

WIJZIGING VAN DE UITVOERINGSRICHTLIJN KRUIMELGEVALLEN

De uitvoeringsrichtlijnen worden op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. Inleiding en algemeen kader

Paragraaf 1.4

De gehele tekst wordt als volgt vervangen:

1.4. Beoordeling van een aanvraag

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

- a) In eerste instantie wordt getoetst of de aanvraag vergunningvrij of vergunningplichtig is. Indien de aanvraag vergunningplichtig is, wordt beoordeeld of er voldoende gegevens bij de aanvraag zijn gevoegd om het (bouw)plan te beoordelen.
- b) Zodra een aanvraag van voldoende gegevens is voorzien, wordt de aanvraag getoetst aan de vier toetsingskaders uit de wet te weten:
 - Bouwbesluit;
 - Bouwverordening;
 - Welstand;
 - Bestemmingsplan.
- c) Als een aanvraag niet past binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan, heeft het stadsdeel de plicht om te onderzoeken of meegewerkt kan worden aan het afwijken van het bestemmingsplan. De richtlijnen die zijn opgenomen in dit stuk moeten bijdragen aan duidelijkheid en rechtsgelijkheid voor aanvragers en omwonenden als het gaat om uitbreidingen die niet in de vastgestelde bestemmingsplannen passen.
- d) De algemene regels van de richtlijnen voorzien niet in een regeling waarbij stapeling door meerdere malen een aanvraag in te dienen is uitgesloten. Deze richtlijnen geven namelijk aan welk volume op stedenbouwkundige gronden maximaal toegevoegd kan worden aan bestaande bebouwing. Die uitgangspunten veranderen niet als het te realiseren volume gefaseerd wordt gerealiseerd of aangevraagd. Ten aanzien van dakterrassen wordt terughoudend omgegaan met stapeling.

Paragraaf 1.5

De gehele tekst wordt als volgt vervangen:

1.5. Reikwijdte

Sinds 2014 is er aan diverse bestemmingsplannen in West gewerkt. Deze nieuwe bestemmingsplannen zijn in de loop van 2018 vastgesteld of zijn nu in procedure. Het betreft onder andere het nieuwe bestemmingsplan voor Oud-West en De Baarsjes. De regels in die bestemmingsplan zijn niet afgestemd op deze richtlijnen, omdat ze al in procedure zijn of al zijn vastgesteld. Bij bestemmingsplannen die nog herzien moeten worden, zal afstemming plaatsvinden met deze richtlijnen. Voor zover bouwmogelijkheden toch niet op een zelfde wijze zijn of worden ingeregeld, zijn deze richtlijnen van toepassing.

De lijst zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage van het Besluit omgevingsrecht is van toepassing op alle gemeenten in Nederland. Echter, niet alle genoemde gevallen in deze landelijke lijst komen veel voor in stadsdeel West. Sommige gevallen komen zelfs nooit voor. De meest voorkomende aanvragen in stadsdeel West zijn opgenomen in deze uitvoeringsrichtlijnen. Dit betekent overigens niet dat

bouwplannen die niet voorkomen in, of niet voldoen aan dit beleid, geen doorgang kunnen vinden. In beginsel gelden echter de regels uit deze uitvoeringrichtlijnen.

1.5.1. Uitzonderingsregel

Er is echter altijd een mogelijkheid om van deze uitvoeringsrichtlijnen af te wijken. Daartoe is een uitzonderingsregel opgenomen in hoofdstuk 3.3 van deze richtlijnen.

Het vastleggen van de richtlijnen heeft tot gevolg dat het dagelijks bestuur in beginsel handelt overeenkomstig de geformuleerde uitgangspunten en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen.

Er kunnen altijd omstandigheden zijn die bij toepassing van deze richtlijn in een concreet geval tot een ongewenste uitkomst leiden. Op elke regel die wordt gesteld, kan in bijzondere situaties een uitzondering nodig zijn. Voortschrijdend inzicht, wijziging van regels of bestuurlijke opvattingen daarover, bijzondere belangen; het kunnen allemaal redenen zijn om af te wijken.

Alleen zo kan besluitvorming flexibel, met de juiste afweging van belangen van zowel aanvrager als omwonenden en met een oog voor de belangen en waarden van het stadsdeel plaatshebben.

Uiteindelijk gaat het er om dat de afweging wordt gemaakt of de ruimtelijke en (steden)bouwkundige waarden in stadsdeel West niet onevenredig worden aangetast.

- 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 ook 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 of bouwkundige argumenten zijn op basis waarvan medewerking toch wenselijk/verantwoord is*
- Het omgekeerde is eveneens denkbaar. Ondanks dat een initiatief in strijd is met de hier opgenomen beleidsregels, kunnen er ruimtelijke of bouwkundige argumenten zijn op basis waarvan medewerking toch wenselijk/verantwoord is.*

De beslissing om al dan niet aan een bouwplan mee te werken in afwijking van deze richtlijn is de resultante van een (bestuurlijke) belangenafweging. Besluitvorming daaromtrent is daarom steeds voorbehouden aan het dagelijks bestuur. In ondermandaat kan dergelijke besluitvorming niet plaatsvinden.

1.5.2. Privaatrecht en private belangen

Conform de huidige opvattingen is het verlenen van een omgevingsvergunning, ondanks dat de regels dit wel mogelijk maken, niet aan de orde als er kenbare en dus evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan aan het realiseren van het bouwplan. Van zo'n situatie is echter zelden sprake.

Daarnaast geldt dat het bestuur bij het toepassen van deze richtlijnen een brede ruimtelijke belangenafweging moet maken. Binnen die ruimtelijke afweging kunnen ook privé of private-belangen van omwonenden aanwezig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om daglichttoetreding, privacy, bepaalde vormen van hinder etc. Ondanks dat die belangen in zijn algemeenheid zijn betrokken bij het vaststellen van deze richtlijnen ontslaat dat het bestuur niet van de plicht om deze belangen alsnog mee te wegen bij de definitieve besluitvorming of met toepassing van deze richtlijnen

afgeweken kan worden van de regels van het bestemmingsplan. Zo mogelijk moeten voorafgaand aan de beslissing om een vergunning al dan niet te verlenen deze belangen in beeld zijn. Dat is echter, gelet op de wettelijke voorgeschreven procedure, niet altijd mogelijk. In die gevallen biedt de bezwaarprocedure de gelegenheid om de privé of private belangen alsnog onder de aandacht van het bestuur te brengen.

Voor louter civiele of privaatrechtelijk belangen of regels die louter gelden binenn de rechtsbetrekking van de aanvrager en een omwonende (of andere belanghebbende zoals een VvE) is binnen de ruimtelijke toepassing van deze richtlijnen geen plaats.

2. De veel voorkomende bouwwerken

- Aan de titel van dit hoofdstuk wordt toegevoegd: (Toelichting)
- De opsomming van de veelvoorkomende bouwwerken waarop de richtlijnen betrekking wordt gewijzigd van alfabetisch naar numeriek
- In de opsomming worden de uitbouw in het achtererf, ondergrondse bouwwerken, koekoeken en tuintrappen voorzien van één nummer en vervolgens alfabetisch ingedeeld.
- In de opsomming worden de dakterrassen op hoofdgebouwen en aanbouwen, toegangsopbouwen en dakopbouwen voorzien van één nummer en vervolgens alfabetisch ingedeeld.

Het onderdeel onder 'a', 'b', 'c' en 'd' wordt als volgt gewijzigd:

1. Bouwen in het achterf (Artikel 4 lid 1)
 - a. Uitbouw in het achtererf en ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains)
 - b. Koekoeken
 - c. Tuintrappen

A) Uitbouw in het achtererf en ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains)

Het rijk heeft bepaald dat een woning aan de achterzijde, zonder vergunning, uitgebreid mag worden. Deze uitbouw mag 1 bouwlaag hoog worden met een diepte van 4 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw, waarbij de tuin voor minimaal 50% onbebouwd blijft. Het ondergronds bouwen (kelders en souterrains) valt niet binnen de vergunningsvrije regeling. Voor het tegelijk realiseren van een aanbouw en kelder is daardoor altijd een omgevingsvergunning nodig.

Een duidelijke trend is momenteel het vergroten van de woning door middel van het onderkelderen van het gebouw en / of het uitbreiden van de bestaande kelder/souterrain.

In stadsdeel West wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw in zijn maximale omvang (eventueel gecombineerd met een kelders) als ongewenst beschouwd. Het verhardten/verstenen oftewel volbouwen van binnentuinen moet worden tegengegaan. Het groen moet worden beschermd vanwege het klimaat en behoud van een goed leefklimaat. Bij grote regenbuien moet het water vertraagd kunnen worden afgevoerd. Ook kan groen hittestress voorkomen in de zomer. Om het vergunningsvrije bouwen terug te dringen en zo weer ruimte te creëren voor de groene en waterbergende functie van het achtererf streeft het stadsdeel naar het beperken van de horizontale diepte van de aanbouwen. Tegelijk is een duidelijke trend waarneembaar is bij aangevraagde omgevingsvergunningen om tegelijk ondergronds en bovengronds aan te bouwen. Deze vergunningsaanvragen worden enerzijds ingediend om het woongenot te maximaliseren en anderzijds om het vaak noodzakelijke funderingsherstel betaalbaar te houden. Het stadsdeel streeft daarmee naar het behoud en het creëren van leefbare woningen die in technische goede staat verkeren. Het volledig onmogelijk maken van welke vorm van bouwen dan ook in het achtererf staat hier haaks op. De oorspronkelijk vier meter die vergunningsvrij mogelijk is, wordt nu mogelijk gemaakt in een zogenaamde horizontale en verticale combinatie (hoveco)

Voorwaarde daarbij is wel dat het hoofdgebouw al over een kelder beschikt of dat die tegelijk wordt gerealiseerd.

Door enerzijds het belang van behoud van groen en waterberging van het achtererf te dienen en anderzijds ook de woonbelangen van gezinnen in combinatie met noodzakelijk maar kostbaar funderingsherstel te onderkennen geldt voor het realiseren van bebouwing in het achtererf de volgende richtlijn:

- In het achterf is in beginsel totaal aan gezamenlijk horizontale diepte 4 meter aan ondergrondse (incl. koekoek of wolfskuil) en bovengrondse aanbouwen mogelijk, waarbij zowel de ondergrondse aanbouw als de bovengrondse aanbouw een maximale diepte kennen van 2 meter uit e oorspronkelijke achtergevel.
- De bovengrondse bouwlaag mag daarbij in beginsel over maximaal één bouwlaag worden gerealiseerd.

Met deze regeling kan er boven- en ondergronds niet dieper gebouwd worden dan 2 meter

Voor zowel de bovengrondse als de ondergrondse aanbouw wordt een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm) verplicht. Een mogelijkheid om daaraan te voldoen is bijvoorbeeld het realiseren van een groen dak, maar er zijn ook andere oplossingen. Het realiseren van een groen dak wordt om die reden niet verplicht gesteld, maar heeft wel de voorkeur. Daarom geldt de volgende **richtlijn** ten aanzien van de onderwerpen rainproof en waterberging:

- het bouwen van bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur;
- het dak van de aanbouw wordt bij voorkeur en zo mogelijk 'groen' uitgevoerd.

Wat betreft de gevolgen voor het grondwater is het van belang dat een nieuwe kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing (zowel ondergronds als bovengronds) geen onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen heeft en dat deze kelders zo mogelijk grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Om deze reden en in afwachting van een stedelijk kader voor grondwaterneutraal bouwen, zal aanvullend op de ontwikkelde richtlijn voor uitbouwen in het achtererf en ondergrondse bouwwerken aanvullend altijd nog **maatwerk** toegepast moeten worden om aan te tonen dat de kelderbouw niet leidt tot onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen en in beginsel grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. De aanvrager moet daartoe een passend voorstel doen.

Koekoek en wolfskuil

Een wolfskuil wordt niet toegestaan.

Een koekoek is een uitgebouwde bak aan de kelderwand. Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot. Omdat de koekoek in het verlengde van de maximale diepte van het ondergrondse bouwwerk gerealiseerd kan worden, is het van belang om de koekoek wat betreft impact zo beperkt mogelijk te houden. Wel is het van belang dat de te bieden ruimte functioneel is of te wel garandeert dat het souterrain voldoende daglicht kan ontvangen. Daartoe wordt een diepte van 0,8 meter aan de achterzijde als voldoende beschouwd.

Omdat de koekoek aan de voorzijde in bijna alle gevallen in de openbare ruimte wordt gerealiseerd is, moet de impact zo beperkt mogelijk blijven. Aan de voorzijde (de openbare ruimte) is een diepte van 0,5 meter daarom het maximum.,

Een wolfskuil wordt niet toegestaan.

Dit leidt tot de volgende **richtlijnen** voor het realiseren van een koekoek

- Koekoeken aan de achterzijde zijn toegestaan voor zover de maximale overschrijding in beginsel niet meer dan 0,8 meter bedraagt.
- Koekoeken aan de straatzijde zijn toegestaan voor zover de maximale overschrijding in beginsel 0,5 meter is vanuit de voorgevel, maar in ieder geval nooit meer dan 0,5 meter van de openbare ruimte.

B) Tuintrappen

De tekst zoals die thans is opgenomen onder het kopje 'd tuintrappen' blijft ongewijzigd.

Het onderdeel onder 'e' wordt numeriek aangeduid met het getal '2' komt als volgt te luiden:

2. Bouwwerken geen gebouw zijnde (artikel 4 lid 3)

De onderdelen 'f', 'g' en 'h' komen als volgt te luiden:

3. Dakterrassen en toegangsopbouwen

- a. Dakterras op hoofdgebouw(Artikel 4 lid 4)
- b. Toegangsopbouw op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)
- c. Dakterras op aan en uitbouwen aan de tuinzijde (Artikel 4 lid 4)

A) Dakterras op hoofdgebouw(Artikel 4 lid 4)

• Algemeen

Door een dakterras wordt het woongenot en de woonkwaliteit vergroot. Uitgangspunt is dat bewoners optimaal gebruik kunnen maken van hun buitenruimte zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden of dat er aan het algemeen belang schade wordt toegebracht. Om een dakterras te realiseren rekening houdend met de omgeving zijn er in de richtlijnen voorwaarden en afmetingen vastgelegd. In aanvulling op de voorheen geldende richtlijnen is de volgende verduidelijking opgenomen in deze toelichting, maar ook in de richtlijn van hoofdstuk 3.

- Het is ook toegestaan om een dakterras te realiseren op een nog te realiseren dakuitbouw. Het hoeft dus niet perse de oorspronkelijke bebouwing te zijn.
- Met dakrand wordt hier bedoeld alleen die dakrand die gericht/gesitueerd is aan de binnentuin. Dus het gaat nadrukkelijk niet om de dakrand richting de burenn/aastgelegen panden.
- Een pand kan meerdere dakterrassen hebben op het hoofdgebouw verdeeld over bijvoorbeeld 2 twee bouwlagenlagen. Bij meerdere bouwlagenlagen dient ook het dakterras steeds 1 meter te worden teruggelegd in verband met zichtbaarheid.

• 50% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak

Deze voorwaarde is nieuw ten opzichte van het voorheen gevoerde beleid. Bij het stellen van deze nieuwe voorwaarde is van belang dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Deze kansen worden nog onvoldoende benut, terwijl het meervoudig ruimtegebruik van daken bijvoorbeeld nodig is om nu en in de toekomst ruimte te bieden voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren.

De daken in de bestaande stad kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van regenwateropvang door de aanleg van groene daken (is ook een bijdrage aan het toenemende probleem van 'hittestress') en aan duurzame energievoorziening door het aanbrengen van zonnepanelen/zonnecollectoren e.d. De beperkende voorwaarde die nu wordt gesteld, maakt de kansen op het gewenste meervoudige ruimtegebruik van daken (m.n. ten behoeve van toekomstige duurzaamheidsmaatregelen) groter en draagt ook bij aan een breder bewustzijn.

De maatvoering van 50% geldt overigens niet voor de eventueel aan te brengen constructie. Hiervoor kunnen (stalen) balken nodig zijn die het hele dakvlak overspannen. Dit leidt tot de volgende **richtlijn**:

- het dakterras mag niet groter zijn dan 50% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;

B) toegangsofbouw

Een dakterras kan op diverse manieren bereikbaar worden gemaakt. Vaak wordt een dakluik toegepast, maar een andere veelvoorkomende oplossing is door middel van een toegangsofbouw. Dat is niet langer gewenst. Toegang tot het dakterras dient gerealiseerd te worden middels een dakluik. In aanvulling op de reeds geldende richtlijnen is de volgende verduidelijking opgenomen in deze toelichting, maar ook in de richtlijn van hoofdstuk 3.

- Het realiseren van een daktoegangsofbouw is niet toegestaan.
- De gewijzigde richtlijn wijkt af van het beleid zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan en in de recente bestemmingsplannen.
- Met een dakrand is bedoeld dat er in ieder geval sprake dient te zijn van een aanzienlijk hoogteverschil (verdieping). Als het nagenoeg gelijk is dan is er geen sprake van een dakrand. Er dient gekeken te worden naar alle dakranden, dus ook die naar de bure toe.
- Hoekpunten zijn ook dakranden. Reden om afstand te houden is zichtbaarheid vanuit de omgeving en bezonning. Een rand/knik/goot/etc. bij een hoger gelegen dak/muur betreft geen dakrand.

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

De maximale omvang van een dakterras op een aanbouw wordt teruggebracht naar twee meter, gemeten vanuit de oorspronkelijk achtergevel

Het realiseren van een dakterras is in beginsel alleen dan niet toegestaan op een aanbouw waarvoor na de inwerkingtreding van deze gewijzigde uitvoeringsrichtlijnen een vergunning is verleend en waarbij een groen dak wordt gerealiseerd.

Het geheel verbieden van dakterrassen op aanbouwen is ongewenst. Ten eerste is in de huidige richtlijnen zo'n dakterras nog wel toegestaan. Degene die er vanuit gaan dat zij op een aanbouw een terras kunnen realiseren worden daardoor benadeeld. Daarnaast moet bedacht worden dat bij een verbod bewoners van een bovengelegen bouwlaag geen buitenruimte kunnen realiseren. Om die reden zijn balkons toegelaten, juist om bewoners van de tweede bouwlaag (of eerste verdieping) de mogelijkheid van een buitenruimte te bieden. Ingeval de mogelijkheid van het realiseren van een terras op de aanbouw te verbieden, wordt ook het beleidsuitgangspunt om buitenruimte te realiseren doorkruist.

Om een dakterras te realiseren op een aanbouw, rekening houdend met de omgeving zijn er in de richtlijnen voorwaarden en afmetingen vastgelegd.

Het onderdeel 'i' komt als volgt te luiden:

4. Balkons (Artikel 4 lid 4)

Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen of vergroten van balkons aan de achtergevel. Het toestaan of vergroten van de buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Tegelijk is het van belang dat de belangen van onderliggende woning niet te veel benadeeld worden (geen onevenredig hinder door het gebruik van buitenruimte). Het gaat dan met name om de beperkingen van de daglichttoetreding. Door toepassing van de richtlijnen wordt voorkomen dat de impact op de privacy en daarmee de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven.

In de bestemmingsplannen die zijn opgesteld voor stadsdeel West en ook die momenteel in voorbereiding zijn zoals Oud-West, is steeds geregeld dat balkons tot maximaal 2 meter diep mogen zijn. Wel is het zo dat over het algemeen voorwaarden zijn gesteld aan daglichttoetreding. De daadwerkelijk omvang van het balkon wordt daardoor voornamelijk via die voorwaarde geregeld. Om de omvang van het balkon desalniettemin in omvang op voorhand te beperken wordt er

aanvullend een maximale diepte van 1,5 meter geregeld voor balkons. Bij het toetsen van een vergunningsaanvraag voor een balkon zal nadrukkelijk bij de belangenweging gewogen moeten worden of voor de onderliggende bouwlaag voldoende daglichttoetreding gegarandeerd blijft. Als referentie gelden daarbij de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Verder is het ongewenst dat balkons worden bevestigd ter hoogte van de kap. Om te voorkomen dat zulke initiatieven mogelijk worden gemaakt, voorzien de richtlijnen in de beperking dat een balkon ten hoogste tot 2 meter onder de goothoogte gerealiseerd mag worden.

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

3. Uitvoeringsrichtlijnen

Paragraaf 3.1 wordt als volgt gewijzigd

- i. Toegevoegd wordt de volgende definitie voor een hoekpand:
 - Hoekpand: een gebouw dat zodanig is gesitueerd dat meerdere gevels direct grenzen aan de openbare ruimte.

Paragraaf 3.2. wordt als volgt gewijzigd

Paragraaf 3.2.1 komt te luiden: 'bouwen in het achtererf' en kent de volgende redactie:

A) Uitbouw in het achtererf en ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains)

In stadsdeel West wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw in zijn maximale omvang (eventueel gecombineerd met een kelders) als ongewenst beschouwd. De oorspronkelijk vier meter die vergunningsvrij mogelijk is, wordt binnen de richtlijnen mogelijk gemaakt in een zogenaamde horizontale en verticale combinatie (hoveco).

- i. Het realiseren van een ondergrondse aanbouw in het achtererf is alleen mogelijk indien onder het hoofdgebouw een kelder is toegestaan middels de regels van het bestemmingsplan en reeds een aanwezig is of gelijktijdig wordt gerealiseerd met de ondergrondse bouwlaag onder achtererf.
- ii. in het achtererf is in beginsel totaal aan gezamenlijk horizontale diepte 4 meter aan ondergrondse (incl. koekoek) en bovengrondse aanbouwen mogelijk, waarbij de aanbouw zowel boven als onder de grond maximaal 2 meter mag bedragen.
- iii. de bovengrondse bouwlaag mag daarbij in beginsel over maximaal één bouwlaag worden gerealiseerd.
- iv. het bouwen van bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 2,5 mm/uur;
 - a. het dak van de aanbouw wordt bij voorkeur en zo mogelijk 'groen' uitgevoerd.
- v. het bebouwingspercentage van de tuin (achtererfgebied) bedraagt maximaal 50%
- vi. maatwerk wordt toegepast ten aanzien van de eis dat de te bouwen kelder niet leidt tot onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen en in beginsel grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. De aanvrager moet daartoe een passend voorstel doen.

B) Koekoek

Koekoeken voorzide

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

- ii. Het gebruik van de kelder of het souterrain onder het hoofdgebouw is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;
- iii. De breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengestegen voorgevel van het hoofdgebouw (voorerfgebied);
- iv. De koekoek wordt maximaal 50 centimeter uit de voorgevel gerealiseerd, maar steekt in ieder geval in ieder geval maximaal 50 centimeter uit in de openbare ruimte (inclusief constructie van de koekoek);
- v. Het realiseren van een wolfskuil is niet toegestaan;
- vi. De koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied, beloopbaar afgedekt;
- vii. Het naast gelegen trottoir bedraagt minimaal 1,50 meter, na realisatie van de koekoek;

viii. Er mag geen sprake zijn van andere belemmeringen in de openbare ruimte.

Koekoeken achterzijde

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

- i. Het realiseren van een wolfskuil is niet toegestaan;
- ii. Het gebruik van de kelder of het souterrain onder het hoofdgebouw is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;
- iii. Bij het realiseren of het uitbreiden van een kelder mag een koekoek met een maximale horizontale diepte van 80 centimeter (inclusief constructie) worden aangebracht (in aanvulling op de toegestane maximale, horizontale diepte van de uitbouw, gebouwd terras of het ondergrondse bouwwerk);
- iv. De verticale diepte van de koekoek mag niet meer bedragen dan de verticale diepte van de kelder of het souterrain ten behoeve waarvan de koekoek wordt gerealiseerd;
- v. Het bebouwingspercentage van de tuin (achtererfgebied) bedraagt maximaal 50%.

C) Tuintrappen

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

Tuintrap met hoogteverschil kleiner dan 1 meter

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

Tuintrap met hoogteverschil groter dan 1 meter

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

Paragraaf 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 komen te vervallen

Paragraaf 3.2.6 komt te luiden 'Dakterrassen en toegangsbouwen' en kent de volgende redactie:

A) Dakterrassen op hoofdgebouwen

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

- i. dakterrassen in beginsel niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- ii. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die gesitueerd is richting de lager gelegen binnentuin in beginsel minimaal 1 meter bedraagt;
- iii. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die gesitueerd is richting lager gelegen openbare ruimte in beginsel minimaal 2 meter bedraagt;
- iv. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer in beginsel maximaal 0,5 meter bedraagt;
- v. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

- vi. *het dakterras in beginsel niet groter mag zijn dan 50% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd.*

B) Daken van aan- en uitbouwen

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

- i. *het dak van de aan- en/of uitbouw niet nodig is voor het realiseren van de noodzakelijke waterberging voor zover deze aanbouw vergunningsvrij is gerealiseerd of vergund nadat de herziening van de richtlijnen is vastgesteld en van kracht is)*
- ii. *dakterrassen niet zijn toegestaan ten behoeve van horeca;*
- iii. *dakterrassen worden gemaakt op legale aan en uitbouwen in het achtererfgebied;*
- iv. *dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;*
- v. *de afstand vanaf de oorspronkelijke achtergevel niet dieper reikt dan 2,0 meter incl. hekwerk;*
- vi. *het dakterras incl. hekwerk mag op de dakranden van de zijgevels van de uitbouw worden geplaatst, behalve als deze grenst aan het openbaar gebied;*
- vii. *de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;*
- viii. *hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.*
- ix. *dakterrassen op een uitbouw die grenst aan de openbare ruimte en zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is uitgezonderd van de toepassing van deze uitvoeringsregels. Deze moeten per individueel geval worden beoordeeld.*

C) Toegangsopbouw op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)

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

- i. *dakluiken alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;*
- ii. *dakluiken zijn niet toegestaan op orde-1 panden.*

B) daktoegangsopbouwen niet zijn toegestaan. Paragraaf 3.2.7 en 3.2.8 komen te vervallen

Paragraaf 3.2.9 kent de volgende redactie:

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

- i. *Het balkon incl. hekwerk niet wordt gebruikt ten behoeve van horeca;*
- ii. *Het balkon wordt aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied;*
- iii. *Het balkon altijd 1,5 meter onder de goothoogte wordt gerealiseerd.*
- iv. *De ruimtelijke inpasbaarheid van het balkon als volgt wordt gewaarborgd:*
 - a. *Het balkon is maximaal 1,5 meter diep (horizontaal), gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;*
 - b. *De maximale hoogte van het hekwerk ten opzichte van de bovenzijde van de balkonvloer bedraagt 1,20 meter;*
 - c. *Een daglichtberekening van aanvrager toont aan dat de daglichttoetreding van de onderliggende woning niet onder het nieuwbouw niveau uit het Bouwbesluit 2012 uitkomt door de toevoeging van het balkon.*

- v. *Balkons die grenzen aan de openbare ruimte en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn uitgezonderd van de toepassing van deze uitvoeringsregels. Deze aanvragen moeten per individueel geval beoordeeld worden (**maatwerk**).*
- vi. *Balkons die worden gerealiseerd aan hoekpanden zijn uitgezonderd van de toepassing van deze uitvoeringsregels. Deze aanvragen moeten per individueel geval beoordeeld worden (**maatwerk**).*

Na paragraaf 3.2.14 wordt paragraaf 3.3 met de volgende redactie gewijzigd

Paragraaf 3.3

Het dagelijks bestuur kan van deze richtlijnen afwijken als het bouwplan:

- i. *het bouwplan bouwkundig of stedenbouwkundig beter inpasbaar is en/of*
- ii. *het bouwplan leidt tot een stedenbouwkundig of bouwkundig ongewenste situatie en/of*
- iii. *het bouwplan anderszins tot een ruimtelijk meer gewenste of ongewenste situatie leidt en/of.*
- iv. *de betrokken belangen onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregel*