



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Directie Strategie en Beleidsrealisatie
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Beleidsregels dakterrassen en toegangsopbouwen

In afwachting van regeling in komende
bestemmingsplannen en de nieuwe welstandsnota

19 juli 2011

Joyce Alma & Tycho Verheul

Inleiding

In de voormalige stadsdelen Bos & Lommer en Westerpark zijn toegangsbouwen bij dakterrassen niet toegestaan, Oud-West en De Baarsjes hebben hun 'eigen' beleid. Ook voor dakterrassen hebben de voormalige stadsdelen ieder hun eigen beleid. Met het opstellen van uniforme regels, worden dakterrassen en toegangsbouwen voor dakterrassen onder voorwaarden toegestaan. Uitgangspunt is dat bewoners optimaal gebruik kunnen maken van hun buitenruimte zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden of het algemeen belang schade wordt toegebracht. In afwachting van regeling in komende bestemmingsplannen en de nieuwe welstandsnota (4^e kwartaal 2011), wordt geadviseerd om lopende zaken die nu niet passen binnen het beleid maar wel voldoen aan nader omschreven voorwaarden toe te staan. Dit om te voorkomen dat we nu zaken handhaven die over een jaar wellicht zijn toegestaan.

Ambitie

Woningbezitters hebben de wens om optimaal gebruik te maken van hun buitenruimte. Een dakterras met bijbehorende toegangsbouw is een toevoeging aan de woonkwaliteit voor bewoners op de bovenste verdieping. Het toestaan van dakterrassen en toegangsbouwen voor dakterrassen heeft beperkte ruimtelijke gevolgen en verhoogt het comfort voor de gebruikers, zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden of het algemeen belang schade wordt toegebracht. Hiermee wordt aan de ambitie een leven lang wonen in West voldaan. Bovendien wil het dagelijks bestuur de regelgeving vereenvoudigen. Voor de verschillende voormalige stadsdelen geldt nu verschillende regelgeving. Beleidsregels die gelden voor het hele stadsdeel West zijn wenselijk voor zowel bewoners als vergunningsverleners.

De uitgangspunten hierbij zijn:

- onnodige regels en bureaucratie het vertrouwen van burgers en ondernemers in de overheid ondermijnen
- minder en duidelijker regels, consequente handhaving en uniform optreden, bijdragen aan meer leefbaarheid en veiligheid in de stad.
- betere handhaving niet alleen bestaat uit toezicht, maar ook uit voorlichting en interne en externe samenwerking.

Bevoegdheid

Na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008, door de inwerkingtreding van de Crisis- en Herstelwet (Chw) op 31 maart 2010 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen vormen aanleiding om het beleid van de voormalige stadsdelen Westerpark, Bos & Lommer, de Baarsjes en Oud-West te vernieuwen en harmoniseren voor stadsdeel West. De nieuwe beleidsregels moeten het mogelijk maken om snel en gemakkelijk een omgevingsvergunning met planologische afwijkingsbesluiten te verlenen voor de (toegangsbouw van) dakterrassen. De regels rond dakterrassen en toegangsbouwen komen uiteindelijk in de nieuwe welstandsnota en het facetbestemmingsplan. De vaststelling daarvan is een bevoegdheid van de deelraad. Het besluit om bepaalde gevallen in afwijking van het vingerend bestemmingsplan op grond van bijzondere omstandigheden toe te staan is een bevoegdheid van het dagelijks bestuur.

Probleemstelling

Woningbezitters willen optimaal gebruik maken van hun buitenruimte. Een dakterras met bijbehorende toegangsopbouw is een toevoeging aan de woonkwaliteit voor bewoners op de bovenste verdieping. Momenteel worden een nieuwe welstandsnota en een facetbestemmingsplan voorbereid. Dakterrassen en toegangsopbouwen worden daarin meegenomen. Hoe het definitieve beleid eruit gaat zien is nu nog niet bekend. Hoe in de tussentijd om te gaan met gevallen die volgens het huidige beleid niet zijn toegestaan? Het gaat daarbij vooral om dakterrassen en toegangsopbouwen die zonder vergunning zijn gebouwd, waar een handhavingsverzoek voor is ingediend. Handhavingsverzoeken en legalisatieverzoeken moeten zoveel mogelijk binnen de termijn worden afgehandeld. Het besluit van de deelraad kan dus niet worden afgewacht. Er is een beginselplicht tot handhaving. Maar handhaving van iets dat over een jaar wellicht is toegestaan kan leiden tot onredelijke situaties.

Historische Schets/bestuurlijke achtergrond

De vier voormalige stadsdelen hebben de afgelopen twintig jaar hun eigen dakterrassenbeleid ontwikkeld. In de overgang naar Stadsdeel West is het bestaande handhavingsbeleid van de vier voormalige stadsdelen – met elk hun eigen prioriteiten – door het huidige dagelijks bestuur herbevestigd in afwachting van nieuw, geharmoniseerd beleid voor West. Voor Stadsdeel West wordt een nieuwe welstandsnota en een facetbestemmingsplan voorbereid, waar het dakterrassenbeleid in wordt meegenomen. Het hele ambtelijke en bestuurlijke traject is waarschijnlijk niet voor 2012 doorlopen. Inmiddels liggen er diverse handhavingsverzoeken voor dakterrassen en toegangsopbouwen. In de deelraadvergadering van 10 mei 2011 zijn de uitgangspunten voor bestemmingsplannen vastgelegd. De uitgangspunten voor de te actualiseren bestemmingsplannen staan in de notitie 'Uitgangspunten globaal en flexibel bestemmen'. Komende bestemmingsplannen zullen zo globaal en flexibel mogelijk worden opgesteld. Uitgangspunt bij het formuleren van de inhoud, de bestemmingen, is het bepalen wat we per se niet op een plek, binnen een gebied, willen; de 'rest' wordt dan in de bestemmingsomschrijving en op de plankaart opgenomen. Inperking kan nog geboden zijn wegens excessieve onderzoekskosten. Een eerste slag kan gemaakt worden door het opstellen van een facetbestemmingsplan, waarmee een aantal knelpunten op korte termijn opgelost kan worden. Daarnaast zal de nieuwe welstandsnota zo min mogelijk hindernissen op moeten werpen voor bewoners en ondernemers.

Beleid

In het hele stadsdeel West wordt een dakterras en voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk dat toegang biedt tot een dakterras op de hoofdgebouwing (toegangsopbouw) dat in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:

1. voor het dakterras wordt minimaal 2,0 meter afstand van de dakrand aangehouden;
2. het dakterras wordt niet toegestaan bij monumenten en panden met een orde 1 status van de welstandsnota;
3. voor de toegangsopbouw wordt minimaal 2,5 meter afstand van de dakrand aangehouden;
4. de toegangsopbouw heeft een oppervlak van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
5. de hoogte van de toegangsopbouw is niet meer dan 2,5 meter;
6. de toegangsopbouw wordt niet toegepast bij monumenten en panden met een orde 1 status van de welstandsnota;
7. bij orde 2 panden kan voor een toegangsopbouw binnenplannen (dwz binnen de hoofdregels van het bestemmingsplan) worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde voor vergunningverlening is een niet-onevenredige visuele aantasting van het pand; een zichtlijnenonderzoek is vereist.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Beleidsregels dakterrassen en toegangsbouwen voor dakterrassen

Motivering

Gezien de groeiende populariteit van dakterrassen en het gebrek aan buitenruimte bij de woningen in stadsdeel West, wordt het aanleggen van dakterrassen makkelijker gemaakt. Onder dakterrassen en dakopbouwen verstaat het stadsdeel alleen terrassen en opbouwen die gelegen zijn op het dak, dat is het *hoogste horizontale vlak* van het gebouw (afgezien van schoorstenen, opbouwen en dergelijke).

Dakopbouwen en dakterrassen kunnen, wanneer ze zichtbaar zijn vanaf de straat, het straatbeeld beïnvloeden en zelfs het straatbeeld verstoren. West is echter een dichtbebouwd stadsdeel, waar slechts weinig bewoners over een tuin beschikken; het vergroten van groen en buitenruimten door middel van dakterrassen dient daarom onder voorwaarden mogelijk te zijn.

Om een goede ontsluiting naar dakterrassen mogelijk te maken zijn bouwwerken die toegang verschaffen toegestaan. Het is veelal al mogelijk om een dakluik te maken. Een bouwwerk als een toegangsbouw op het dak met een vaste trap vergemakkelijkt de mogelijkheid om bijvoorbeeld terrasmeubilair op te bergen. Het gebruik van de kleine dakopbouw als verblijfsruimte wordt niet toegestaan. De omvang moet beperkt zijn, omdat ander het 'daklandschap' te veel wordt aangetast. Als er sprake is van een schijncap is een toegangsbouw de geëigende vorm voor een toegang tot een dakterras.

De maximale hoogte van het bouwwerk moet worden gemeten vanaf de bovenzijde van de aansluitende dakvlak. De maatvoering van 6 m2 komt voort uit de benodigde omvang voor een trapgat, plus de bijbehorende verkeersruimte. De afstand tot de dakrand is zodanig gesteld dat de toegang tot het dakterras vanaf de openbare weg minder zichtbaar is en het gevelbeeld niet teveel verstoort. Uitgangspunt is dat het bouwwerk op het dak wordt geplaatst waar het zo min mogelijk zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Alle omgevingsvergunningen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Als er sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument of hoge architectuurorde zal de toetsing zwaarder zijn. Gelet op de hoge waarden van een orde 1 pand wordt vastgehouden aan het voorkomen van een bouwwerk ten behoeve van een toegang tot een dakterras. In dergelijke gevallen kan worden volstaan met een dakluik.

Bij een orde 2 pand wordt in principe vastgehouden aan het voorkomen van een bouwwerk ten behoeve van een toegang tot een dakterras, mits de toevoeging niet als onevenredig hinderlijk wordt beschouwd.

In de atlassen voor de 19^e-eeuwse ring en de gordel '20-'40 en de nog door de deelraad vast te stellen atlas AUP (Algemeen Uitbreidingsplan) is te zien welke panden worden gerekend tot de architectuurorde 1. Orde 1 staat voor geregistreerde of beoogd rijks- en gemeentelijke monumenten. Orde 2 betreft monumentwaardige gebouwen met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzonder cultuurhistorische betekenis

Resultaat

Een belangrijke doelstelling van het coalitieakkoord is dat mensen zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen maken in het stadsdeel. Tegelijkertijd wordt er nagedacht over deregulering, terugdringen van lasten voor de burger en het verminderen van het aantal procedures.

Het dagelijks bestuur wil met de vaststelling van deze beleidsregels duidelijk maken dat een positieve grondhouding wordt aangenomen ten aanzien toegangsbouw voor dakterrassen. Gezien de beperkte ruimtelijke gevolgen en het feit dat deze plannen vaak het comfort voor de gebruikers kunnen verhogen, zonder dat omwonenden daar onevenredige hinder van ondervinden of het algemeen belang schade wordt toegebracht, is afwijken van het bestemmingsplan voor deze plannen goed ruimtelijk verdedigbaar.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Beleidsregels dakterrassen en toegangsbouwen voor dakterrassen

Met het beleid worden de afdelingen Gebruik Bouw en Milieu en Vergunningen Bouw ontlast. Op vergunningaanvragen en handhavingverzoeken kan tijdig worden beslist. Aangehouden bezwaarprocedures kunnen worden afgehandeld.

Kosten, baten en dekking

Er zijn geen extra kosten verbonden aan het tijdelijk gedogen van dakterrassen en toegangsbouwen. De kosten van vergunningverlening worden gedekt uit leges.

Monitoring

Het nieuwe beleid is in afwachting van regeling in komende bestemmingsplannen en de nieuwe welstandsnota. Dit betekent dat dit beleid een tussenoplossing is. Dit om te voorkomen dat we nu zaken handhaven die over een jaar wellicht zijn toegestaan.