevopark en Middenmeer I en II.

De hierboven genoemde binnenplanse afwijkingenmogelijkheden blijven, ook na vaststelling van deze herziening van de beleidsregels van kracht. Pas als een aanvraag niet voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria voor afwijking dan wordt een buitenplanse afwijking overwogen. Hierbij wordt getoetst aan deze herziene beleidsregels. De huidige beleidsregels gelden ook daar waar een bestemmingsplan geen voorwaarden verbindt aan een binnenplanse afwijkingenmogelijkheid. Dit is, omdat het een bevoegdheid van het bevoegd gezag blijft om af te wijken van het bestemmingsplan en het besluit om af te wijken wordt gebaseerd op actueel beleid. Dit wordt met deze herziening van de beleidsregels voortgezet. Deze beleidsregels gelden dus ook als afwegingskader voor binnenplanse afwijkingen, indien in het bestemmingsplan geen stedenbouwkundig toetsingscriteria zijn opgenomen.

2.2 Vergunningsvrij bouwen

Bij de toetsing van bouwplannen wordt eerst beoordeeld of een bouwplan voldoet aan de voorwaarden van vergunningsvrij bouwen uit artikel 2 en 3 van bijlage II van het Bor. Indien vergunningsvrij bouwen niet van toepassing is, dan wordt beoordeeld of het bouwplan kan worden aangemerkt als een bouwplan conform artikel 4 van bijlage II van het Bor (afwijken van het bestemmingsplan). Wanneer dit het geval is, wordt beoordeeld of de voorliggende beleidsregels voorwaarden bevatten voor het betreffende bouwplan.

Sinds november 2014 is een aanzienlijke verruiming mogelijk gemaakt ten aanzien van vergunningsvrij bouwen, waaronder het realiseren van aanbouwen. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen

zijn opgenomen in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en zijn via de website www.rijksoverheid.nl te raadplegen.

2.3 Projectvoorstel Binnentuinen

Het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Oost heeft in reactie op de verruiming van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen in juni 2015 aangegeven positief te staan tegenover het "projectvoorstel Binnentuinen" welke tot doel heeft om te komen tot een beschermde regeling voor waardevolle binnentuinen in Oost.

Dit projectvoorstel heeft tot doel om de bestaande binnentuinen van gesloten bouwblokken zoveel mogelijk open te houden en waar mogelijk te beschermen.

2.4 Nota Toekomst met Geschiedenis

De stadsdeelraad Oost heeft verschillende beleidsnota's vastgesteld die tot doel hebben om de privacy, de licht- en luchttoetreding en de bezonning van omwonenden te waarborgen en de stedenbouwkundige structuur te beschermen. De "Nota Toekomst met geschiedenis" is vastgesteld door de stadsdeelraad Oost in maart 2013. Deze nota bevat een concrete beschrijving van de beeldbepalende kwaliteiten van de Indische Buurt. Hierin is o.a. het volgende opgenomen:

"...Voor de Indische Buurt geldt het hoogste welstandsniveau en dat wordt consequent gehanteerd. Dit betekent dat nieuwbouw tenminste aan de volgende welstandscriteria dient te voldoen:

- Een bouwinitiatief voegt zich naar de omringende stedenbouwkundige structuur, zoals de spiegeling van hoeken aan het begin van gevelwanden, de symmetrie van pleinen en straten;
- Een bouwinitiatief voegt zich naar de plaats die het gebouw inneemt in de hiërarchische opbouw van het gebied (herkenbaar aan hoogteverschillen, vernauwingen etc.);
- Nieuwe ontwikkelingen zetten geen waarde volle zichtlijnen dicht..."

2.5 Welstand

De beoordeling van bouwplannen door de Commissie voor Welstand en Monumenten staat los van de toetsing van bouwplannen aan deze beleidsregels en vormt een zelfstandige weigeringsgrond voor bouwplannen. Aan de hand van criteria in de Welstandsnota wordt ambtelijk bepaald of veelvoorkomende bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor de overige bouwplannen vindt deze toets plaats door de Commissie voor Welstand en Monumenten. Bij de welstandelijke toets wordt onder andere gekeken naar het bouwplan in relatie tot de betreffende architectonische eenheid. Voor medewerking aan een bouwplan is dus zowel instemming nodig van de Commissie voor Welstand en Monumenten als instemming op basis van voorliggende beleidsregels.

Bij de beoordeling van een aanvraag is het van belang om het verschil tussen de welstandelijke en de ruimtelijke beoordeling scherp te hebben. Bij welstand gaat de beoordeling over vormgeving en materialisering en bij de ruimtelijke beoordeling om volume, stedenbouwkundige inpassing en haalbaarheidsaspecten als bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie en cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3 Toepassing beleidsregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het vaststellen van de herziening van de beleidsregels voor gevolgen heeft voor nieuwe aanvragen omgevingsvergunning. Deze aspecten zijn van belang voor de positionering van de beleidsregels in de besluitvormingscontext van de aanvragen.

3.1 Precedentwerking

Met de inwerkingtreding van de voormalige "beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning (2013)" is destijds een nieuw ijkpunt in werking getreden. Er is toen een nulsituatie gecreëerd. Dit betekent dat aan reeds in het verleden gerealiseerde bouwplannen en/of vergunde aanvragen, voor nieuwe aanvragen geen rechten kunnen worden ontleend. Vanaf de datum van inwerkingtreding vormen de "beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (2017)" het enige toetsingskader voor aanvragen die op categorieën betrekking hebben die in de beleidsregels zijn benoemd. Het is mogelijk dat in het verleden verleende vergunningen voor gelijksoortige bouwplannen binnen de beleidsregels niet meer mogelijk zijn. De in het verleden reeds vergunde aanvragen blijven hun rechtskracht behouden. Aan reeds in het verleden gerealiseerde bouwplannen en/of vergunde aanvragen van voor juni 2013, kunnen voor nieuwe aanvragen geen rechten worden ontleend.

3.2 Bijzondere omstandigheden

De voorliggende beleidsregels zijn tot stand gekomen onder vigore van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb). Beleidsregels die op een dergelijke wijze tot stand zijn gekomen, zijn in beginsel bindend voor het bestuur en via een afgegeven omgevingsvergunning bindend voor burgers. Artikel 4:84 van de Awb schrijft voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de eigen beleidsregels moet handelen. Dit geldt niet indien dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met het met de beleidsregels te dienen doel.

Het doel is om bouwplannen met een beperkte, ruimtelijke impact zonder onaanvaardbare negatieve gevolgen voor andere belanghebbenden dan de aanvrager toe te staan. Dit kan dus betekenen dat het dagelijks bestuur, ook al is een bouwplan conform de beleidsregels, maar er toch onaanvaardbare negatieve gevolgen ontstaan, medewerking aan het verlenen van een afwijking kan weigeren. Dit kan wanneer één van de betrokken belangen naar het oordeel van het bevoegd gezag onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregels. Deze weigering dient uiteraard te worden voorzien van een deugdelijke motivering. Het omgekeerde is eveneens denkbaar. Ondanks dat een initiatief in strijd is met de hier opgenomen beleidsregels, kunnen er ruimtelijke argumenten zijn op basis waarvan medewerking toch wenselijk/verantwoord is. In dit geval wordt maatwerk geleverd.

De algemene beleidsregels zien toe op algemene situaties. Maatwerk is van toepassing op situaties die zodanig specifiek zijn dat algemene beleidsregels niet toereikend zijn voor een zorgvuldige afweging ten aanzien van de wenselijkheid van bouwplannen. In zo'n geval wordt locatiespecifiek beoordeeld of het bouwplan wenselijk en verantwoord is. Bij ieder bouwplan dat niet past in de beleidsregels wordt overwogen of maatwerk aan de orde is.

3.3 Verschil in interpretatie

Bij de interpretatie van de beleidsregels kan wellicht een verschil van inzicht ontstaan tussen de aanvrager en de gemeente Amsterdam. De interpretatie van het bevoegd gezag, als opsteller van de beleidsregels, is bepalend bij een verzoek om afwijking wanneer er interpretatie verschillen zijn bij het toepassen van deze beleidsregels.

3.4 Procedure afwijking

Nadat een aanvraag omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan is ontvangen en gebleken is dat de aanvraag past binnen de voorliggende beleidsregels kan worden aangevraagd met de afwijkingsprocedure. Deze procedure is globaal als volgt:

1. Indienen aanvraag;
2. Toetsing aanvraag door stadsdeel, inclusief de toets door de Commissie voor Welstand en Monumenten;
3. Besluitvorming Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Oost;
4. Bezwaar- en beroepsprocedure op grond van de Awb.

3.5 Planschade

Bij het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning kan planschade ontstaan. In het kader van planschade stelt de gemeente Amsterdam dat degene die profijt heeft van een omgevingsvergunning ook de eventuele lasten dient te dragen. Het sluiten van een planschadeovereenkomst, waarbij de aanvrager de gehele schade voor zijn rekening neemt, kan daarom een randvoorwaarde zijn waaraan voldaan moet worden voordat medewerking wordt verleend.

3.6 Privaatrecht

De beoordeling door het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Oost of een vergunning verleend of geweigerd wordt, is een discretionaire bevoegdheid en vindt plaats binnen het publiekrecht. Naast het publiekrecht is ook privaatrecht bij een bouwplan van toepassing in twee situaties. Ten eerste kan het privaatrecht een rol spelen bij de aanvraag als de aanvrager een belanghebbende is. Ten tweede kan het privaatrecht een rol spelen bij de aanvraag als één van de belangen die moeten worden betrokken bij een zorgvuldige belangenafweging.



Hoofdstuk 4 Bestaande gebiedskenmerken

4.1 Bestaande kwaliteiten

In het kader van de onderbouwing van de beleidsregels is het van belang om in te gaan op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van verschillende gebieden in Oost. Dat gebeurt hier in het kort, omdat deze kwaliteiten al in veel andere documenten zoals de bestemmingsplannen, de Welstandsnota en de nota's Toekomst met Geschiedenis 1 en 2 zijn beschreven.

4.2 Algemeen

Deze beleidsregels gelden niet voor een aantal gebieden in Oost en deze gebieden zijn dan ook niet in de beschrijving opgenomen. Het gaat om gebieden waarbij de RO-bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied ligt, namens het college van Burgemeester en Wethouders. Deze zogenaamde stedelijke gebieden, zoals delen van Amstelkwartier, Weespertrekvaart, Science Park, Zeeburgereiland en IJburg (Centrumeiland), betreffen vaak gebieden in ontwikkeling. Na de ontwikkeling van een gebied, wordt de beslissingsbevoegdheid voor aanvragen omgevingsvergunningen overgedragen aan het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie Oost. Het Algemeen bestuur kan dan besluiten om de beleidsregels uit deze nota ook voor de voormalige grootstedelijke gebieden toe te passen.

Een ander voorbeeld zijn de groengebieden zoals Groene Staart. Deze bijzondere gebieden worden door hun aard niet meegenomen in de beleidsregels. Voor deze gebieden zal per aanvraag een specifieke, op de situatie toegesneden afweging gemaakt worden.



4.3 Monumenten en beeldbepalende panden

De kwaliteit van de bebouwing, de openbare ruimte en de voorzieningen maakt Oost aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Oost heeft gebieden met grote architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Het behoud daarvan wordt goed bewaakt. Om die reden gelden de beleidsregels niet voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten (beide orde 1 panden) en andere monumentaal waardige gebouwen en beeldbepalende panden (orde 2 panden). Bij aanvragen omgevingsvergunning voor deze panden wordt per geval bekeken of afwijking van het bestemmingsplan voor bijvoorbeeld een dakopbouw en/of een dakterras ruimtelijk acceptabel is.

4.4 Oud Oost (Weesperzijde, Oosterparkbuurt, Transvaalbuurt, Dapperbuurt en Indische Buurt)

De Weesperzijde, Oosterparkbuurt, Transvaalbuurt, Dapperbuurt en Indische Buurt zijn de oudste buurten van het stadsdeel. Ze maken deel uit van de uitbreidingen van Amsterdam in de 19e en begin 20e eeuw. De 19e eeuwse ring kenmerkt zich door gesloten bouwblokken met veelal individuele panden. Dit is een periode waarin geëxperimenteerd is met nieuwe woningbouw. De Gordel '20-'40 kenmerkt zich door grote bouwblokken en ensembles in de stijl van de Amsterdamse School. Het stedenbouwkundige aspect is daarbij belangrijk; een van de beste voorbeelden daarvan is het plan van Berlage voor de Transvaalbuurt. Een deel van de historische bebouwing is met de stadsvernieuwing uit de jaren '80 verdwenen en heeft destijds plaatsgemaakt voor nieuwbouw. Dit is vooral veel gebeurd in de Dapperbuurt en Indische Buurt. Langzamerhand vond echter een omslag plaats waarbij de oude bebouwing uit de vooroorlogse periode meer gewaardeerd werd. Nu zijn de 19e eeuwse ring en Gordel '20-'40 gewaardeerde woon- en verblijfsgebieden.

De wijken kenmerken zich door een hoge stedelijkheid, er is sprake van functiemenging van wonen, werken en recreëren in een hoge dichtheid. Er is overwegend in gesloten bouwblokken gebouwd. Gesloten bouwblokken hebben een duidelijke scheiding tussen openbaar en een privaat besloten binnengebied. De binnentuinen van de bouwblokken vormen vaak groene zones, waarin de beplanting en vooral de aanwezige bomen voor de omwonenden als bron van rust fungeren in de hectiek van de stad. Een andere belangrijke kracht van oud Oost is de kwaliteit van de openbare ruimte, van parken en pleinen.



Oosterparkbuurt



Watergraafsmeer

4.5 Watergraafsmeer (Don Bosco, Middenmeer I en II, delen van Amsteldorp en Julianapark)

Don Bosco, Middenmeer I en II, Amsteldorp en Julianapark bevinden zich in het voormalige Diemermeer dat rond 1200 is ontstaan na een doorbraak van de Diemerzeedijk. Later vergrootte het Diemermeer zich tot het Watergraafsmeer. Graft, dat gracht betekent, verwijst naar de open verbinding tussen de Zuiderzee en de Amstel. In 1629 is de Diemer- en Watergraafsmeer drooggelegd en verder ontwaterd door de aanleg van een stelsel van sloten. In eerste instantie werden de gronden verhuurd aan boeren die hier hun producten op verbouwden om deze vervolgens te verkopen op de Amsterdamse markten. In de 17e en 18e eeuw bouwden welgestelde kooplieden er hun buitenplaatsen. Tot 1921 was de Watergraafsmeer een eigen gemeente (het gemeentehuis aan het begin van de Middenweg herinnert hier nog aan), daarna werd het onderdeel van Amsterdam. Door de groeiende stad werd de voormalige polder langzamerhand begebouwd. De eerste uitbreidingen vonden eind 19e eeuw - begin 20e eeuw plaats vanaf de Ringdijk (Don Bosco en Middenmeer I). In de Watergraafsmeer zijn zeer verschillende gebieden te onderscheiden, waaronder een aantal voor die tijd nieuwe vormen van stedenbouw, zoals het complex rondom het Linnaeushof of de tuindorpen, met Betondorp als bijzonder hoogtepunt (zie hieronder). Ook het voormalig Ajax stadion De Meer lag in de Watergraafsmeer. Op deze plek is in de huidige situatie woonwijk Park de Meer gelegen. In het algemeen is de dichtheid in deze wijken lager dan in Oud-Oost. Deze gebieden kenmerken zich door relatief veel openbare ruimte, meestal in de vorm van parken, maar ook in de vorm van groen op de sportvelden en begraafplaats De Nieuwe Ooster.

4.6 AUP (Tuindorp Frankendael en delen van Middenmeer II, Amsteldorp en Julianapark)

Slechts een klein deel van de Watergraafsmeer is in de vorige eeuw als tuinstad gebouwd conform de principes van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor Amsterdam uit de jaren '30. Dit deel ontleent zijn kwaliteit aan de nabijgelegen groengebieden. Door de repeterende architectuur van de gebouwen en de eenvoudige, rechthoekige opzet van het stratenpatroon ligt de nadruk in deze buurten niet op de gebouwen zelf maar op de ruimte tussen de gebouwen. In die ruimte spelen groen en water een hoofdrol. Hierdoor hebben deze buurten een ontspannen en open ruimtelijke sfeer. De bruto woningdichtheid is in vergelijking met andere wijken relatief laag. Het tuinstadmodel was een complete samen-

leving op lokaal schaalniveau, die een intensieve participatie van de bevolking in het bestuur en in het culturele leven moest gaan kennen, belichaamd in een besloten, intieme en geborgen vormgeving.



Afbeelding: Naoorlogs Watergraafsmeer

4.7 Betondorp

Na de eerste Wereldoorlog werd een stedenbouwkundig deelplan opgesteld voor een tuindorp in het zuidelijke gedeelte van Watergraafsmeer. Het stedenbouwkundig plan van Gratama en Versteeg is uitgegaan van een achthoekig centraal plein (de Brink) en radiaalstraten die het centrum met de randen verbindt. Deze kruisen de centraal gelegen Brink en kennen lange zichtlijnen. Door de hiërarchische opbouw van het stratenpatroon, met knikkende straten of korte straten die uitmonden in een plein, zijn de voor een tuindorp gebruikelijke, vrij gesloten buurten ontstaan. Gratama en Versteeg ontwierpen een groot aantal hofjes en pleintjes, veelal op basis van symmetrische patronen. Hierdoor ontstond een zeer gevarieerd stedenbouwkundig beeld. Het principe van het gesloten bouwblok, dat tot die tijd een veelvuldig toegepaste bouwvorm was, is hierbij volledig losgelaten. De bebouwing is overwegend twee lagen hoog met accenten in drie lagen. De woningen zijn op de straat gericht. Binnen de open bouwblokken liggen behalve de achtertuintjes ook semi-openbare groengebieden. Aan de straat Onderlangs werd een park ontworpen van circa 5 hectare. In de huidige situatie is deze ruimte in gebruik voor sportvelden en speelplaatsen.

Betondorp heeft de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten om aangewezen te worden als beschermd stadsgezicht. Dit is (nog) niet gebeurd. Vanwege deze kwaliteiten is het niet wenselijk om voorliggende beleidsregels voor Betondorp toe te passen.

4.8 Oostelijk Havengebied (Cruquius-schiereiland, KNSM-eiland, Java-eiland, Borneo-Sporenburg)

Het Oostelijk Havengebied is een voormalig havengebied waar vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw het idee ontstond dat Amsterdam met het Oostelijk Havengebied een bijzondere mogelijkheid voor woningbouw dichtbij de binnenstad in handen had. Daarbij speelde de behoefte aan versterking van het draagvlak van de stad een grote rol. De woningbouw op het voormalige Veemarkt/Abattoirterrein op het Cruquiseiland is eind jaren tachtig voltooid. In de jaren '90 van de vorige eeuw volgden eerst KNSM-eiland en vervolgens Borneo-Sporenburg en Javaeiland. De hoofdfunctie in het Oostelijke Havengebied is wonen.

De Veemarkt en het Cruquiuswerkgebied (de Cruquiusweg en het Zeeburgerpad) vormen een gunstig gelegen woon- en werkgebied. Een gebied dat vlakbij de binnenstad ligt en je tegelijkertijd het gevoel geeft buiten te zijn, door het omringende water en de ruimte. Van oudsher kent het gebied een grote industriële bedrijvigheid. Het Zeeburgerpad is een lange smalle strook met bebouwing: een weg met kade met aan twee kanten water.

Voor het KNSM-eiland komt architect Jo Coenen in 1989 tot een monumentaal ontwerp: zeer grote bouwvolumes met in het midden over de volle lengte van het schiereiland een boulevard, aan beide zijden geflankeerd door grote en vrij hoge woonblokken. De mix van oud en nieuw geeft het eiland een buitengewone charme.

Op het lange en smalle Java-eiland zijn in de jaren negentig van de vorige eeuw woningen gebouwd volgens een stedenbouwkundig plan van Sjoerd Soeters. Het vertrekpunt voor het ontwerp was de Amsterdamse grachten. De stedenbouwkundige opzet wordt gekenmerkt door een enorme verscheidenheid van relatief smalle gebouwen, die samen voor een geheel zorgen. Verscheidenheid moest er ook komen op het Java-eiland. Soeters vroeg daarom tientallen architecten een of meerdere bouwblokken

te ontwerpen. Ook wordt in zijn ontwerp het smalle schiereiland op regelmatige afstanden doorsneden door dwarsgrachtjes, die anderhalve meter lager zijn aangelegd en daarmee voor enig hoogteverschil zorgen. Ze worden overkluisd door boogbruggen - die zijn namelijk in de binnenstad dankzij hun glooiende lijnen volgens Soeters voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de schoonheid van de grachten. Het slimme van de grachtjes is dat er op een 'mindere' locatie, met nauwelijks uitzicht op het IJ en de IJhaven grachtenpanden konden verrijzen. Ze hebben vier à vijf woonlagen, zijn smal en de verscheidenheid is hier maximaal.

Door West 8 is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor Borneo, Sporenburg en Rietlanden dat uitgaat van een "zee van huizen" met daarin sculpturale superblokken, refererend aan het woongebouw "Piraeus" op het KNSM eiland. Het schiereiland wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen welke zijn gebouwd in hoge dichtheden, aan vrij smalle straten of het water van het Spoorwegbassin en de Ertshaven. De beperkte ruimte in de straten op de eilanden staat in tegenstelling tot de ruimte op het water tussen de eilanden. Parkeren vindt gedeeltelijk op maaiveld plaats en voor een gedeelte in carports of parkeergarages. Het ritme van de langwerpige bouwblokken langs het water wordt op een aantal plekken onderbroken. De woningen zijn opgetrokken uit donkerrode bakstenen en zijn gebouwd in drie bouwlagen zonder kap. Op diverse plaatsen zijn dakterrassen en/of patio's gerealiseerd, waarmee private open ruimten aan de binnenzijde van het bouwblok zijn gerealiseerd. Vanaf de straat zijn deze binnen- en buitenruimten meestal niet te zien.

De Oostelijke Handelskade, direct ten noorden van Entrepot west, vormt het schakelpunt tussen de deelgebieden. Hier zijn het winkelcentrum, het Rietlandpark en een tramhalte van de IJ-tram gelegen. Ook ligt hier de ingang van de Piet Heintunnel, die het Oostelijk Havengebied verbindt met de ringweg A10. Gebied de Rietlanden wordt begrensd door de spoorbaan Amsterdam-Utrecht, het water van de IJhaven, de Van Eesterenlaan en de Cruquiuskade. Langs de Oostelijke Handelskade zijn behalve het winkelcentrum Brazilië een aantal woongebouwen, grondgebonden woningen met tuin, alsmede bedrijven, kantoren en een aantal horecagelegenheden gevestigd.



Scheepstimmermanstraat (Borneo)



Java-eiland

4.9 IJburg

In het IJsselmeer zijn nieuwe eilanden aangelegd, waarmee de woningvoorraad in Amsterdam sterk is uitgebreid. IJburg wordt in 2 fasen aangelegd. De 1e fase is inmiddels afgerond, waarmee een geheel nieuw woongebied is toegevoegd aan Oost. De 1e fase van IJburg bestaat uit drie hoofdeilanden: het Steigereiland, het Haveneiland en de Rieteilanden (Rieteiland Oost, het Grote Rieteiland en het Kleine Rieteiland). Verder hoort het recreatief waardevolle Diemerpark ook bij IJburg. Kenmerkend voor IJburg is het raster van straten met bouwblokken en groene pleinen, doorsneden door water.

Qua bebouwing is IJburg een gevarieerd gebied met laagbouw, hoogbouw, vrijstaande woningen, aaneengebouwde grondgebonden woningen, appartementen en waterwoningen. Op IJburg komen verschillende woningtypes voor, van tweelaagse vrijstaande woningen tot meerlaagse appartementscomplexen. Het merendeel van de bebouwing op de eilanden is maximaal vier lagen hoog. Hogere bebouwing komt met name voor langs de centrale as IJburglaan-Pampuslaan en verspreid over het Haveneiland. De eilanden Steigereiland, Haveneiland en Rieteilanden bestaan ieder uit meerdere buurten met elk hun eigen karakter. De eilanden kennen welstandsvrije gebieden waar gebouwd wordt volgens de methode particulier opdrachtgeverschap met uitzondering van Haveneiland. Op Steigereiland zijn drijvende woningen gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 Uitsluiting toepassing beleidsregels

5.1 Algemeen

Vanwege bestuurlijke redenen, cultuurhistorische waarden of bestaande stedenbouwkundige beperkingen kunnen de beleidsregels niet overal van toepassing worden verklaard. In dit hoofdstuk wordt aangegeven in welke situaties of voor welke gebieden de beleidsregels niet gelden en wat de reden hiervoor is.

Daarnaast is het soms wenselijk om voor specifieke gebieden één specifieke beleidsregel niet van toepassing te verklaren. Om verwarring te voorkomen, worden bij elke beleidsregel alle gebieden in Oost genoemd waarvoor de beleidsregel niet geldt.

5.2 Uitgesloten gebieden

1) Stedelijke gebieden

Stedelijke gebieden zijn gebieden waar de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning ligt bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, namens het college van Burgemeester en Wethouders.

2) Betondorp

Betondorp is een zeer kenmerkende wijk vanwege de historische stedenbouwkundige structuur en de architectonische kwaliteit. De architectonische en stedenbouwkundige eenheid waarborgt een cultuurhistorische waarde. In Betondorp ontstaat door een bouwplan met een beperkte ruimtelijke impact een onevenredige inbreuk op de cultuurhistorische waarde van de individuele panden en de stedenbouwkundige structuur als geheel. Betondorp wordt begrensd door de Middenweg, de A10, de Rozenburglaan en de Molenwetering.

3) Groene Staart

De Groene Staart is het landelijk gebied van stadsdeel Oost. Het gebied kent een zeer extensieve bebouwing met een individueel, architectonisch karakter. Om die reden dient per aanvraag te worden afgewogen of afwijken van het bestemmingsplan gewenst is.

5.3 Architectuur of cultuurhistorie

1) Orde 1 en orde 2 panden

Orde 1 en orde 2 panden zijn panden met een ordewaardering, zoals bedoeld in de Welstandsnota en de Nota's Toekomst met geschiedenis 1 en 2. Orde 1 en orde 2 panden hebben hun status verworven op basis van hun cultuurhistorische betekenis. Voor deze panden is de doelstelling het handhaven en herstellen van de monumentale elementen (orde 1) en het behouden van de gevel en de kapstructuur (orde 2). Bij deze panden kan door een bouwplan met een beperkte, ruimtelijke impact een onevenredige inbreuk ontstaan op het cultuurhistorische karakter van het pand. Om deze reden wordt voor deze panden per aanvraag bekeken of maatwerk, in afwijking van het bestemmingsplan, wenselijk is. Het is mogelijk dat de aanwijzing van orde-panden op grond van de Welstandsnota niet geheel overeenkomt met de aanwijzing uit de Nota's Toekomst met geschiedenis 1 en 2. Om die reden dienen zowel de Welstandsnota als de Nota's Toekomst met geschiedenis 1 en 2 bij de beoordeling van een bouwplan te worden geraadpleegd.

5.4 Stapeling

Bouwen aan gelijke, reeds verleende, aanvragen

Een stapeling van afwijkingen van het bestemmingsplan op basis van de beleidsregels, zoals een terras op een dakopbouw of een aanbouw aan een aanbouw is niet toegestaan. Indien in het verleden op het betreffende pand reeds een afwijking middels de lijst uit artikel 4 van bijlage II van het Bor is gerealiseerd, is het niet toegestaan om aan of bovenop deze bestaande afwijking een tweede afwijking te realiseren.

Twee uitzonderingen

De enige twee uitzonderingen op de hierboven beschreven regel zijn het realiseren van een dakterras op het dak van het oorspronkelijke hoofdgebouw en het realiseren van een dakterras op een reeds vergunde uit-/aanbouw op de eerste bouwlaag.

Hoofdstuk 6 Algemene beleidsregels

6.1 Algemeen uitgangspunt

Met de vaststelling van de voorliggende “beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning” wil het Algemeen Bestuur duidelijk maken dat het positief staat tegenover het realiseren van bepaalde categorieën bouw- en gebruiksactiviteiten met een beperkte, ruimtelijke impact, die afwijken van het vigerende bestemmingsplan. De hierboven genoemde activiteiten dienen het woongenot voor de gebruikers te vergroten en/of meervoudig (intensiever) ruimtegebruik mogelijk maken. Indien deze activiteiten mogelijk zijn zonder dat omwonenden daar onevenredige hinder van ondervinden en/of het algemeen belang niet in onevenredige mate wordt geschaad, is afwijken van het bestemmingsplan voor deze plannen ruimtelijk acceptabel.

De beleidsregels voor veelvoorkomende aanvragen zijn in de volgende hoofdstukken geformuleerd. Per hoofdstuk volgt na de formulering van de beleidsregel een nadere motivering. Voor het begrijpen van de beleidsregels is het noodzakelijk om definities, wijze van meten en algemene regels te vermelden, welke voorafgaand aan de beleidsregels in een apart hoofdstuk zijn vermeld. Hieronder worden de volgende beleidsregels uiteengezet:

- Dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen
- Dakterrassen en groene daken
- Balkons
- Ondergrondse bouwwerken, achterzijde (souterrain en kelder)
- Kleinschalige windinstallaties

In het laatste hoofdstuk van de beleidsregels worden enkele categorieën aangegeven waarvoor maatwerk geldt.

6.2 Definities

Achtererfgebied:

Het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Bebouwingspercentage:

Het bebouwde oppervlak van een bouwperceel uitgedrukt in een percentage van het totale oppervlak van een bouwperceel.

Bijzondere bouwlaag:

Kelders, souterrains, dakopbouwen, dakuitbouwen, dakverdiepingen en kappen.

Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag:

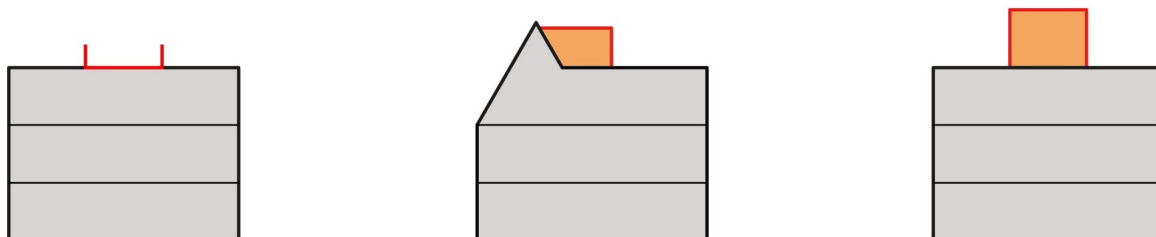
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen.

Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

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.



dakterras - dakuitbouw - dakopbouw

Dakopbouw:

Een dakopbouw is één gedeeltelijke bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van een plat dak van een woning ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen ter vergroting van het woon-genot.

Dakterras:

Een dakterras is een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, meestal omgeven door een hekwerk. Een luik of een dakopbouw (dakontsluiting) is noodzakelijk voor de toegang van de onder gelegen verdieping.

Dakuitbouw :

Een dakuitbouw is een uitbouw van een (schijn)kap ter vergroting van de woonruimte, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft.

Daktoegang :

Een bouwwerk, zoals een luik of andere voorziening dat op een gebouw wordt geplaatst dat uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen vanaf de onder gelegen verdieping.

Dakverdieping :

Een dakverdieping is een bijzondere bouwlaag, die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven, en waarvan tenminste twee wanden onder een hoek van tenminste 10 graden met de verticale wand zijn geplaatst, met dien verstande dat bij gesloten bouwblokken alleen de wand aan de straatzijde een helling moet hebben.

Schijnkap:

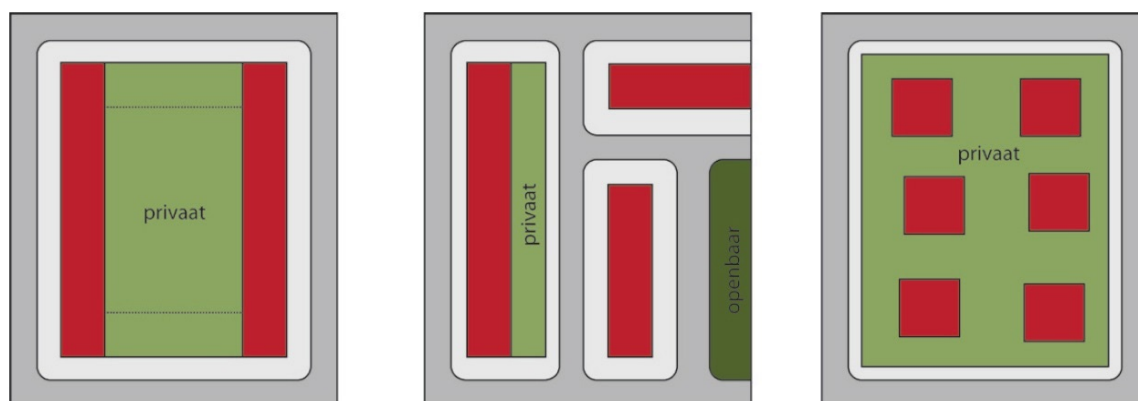
Een schijnkap is een kap die aan de voorzijde bestaat uit een hellend dakvlak en aan de achterzijde over gaat in een plat dak.

Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gesloten bouwblok:

Een gesloten bouwblok wordt gevormd door een aaneengesloten blok gebouwen, wat door straten wordt begrensd en aan de achterzijde van de gebouwen



gesloten/open bouwblok - strook/haakverkeveling - vrijstaande bebouwing

(binnenzijde van het blok) een binnenterrein/-tuin vormt. Dit type bouwblok kenmerkt zich door een strakke scheiding van de private ruimte (binnenzijde bouwblok) en het openbaar gebied (straatzijde).

Horizontale diepte:

De afmeting van een bouwwerk, gemeten loodrecht vanaf de oorspronkelijke achtergevel.

Kelder:

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen.

Maaiveld:

Het aangrenzend, afgewerkte maaiveld.

Noklijn:

Bovenste rand van een dak.

Oorspronkelijke achtergevel:

De gevel zoals deze ten tijde van de oplevering van het gebouw als achtergevel was aan te merken.

Open bouwblok:

Een open bouwblok is vergelijkbaar met een gesloten bouwblok, met als verschil dat de bebouwing aan de kopse kanten van het blok ontbreekt.

Peil:

-Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw;
-In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld.

Plat dak:

Een dak met een hellingshoek ten opzichte van het horizontale vlak van maximaal 10 graden.

Souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen.

Strook/haak verkaveling:

Strookvormige bebouwing omgeven door openbare ruimte. Bij stroken bebouwing zijn de bouwmassa's evenwijdig aan elkaar gesitueerd en bij haakverkavelingen ligt de bebouwing tevens loodrecht op de overige bouwmassa's (zie afbeelding bij 'gesloten bouwblok').

Vrijstaande bebouwing:

Bebouwing bestaande uit gebouwen die in principe solitair in de omgeving staan en welke aan alle zijden wordt omringd door tuin en/of openbare ruimte. In dit beleid worden 2-onder-1-kap-woningen ook tot deze categorie gerekend, omdat op-of aanbouwen bij deze woningen ook goed zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, doordat ze in principe aan drie zijden omgeven zijn door een tuin (zie afbeelding bij 'gesloten bouwblok').

6.3 Wijze van meten

Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

De goothoogte van een bouwwerk:

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

De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

De hoogte van een windinstallatie:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windinstallatie.

Verticale bouwdiepte:

De diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf peil.

6.4 Algemene regels

In de beleidsregels wordt gebruik gemaakt van een aantal algemene regels of standaardtermen. In deze paragraaf worden de termen gedefinieerd.

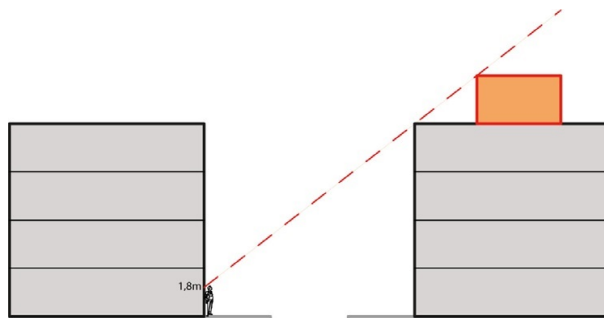
Zichtbaarheidsregel:

De zichtbaarheidsregel is opgenomen om dakopbouwen, dakuitbouwen, daktoegangen en dakterrassen zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn vanuit de openbare ruimte. De zichtbaarheidsregel schrijft voor dat op de volgende wijze moet worden gemeten:

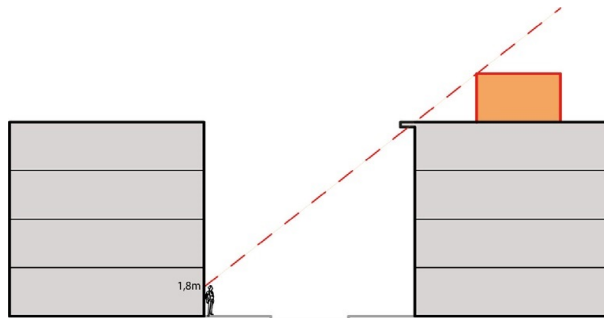
Vanaf een punt op een hoogte van 1,80 meter van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde van de openbare ruimte gelegen gebouw wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende gebouw.

Indien er sprake is van een borstwering of een overstek blijft de wijze van meten hetzelfde. Bij kapconstructies schuift het snijpunt echter naar de hoek die het horizontale dakvlak maakt met de kapconstructie. De onderstaande illustraties zijn opgenomen ter verduidelijking van de wijze van meten.

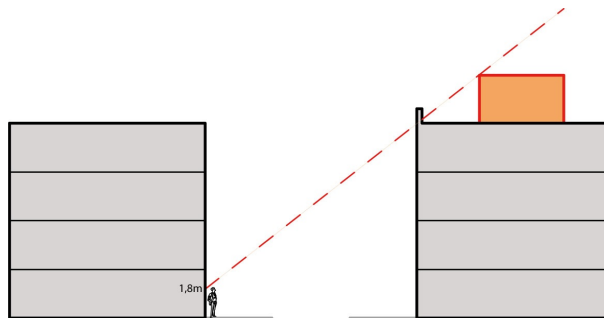
1



2

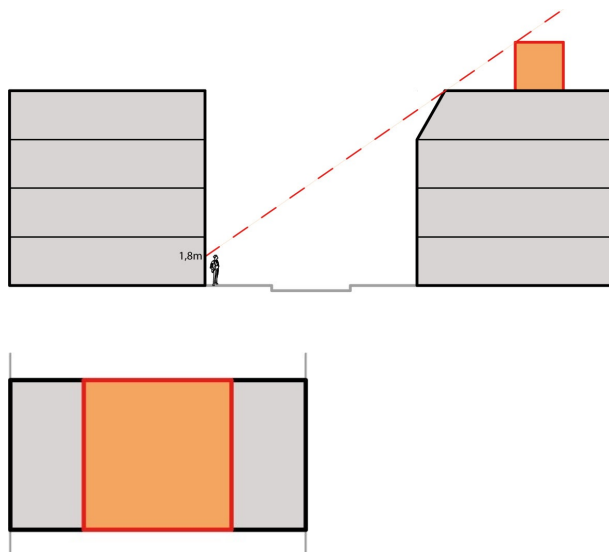


3



4





Uitzonderingen

In de meeste gevallen vormt de zichtbaarheidsregel geen belemmering voor het realiseren van een dakopbouw, dakuitbouw of dakterras. In de 19e eeuwse ring en de gordel '20-'40 hebben de straten vaak een smal profiel en is een dakopbouw, dakuitbouw of dakterras niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

In de praktijk is gebleken dat een bouwplan op sommige locaties niet aan de zichtbaarheidsregel kan voldoen en hier zijn dus geen dakopbouwen, dakterrassen etc. toegestaan. In sommige situaties is het echter onredelijk om een initiatiefnemer te verplichten om met zijn bouwplan aan de zichtbaarheidsregel te voldoen. In deze gevallen is de afgelopen jaren per geval gemotiveerd afgeweken van het beleid.

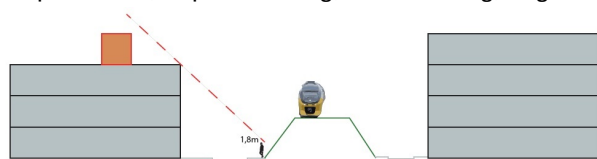
Met deze herziening zijn de "Beleidsregels buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning" (2013) aangepast op een aantal specifieke punten m.b.t. de zichtbaarheidsregel, zodat dakopbouwen, daktoegangen en dakterrassen in die gevallen kunnen voldoen aan de beleidsregels. Hierdoor kan extra verblijfsruimte worden gecreëerd en het woongenot worden vergroot.

Dakopbouwen, daktoegangen en dakterrassen moeten nog steeds aan de overige beleidsregels voldoen, om de privacy, de licht- en luchttoetreding en de bezonning van omwonenden te waarborgen en het gevelbeeld en het daklandschap niet in onevenredige mate aan te tasten. Hieronder worden deze specifieke situaties verder toegelicht. Voor Steigereiland en Haveneiland West en Oost (IJburg) en de John Napierstraat en de Edward Masseystraat Steigereiland (IJburg) wordt de zichtbaarheidsregel op een andere manier gemeten, net als voor het uitbouwen van schijnkappen. Deze andere manier van meten wordt in de navolgende hoofdstukken voor dakopbouwen en dakterrassen omschreven.

Zichtbaarheidsregel panden langs spoorwegtalud

Bij woningen die zijn gelegen aan een spoorweg/spoorviaduct is geen sprake van tegenoverliggende bebouwing. Als de zichtbaarheidsregel bepaald wordt vanaf de andere zijde van het spoorviaduct ontstaat vaak een onevenredig lange zichtlijn. Van een daadwerkelijke zichtlijn is in dit geval geen sprake vanwege de verhoogde ligging van het spoorviaduct met treinen. Het spoortalud is soms begroeid, ook dit vermindert de zichtbaarheid. Het is in dit geval reëel om de zichtbaarheid te bepalen vanaf de rand van het groentalud, dus vanaf de overzijde van de straat. Bij panden/gevelwanden langs een spoorweg(talud) wordt de zichtbaarheid daarom vanaf een punt op een hoogte van 1,80 meter vanaf het maaiveld aan de overzijde van de straat aan de voet van het spoorwegtalud gemeten.

Dit geldt onder andere voor woningen aan een deel van de Pontanusstraat, een deel van de Roomtuintjes, Oeterwalerp pad, Celebesstraat, Nicolaas de Roeverstraat, deel Hogeweg, Archimedeslaan en Archimedesplantsoen, Populierenweg, Platanenweg, Tugelaweg en Schollenbrugpad.



Afbeelding: zichtbaarheidsregel bij een spoortalud

Afbeelding: zichtbaarheidsregel bij een spoortalud

Zichtbaarheidsregel panden op T-splitsing

Op T-splitsingen van straten ontstaat een lange zichtlijn. Het is voor panden die in het verlengde van de zichtlijn zijn gelegen niet mogelijk om aan de zichtbaarheidsregel te voldoen. Op grond van het beleid is het niet mogelijk om op deze locaties een dakopbouw of een dakterras te realiseren, terwijl op naastgelegen panden een dakopbouw of een dakterras wel tot de mogelijkheden behoort. Hierdoor ontstaat een onredelijke situatie. Bovendien is het stedenbouwkundig wenselijk om in het geval van dakopbouwen een gelijke bouwhoogte voort te zetten om zo een eenduidig gevelbeeld te creëren. Bij panden gelegen in het verlengde van een T-splitsing wordt dezelfde zichtbaarheidsregel toe gepast als bij de naastgelegen panden. In dit geval wordt de zichtbaarheid gemeten vanaf een hoogte van 1,80 meter vanaf het maaiveld op de fictieve doorgetrokken gevelwand aan de overzijde van de straat. Zo kunnen dakopbouwen, daktoegangen en dakterrassen op deze panden voldoen aan de beleidsregels.



Afbeelding: referentielijn zichtbaarheidsregel bij T-splitsing

Afbeelding: referentielijn zichtbaarheidsregel bij T-splitsing

Zichtbaarheidsregel grote solitaire woonpanden/volumes in grootschalige naoorlogse gebieden

Bebouwing op bedrijfsterreinen bestaat vaak uit grootschalige losse bebouwing. Dit geldt ook voor bedrijfsterreinen in Oost die mogen transformeren tot gemengd gebied op grond van de structuurvisie Amsterdam 2040. Ook aan de Wibautstraat en op het Science Park is op veel plekken sprake van grootschalige naoorlogse solitaire panden. In deze gebieden is het soms wenselijk om woningen toe te voegen door 'verdichting' en 'transformatie'.

In deze gebieden kan vaak niet aan de zichtbaarheidsregel worden voldaan vanwege een breed straatprofiel. Om de transformatie van voormalige kantoor- en bedrijfspanden naar wonen te vergemakkelijken, geldt de zichtbaarheidsregel niet voor solitaire panden in de volgende straten/gebieden: in de Wibautstraat, op bedrijventerrein Overamstel, in het gebied rondom de Joan Muyskenweg en in het Sciencepark. Dit geldt dus alleen voor solitaire, dat wil zeggen losse, panden en niet voor panden die deel uitmaken van een aaneengesloten gevelwand.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het betreft geen orde 1 of orde 2 pand;
- het pand wordt getransformeerd naar woningbouw;
- de voorgestelde dakopbouwen en dakterrassen passen stedenbouwkundig en architectonisch bij het volume van het solitaire naoorlogse pand en worden meegenomen in het ontwerp voor transformatie.

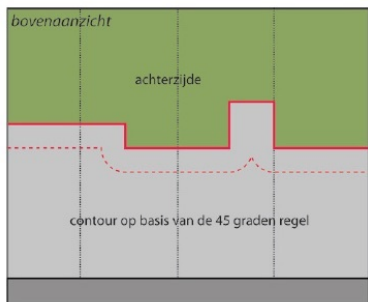
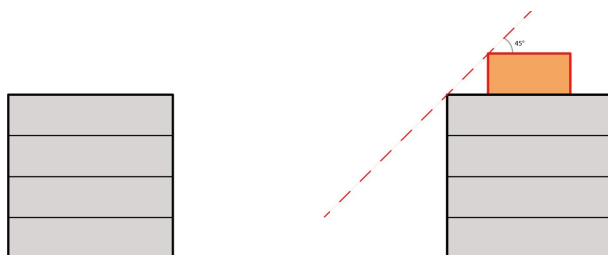
45°-regel:

Deze regel is van toepassing om de daglichttoetreding en privacy in de omliggende gebouwen te waarborgen. De 45°-regel verplicht een bepaalde afstand tussen de (achtergevel)rooilijn en de te bouwen voorzieningen aan te houden. De 45°-regel schrijft voor dat op de volgende wijze moet worden gemeten:

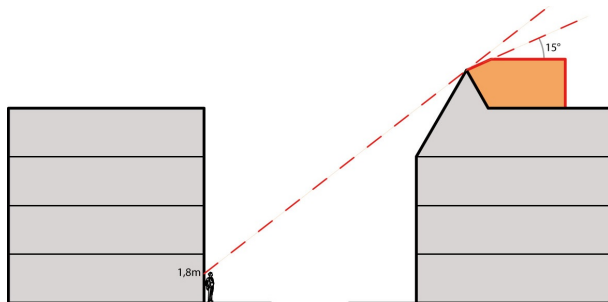
De lijn die wordt getrokken langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak waarbij de hoek tussen deze lijn en het vlakke dak 45° bedraagt.

15°-regel:

Als er sprake is van een dakuitbouw van een schijncap geldt het volgende. In situaties waar sprake is van een woning met een zeer lage schijncap, waardoor het niet mogelijk is voldoende stahoogte te creëren, is de 15°-regel van toepassing. Deze regel schrijft voor dat het bij deze woningen alleen mogelijk is een vergroting van de woning te realiseren door een dakuitbouw vanuit de nok van de schijncap onder een flauwe helling van maximaal 15°. Een aanvullende eis daarbij is dat vanaf de voorzijde de aansluiting van de dakopbouw met de nok niet zichtbaar mag zijn. Dit kan worden bereikt door de aansluiting met de bestaande nok uit te voeren door middel van een zakgoot waardoor de noklijn in stand gehouden wordt.



45°-regel (bovenaanzicht en doorsnede)



15°-regel

Vlakke achtergevel

Bij veel gebouwen in het stadsdeel verspringt de achtergevel. Dit kan het geval zijn bij uitbouwen over meerdere lagen of in pandige balkons. Wanneer deze verspringende lijn ook bij uitbouwen of balkons precies gevolgd wordt, zal dit een rommelig en stedenbouwkundig ongewenst beeld opleveren. En dat is ongewenst. Voor een rustige en stedenbouwkundig goede inpassing wordt daarom in deze beleidsregels uitgegaan van de vlakke achtergevel. Het is niet de bedoeling om met deze bepaling de bestaande rechten in te perken. Vandaar dat de vlakke achtergevel op het verst uitstekende deel van de hoofdgebouwing wordt bepaald. Het terugliggende deel mag voor deze beleidsregels gelijkgetrokken worden met het uitstekende gedeelte.

Dit geldt alleen voor de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Eerdere uitbouwen en eenlaagse uitbreidingen tellen niet mee bij het bepalen van de vlakke achtergevel. Dit betekent dat veel voorkomende eenlaagse uitbouwen, zoals bijvoorbeeld voor keukens of bergingen niet meegenomen worden. Om te voorkomen dat er ongewenste situaties ontstaan door kleine uitstekende gedeelten geldt dat voor het bepalen van de vlakke achtergevel minimaal 1/3 van de woningbreedte deze horizontale bouwdiepte heeft. Deze regeling is eveneens niet van toepassing wanneer de naastgelegen gebouwen terugliggen ten opzichte van het gebouw van de aanvraag.

Strook- en haakverkaveling:

Voor strook- en haakverkavelingen geldt vaak dat meerdere gevelzijden zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Om ongewenste situaties tegen te gaan die zouden kunnen ontstaan door het zichtbaar zijn, geldt voor de verschillende categorieën dat bij strook- en haakverkavelingen alle vanaf het openbaar gebied zichtbare gevelzijden beschouwd worden als een voorgevelzijde.

Hoofdstuk 7 Dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Door de realisatie van een opbouw of uitbouw op het dak kan meervoudig en intensief ruimtegebruik worden gerealiseerd. Met het realiseren van een daktoegang kan het dak gebruikt worden als buitenruimte. Hierdoor wordt extra verblijfsruimte of buitenruimte gecreëerd in bestaande bebouwing zonder dat dit ten koste gaat van tuinen of openbare ruimte. Deze extra ruimte leidt tot een vergroting van het woongenot. Voor orde 1 en orde 2 panden die behoren tot het ruimtelijke systeem van de 19e eeuwse ring geldt dat in sommige gevallen een (schijn)kap ruimtelijk en architectonisch beter aansluit bij het onderliggende pand dan een dakopbouw. Indien een bouwplan uitgaat van het toevoegen van een (schijn)kap in plaats van een dakopbouw, zal per geval maatwerk geleverd worden.

Hieronder zijn de voorwaarden beschreven waaraan bouwinitiatieven voor dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen, die niet passen in het bestemmingsplan, moeten voldoen. De voorwaarden zijn opgenomen om de privacy, de licht- en luchttoetreding en de bezonning van omwonenden te waarborgen en om het gevelbeeld en het daklandschap niet in onevenredige mate aan te tasten.

Er zijn zo veel mogelijk algemene regels opgesteld. Voor een aantal gebieden geldt een afwijkend kader vanwege bijzondere stedenbouwkundige of architectonische kwaliteiten. Voor deze gebieden gelden afwijkende regels. In de afbeelding hieronder zijn de verschillende gebieden aangegeven.

Uit te sluiten gebieden / bebouwing

Voor de volgende bebouwing en gebieden is geen beleid opgesteld om een dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang te realiseren. Voor deze gebieden of typen bebouwing zal per geval een afweging plaatsvinden.

- Stedelijke gebieden;
- Niet-woonfuncties;
- Woningen met schuine daken (met uitzondering van schijnkappen);
- Orde 1 en orde 2 panden;
- Vrijstaande woningen met uitzondering van Steigereiland;
- Betondorp;
- Rieteiland-Oost.



- A: Algemeen
B: Borneo, Sporenburg en Rietlanden (exclusief gebieden B2 en C)
C: Scheepstimmermanstraat zuidzijde (Borneo)
D: IJburg (exclusief gebieden E)
E: Vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg)

Strook- en haakverkavelingen

Voor strook- en haakverkavelingen geldt vaak dat meerdere gevelzijden zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Om ongewenste situaties tegen te gaan die zouden kunnen ontstaan door het zichtbaar zijn, geldt voor de verschillende categorieën dat bij strook- en haakverkavelingen alle vanaf het openbaar gebied zichtbare gevelzijden beschouwd worden als een voorgevelzijde. De hieronder genoemde regels gelden dus voor zowel de voorgevel als de achtergevel, en in sommige gevallen de zijgevel.

7.1 Algemene regels (gebied A)

Voor het bouwen van een dakopbouw, een dakuitbouw of een daktoegang die in strijd is met het bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.

Motivering

Zichtbaarheid, bezonning, licht- en luchttoetreding en privacy

Om de mogelijke overlast van dakopbouwen te beperken, is een aantal ruimtelijke voorwaarden gesteld die ervoor zorgen dat de gevolgen voor de zichtbaarheid, bezonning, licht- en luchttoetreding en privacy van omwonenden minimaal zijn. Dit betekent dat een dakopbouw vanaf de voorzijde niet zichtbaar mag zijn. Hiervoor geldt de zichtbaarheidsregel. Om privacyschending te voorkomen en schaduwhinder te beperken moet een dakopbouw (aan zowel de voor- als achterzijde) voldoen aan de 45°-regel. Dit houdt in dat een dakopbouw ten minste de afstand van de bouwhoogte van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang terug ligt ten opzichte van de dakrand. De 45°-regel is aan de voorzijde opgenomen om privacy en bezonning in smalle straten te garanderen en geldt in aanvulling op de zichtbaarheidsregel.

Bovengenoemde regels zijn opgenomen voor de voor- en achterzijde. Voor zijgevels geldt dat in het Burgerlijk Wetboek bepalingen zijn opgenomen voor het beschermen van de privacy van burens. Het opnemen van deze bepalingen in de beleidsregels is om die reden niet noodzakelijk.

De hierboven genoemde bepalingen zijn opgesteld voor gesloten en halfgesloten bouwblokken. Voor strookverkavelingen en haakverkavelingen geldt dat deze voor het grootste deel van beide kanten zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Wanneer bij strook- en haakverkavelingen een dakopbouw wordt gerealiseerd, leidt dat al snel tot een ongewenste situatie doordat het volume zichtbaar is vanuit het openbaar gebied. In voorgaande ruimtelijke beleidsnota's in Oost/ Watergraafsmere waren strook- en haakverkavelingen daarom uitgesloten van dakopbouwen en dakterrassen.

Er zijn echter situaties denkbaar waarbij het toevoegen van een volume op het dak ook bij strook- en haakverkavelingen goed mogelijk is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Concreet betekent dit dat het bouwvolume niet zichtbaar mag zijn vanuit het openbaar gebied. Door alle zijden van het blok te beschouwen als de voorkant is de zichtbaarheidsregel van toepassing op het gehele blok. Doordat hierbij ook de 45°-regel geldt, worden bezonning, licht- en luchttoetreding en privacy van omwonenden niet in onevenredige mate aangetast. Omdat dit type bebouwing soms in grote, open gebieden staat, kan de dakopbouw van veraf zichtbaar zijn. In de praktijk kan dit betekenen dat niet aan de zichtbaarheidsregel kan worden voldaan en dat het realiseren van een dakopbouw niet mogelijk is. In dat geval weegt het algemeen belang van het behouden van de stedenbouwkundige structuur en het gevelbeeld en het tegengaan van verrommeling van de bouwblokken zwaarder dan de individuele wens om het woongenot te vergroten.

Oppervlakte

Een dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang kan de stedenbouwkundige structuur en/of de architectonische kwaliteit van een bouwblok of individueel pand ernstig aantasten. Om dit te voorkomen is het

van belang om een duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdbebouwing en de opbouw. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang dient om die reden ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume van de onderliggende woning.

Er wordt een maximale maat aan het oppervlak van de dakopbouw gesteld in relatie met de onderbouw om ervoor te zorgen dat de dakopbouw ondergeschikt is. Het oppervlak van de dakopbouw is beperkt tot de helft van het oppervlak van de grootste onderliggende laag. Bij gebouwen met verschillende oppervlakten per verdieping mag uitgegaan worden van de grootste oorspronkelijke bouwlaag. Op deze manier kan een goed bruikbare verblijfsruimte worden gerealiseerd, zonder dat de stedenbouwkundige structuur en/of het gevelbeeld in onevenredige mate worden aangetast.

Hoogte

Om te voorkomen dat dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen hoger worden dan strikt noodzakelijk is een maximum bouwhoogte bepaald voor de dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen. De bedoeling is om het bouwwerk zo laag mogelijk te houden. Om deze reden wordt aansluiting gezocht bij de bouwregels voor de minimale stahoogte. Om de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang zo laag mogelijk te houden wordt ook een maximum gesteld aan de dikte van de dakconstructie. Binnen het gestelde maximum is het altijd mogelijk om een toereikende dakconstructie te maken, ook als gekozen wordt voor een groen (sedum)dak. Dat laatste is wenselijk, omdat een groen dak duurzaamheid bevordert door dat het verkoelt en zorgt voor een betere opvang van hemelwater.



Foto: Dakopbouwen in Amsteldorp

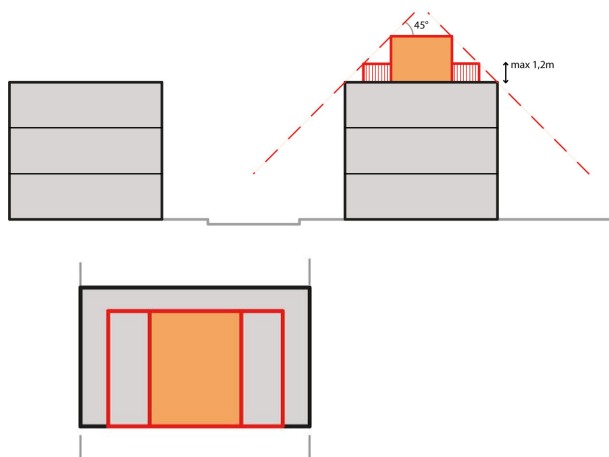
7.2 Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)

Voor percelen gelegen op Borneo, Sporenburg of Rietlanden wordt voor een dakopbouw, een dakuitbouw of een daktoegang, die in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

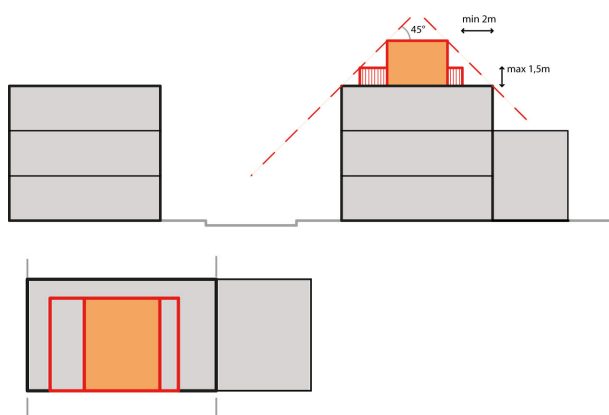
1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
2. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel ;
3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd 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.

Motivering voor dit gebied

Borneo, Sporenburg en Rietlanden betreft een gebied met relatief nieuwe bebouwing. In de stedenbouwkundige structuur van het gebied is het, anders dan bij andere woongebieden, minder storend dat dakopbouwen zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor dit gebied is bekeken in hoeverre dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen mogelijk zijn. Dit heeft geleid tot regels met betrekking tot het realiseren van dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen in het bestemmingsplan. Voor een gedeelte van de



Afbeelding: Doorsnede en bovenaanzicht regel dakopbouwen Borneo-Sporenburg



Afbeelding: Doorsnede en bovenaanzicht regel dakopbouwen Borneo-Sporenburg bij patio's

wijk zijn dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen bij direct recht toegestaan. De locaties waar dit voor geldt zijn in het bestemmingsplan aangeduid met een arcering. Daarnaast is een binnenplanse afwijking opgenomen voor dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen op panden zonder arcering. Deze afwijking is alleen van toepassing op woningen die oorspronkelijk uit 2 bouwlagen bestaan, maar later uitgebreid zijn naar 3 bouwlagen. Deze woningen verschillen niet van woningen die oorspronkelijk uit 3 bouwlagen bestaan. Voor deze laatste categorie zijn om die reden beleidsregels opgesteld, die zoveel mogelijk aansluiten bij de regels uit het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden zijn de uitgangspunten verwoord waarop dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Daarbij spelen onder andere de aspecten uitzicht en privacy een rol. Op locaties waar mogelijk problemen zouden ontstaan, zijn in het bestemmingsplan geen dakopbouwen of dakterrassen toegestaan. Hiervoor wordt aangestuurd op maatwerk via een buitenplanse afwijking. In de praktijk blijkt dat het voor veel locaties, al dan niet met aanvullende regels, alsnog mogelijk is om een dakopbouw of dakterras te realiseren waarbij de criteria uit het bestemmingsplan als uitgangspunt dienen. De beleidsregels zijn voor dit gebied dan ook opgesteld met de regeling van het bestemmingsplan als basis.

Ondergeschiktheid

Het is ook hier van belang dat de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing. Zeker in het gebied Borneo, Sporenburg en Rietlanden, omdat hier de zichtbaarheidsregel niet van toepassing is en dakopbouwen daardoor zichtbaar kunnen zijn. Er kan dan een situatie ontstaan waarbij de opbouw te nadrukkelijk aanwezig is. Bouwwerken dienen daarom altijd op een minimale afstand van de gevels gebouwd te worden (o.a. door de 45°-regel).

Daglichttoetreding

De afstand van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang tot de voor- en achtergevel moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het betreffende bouwwerk. De 45°-regel aan de voor- en achterzijde is bedoeld om de dag- en zonlichttoetreding op lager gelegen delen te waarborgen.

Privacy

Met het realiseren van een dakopbouw of dakterras kunnen privacyproblemen ontstaan wanneer de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang zicht geeft op lager gelegen buitenruimte of tegenoverliggende woningen. In het algemeen zal de aantasting van de privacy beperkt zijn, omdat in de bestaande situatie vaak ook al zicht was op de omgeving, bijvoorbeeld vanaf bestaande balkons of vanuit de onderliggende woning. Enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager wordt acceptabel gevonden.

In verband met de privacy van lager gelegen dakterrassen of patio's wordt aan de achterzijde (grenzend aan privéruimten) een minimale afstand van 2 meter aangehouden. In sommige gevallen zal dit echter niet voldoende zijn om een onevenredige aantasting van de privacy te voorkomen. In deze gebieden zijn de beleidsregels niet van toepassing (gebieden B2) en wordt per geval maatwerk verricht, waarbij de effecten ten aanzien van privacy nadrukkelijk meegewogen worden. Voor andere percelen die wel in dit beleid zijn opgenomen, kan eveneens zicht ontstaan in tegenovergelegen woningen. Hierbij is de afstand tot de woning echter dermate groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy of is er door een woningscheidende muur geen tot nauwelijks inzicht te verwachten.

Uitzicht

Omwille van het uitzicht van tegenoverliggende woningen is bepaald dat over de volledige diepte van de woning (vanaf voor- tot achtergevel) minimaal 1 aaneengesloten meter ten opzichte van minimaal 1 zijdelingse perceelgrens onbebouwd moet blijven.

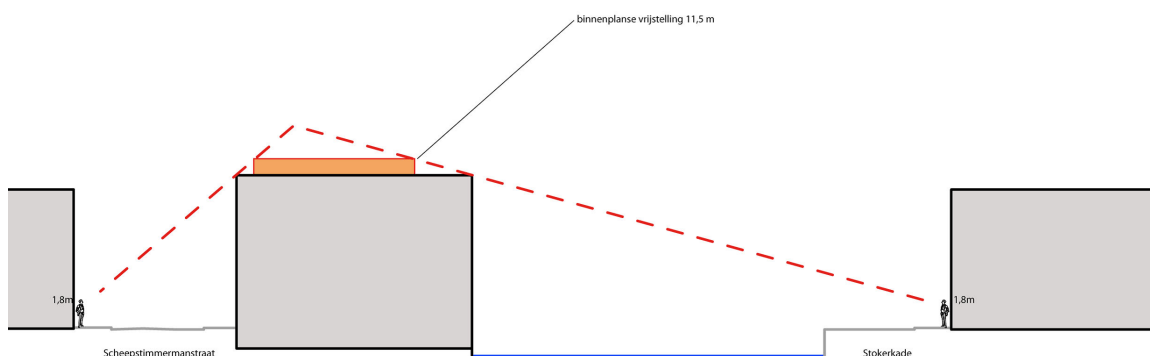
7.3 Borneo-eiland, zuidzijde Scheepstimmermanstraat (gebied C)

Voor woningen aan de zuidzijde van de Scheepstimmermanstraat wordt voor een dakopbouw, dakuitbouw of een daktoegang, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.

Aanvullende motivering voor dit gebied

De blokken aan de zuidzijde van de Scheepstimmermanstraat zijn ontwikkeld in particulier opdrachtgeverschap. De percelen zijn onderling zeer afwisselend en de samenhang wordt gevormd door verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder een maximale bouwhoogte. Hierdoor is een gebied ontstaan met bijzondere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van internationale allure. Afwijken van de verschillende stedenbouwkundige



Regel dakopbouwen Scheepstimmermanstraat

randvoorwaarden betekent een aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische waarden. De blokken zijn tevens bijzonder omdat deze aan de achterzijde grenzen aan openbaar water met aan de overzijde de Stokerkade. Vanaf de Stokerkade is er goed zicht op de gebouwen en daarmee kunnen dakopbouwen gemakkelijk een storend element vormen. Het beleid ten aanzien van dakopbouwen is om die reden voor dit gebied zeer terughoudend. Dakopbouwen worden alleen toegestaan voor zover

zij passen binnen de algemene binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter uit het vigerende bestemmingsplan. Dakopbouwen mogen daarbij niet zichtbaar zijn om de bijzondere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van dit ensemble niet aan te tasten. Daarom geldt de zichtbaarheidsregel voor deze bouwblokken.

Zichtbaarheid

Vanwege de ligging aan openbaar water geldt de zichtbaarheidsregel voor zowel de voor- als de achterzijde van deze blokken. Daarnaast moeten de gevolgen voor privacy en bezonning van de omringende gebouwen gering zijn. Hiertoe is de 45°-regel opgenomen (voor zowel de voor- als achtergevel).

Ondergeschiktheid

Vanwege de zichtbaarheid is een klein bouwvolume het maximale dat kan worden toegestaan. Hierbij is vooral de bouwhoogte bepalend, naast eisen die ervoor zorgen dat voldoende afstand tot de voor- en achtergevel wordt aangehouden. Om het ondergeschikte aspect van de dakopbouw te benadrukken en uitzicht over de bebouwing te behouden is bepaald dat aan 1 zijde minimaal 1 meter afstand moet worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

7.4 IJburg (gebied D)

Voor percelen gelegen op IJburg (met uitzondering van de vrijstaande woningen op Steigereiland) wordt voor het bouwen en gebruiken van een dakopbouw, een dakuitbouw of een daktoegang, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.

Aanvullende motivering voor dit gebied

IJburg is een nieuw stedelijk gebied. Voor dit gebied wordt aangesloten op de algemene beleidsregels voor dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen. Om te voorkomen dat meerdere dakopbouwen samen een ruimtelijk geheel gaan vormen en geen sprake meer is van een ondergeschikte losse toevoeging moet een dakopbouw ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing. Om het ondergeschikte aspect van de dakopbouw te benadrukken en zicht over de bebouwing te behouden is bepaald dat aan één zijde minimaal 1 meter afstand moet worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Zichtbaarheidsregel Steigereiland, Haveneiland West en Haveneiland Oost

Aan de overzijde van de kades op Steigereiland, Haveneiland West en Haveneiland Oost is geen bebouwing aanwezig. Het is voor initiatiefnemers in deze straten niet mogelijk om aan de zichtbaarheidsregel te voldoen. De zichtlijnen vanaf het o.a. het IJ-meer, het rondom gelegen water en het Diemerpark zijn lang. Een dakopbouw op deze locaties is echter wel stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het is in dit geval reëel om een zichtbaarheidsregel te hanteren vanaf de overzijde van de straat.

De zichtbaarheidsregel op de kades van Steigereiland, Haveneiland West en Haveneiland Oost wordt op een andere manier gemeten, zodat op bebouwing langs kades dakopbouwen en daktoegangen passen binnen de beleidsregels. De zichtbaarheidsregel geldt op een hoogte van 1,80 meter vanaf het maaiveld aan de overzijde van de straat op de rand van de kade of op het hoogste punt van de dijk dichtbij het water. Dit geldt voor onder andere de volgende kade's: Bagentijkade, Windjammerdijk, Brigantijnkade, Cas Oorhuyskade, Bert Haanstrakade, Nico Jessekade en de Kees Schererhof.

4. Zichtbaarheidsregel John Napierstraat en Edward Masseystraat Steigereiland Zuid

Op Steigereiland Zuid zijn drie woningtypologieën te onderscheiden:

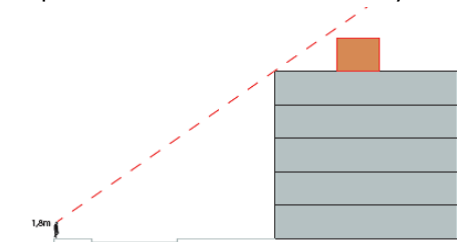
- bouwblok
- binnengebied bouwblok: laagbouw
- vrijstaande woningen

Steigereiland heeft de volgende straten in het binnengebied: John Napierstraat, Edward Masseystraat, Pieter Holmstraat, Pedro Nunesstraat (deels). Aan de Pedro Nunesstraat, Pieter Holmstraat en het

zuidwestelijk deel van de Edward Masseystraat zijn vrijstaande woningen gerealiseerd. Het noordoostelijke deel van de Edward Masseystraat en de John Napierstraat hebben aaneengesloten bebouwing.

De woningen aan de John Napierstraat hebben zowel voor als achter een tuin. Door de relatief lage woningen (twee lagen) in combinatie met een lange zichtbaarsheidslijn vanwege de voortuinen en de straat is het bij deze panden niet mogelijk om een dakopbouw te realiseren die voldoet aan de zichtbaarsheidsregel. De Edward Masseystraat bestaat uit rug aan rug woningen. De woningen zelf zijn vrij ondiep en hebben tuinen aan de voorzijde. De straat is erg breed ten opzichte van de bouwhoogte van de woningen. Het is daarom voor deze straat vrijwel onmogelijk om aan de zichtbaarsheidsregel te voldoen. Voor deze woningen zijn er ook weinig andere uitbreidingsmogelijkheden.

Met deze herziening is de zichtbaarsheidsregel niet langer van toepassing voor woningen aan de John Napierstraat en de Edward Masseystraat. De overige voorwaarden blijven wel gelden voor dit gebied.

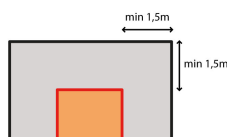
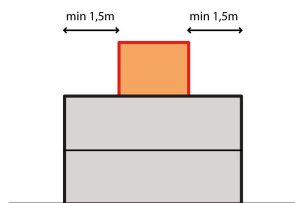


Afbeelding: zichtbaarsheidsregel kades IJburg

7.5 IJburg - vrijstaande woningen op Steigereiland (gebied E)

Voor vrijstaande woningen op het Steigereiland wordt voor het realiseren van een dakopbouw, een dakuitbouw of een daktoegang, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.



Afbeelding: Doorsnede en bovenaanzicht vrijstaande woningen Steigereiland (IJburg), bij een oppervlakte van maximaal 1/3 van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag

Aanvullende motivering voor dit gebied

Dakopbouwen op vrijstaande woningen, zoals op Steigereiland, zijn van alle kanten zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Het maximaal toegestane oppervlak van een dakopbouw is hier beperkt tot 1/3 van het oppervlak van de begane grondlaag. Uit berekeningen is gebleken dat op deze manier een goed bruikbare verblijfsruimte gerealiseerd kan worden en er tevens sprake is van een ondergeschikte toevoeging. In verband met de zichtbaarheid en om ervoor te zorgen dat de dakopbouw ondergeschikt is aan de onderbouw dient de dakopbouw terug te liggen ten opzichte van de dakrand van de onderbouw. Op andere bebouwing wordt hiervoor de 45°-regel gehanteerd.

Vanwege de kleine maat van de woningen bestaat bij de vrijstaande woningen op Steigereiland de mogelijkheid dat er een dakopbouw van onvoldoende afmeting overblijft. Om deze reden is voor deze typologie bepaald dat de dakopbouw een afstand van 1,5 meter tot aan de dakrand moet aanhouden. Doordat in sommige gevallen een trap die aan de gevel ligt, moet worden doorgetrokken naar de dakopbouw, is het toegestaan om de dakopbouw aan één zijde op de gevelrand te plaatsen. Om de impact hiervan te beperken mag dit geen gevel zijn die grenst aan de openbare ruimte.

7.6 Algemene regels voor schijnkappen (alle gebieden)

Voor het bouwen van een dakuitbouw of een daktoegang bij schijnkappen, die in strijd is met het bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

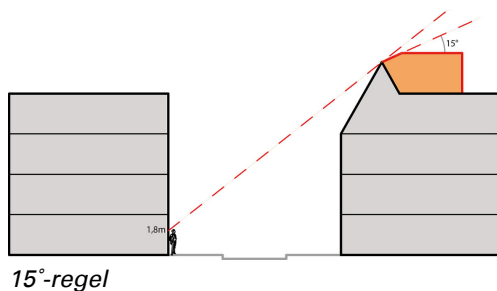


Afbeelding: Dakopbouwen op Steigereiland

1. De aansluiting van de dakuitbouw met de nok is niet zichtbaar vanaf de straat.
2. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de 15°-regel;
3. De dakuitbouw voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
4. Het oppervlak van de dakuitbouw bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
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 dakuitbouw is geen dakterras toegestaan.

Motivering

In Oost is een groot aantal bouwblokken voorzien van een zogenaamde "schijnkap". Een schijnkap is een kap die aan de voorzijde bestaat uit een hellend dakvlak en aan de achterzijde over gaat in een plat dak. De goothoogte aan de voorzijde ligt lager dan de goothoogte aan de achterzijde. Onder de kap is vaak sprake van verloren ruimte. De bouwhoogte is in veel gevallen te laag om als verblijfsruimte gebruikt te kunnen worden. Het uitbouwen van de schijnkap kan dan zorgen voor het vergroten van de woning. Bovendien kan met een uitbouw van de schijnkap gemakkelijk een daktoegang voor een dakterras worden gecreëerd, zodat een toegankelijke buitenruimte ontstaat. Met een uitbouw van de schijnkap is sprake van verdichting en kan het woongenot worden vergroot. Deze schijnkappen zijn echter vaak onderdeel van een bijzondere architectuur, waarbij het onwenselijk is om het dak te verhogen, omdat daarmee het ensemble van het bouwblok wordt aangetast. Indien een schijnkap aanwezig is, dan verdient een dakuitbouw de voorkeur hoewel een dakopbouw volgens de huidige beleidsregels (zie pagina 30) ook tot de mogelijkheden behoort. Als er sprake is van het uitbouwen van een schijnkap bij een pand met een zeer lage schijnkap, waarin het niet mogelijk is om voldoende stahoogte te creëren, is de 15°-regel van toepassing. Hierbij is het alleen mogelijk om een vergroting te realiseren door een dakuitbouw vanuit de nok van de schijnkap onder een flauwe helling van maximaal 15°. Een aanvullende eis daarbij is dat vanaf de straatzijde de aansluiting van de dakuitbouw met de nok niet zichtbaar mag zijn. Deze aansluiting moet worden uitgevoerd door middel van een zakgoot van voldoende maat, waardoor de noklijn in stand gehouden wordt. Aan de achterzijde wordt met de 45°-regel bereikt dat er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van privacy en bezonning.



Hoofdstuk 8 Dakterrassen en groene daken

In Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Door dakterrassen te realiseren wordt extra buitenverblijfsruimte gecreëerd op bestaande bebouwing. Ook kunnen groene daken worden gerealiseerd om extra groen in de schaarse ruimte van de stad te creëren. Beide onderdelen leiden tot een vergroting van het woongenot.

Uit te sluiten gebieden / bebouwing

- Stedelijk gebied;
- Niet-woonfuncties (aangrenzende hoofdgebouw);
- Woningen met schuine daken;
- Orde 1 en orde 2 panden;
- Vrijstaande woningen met uitzondering van Steigereiland;
- Betondorp;
- Bovenop dakopbouwen.



A: Algemeen (exclusief gebieden C)
B: Borneo, Sporenburg en Rietlanden (exclusief gebieden B2)
C: Vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg)

Strook- en haakverkavelingen

Voor strook- en haakverkavelingen geldt vaak dat meerdere gevelzijden goed zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Om ruimtelijk ongewenste situaties tegen te gaan en omdat we deze gebieden niet op voorhand uit willen sluiten, geldt voor dakterrassen bij strook- en haakverkavelingen dat alle vanaf het openbaar gebied zichtbare gevelzijden beschouwd worden als een voorzijde. De hieronder genoemde regels voor de voorzijde gelden voor deze type bebouwing dus voor zowel de voorgevel, zijgevel als de achtergevel.

8.1 Dakterrassen op hoofdgebouwen (gebied A)

Voor het bouwen van een dakterras op de hoofdbebouwing, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.

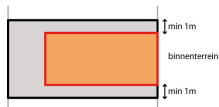
Motivering

Dakterrassen verhogen het woongenot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving in het algemeen beperkt is. De hier bovenstaande regels zijn van toepassing op dakterrassen op hoofdgebouwen. In paragraaf 8.2 volgen de regels voor dakterrassen op hoofdgebouwen in Borneo, Sporenburg en Rietlanden en paragraaf 8.3 volgen de regels voor dakterrassen op bijgebouwen.

Een dakterras mag alleen worden gemaakt op een plat (deel van een) dak. Een plat dak kan, in verband met het afvoeren van hemelwater, wel enkele graden hellingen. Het is mogelijk om op meerdere platte daken een dakterras te maken. Ter voorkoming van verrommeling is een dakterras op een dakkapel evenals een dakterras op een dakopbouw uitgesloten.

Het kunnen gebruiken van het dakvlak vergroot het woongenot aanmerkelijk. Daar staat echter tegenover dat de aanwezigheid van personen op het dak invloed kan hebben op aangrenzende woningen. Om deze reden worden voorwaarden gesteld aan dakterrassen, waarbij de privacy en lichttoetreding van omwonenden voldoende blijft wordt gewaarborgd.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen moet een afstand van 1 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Als de burens vervolgens ook een dakterras realiseren, dienen zij ook 1 meter afstand tot aan de perceelsgrens aan te houden. Op deze wijze is er altijd 2 meter afstand tussen de buitenruimten van elkaar, waardoor de privacy voldoende is gewaarborgd. Overigens is het altijd raadzaam een aanvraag voor een dakterras af te stemmen met de burens.



Afbeelding: Bovenaanzicht voor dakterras op hoofdgebouw

Hekwerken die duidelijk zichtbaar zijn, kunnen het straatbeeld verstoren. Daarnaast kunnen dakterrassen de privacy van omwonenden aantasten als ze zicht geven op lager gelegen buitenruimte. Een hekwerk op de dakrand is storend vanaf de openbare weg en betekent een aantasting van de gevelwand en de architectuur van het individuele pand, daarom zijn zowel de zichtbaarheidsregel als de 45°-regel van toepassing.

Zoals ook bij dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen is aangegeven zijn de hierboven genoemde bepalingen opgesteld voor gesloten en halfgesloten bouwblokken. Voor strookverkavelingen en haakverkavelingen geldt dat deze voor het grootste deel van beide kanten zichtbaar zijn. Wanneer op dit type bebouwing een dakterras met hekwerk wordt gerealiseerd, leidt dat al snel tot een ongewenste situatie doordat het volume zichtbaar is vanaf openbaar gebied. In voorgaande beleidsregels in het gebied Oost/Watergraafmeer waren strooken haakverkavelingen daarom uitgesloten van dakopbouwen en dakterrassen.

In veel situaties zullen dakterrassen ook op strook- en haakverkavelingen goed mogelijk zijn. In navolging van de beleidsregels voor dakopbouwen geldt ook voor dakterrassen op strook- en haakverkavelingen dat voor de zijden die zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied de regels voor de voorzijde gelden. Voor hekwerken van dakterrassen betekent dit dat de 45°-regel van toepassing is.

Zichtbaarheidsregel Steigereiland, Haveneiland West en Haveneiland Oost

Aan de overzijde van de kades op Steigereiland, Haveneiland West en Haveneiland Oost is geen bebouwing aanwezig. Het is voor initiatiefnemers in deze straten niet mogelijk om aan de zichtbaarheidsregel te voldoen. De zichtlijnen vanaf het o.a. het IJ-meer, het rondom gelegen water en het Diemerpark zijn lang. Een dakterras op deze locaties is echter wel stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het is in dit geval reëel om een zichtbaarheidsregel te hanteren vanaf de overzijde van de straat.

De zichtbaarheidsregel op de kades van Steigereiland en Haveneiland West en Oost (IJburg) wordt op een andere manier te meten, zodat op bebouwing langs kades dakterrassen passen binnen de beleidsregels. De zichtbaarheidsregel wordt gemeten op een hoogte van 1,80 meter vanaf het maaiveld aan de overzijde van de straat op de rand van de kade of op het hoogste punt van de dijk dichtbij het water.

Zichtbaarheidsregel John Napierstraat en Edward Masseystraat Steigereiland (IJburg)

Op Steigereiland Zuid zijn drie woningtypologieën te onderscheiden:

- bouwblok
- binnengebied bouwblok: laagbouw
- vrijstaande woningen

Steigereiland heeft de volgende straten in het binnengebied: John Napierstraat, Edward Masseystraat, Pieter Holmstraat, Pedro Nunesstraat (deels). Aan de Pedro Nunesstraat, Pieter Holmstraat en het zuidwestelijk deel van de Edward Masseystraat zijn vrijstaande woningen gerealiseerd. Het noordoostelijke deel van de Edward Masseystraat en de John Napierstraat hebben aaneengesloten bebouwing.

De woningen aan de John Napierstraat hebben zowel voor als achter een tuin. Door de relatief lage woningen (twee lagen) in combinatie met een lange zichtbaarsheidslijn vanwege de voortuinen en de straat is het bij deze panden niet mogelijk om een dakterras te realiseren die voldoet aan de zichtbaarheidsregel.

De Edward Masseystraat bestaat uit rug aan rug woningen. De woningen zelf zijn vrij ondiep en hebben tuinen aan de voorzijde. De straat is erg breed ten opzichte van de bouwhoogte van de woningen. Het is daarom voor deze straat vrijwel onmogelijk om aan de zichtbaarheidsregel te voldoen. Voor deze woningen zijn er ook weinig andere uitbreidingsmogelijkheden.

De zichtbaarheidsregel is niet van toepassing voor woningen aan de John Napierstraat en de Edward Masseystraat.

Groene daken

Voor het bouwen van een groen dak dat in strijd is met het bestemmingsplan, wordt medewerking verleend als het groene dak voldoet aan de regels voor dakterrassen. Bij veel bestemmingsplannen is een groen dak al mogelijk middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Overige bouwwerken geen gebouw zijnde

Aan andere (omgevingsvergunningsplichtige) bouwwerken, geen gebouw zijnde, (zoals bijvoorbeeld pergola's of overkappingen) wordt medewerking verleend als deze bouwwerken voldoen aan de in dat gebied geldende regels voor dakopbouwen.

8.2 Dakterrassen op hoofdgebouwen op Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)

Voor het bouwen van een dakterras op de hoofdbebouwing in Borneo, Sporenburg en Rietlanden, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.

Aanvullende motivering

Hekwerken die duidelijk zichtbaar zijn, kunnen het straatbeeld verstoren. Een hekwerk op de dakrand is storend vanaf de openbare weg en betekent een aantasting van de gevelwand en de architectuur van het individuele pand. Om deze reden zijn zowel de zichtbaarheidsregel als de 45°-regel van toepassing aan de voorzijde.

Met het realiseren van een dakterras ontstaan mogelijk privacyproblemen wanneer het dakterras zicht geeft op lager gelegen buitenruimte of op tegenoverliggende woningen. In het algemeen zal de aantasting van de privacy beperkt zijn, omdat er in de bestaande situatie vaak ook al zicht was op de omgeving, bijvoorbeeld vanaf bestaande balkons of vanuit de onderliggende woning. Enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager is in dit geval acceptabel. In verband met de privacy van lager gelegen dakterrassen of patio's wordt aan de achterzijde (grenzend aan privéruimten) een minimale afstand van 2 meter aangehouden.

In sommige gevallen zal dit echter niet voldoende zijn om een onevenredige aantasting van de privacy te voorkomen. In de gebieden waar dit het geval is gelden de beleidsregel niet (gebieden B2). Voor deze gebieden zal maatwerk geleverd worden, waarbij de effecten ten aanzien van privacy nadrukkelijk meegewogen worden. Voor andere percelen die wel in dit beleid zijn opgenomen, kan eveneens zicht ontstaan in tegenovergelegen woningen. Hierbij is de afstand tot de woning echter dermate groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.

8.3 Dakterrassen op hoofdgebouwen van vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg) (gebied C)

Voor het bouwen van een dakterras op de hoofdbebouwing van vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg), dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.



Afbeelding: Dakterras op hoofdbebouwing

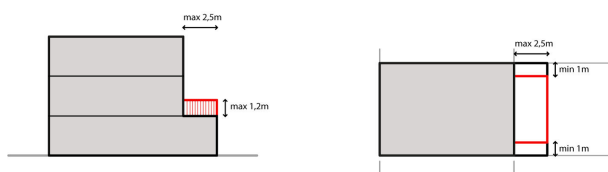
Aanvullende motivering voor dit gebied

Dakterrassen op vrijstaande woningen, zoals op Steigereiland, zijn mogelijk van alle zijden zichtbaar. In verband met de zichtbaarheid en om ervoor te zorgen dat de dakopbouw ondergeschikt is aan de onderbouw dient de dakopbouw terug te liggen ten opzichte van de dakrand van de onderbouw. Net als in andere gebieden in Oost wordt hiervoor de 45°-regel gehanteerd. Omdat dakopbouwen op deze woningen aan één zijde tot aan de gevel mogen worden gebouwd, geldt dit ook voor dakterrassen, mits deze niet grenzen aan de openbare ruimte.

8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen

Voor het bouwen van een dakterras op aan- en uitbouwen aan de achterzijde van een pand, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.



Afbeelding: doorsnede en bovenaanzicht regel voor dakterras op aanbouw

Motivering

Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen aan de achterzijde verhogen het woon- of verblijfsgevoel, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving in het algemeen beperkt is. De maatvoering van het dakterras wordt beperkt tot maximaal 2,5 meter horizontale diepte, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw. Dit is om te voorkomen dat zeer grote dakterrassen ontstaan die een te grote aanslag op het leefklimaat van het binnengebied vormen. Door een maximum te stellen aan de horizontale diepte van het dakterras wordt voorkomen dat het daklandschap wordt gedomineerd door dakterrassen met de daarbij horende overlast voor burens. Het dakterras moet volledig aansluiten op het oorspronkelijke hoofdgebouw zodat ook de toegang van het dakterras via een deur in het hoofdgebouw mogelijk is.

Als een dakterras wordt gerealiseerd op een aan- of uitbouw die grenst aan de openbare ruimte en zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, dan moet het dakterras voldoen aan de 45°-regel. Dit om te voorkomen dat dakterrassen vanaf de openbare weg direct zichtbaar zijn.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen, moet het dakterras een afstand van 1 meter aanhouden tot aan de perceelsgrenzen. Als de burens vervolgens ook een dakterras op de uitbouw realiseren, dienen zij ook 1 meter afstand tot de perceelsgrens aan te houden. Op deze wijze is er altijd 2 meter afstand tussen de buitenruimten van elkaar, waardoor de privacy voldoende is gewaarborgd. Een andere optie is het plaatsen van een privacy scherm van minimaal 1,8 m hoog en 1 m diep (horizontaal). Overigens is het altijd raadzaam een aanvraag voor een dakterras af te stemmen met de burens.

N.B. Als men op een nieuwe vergunningsvrije aan-, uit- of bijgebouw gelijktijdig een dakterras wil realiseren, wordt het geheel vergunningsplichtig. Op een bestaande vergunningsvrije aan-, uitbouw is alleen het dakterras vergunningsplichtig.



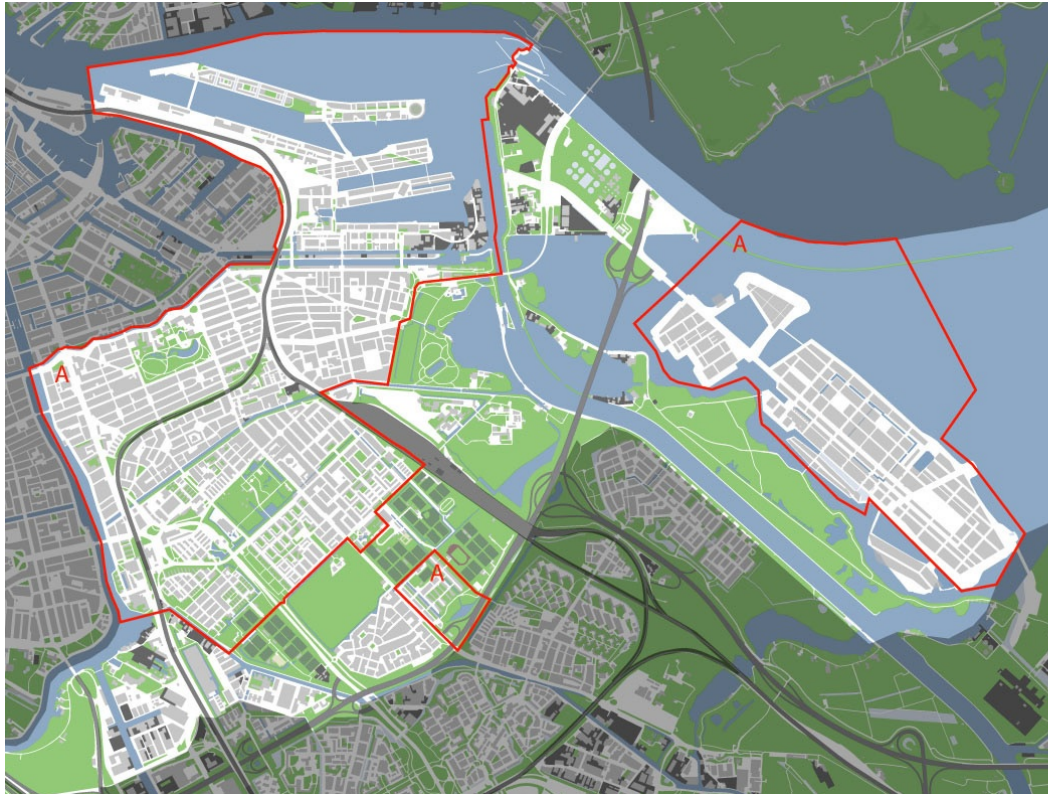
Hoofdstuk 9 Balkons

In Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Door balkons te realiseren wordt extra buitenverblijfsruimte gecreëerd aan bestaande bebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van tuinen of openbare ruimte. Bij woningen leidt extra verblijfsruimte daarnaast tot een vergroting van het woongenot.

Deze beleidsregels geven richtlijnen waar bouwinitiatieven voor balkons aan moeten voldoen om negatieve effecten van schaduwhinder of privacyproblemen zo veel mogelijk te beperken. Sinds 1 april 2012 is het realiseren van een buitenruimte weer verplicht op grond van het Bouwbesluit 2012.

Uit te sluiten gebieden / bebouwing

- Stedelijke gebieden;
- Niet-woonfuncties;
- Orde 1 en orde 2 panden;
- Vrijstaande woningen;
- Strook- en haakverkavelingen;
- Betondorp.



A: Algemeen

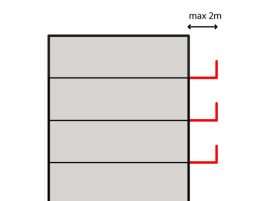
Regels

Voor het bouwen en gebruiken van een balkon, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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 inpandige 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 privacyscherm 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);

Motivering

De bestemmingsplannen in oost staan balkons aan de achterzijde van de hoofdgebouwen toe door algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen. Het woongenot kan met een balkon op een niet al te ingrijpende wijze worden verhoogd. De beleidsregels zijn bedoeld voor balkons aan de achtergevel in het achtererfgebied. Deze regeling geldt voor situaties waar het bestemmingsplan geen balkons mogelijk maakt en als aanvulling op regelingen voor balkons uit het bestemmingsplan.



Afbeelding: doorsnede regel voor balkons



Afbeelding: Balkon in Julianapark

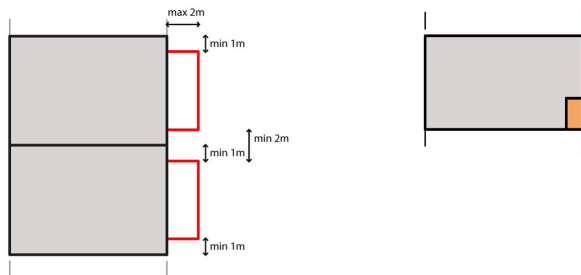
Met de bepaling van een maximum diepte van 2 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, wordt voorkomen dat de ruimtelijke gevolgen te ingrijpend zijn. Anders ontstaan er zeer forse balkons die een te grote aanslag op het leefklimaat van het binnenterrein vormen. Door een maximum te stellen aan de diepte van het balkon wordt voorkomen dat de achterzijde van appartementengebouwen en het binnenterrein wordt gedomineerd door balkons met de daarbij horende schaduw-hinder en privacyproblemen voor burens.

Deze beleidsregel geldt niet voor situaties waarin het balkon wordt aangebouwd aan secundaire ruimtes zoals serre's, loggia's, of een (vaak verlaagd) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke achtergevel (waarin oorspronkelijk keukens of trappenhuizen werden ondergebracht). Bij een uitgebouwd deel is sprake van een verspringende achtergevel. De opeenstapeling van elementen zorgt voor een verrommeling van het binnengebied. Bovendien komen de balkons dan feitelijk zó ver boven het binnenterrein te liggen, dat de privacy van omwonenden in het geding komt. Een balkon is dus alleen toegestaan indien deze wordt aangebracht aan de achtergevel van de vlakke achtergevellijn. Op de figuur hieronder is de oorspronkelijke vlakke achtergevellijn aangegeven.

Wanneer in het verleden (met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid) het aanwezige balkon is dichtgebouwd, kan geen aanspraak meer worden gedaan op het daaraan aanbrengen van (nog) een balkon. Er is dan ook geen sprake meer van een oorspronkelijke achtergevel. De gevels zouden daardoor te onevenwichtig worden (opeenstapeling van elementen), te ver in de tuin steken en mogelijk afbreuk doen aan de architectuur.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen moet het balkon een afstand van 1 meter aanhouden tot aan de perceelsgrenzen. Als de burens vervolgens ook een balkon realiseren, dienen zij ook 1 meter afstand tot aan de perceelsgrens aan te houden. Op deze wijze is er altijd 2 meter afstand tot elkaars buitenruimte, waardoor de privacy voldoende is gegarandeerd. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van een privacy scherm van minimaal 1,8 meter hoog en 1 meter diep (horizontaal). Op deze wijze wordt inkijk bij naastgelegen panden voldoende tegengegaan. Overigens is het is altijd raadzaam een aanvraag voor een balkon af te stemmen met de burens.

In hoeken van bouwblokken is de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter. Dit is om te voorkomen dat het betreffende balkon teveel licht- en zoninval wegneemt voor de woningen er (schuin) onder.



Afbeelding: Boven-aanzicht balkons - Afbeelding: Inpandig balkon (in oranje)



Afbeelding: Vlakke gevel (rode lijn)

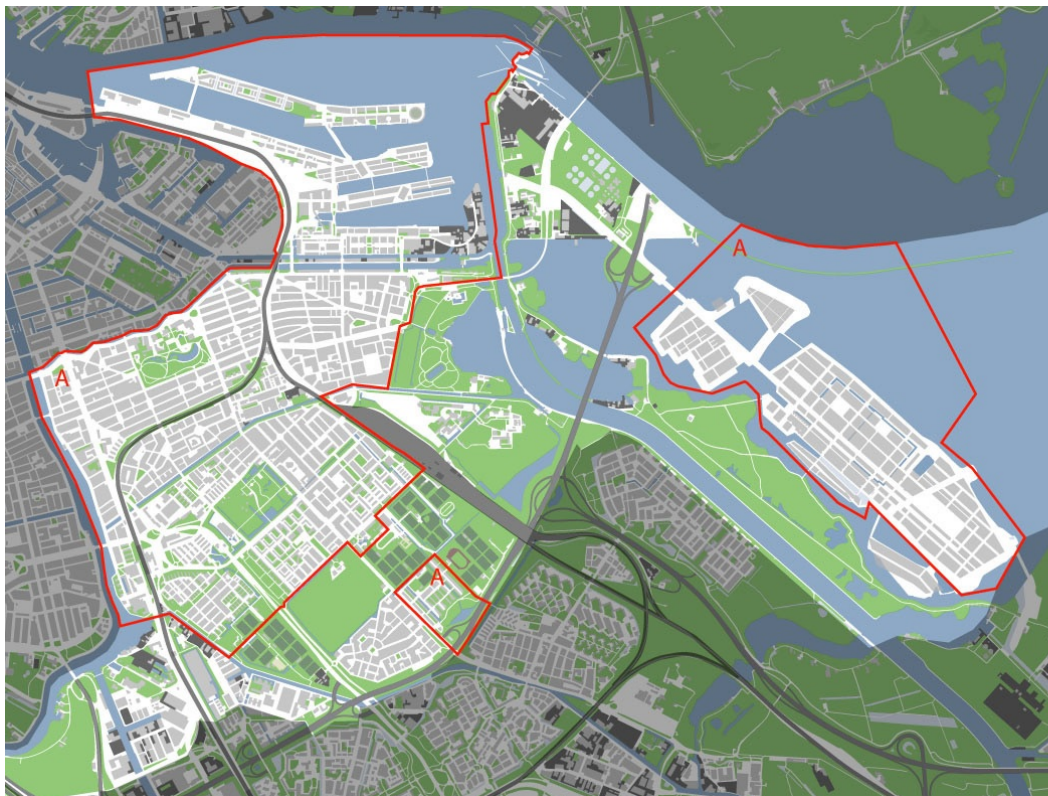
Hoofdstuk 10 Ondergrondse bouwwerken, achterzijde (souterrain en kelder)

In Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Met de realisatie van kelders of souterrains wordt extra verblijfsruimte gecreëerd in bestaande bebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van tuinen of openbare ruimte. Bij woningen leidt extra ruimte tot een vergroting van het woongenot.

Deze beleidsregels geven richtlijnen waar bouwinitiatieven voor ondergrondse bouwwerken aan de achterzijde aan moeten voldoen om negatieve effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

Uit te sluiten gebieden / bebouwing

- Stedelijke gebieden;
- Orde 1 en orde 2 panden;
- Vrijstaande woningen;
- Betondorp.

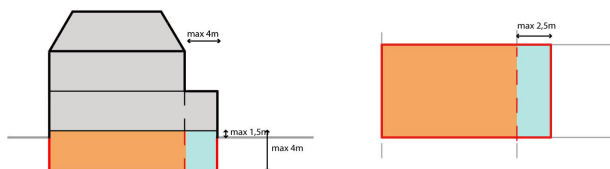


Algemene regels

Voor het bouwen van een ondergronds bouwwerk dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.



Afbeelding: Doorsnede en bovenaanzicht regel voor ondergrondse bouwwerken

Motivering

Ondergrondse bouwwerken van enige omvang aan de achterzijde betreffen doorgaans souterrains of kelders. Een souterrain is een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,5 meter boven peil is gelegen. Indien ondergrondse bouwwerken qua bouwhoogte maximaal 0,5 meter boven peil zijn gelegen, is er sprake van een kelder. Deze beleidsregel geldt niet alleen voor ondergrondse bouwwerken bij woningen. Het principe van meervoudig ruimtegebruik is ook van toepassing op niet-woonfuncties.

De maximaal toegestane vestigingsgrootte voor niet-woonfuncties mag niet als gevolg van de uitbreiding wordt overschreden. Wanneer wordt voldaan aan de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden, zijn de ruimtelijke gevolgen van het uitbreiden van een ondergronds bouwwerk beperkt.

De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om zowel achter woongebouwen als niet-woongebouwen vergunningvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren. Deze bijbehorende bouwwerken voor zowel woonfuncties als niet-woonfuncties kunnen vanaf de oorspronkelijke achtergevel tot maximaal 4 meter diep worden gerealiseerd. Om deze reden wordt de maximale horizontale diepte van het ondergrondse bouwwerk voor zowel woonfuncties als niet-woonfuncties aan deze maximale horizontale diepte gelijk gesteld. Een uitzondering geldt bij uitbreidingen van kelders of souterrains bij verspringende oorspronkelijke achtergevels. Hierbij mogen de kelders of souterrains een horizontale diepte hebben die gelijk is aan het verst uitstekende deel van de verspringende, oorspronkelijke achtergevel.

Indien het verst uitstekende deel van de verspringende, oorspronkelijke achtergevel niet langer is dan 4 meter, dan bedraagt de maximale horizontale diepte alsnog 4 meter. Deze wijze van meten werd voor het voorliggende beleid reeds gehanteerd en wordt in dit beleid gecontinueerd. Om het open karakter van de tuin te waarborgen geldt een maximale bebouwingsoppervlakte van 50% van de tuin.

Voor alle ondergrondse bouwwerken geldt dat een uitbreiding een maximale verticale diepte heeft die gelijk is aan de verticale diepte van het reeds bestaand ondergrondse bouwwerk. Indien er geen sprake is van een bestaand ondergronds bouwwerk dan bedraagt de maximale verticale diepte 4 m.

Ondergrond

Bij werkzaamheden in de grond onder een gebouw spelen verschillende aspecten, zoals grondwater, archeologie of bodemverontreiniging een rol. Om te voorkomen dat vele kleine kelders bij elkaar de ondergrondse watersystemen verstoren, is hiervoor een criterium opgenomen. Dit wordt beoordeeld door specialisten op het gebied van (grond)water, in Amsterdam is dit Waternet. Als er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde moet een bureauonderzoek worden uitgevoerd waarin de archeologische verwachting onderzocht wordt. In de bestemmingsplannen is aangegeven of er op een locatie een archeologische verwachting geldt. Als er sprake is van vervuilde grond kan ook een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Het kan zijn dat bodemsanering nodig is voordat gebouwd kan worden. In ieder geval moet worden voldaan aan de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet 1988) en de Wet bodembescherming.



Afbeelding: souterrain

Hoofdstuk 11 Ontbrekende categorieën

Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)

Algemeen

In Oost wordt maatwerk toegepast voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

Motivering

Bijbehorende bouwwerken kunnen vergunningvrij zijn en diverse bestemmingsplannen voorzien in regelingen voor bijbehorende bouwwerken. Als van beide gevallen geen sprake is wordt beoordeeld of door middel van maatwerk een afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. Het verlenen van een afwijking is geen plicht, maar een bevoegdheid van het Algemeen Bestuur. In een grootstedelijke omgeving zijn de ruimtelijke implicaties van vergunningsvrij bouwen aanzienlijk verstrekkender dan in een landelijke omgeving. De binnenterreinen in Oost zijn in de loop der jaren vaak dichtgeslibd met bebouwing zodat de woonkwaliteit van de woningen onder druk staat. Nu deze druk door de verruiming van het vergunningsvrij bouwen verder is opgevoerd, ziet de Bestuurscommissie Oost het als haar taak het woongenot van de bewoners rond de binnentuinen waar mogelijk te beschermen.

De kwaliteit van de woonfunctie komt tot uitdrukking in het behoud van het groene karakter van de binnenterreinen. De geldende bestemmingsplannen bieden daar dan ook zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Ook bevatten de bestemmingsplannen vaak strikte bepalingen met betrekking tot de niet-woonfuncties. Om de permanent onder druk staande kwaliteit van de woonfunctie te bewaken, kiest stadsdeel Oost er daarom niet voor om het al jaren gevoerde beleid ten aanzien van de binnentuinen te verruimen ten behoeve van een omgevingsvergunning met een strijdige activiteit met het bestemmingsplan. Als een aan- of uitbouw in strijd is met het bestemmingsplan, als bijvoorbeeld het bebouwingspercentage wordt overschreden of het gebruik in strijd is, wordt in principe niet afgeweken van het bestemmingsplan. Het terughoudende beleid ten aanzien van bouwen in de binnentuinen is met de actualisatie van de bestemmingsplannen in Oost voortgezet.

Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen wordt meegewerkt aan afwijkingen van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van bebouwing in de binnentuinen van (geheel of gedeeltelijk) gesloten bouwblokken en overige gebieden. In bepaalde wijken van het stadsdeel waar de bouwblokken ruimer van opzet zijn en bij niet gesloten bouwblokken staat het woon- en leefklimaat in bepaalde gevallen minder onder druk en is meer ruimte voor een individuele afweging van afwijking van deze beleidsregel. Dit geldt ook voor winkelstraten.

Een aantal bestemmingsplannen heeft dan ook een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor aanbouwen van maximaal 3 meter, of zelfs meer bij winkelstraten. Van belang hierbij is dat vergunningsvrij onder voorwaarden een aanbouw van maximaal 4 meter diep gerealiseerd mag worden, mits minimaal 50% van de tuin onbebouwd blijft.

Vergunningsvrij wordt vergunningsplichtig

Indien een terras gerealiseerd wordt op het dak van een aan- of uitbouw die op zichzelf vergunningsvrij is, is het totale bouwwerk niet meer vergunningsvrij. Ook als een kelder wordt aangebracht onder een aan- of uitbouw is dit totale bouwwerk niet meer vergunningsvrij. In dergelijke gevallen kan in afwijking van het geldende bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning worden verleend op het totale (bijbehorende) bouwwerk, mits wordt voldaan aan de betreffende beleidsregels voor balkons, dakter-

rassen op bijbehorende bouwwerken en ondergrondse bouwwerken en mits voor het overige de vergunningsmogelijkheden niet worden overschreden.

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.

Motivering

Koekoeken aan de voorzijde vallen niet in de lijst met categorieën van (kruimel) gevallen, doordat het overgrote deel aan koekoeken aan de voorzijde dat in Oost wordt aangevraagd voornamelijk wordt gerealiseerd in de openbare ruimte. Koekoeken aan de achterzijde vallen wel in de lijst met categorieën van (kruimel) gevallen, maar worden slechts sporadisch aangevraagd. Indien voor een koekoek een aanvraag wordt ingediend, wordt hiervoor maatwerk geleverd.

Hoofdstuk 12 Bronvermelding

- Bestemmingsplan Borneo, Sporenburg & Rietlanden, stadsdeel Zeeburg, vastgesteld 23 januari 2007 en goedgekeurd 18 september 2007;
- Nota 'Uitgebouwd?', stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, 4 november 2003;
- Nota 'Uitgebouwd?', 1e herziening, stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, vastgesteld 3 februari 2009, in werking op 23 februari 2009;
- Beleidsregels "Omgevingsvergunning A2", Voor het snel afhandelen van afwijkingsbesluiten voor omgevingsvergunningen, Stadsdeel Zuid, 28 juni 2011;
- Welstandsnota 2004, update 2008, gemeente Gouda, maart 2008.