



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Oost

# BELEIDSREGELS BUITENPLANSE AFWIJKINGEN OMGEVINGSVERGUNNING



VASTGESTELD, JUNI 2013



Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel Oost**



## PROJECT

Beleidsregels buitenplanse afwijkingen  
omgevingsvergunning

## DATUM

Juni 2013 (vastgesteld)

## OPDRACHTGEVER

Stadsdeel Oost

## PROJECTTEAM

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Ontwerp:  
team Ruimtelijke Ordening  
team Ontwerp  
Afdeling Vergunningen:  
team Wabo

|                                      |          |                                                                                                 |           |
|--------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DEEL 1 - ALGEMEEN</b>             | <b>5</b> | <b>DEEL 2 – BELEIDSREGELS OOST</b>                                                              | <b>11</b> |
| <b>H1 - Inleiding</b>                | <b>5</b> | <b>H4 – Bestaande gebiedskenmerken</b>                                                          | <b>11</b> |
| 1.1 Inleiding                        | 5        | 4.1 Bestaande kwaliteiten                                                                       | 11        |
| 1.2 Doel beleidsregels               | 5        | <b>H5 - Uitsluiting toepassing beleidsregels</b>                                                | <b>15</b> |
| 1.3 Wettelijke grondslag             | 5        | 5.1 Algemeen                                                                                    | 15        |
| 1.4 Veel voorkomende aanvragen       | 6        | 5.2 Uitgesloten gebieden                                                                        | 15        |
| 1.5 Bestaand beleid                  | 6        | 5.3 Architectuur of cultuurhistorie                                                             | 15        |
| 1.6 Wijzigen beleidsregels           | 6        | 5.4 Stapeling                                                                                   | 15        |
| 1.7 Leeswijzer                       | 6        | <b>H6 – Algemene beleidsregels</b>                                                              | <b>16</b> |
| <b>H2 – Aanverwante regelgeving</b>  | <b>7</b> | 6.1 Algemeen uitgangspunt                                                                       | 16        |
| 2.1 Bestemmingsplannen               | 7        | 6.2 Definities                                                                                  | 16        |
| 2.2 Vergunningsvrij bouwen           | 7        | 6.3 Wijze van meten                                                                             | 18        |
| 2.3 Welstand                         | 7        | 6.4 Algemene regels                                                                             | 19        |
| <b>H3 – Toepassing beleidsregels</b> | <b>8</b> | <b>H7 - Dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen</b>                                           | <b>22</b> |
| 3.1 Precedentwerking                 | 8        | 7.1 Algemene regels (gebied A)                                                                  | 23        |
| 3.2 Bijzondere omstandigheden        | 8        | 7.2 Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)                                                 | 25        |
| 3.3 Verschil in interpretatie        | 8        | 7.3 Borneo-eiland, zuidzijde Scheepstimmermanstraat (gebied C)                                  | 27        |
| 3.4 Procedure afwijking              | 8        | 7.4 IJburg (gebied D)                                                                           | 28        |
| 3.5 Planschade                       | 9        | 7.5 IJburg - vrijstaande woningen op Steigereiland (gebied E)                                   | 29        |
| 3.6 Privaatrecht                     | 9        | 7.6 Algemene regels voor schijnkappen (alle gebieden)                                           | 30        |
|                                      |          | <b>H8 - Dakterrassen en groene daken</b>                                                        | <b>32</b> |
|                                      |          | 8.1 Dakterrassen op hoofdgebouwen (gebied A)                                                    | 33        |
|                                      |          | 8.2 Dakterrassen op hoofdgebouwen op Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)                | 35        |
|                                      |          | 8.3 Dakterrassen op hoofdgebouwen van vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg) (gebied C) | 36        |
|                                      |          | 8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen                                                      | 36        |
|                                      |          | <b>H9 - Balkons</b>                                                                             | <b>38</b> |
|                                      |          | <b>H10 - Ondergrondse bouwwerken, achterzijde (souterrain en kelder)</b>                        | <b>42</b> |
|                                      |          | <b>H11 – Ontbrekende categorieën</b>                                                            | <b>46</b> |
|                                      |          | Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)                                      | 46        |
|                                      |          | Koekoeken voor- en achterzijde                                                                  | 46        |
|                                      |          | <b>H12 – Bronvermelding</b>                                                                     | <b>47</b> |







## H1 - INLEIDING

### 1.1 Inleiding

Het realiseren van een dakopbouw, een dakterras of een koekoek zijn enkele veelvoorkomende 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 of stadsdeel kan de lijst per categorie worden toegesneden op de lokale situatie door het opstellen van beleidsregels.

Stadsdeel Oost ondersteunt deze mogelijkheid om op eenvoudige wijze bouwplannen met een beperkte, ruimtelijke impact toe te staan, zodat burgers op een prettige wijze in Oost kunnen blijven wonen en werken. Aan de andere kant kunnen dergelijke bouwplannen ondanks hun beperkte, ruimtelijke impact wel effecten hebben op bijvoorbeeld de bezonning of 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 aan moeten voldoen om deze effecten aanvaardbaar te laten zijn. Van belang is dat de lijst met categorieën van bouwplannen zowel voor woningen geldt als voor gebouwen met een ander gebruik.

### 1.2 Doel beleidsregels

Het doel van deze beleidsregels is om een helder kader te scheppen waaraan aanvragen voor bouwplannen met een beperkte, ruimtelijke impact worden getoetst. Door middel van kleine aanpassingen aan hun woning kunnen mensen op eenvoudige wijze hun woongenot vergroten. Tevens kunnen dergelijke aanpassingen er voor zorgen dat mensen in hun wijk kunnen blijven wonen en niet hoeven te verhuizen, ook als hun woonbehoefte veranderd. Het stadsdeel wil hier graag aan bijdragen.

Aan de andere kant kan door de aanpassing overlast ontstaan voor andere bewoners of gebruikers en dit mogelijk ten koste gaan van hun woongenot. Te denken valt aan vermindering van daglichttoetreding van de woning van de burens of het aantasten van de privacy. Maar ook een aspect als het langzaam

dichtslibben van binnentuinen door uitbouwen en schuurtjes. In gebieden met weinig groen is dit laatste ongewenst.

Bij de claims die de verschillende gebruikers op de schaarse ruimte leggen, is het aan het stadsdeel 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 kader heeft een tweeledige werking. Het geeft burgers voorafgaand aan het indienen van een bouwplan meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor bouwplannen met een beperkte ruimtelijke impact in Oost. Aan de andere kant ontstaat een efficiëntere manier van werken bij de afhandeling van deze aanvragen. Deze efficiëntie leidt tot een snellere afhandeling van aanvragen in Oost.

### 1.3 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 (relatief) kleine 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 (projectafwijking)procedure, in de wet opgenomen.

#### **1.4 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 (kleine) woning, bijvoorbeeld door een uitbouw of een dakopbouw of om het realiseren van buitenruimte, zoals bij balkons en dakterrassen. Met deze beleidsregels worden voor deze veel voorkomende aanvragen in Oost voorwaarden vastgesteld. Doordat een bepaald type bouwplan regelmatig wordt aangevraagd, ontstaat een vaste lijn in de beoordeling van deze aanvragen. Deze vaste lijn maakt het mogelijk om voor dat type bouwplan een beleidsregel op te stellen. Hierdoor ontstaat meer eenduidigheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor burgers en een efficiënte beoordeling en afhandeling binnen 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.

#### **1.5 Bestaand beleid**

In verband met de herindeling van de Stadsdelen op 1 mei 2010 zijn de bestaande beleidsregels opnieuw bekrachtigd door het bestuur van het nieuwe stadsdeel Oost. Het gaat dan om de “Nota ‘Uitgebouwd?’ 1<sup>e</sup> herziening”. Deze beleidsregels gelden alleen voor het oude grondgebied van stadsdeel Oost-Watergraafsmere. Het voormalige Stadsdeel Zeeburg had geen formeel bekrachtigd ontheffingenbeleid. Wel is in bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dakopbouwen en dakterrassen opgenomen. Verder beschikte Zeeburg hoofdzakelijk over ongeschreven beleidsregels die tot een vaste gedragslijn hebben geleid.

#### **1.6 Wijzigen beleidsregels**

Uiteindelijk dienen de beleidsregels in de praktijk op een goede en zorgvuldige wijze te worden toegepast. Indien blijkt dat voorgestelde beleidsregels niet

functioneren, doordat gestelde voorwaarden te ruim of juist te krap zijn dan moet hierop worden ingespeeld door het aanpassen van de beleidsregels.

Daarnaast moet het mogelijk zijn om andere beleidsregels toe te voegen als aanvragen voor andere categorieën opeens veelvuldig worden ingediend. Het tegenovergestelde, het schrappen van categorieën, moet ook mogelijk zijn. Het gaat hier om aanpassingen die voortkomen uit en gaan over de praktijk van alledag en die technisch van aard zijn. Hiervoor zal het noodzakelijk zijn om gedurende het gebruik van de beleidsregels, de beleidsregels te monitoren. Het dagelijks bestuur zal de beleidsregels bijstellen als blijkt dat dit noodzakelijk is.

#### **1.7 Leeswijzer**

Dit beleid kent een indeling in twee delen. Het eerste deel bestaat uit een algemeen deel over beleidsregels en bestaat uit 3 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 van dit beleid wordt na de inleiding uiteengezet wat het doel en de context is van beleidsregels voor de kruimelgevallen. Ook wordt kort ingegaan op het bestaande beleid uit de voormalige stadsdelen Oost/Watergraafsmere en Zeeburg. Aanverwante regelgeving, zoals bestemmingsplannen en welstand wordt beschreven in hoofdstuk 2. Het toepassen van beleidsregels mag niet zorgen dat er onduidelijkheden ontstaan. Om deze reden zijn de gevolgen van het toepassen van beleidsregels beschreven in hoofdstuk 3.

In het tweede deel van dit beleid wordt verder ingezoomd op Oost. In hoofdstuk 4 worden de gebiedskenmerken in Oost beschreven door de bestaande kwaliteiten van gebieden te belichten en in te gaan 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 per categorie de beleidsregels beschreven.

Van belang is dat de hoofdstukken 3 en 6 t/m 11 altijd in onderlinge samenhang 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.



## H2 – AANVERWANTE REGELGEVING

### 2.1 Bestemmingsplannen

De diversiteit van Oost zorgt dat in de ene wijk meer ruimtelijke kwaliteiten aanwezig zijn dan in de andere wijk. Met het vastleggen van waardevolle, ruimtelijke kwaliteiten in bestemmingsplannen blijft de aantrekkingskracht van Oost behouden en wordt, waar mogelijk, op onderdelen versterkt. Tijdens het opstellen van dit beleid worden de bestemmingsplannen geactualiseerd, waarbij een conserverende wijze van bestemmen wordt gehanteerd. Indien er sprake is van een waardevolle, ruimtelijke kwaliteit, zoals het cultuurhistorisch erfgoed in Betondorp, dan wordt een beschermend, gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld. In dergelijke gebieden heeft Oost een terughoudende houding ten aanzien van planologische afwijkingsbesluiten.

In gebieden waar de ruimtelijke kwaliteit minder waardevol is, zijn de regelingen in een bestemmingsplan vaak minder gedetailleerd. Toch kan in een dergelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit onder druk komen te staan, bijvoorbeeld wanneer in de veelal dichtbebouwde omgeving nog meer 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 vastleggen van criteria in beleidsregels. Een andere manier hiervoor is het opnemen van binnenplanse afwijkingen met diezelfde criteria in bestemmingsplannen. Het voordeel van beleidsregels ten opzichte van het opnemen van afwijkingsmogelijkheden in een bestemmingsplan is dat er sneller kan worden ingespeeld op gewijzigde inzichten en regelgeving. Een ander voordeel is dat beleidsregels voor meerdere gebieden kunnen gelden waarbij een bestemmingsplan zich beperkt tot een afgebakend plangebied. Een aanpassing voor meerdere gebieden is dan eenvoudiger te bewerkstelligen via beleidsregels. Om deze reden is gekozen om beleidsregels op te stellen voor kleine, veel voorkomende aanvragen.

Desalniettemin zijn in een aantal bestemmingsplannen binnenplanse afwijkingen opgenomen, die een specifiek bouwplan, onder voorwaarden, mogelijk maken. Voorbeelden hiervan zijn de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden 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 afwijkingsmogelijkheden blijven, ook na vaststelling van deze beleidsregels van kracht. Pas als een aanvraag niet voldoet aan een bestemmingsplan of aan een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking dan wordt een buitenplanse afwijking overwogen. Hierbij wordt getoetst aan de beleidsregels. In het algemeen gelden de beleidsregels wel daar waar een bestemmingsplan geen voorwaarden verbindt aan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. 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.

### 2.2 Vergunningsvrij bouwen

De verhouding tussen vergunningsvrij bouwen en deze beleidsregels is dat bij toetsing van bouwplannen 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.

### 2.3 Welstand

De verhouding tussen welstand en deze beleidsregels is dat beide onderdelen een zelfstandige weigeringsgrond kunnen vormen voor bouwplannen. Naast de voorwaarden uit deze beleidsregels ondergaan bouwplannen altijd een welstandstoets. 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 Welstandscommissie. Bij de welstandelijke toets wordt onder andere gekeken naar het bouwplan in relatie tot de betreffende architectonische eenheid. Voor medewerking aan een bouwplan is dan ook zowel instemming van welstand nodig als instemming op basis van de voorliggende beleidsregels. Van belang is om bij de beoordeling van een aanvraag 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, archeologie, water etc..

## H3 – TOEPASSING BELEIDSREGELS

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het vaststellen van beleidsregels voor gevolgen heeft voor nieuwe aanvragen van bouwplannen. 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 voorliggende beleidsregels treedt een nieuw ijkpunt in werking. Er wordt een nulsituatie gecreëerd. Vanaf de datum van inwerkingtreding zijn de beleidsregels 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 nieuwe beleidsregels niet meer mogelijk zijn. Deze reeds vergunde bouwplannen en/of vergunde aanvragen blijven hun rechtskracht behouden. Aan reeds gerealiseerde bouwplannen en/of vergunde aanvragen die in strijd zijn met de voorliggende beleidsregels kunnen voor nieuwe aanvragen geen rechten worden ontleend. Precedentwerking van in het verleden verleende vergunningen is daarmee uitgesloten.

Aanvragen waar een conceptaanvraag aan vooraf is gegaan, worden, ondanks verschillen met de vastgestelde beleidsregels, conform een positief advies op de conceptaanvraag behandeld.

### 3.2 Bijzondere omstandigheden

De voorliggende beleidsregels zijn tot stand gekomen onder vigeur 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 dagelijks bestuur 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 aanvrager en stadsdeel Oost. De interpretatie van het dagelijks bestuur, als opsteller van de beleidsregel, is bepalend bij een verzoek om afwijking wanneer er interpretatieverschillen zijn bij het toepassen van deze beleidsregels.

### 3.4 Procedure afwijking

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

1. Indienen aanvraag;
2. Toetsing aanvraag door stadsdeel, incl. welstand;
3. Besluitvorming DB;
4. De uitkomst wordt bekendgemaakt in de Echo en de vergunning dan wel weigering wordt verzonden aan de aanvrager;
5. Bezwaar- en beroepsprocedure op grond van de Awb.



### **3.5 Planschade**

Bij het afwijken van het bestemmingsplan, bijv. voor aanvragen die passen in de voorliggende beleidsregels, kan planschade ontstaan. In het kader van planschade stelt het stadsdeel 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 Oost of een vergunning verleend of geweigerd wordt, is een discretionaire bevoegdheid en vindt plaats binnen het publieksrecht. 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. Er is pas sprake van een aanvraag, als de aanvrager een belanghebbende is. Degene die geen eigenaar is van de grond, of om andere reden geen belang heeft bij een vergunning, is geen belanghebbende en kan daardoor geen aanvraag indienen. Ten tweede kan het privaatrecht een rol spelen bij de aanvraag als één van de belangen die moeten worden betrokken bij een zorgvuldige belangenafweging.





### H4 – BESTAANDE GEBIEDSKENMERKEN

#### 4.1 Bestaande kwaliteiten

In het kader van de onderbouwing van de beleidsregels is het van belang nog eens kort te wijzen op de relevante bestaande ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van (delen van) Oost. Dat gebeurt hier in het kort, omdat deze kwaliteiten al in veel andere documenten zoals de bestemmingsplannen, welstandsnota en de nota's Toekomst met Geschiedenis 1 en 2 zijn beschreven.

##### *Algemeen*

Binnen Oost valt een aantal gebieden waarvoor deze beleidsregels niet gelden. Deze gebieden zijn niet in de beschrijving opgenomen. Het gaat dan om gebieden waarbij de RO-bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan bij de centrale stad ligt. Deze grootstedelijke gebieden, zoals delen van Amstelkwartier, Weespertrekvaart, Science Park en Zeeburgereiland, betreffen vaak gebieden in ontwikkeling. Na de ontwikkeling van een gebied, wordt het gebied overgedragen aan het stadsdeel. Het stadsdeel 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 voor het stadsdeel 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 (maatwerk).

##### *Monumenten en monumentale bebouwing*

De kwaliteit van zowel de bebouwing, de openbare ruimte als de voorzieningen maakt het stadsdeel aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Oost heeft gebieden met grote architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Het behoud daarvan wordt goed bewaakt. Dat geldt voor zowel de rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als een groot aantal monumentaal waardige gebouwen. Om die reden zijn deze gebouwen uitgesloten bij de beleidsregels.

##### *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 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw.

De 19<sup>e</sup> eeuwse ring kenmerkt zich door individuele panden en blokken. 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 plaatsgemaakt voor (toendertijd) nieuwbouw. Dit is vooral veel gebeurd in de Dapperbuurt en Indische Buurt. Langzamerhand vond echter een omslag plaats waarbij de oude gebouwen uit de vooroorlogse periode meer gewaardeerd werd. Nu zijn de 19<sup>e</sup> 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 en werken in een hoge dichtheid. Er is overwegend in gesloten bouwblokken gebouwd. Gesloten bouwblokken hebben een duidelijke scheiding tussen openbaar (straatzijde) en een 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, waarbij vooral de stedenbouwkundige kwaliteit van parken en pleinen wordt genoemd. Er is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid en meerdere



Transvaalbuurt



Betondorp



gebruikers maken aanspraak op de beperkte open ruimte. Hierin ligt een taak voor de gemeente om te zorgen voor een goede balans.

#### ***Watergraafsmeer (Don Bosco, Middenmeer I en II, delen van Amsteldorp en Julianadorp)***

Oorspronkelijk lag in de buurten uit de titel van deze paragraaf de Diemer- en Watergraafsmeer met een open verbinding met de Zuiderzee. 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 volgebouwd. 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 staat nu de woonwijk Park de Meer. Over het algemeen kan gezegd worden dat de dichtheid lager is dan in de vooroorlogse wijken van Oost. Er is relatief veel groen aanwezig, meestal in de vorm van parken, maar ook op de sportvelden en de begraafplaats De Nieuwe Ooster.

#### ***AUP (Tuindorp Frankendael en delen van Middenmeer II, Amsteldorp en Julianadorp)***

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 speelt groen en water een hoofdrol. Hierdoor hebben deze buurten een heel ontspannen, ruimtelijke sfeer. De bruto woningdichtheid

in het bebouwd gebied is in vergelijking met andere wijken relatief laag. Het tuinstadmodel was een complete samenleving 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.

#### ***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



Naoorlogs Watergraafsmeer

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 grote beslotenheid en 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 met accenten in drie lagen. De woningen zijn op de straat gericht. Binnen de open bouwblokken liggen behalve de achtertuintjes ook semi-openbare groengebieden. Onderlangs werd een park ontworpen van circa 5 hectare. In de huidige situatie is deze in gebruik voor sportveldjes 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.

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

Het Oostelijk Havengebied is een voormalig havengebied waar vanaf de jaren zeventig de gedachte terrein won 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 (compacte stad beleid) een grote rol. De woningbouw op het voormalige Veemarkt/Abattoirterrein op het Cruquiseiland is eind jaren tachtig voltooid. In de jaren '90 volgden eerst KNSM-eiland en vervolgens Borneo-Sporenburg en Java-eiland. 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. De ruimtelijke mogelijkheden zijn beperkt.

In 1989 komt architect Jo Coenen tot een monumentaal ontwerp voor het KNSM-eiland: 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 is de Amsterdamse grachten. Deze worden gekenmerkt door een enorme verscheidenheid van relatief smalle gebouwen, die samen voor een groots geheel zorgen. Verscheidenheid moest er ook komen op het Java-eiland. Soeters vroeg daarom tientallen architecten een of meer bouwblokken te ontwerpen. Ook wordt in zijn ontwerp het smalle schiereiland op regelmatige afstanden doorsneden door dwarsgrachtjes, die anderhalve meter lager aangelegd zijn en dus 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. Dit gebied heeft overwegend een woonfunctie. 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.

Het deelgebied 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. 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

### **IJburg**

Met IJburg heeft Amsterdam een groot en toonaangevend bouwproject. In het IJsselmeer worden nieuwe eilanden aangelegd, waarmee de woningvoorraad in Amsterdam een impuls krijgt. IJburg wordt in 2 fasen aangelegd. De 1<sup>e</sup> fase is inmiddels grotendeels afgerond, waarmee een geheel nieuw woongebied is toegevoegd aan Oost. De 1<sup>e</sup> 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 typen bebouwing voor, van tweelaagse vrijstaande woningen tot meerlaagse appartements-complexen. 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 Rietlanden bestaan ieder uit meerdere buurten met elk hun eigen kenmerken. Op Haveneiland na kennen de eilanden welstandsvrije gebieden waar gebouwd wordt volgens de methode particulier opdrachtgeverschap. Op Steigereiland zijn drijvende woningen gerealiseerd.



Luchtfoto IJburg vanuit het westen

## H5 - UITSLUITING TOEPASSING BELEIDSREGELS

### 5.1 Algemeen

Om uiteenlopende redenen, bijvoorbeeld vanwege technische en/of functionele beperkingen, cultuurhistorische waarden of bestaande stedenbouwkundige beperkingen kunnen de beleidsregels niet overal vanzelfsprekend van toepassing worden verklaard. In dit hoofdstuk wordt aangegeven in welke situaties of voor welke gebieden alle beleidsregels zijn uitgesloten en wat de reden hiervoor is. Naast de hieronder genoemde gebieden waar geen enkele beleidsregel geldt, kan het voor specifieke gebieden ook wenselijk zijn om een 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) *Grootstedelijk gebied*

Grootstedelijke gebieden zijn gebieden waar de bevoegdheden aan de centrale stad toe komen. Het kan zijn dat voor bepaalde gebieden de bevoegdheden verdeeld zijn tussen de centrale stad en stadsdeel Oost. Voor de voorliggende beleidsregels geldt dat de beleidsregels van toepassing zijn als de bevoegdheid tot het verlenen van omgevingsvergunningen en de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening beiden bij het stadsdeel liggen.

#### 2) *Betondorp*

Betondorp is een zeer kenmerkende wijk vanwege de architectonische en stedenbouwkundige eenheid ervan. Deze architectonische en stedenbouwkundige eenheid waarborgt een sterke cultuurhistorische waarde. In Betondorp ontstaat door een bouwplan met een beperkte ruimtelijke impact een onevenredige inbreuk op het cultuurhistorische karakter van gebouwen en omgeving. 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 medewerking verlenen, gewenst is.

### 5.3 Architectuur of cultuurhistorie

#### *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. Monumenten vallen hieronder, omdat deze zijn aangemerkt in de Welstandsnota als orde 1 panden. 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 oorspronkelijke elementen. Bij deze panden kan door een bouwplan met een beperkte, ruimtelijke impact een onevenredige inbreuk ontstaan op het cultuurhistorische karakter van de gebouwen. Om deze reden wordt voor deze panden per aanvraag bekeken of medewerking verlenen door middel van maatwerk gewenst is.

Het is mogelijk dat de indeling in orden van de Welstandsnota niet geheel overeenkomen met de indeling 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 te worden geraadpleegd om te beoordelen of medewerking door middel van maatwerk mogelijk is.

### 5.4 Stapeling

#### *Bouwen aan gelijke, reeds verleende, aanvragen*

Een stapeling van afwijkingen 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 bij een reeds vergunde dakopbouw en het realiseren van een dakterras op een reeds vergunde uit-/aanbouw.



## H6 – ALGEMENE BELEIDSREGELS

### 6.1 Algemeen uitgangspunt

Met de vaststelling van deze beleidsregels wil Stadsdeel Oost duidelijk maken dat het in principe positief staat tegenover het realiseren van bepaalde categorieën bouw- en gebruiksactiviteiten met een beperkte, ruimtelijke impact en die afwijken van het vigerende bestemmingsplan. De hierboven genoemde activiteiten dienen het gebruiksgenot voor de gebruikers te vergroten en/of meervoudig (intensiever) ruimtegebruik mogelijk maken. Indien deze activiteiten mogelijk zijn zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden en/of het algemeen belang niet 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 de belangrijkste definities, wijze van meten en algemene regels te vermelden. Om deze reden worden de definities, de wijze van meten en de algemene regels voorafgaand aan de beleidsregels in een apart hoofdstuk vermeld.

In de volgende hoofdstukken worden de volgende beleidsregels uiteengezet:

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

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.

**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 woongenot.

**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:**

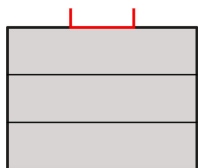
Een dakuitbouw is een uitbouw van een (schijn)kap ter vergroting van de woonruimte, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft.

**Daktoegang:**

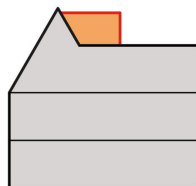
Een bouwwerk, zoals een luik of andere voorziening dat op een gebouw wordt geplaatst dat uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen vanaf de onder gelegen verdieping.

**Dakverdieping:**

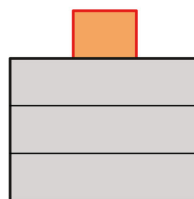
Een dakverdieping is een bijzondere bouwlaag, die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven, en waarvan tenminste twee wanden onder een hoek van tenminste 10 graden met de verticale wand zijn geplaatst, met dien verstande dat bij gesloten bouwblokken alleen de wand aan de straatzijde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



dakterras



dakuitbouw



dakopbouw

**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:**

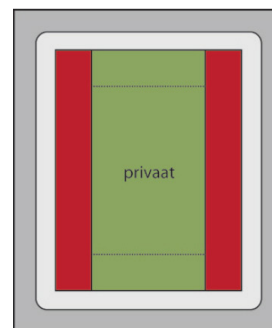
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Gesloten bouwblok:**

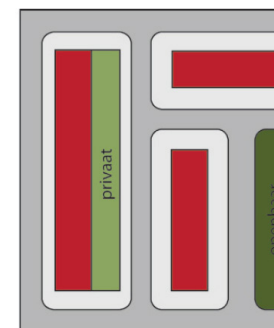
Een gesloten bouwblok wordt gevormd door een aaneengesloten blok gebouwen, wat door straten wordt begrensd en aan de achterzijde van de gebouwen (binnenzijde van het blok) een binnenterrein/-tuin vormt. Dit type bouwblok kenmerkt zich door een strakke scheiding van de private ruimte (binnenzijde bouwblok) en het openbaar gebied (straatzijde).

**Horizontale diepte:**

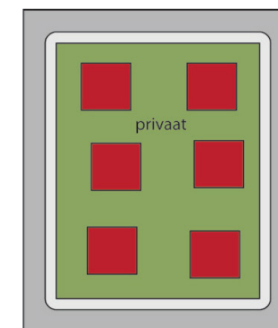
De afmeting van een bouwwerk, gemeten loodrecht vanaf de oorspronkelijke achtergevel.



gesloten/open bouwblok



strook/haakverkeveling



vrijstaande bebouwing



**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

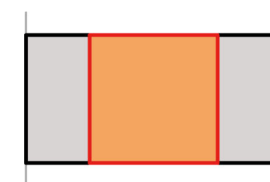
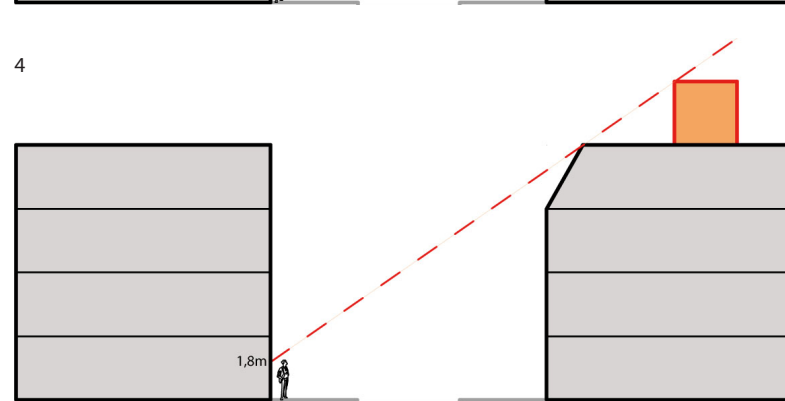
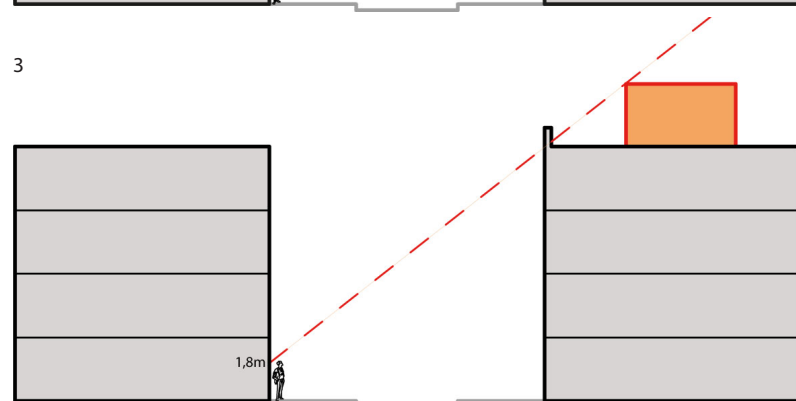
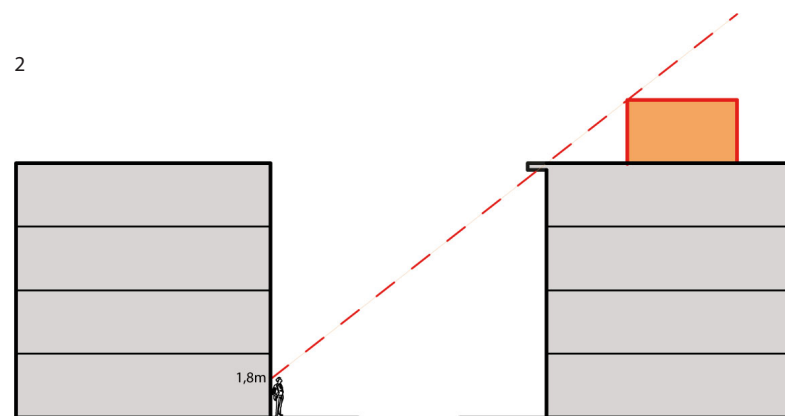
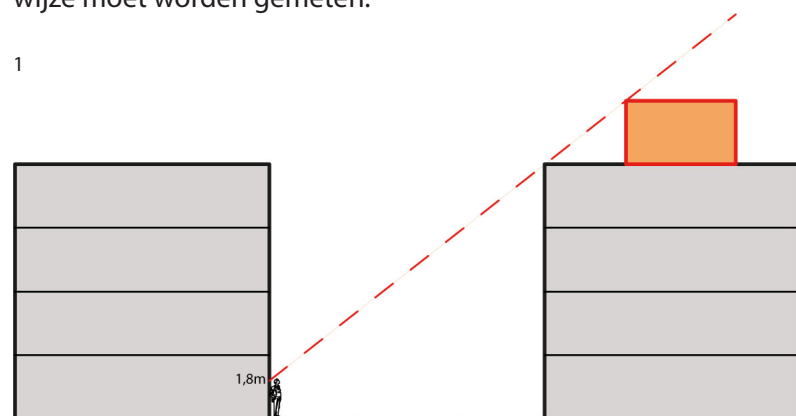
In de hierna volgende beleidsregels per categorie wordt gebruik gemaakt van een aantal standaard bepalingen. In deze paragraaf worden de termen beschreven en aangegeven hoe dit bepaald moet worden.

### 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.



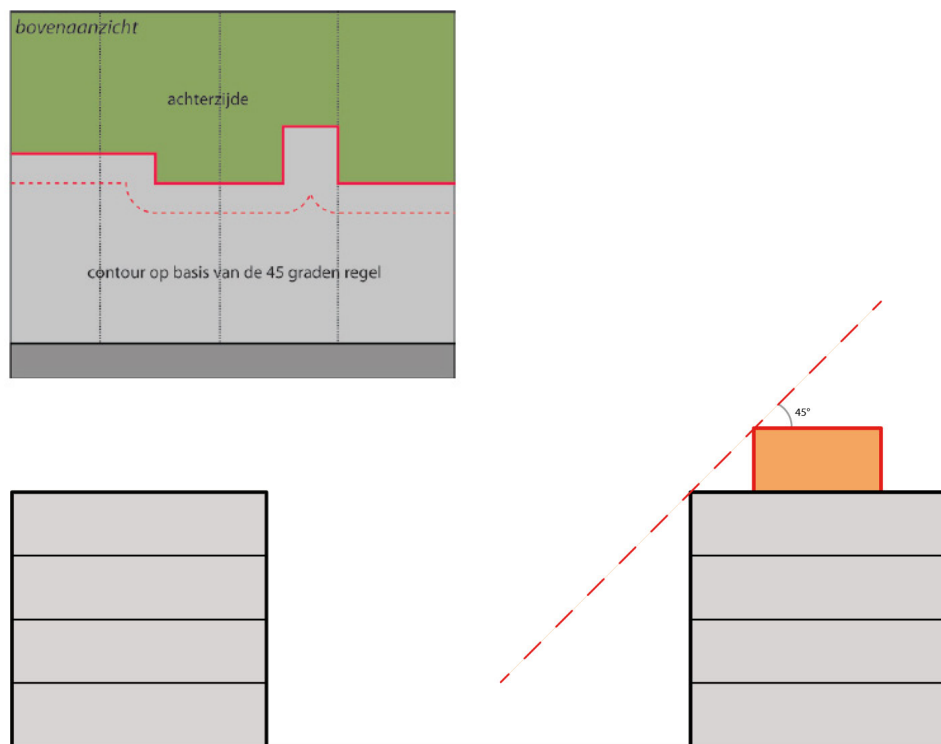
bovenaanzicht

toepassing zichtbaarheidsregel bij verschillende soorten dakranden

### 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:

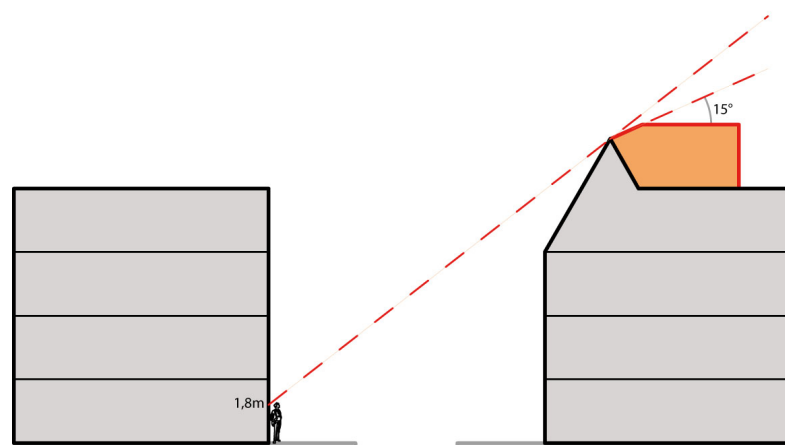
*De lijn die wordt getrokken langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak waarbij de hoek tussen deze lijn en het vlakke dak 45° bedraagt.*



45°-regel (bovenaanzicht en doorsnede)

### 15°-regel:

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.



15°-regel



### ***Vlakke achtergevel:***

Bij veel gebouwen in het stadsdeel verspringt de achtergevel. Dit kan het geval zijn bij uitbouwen over meerdere lagen of inpandige 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.

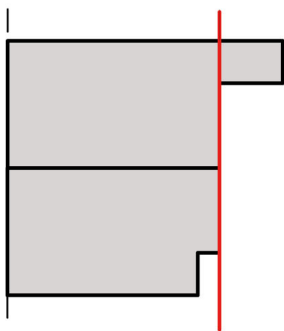
Het is niet de bedoeling om met deze bepaling de bestaande (vergunningsvrije) rechten in te perken. Vandaar dat de vlakke achtergevel op het verst uitstekende deel van de hoofdbebouwing wordt bepaald. Het terugliggende deel mag voor deze beleidsregels gelijkgetrokken worden met het uitstekende gedeelte.

Hierbij is het belang dat dit alleen geldt 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:***

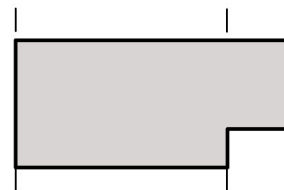
Voor strook- en haakverkavelingen geldt vaak dat meerdere gevelzijden zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Om enerzijds ongewenste situaties tegen te gaan die zouden kunnen ontstaan door het zichtbaar zijn en anderzijds deze gebieden niet op voorhand uit te sluiten geldt voor de verschillende categorieën dat bij strook- en haakverkavelingen alle vanaf het openbaar gebied zichtbare gevelzijden beschouwd worden als een voorzijde. De regels voor de voorzijde gelden voor deze type bebouwing dus voor zowel de voorgevel als de achtergevel.



Rode lijn is vlakke achtergevel



Aanbouw over 1/3 (of minder) van de achtergevel;



Aanbouw over meer dan 1/3 van de achtergevel

## H7 - DAKOPBOUWEN, DAKUITBOUWEN EN DAKTOEGANGEN

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd, doordat ruimte schaars is in bestaande bebouwde gebieden in stadsdeel Oost. 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. Er wordt extra verblijfsruimte of buitenruimte gecreëerd in bestaande bebouwing zonder dat dit ten koste gaat van tuinen of openbare ruimte. Deze extra ruimte leidt daarnaast tot een vergroting van het woongenot. Het vergroten van het woongenot wordt in stadsdeel Oost eveneens nagestreefd. Deze beleidsregels geven richtlijnen waar bouwinitiatieven voor dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen aan moeten voldoen om negatieve effecten van schaduw hinder of privacyproblemen zo veel mogelijk te beperken.

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

- Grootstedelijk gebied;
- Niet-woonfuncties (aangrenzend hoofdgebouw);
- Woningen met schuine daken (met uitzondering van schijnkappen);
- Orde 1 en orde 2 panden;
- Vrijstaande woningen met uitzondering van Steigereiland;
- Betondorp en Rieteland-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 goed zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Om ongewenste situaties tegen te gaan en omdat we deze gebieden niet op voorhand uit willen sluiten, geldt voor dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen 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 als de achtergevel, en in sommige gevallen de zijgevel.

#### **7.1 Algemene regels (gebied A)**

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van 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 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 en privacy

Om de mogelijke overlast van dakopbouwen te beperken, zijn er een aantal ruimtelijke voorwaarden gesteld die er voor zorgen dat de zichtbaarheid en de mogelijke schaduw en privacy gevolgen voor omwonenden minimaal zullen zijn. Dit betekent dat de dakopbouw vanaf de voorzijde niet zichtbaar mag zijn. Hiervoor geldt de zichtbaarheidsregel. Om privacy-schending 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.

Deze 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. Wanneer op dit type een dakopbouw of een gelijksoortig bouwwerk wordt gerealiseerd, leidt dat al snel tot een ongewenste situatie doordat het volume zichtbaar is vanuit het openbaar gebied. In voorgaande beleidsregels in Oost/Watergraafmeer waren strook- en haakverkavelingen daarom uitgesloten van dakopbouwen en dakterrassen. Er zijn echter situaties in het stadsdeel 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, zijn privacyproblemen en schaduwhinder niet te verwachten. Omdat dit type bebouwing soms in grote, open gebieden staan kan de dakopbouw van ver zichtbaar zijn. Dit heeft dan weer gevolgen voor de afstand tot de gevel en daarmee de grootte van de dakopbouw. In de praktijk kan dit betekenen dat



er te weinig ruimte overblijft om nog een goede, functionele dakopbouw te realiseren. In dat geval weegt het algemeen belang van de stedenbouwkundig eenheid 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 architectonische en stedenbouwkundige structuur van het gebouw of bouwblok 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. De ervaring leert dat op deze manier een goed bruikbare verblijfsruimte gemaakt kan worden en kan er toch nog gesproken worden van een ondergeschikte toevoeging.

#### Hoogte

Om te voorkomen dat dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen hoger worden dan strikt noodzakelijk wordt er een maximum bouwhoogte bepaald voor de dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen. De bedoeling is om het bouwwerk zo laag mogelijk te houden. Hierom 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 verkoelt en zorgt voor een betere opvang van hemelwater.

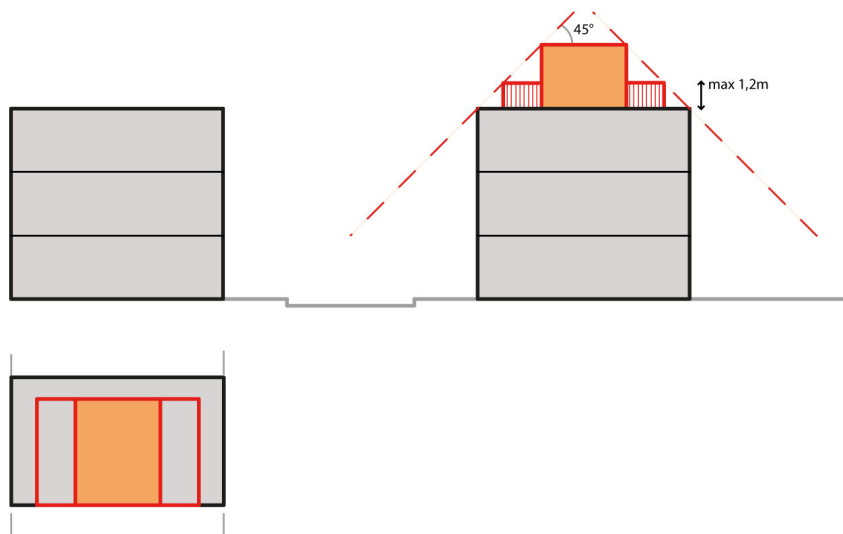


Dakopbouwen in Amsteldorp

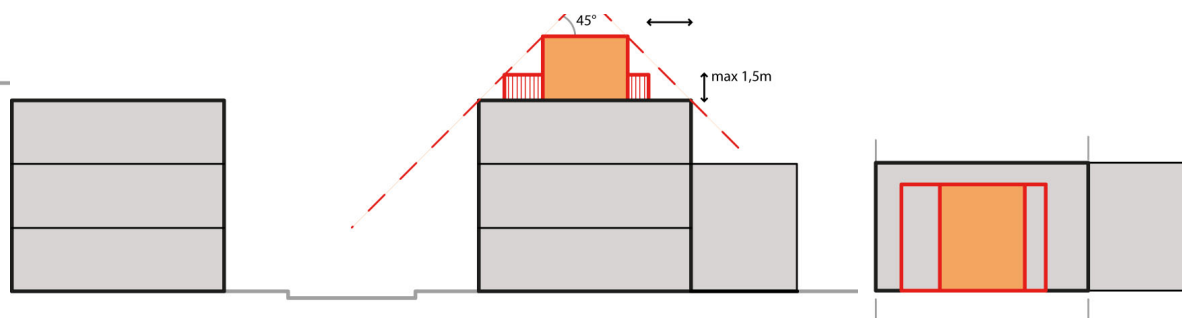
## 7.2 Borneo, Sporenburg en Rietlanden (gebied B)

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;



Doorsnede en bovenaanzicht regel dakopbouwen Borneo-Sporenburg



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

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 is 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 wijk zijn dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen direct bij 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 uitgebreid zijn naar 3 bouwlagen. Deze woningen verschillen niet van woningen die uit oorspronkelijk 3 bouwlagen bestaan. Voor deze laatste categorie zijn om die reden beleidsregels opgesteld, die zoveel mogelijk aansluiten bij de regels van de afwijkingsbevoegdheid 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. Daarbij heeft een nadere uitwerking en afweging plaatsgevonden.

#### Ondergeschiktheid

Zoals ook bij de algemene regels aangegeven, is het van belang dat de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang ondergeschikt is ten opzichte van 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. Over 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 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. De gebieden waar dit voor geldt zijn daarom uitgesloten van toepassing van deze regels (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 of is er door een woningscheidende muur geen tot nauwelijks inkijk 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)

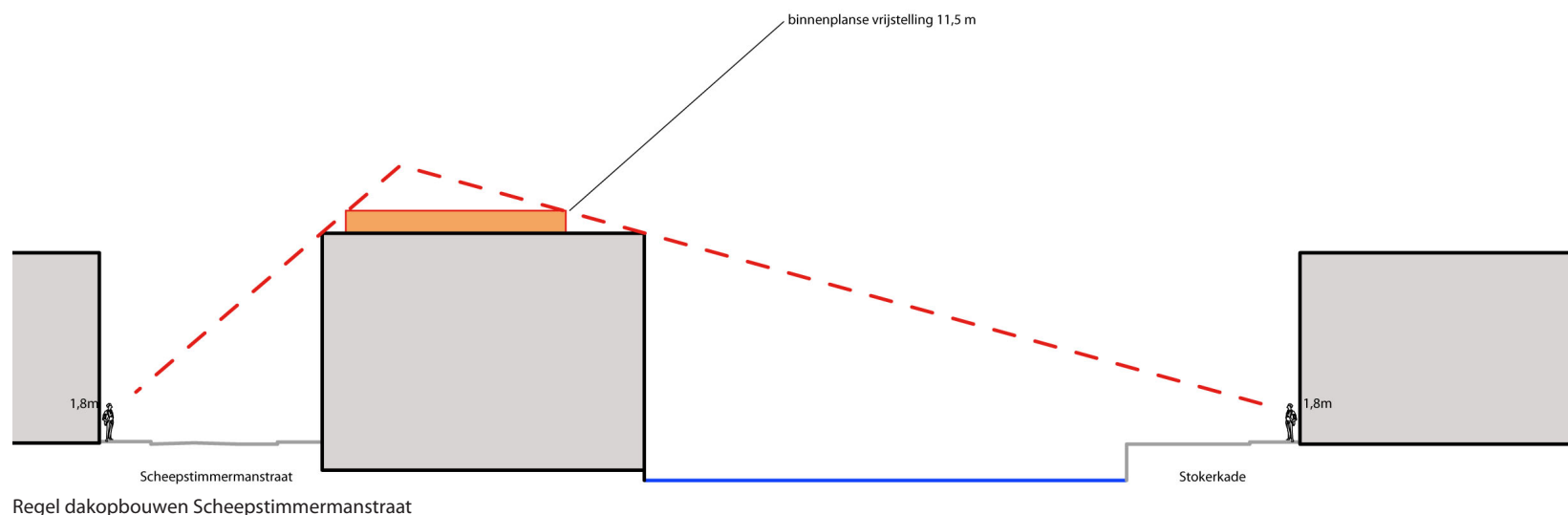
Voor woningen aan de zuidzijde van de Scheepstimmermanstraat wordt voor een dakopbouw, dakuitbouw of een daktoegang, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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 gebouwd met particulier opdrachtgever-schap. De percelen zijn onderling zeer afwisselend en de samenhang wordt gevormd door verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder de maximale bouwhoogte. Hierdoor is een gebied ontstaan met bijzondere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van internationale allure. Afwijken van de verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden betekent een aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische waarden. De blokken zijn verder bijzonder omdat ze 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 stedenbouwkundig 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, naast eisen die ervoor zorgen dat voldoende afstand tot de voor- en achtergevel aangehouden wordt, belangrijk. 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. Daarnaast is om te voorkomen dat meerdere dakopbouwen samen een (ruimtelijk) geheel gaan vormen en daarmee geen sprake meer is van een ondergeschikte losse toevoeging een eis opgenomen. 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.

### 7.5 IJburg - vrijstaande woningen op Steigereiland (gebied E)

Voor vrijstaande woningen op het 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. 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.



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 zijden zichtbaar. Het oppervlak van de 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 gemaakt kan worden en kan er toch nog gesproken worden 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 dan te weinig ruimte overblijft voor een dakopbouw van voldoende afmeting. Daarom is voor deze typologie bepaald dat de dakopbouw een afstand van 1,5 meter tot 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 gevel te plaatsen. Om de impact hiervan te beperken mag dit geen gevel zijn die grenst aan de openbare ruimte.



Dakopbouwen op Steigereiland



## 7.6 Algemene regels voor schijncappen (alle gebieden)

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een dakuitbouw of een daktoegang bij schijncappen, die in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de zichtbaarheidsregel;
2. De aansluiting van de dakuitbouw met de nok is niet zichtbaar vanaf de straat.
3. De dakuitbouw voldoet aan de voorzijde aan de 15°-regel;
4. De dakuitbouw voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
5. Het oppervlak van de dakuitbouw bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
6. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
7. Op de dakuitbouw is geen dakterras toegestaan.

### *Motivering*

In stadsdeel Oost is een groot aantal bouwblokken voorzien van een zogenaamde "schijncap". Een schijncap 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 schijncap kan dan zorgen voor het (significant) vergroten van de woning. Bovendien kan met een uitbouw van de schijncap gemakkelijk een daktoegang voor een dakterras worden gecreëerd, zodat een toegankelijke buitenruimte ontstaat. Met een uitbouw van de schijncap is er sprake van verdichting en kan het woongenot worden vergroot. Deze schijncappen 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. Dit is vooral het geval in situaties waar sprake is van een woning met een zeer lage schijncap, waarin het niet mogelijk is om voldoende stahoogte te creëren. Om te zorgen dat het ensemble van het bouwblok niet wordt aangetast, 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° te realiseren. 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.







## H8 - DAKTERRASSEN EN GROENE DAKEN

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd, doordat ruimte schaars is in bestaande bebouwde gebieden. Er wordt extra buitenverblijfsruimte gecreëerd op bestaande bebouwing door dakterrassen te realiseren. Ook kunnen er 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. Het vergroten van het woongenot wordt in stadsdeel Oost eveneens nagestreefd.

### ***Uit te sluiten gebieden / bebouwing:***

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

### ***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.



A: Algemeen (exclusief gebieden C)

B: Borneo, Sporenburg en Rietlanden (exclusief gebieden B2)

C: Vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg)



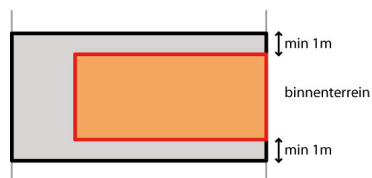
### 8.1 Dakterrassen op hoofdgebouwen (gebied A)

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een dakterras op de hoofdbebouwing, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, 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 woon- of verblijfsgebot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over 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.



Bovenaanzicht voor dakterras op hoofdgebouw

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 hellen. 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 van de betrokken bewoner(s) aanmerkelijk. Daar staat echter tegenover dat de aanwezigheid op het dak en de aldaar toegestane bebouwing invloed heeft (of kan hebben) op de beleving vanuit aangrenzende woningen. Er worden daarom voorwaarden gesteld aan dakterrassen, waarbij de privacy van andere bewoners en de daglichttoetreding tot de woningen wordt gewaarborgd.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen wordt een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Als de burens vervolgens ook een dakterras 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. Overigens is het altijd raadzaam een aanvraag voor een dakterras af te stemmen met de burens.

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 gevelindeling en architectuur, daarom is de zichtbaarheidsregel (en 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 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/Watergraafsmere waren strook- en 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.

#### Groene daken

Voor het bouwen en gebruiken 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 met een binnenplanse afwijking.

#### 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.



Dakterras op hoofdbebouwing

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

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een dakterras op de hoofdbebouwing in Borneo, Sporenburg en Rietlanden, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, 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 gevelindeling en architectuur, daarom is de zichtbaarheidsregel en 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 tegenoverliggende woningen. Over 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. Het stadsdeel is dan van mening dat enige privacyvermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager acceptabel is. 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. De gebieden waar dit voor geldt zijn daarom uitgesloten van toepassing van deze regels (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)

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een dakterras op de hoofdbebouwing van vrijstaande woningen op Steigereiland (IJburg), die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, 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.

#### *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 het stadsdeel wordt hiervoor de 45°-regel gehanteerd. Omdat bij dakopbouwen op deze woningen het is toegestaan aan één zijde tot aan de gevel te bouwen, is dat ook voor dakterrassen overgenomen. Om de ruimtelijke impact hiervan te beperken mag dit geen gevel zijn die grenst aan de openbare ruimte.

### 8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen

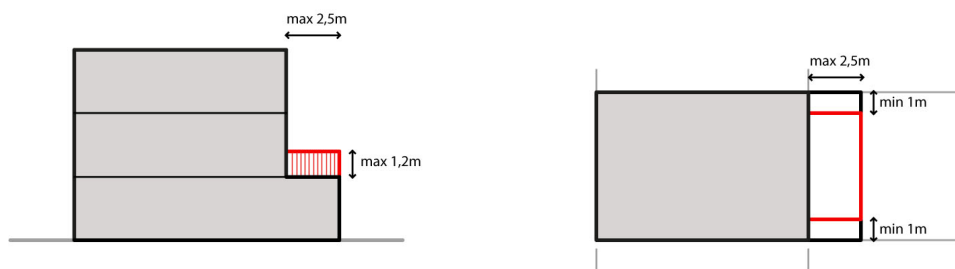
In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een dakterras op aan- en uitbouwen, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

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.

### Motivering

Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen aan de achterzijde verhogen het woon- of verblijfsgeenot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over 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 achtererfgebied 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 bureen. 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.



Doorsnede en bovenaanzicht regel voor dakterras op aanbouw

Om de privacy van omwonenden te waarborgen, wordt een afstand van 1 meter vanaf de perceelsgrens met bureen aangehouden. Als de bureen 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 bureen.

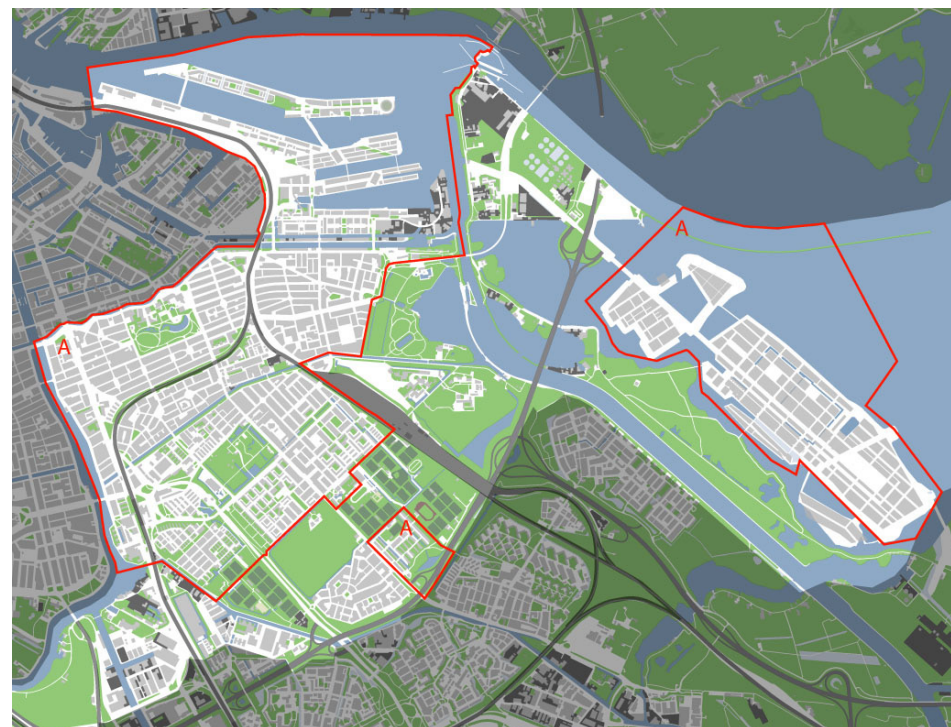
Als men op een nieuwe vergunningsvrije aan-, uit- of bijgebouw gelijktijdig een dakterras wil realiseren, wordt het geheel vergunningsplichtig. Op een bestaande vergunningsvrije aan-, uitbouw is alleen het dakterras vergunningsplichtig.

## H9 - BALKONS

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd, doordat ruimte schaars is in bestaande bebouwde gebieden in stadsdeel Oost. Door de realisatie van balkons kan meervoudig en intensief ruimtegebruik worden gerealiseerd. Er wordt extra verblijfsruimte gecreëerd in 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. Het vergroten van het woongenot wordt in stadsdeel Oost eveneens nagestreefd. Deze beleidsregels geven ook richtlijnen waar bouwinitiatieven voor balkons aan moeten voldoen om negatieve effecten van schaduw hinder of privacyproblemen zo veel mogelijk te beperken. Sinds 1 april 2012 is een buitenruimte weer verplicht op grond van het Bouwbesluit 2012.

### ***Uit te sluiten gebieden / bebouwing:***

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



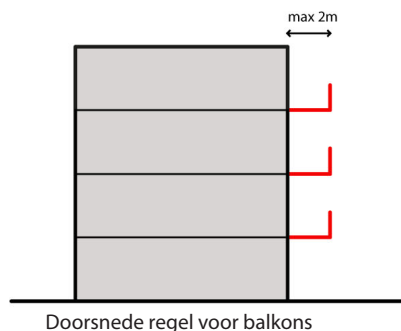
A: Algemeen



### Regels

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, 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 privacy scherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter;
7. In hoeken van bouwblokken is de afstand tot naastgelegen percelen minimaal 2 meter;
8. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter (excl. constructie);



Doorsnede regel voor balkons

### Motivering

De bestemmingsplannen in het stadsdeel staan balkons aan de achterzijde van de hoofdgebouwen veelal toe door algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen. Het woongenot kan met een balkon op een niet al te ingrijpende wijze aangenaam worden verhoogd door meer buitenruimte te creëren. De beleidsregel is 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.

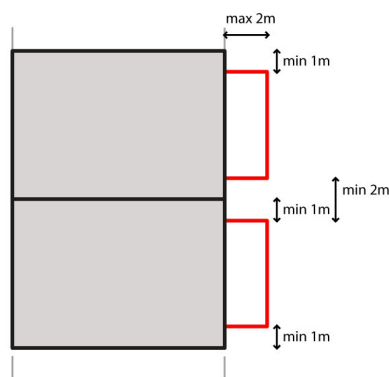
Met de bepaling van een maximumdiepte van 2 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw wordt voorkomen dat de ruimtelijke gevolgen te ingrijpend zijn. Anders ontstaan er zeer forse balkons die een te grote aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied vormen. Door



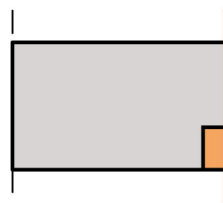
Balkon in Julianadorp

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 bure n.

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 trappenhuisen werden ondergebracht). Bij een uitgebouwd deel is er sprake van een verspringende achtergevel. Dit leidt tot vanuit stedenbouwkundig oogpunt weinig fraaie oplossingen door opeenstapeling van elementen. 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.



Bovenaanzicht balkons



Vlakke achtergevel (rode lijn) en inpandig balkon (in oranje)

Wanneer in het verleden (met toepassing van een ontheffing/afwijking) 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 wordt een afstand van 1 meter vanaf de perceelsgrens met bure n aangehouden. Als de bure n vervolgens ook een balkon realiseren, dienen zij ook 1 meter afstand tot 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 bure n.

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.







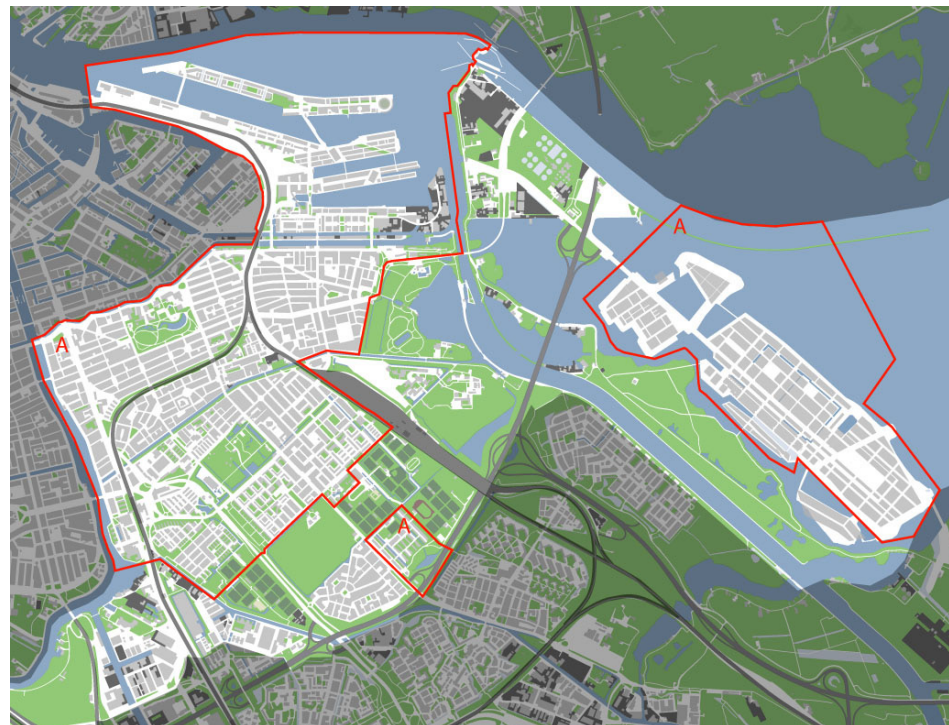
## H10 - ONDERGRONDSE BOUWWERKEN, ACHTERZIJDE (SOUTERRAIN EN KELDER)

In Stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd, doordat ruimte schaars is in bestaande bebouwde gebieden in Stadsdeel Oost. Door de realisatie van kelders of souterrains kan meervoudig en intensief ruimtegebruik worden gerealiseerd. Er 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. Het vergroten van het woongenot wordt in stadsdeel Oost eveneens nagestreefd.

Deze beleidsregels geven ook 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***

- Grootstedelijk gebied;
- Orde 1 en orde 2 panden;
- Vrijstaande woningen;
- Betondorp.



A: Algemeen

### Algemene regels

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een ondergronds bouwwerk die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

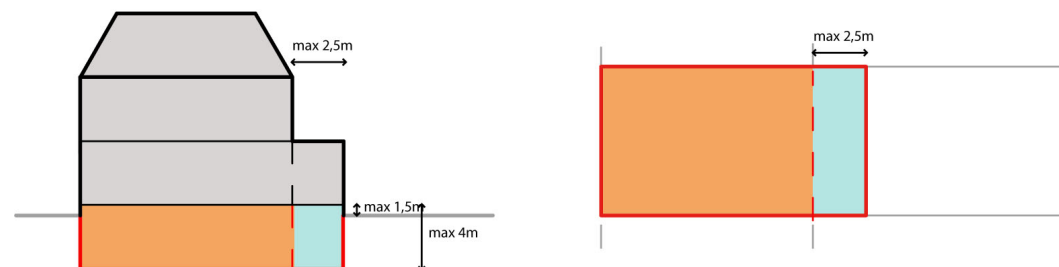
1. Het gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, of op grond van een verleende omgevingsvergunning of maakt onderdeel uit van de aanvraag;
2. De in het bestemmingsplan maximale vastgelegde vestigingsgrootte van een niet-woonfunctie wordt niet als gevolg van de uitbreiding overschreden;
3. Het ondergrondse bouwwerk heeft een maximale horizontale diepte van 2,5 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.

### 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 bovengelegen 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 ondergrondse 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 2,5 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



Doorsnede en bovenaanzicht regel voor ondergrondse bouwwerken

verspringende, oorspronkelijke achtergevel. Indien het verst uitstekende deel van de verspringende, oorspronkelijke achtergevel niet langer is dan 2,5 meter, dan bedraagt de maximale horizontale diepte alsnog 2,5 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 ondergronds 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 verwachtingswaarde geldt. Als er sprake is van vervuilde grond kan het zijn dat er ook een bodemonderzoek noodzakelijk is naar de kwaliteit van de bodem. Het kan zijn dat bodemsanering nodig is voordat gebouwd kan worden. In ieder geval moet worden voldaan aan de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet bodembescherming.



Souterrain







## H11 – ONTBREKENDE CATEGORIEËN

### **Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)**

#### **Algemeen**

In het hele stadsdeel 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**

De reden is dat bijbehorende bouwwerken vergunningvrij kunnen zijn en dat er 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 Dagelijks Bestuur. Wel moet altijd worden bekeken of een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. In een grootstedelijke omgeving zijn de ruimtelijke implicaties van het nationale wetgeving (van vergunningsvrij bouwen) aanzienlijk verstrekkender dan in een landelijke omgeving. De binnenterreinen in het stadsdeel zijn in de loop der jaren soms dichtgeslibd met bebouwing dat de woonkwaliteit van de aan de binnentuinen grenzende woningen onder druk staat. Nu met de wetgeving van de Wabo deze druk verder is opgevoerd, ziet het stadsdeel het als haar taak het woongenot van de bewoners rond de binnentuinen daar 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 deze veelal strikte bepalingen met betrekking tot de niet-woonfuncties. Om de permanent onder druk staande kwaliteit van de woonfunctie te bewaken, kiest het stadsdeel 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 dus niet afgeweken van het bestemmingsplan. Het terughoudende beleid ten aanzien van bouwen in de binnentuinen is met de actualisatie van de bestemmingsplannen in het stadsdeel 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 afwijkingmogelijkheid voor aanbouwen van maximaal 3 meter, of zelfs meer bij winkelstraten. Van belang hierbij is dat vergunningsvrij een aanbouw van maximaal 2,5 meter diep gerealiseerd mag worden.

#### **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 (bij behorende) bouwwerken, mits wordt voldaan aan de betreffende beleidsregels voor balkons, dakterrassen op bijbehorende bouwwerken en ondergrondse bouwwerken en mits voor het overige de vergunningsmogelijkheden niet worden overschreden.

### **Koekoeken voor- en achterzijde**

#### **Algemeen**

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van koekoeken aan de voorzijde en de achterzijde, wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, 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, dan wordt hiervoor maatwerk geleverd.

## H12 – 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?', 1<sup>e</sup> 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.



