

× Gemeente
× Amsterdam
× West

Uitvoeringsrichtlijn Kruimelgevallen

**Veel voorkomende
bouwwerken**

**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West**

Versie : definitief
d.d. : 13 januari 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding en algemeen kader.....	4
1.1 Opbouw.....	4
1.2 Doel.....	4
1.3 Wettelijke grondslag.....	4
1.4 Beoordeling van een aanvraag.....	5
1.5 Reikwijdte.....	5
1.5.1 Uitzonderingsregel.....	6
1.5.2 Privaatrecht en private belangen.....	7
1.6 Participatie bij aanvragen omgevingsvergunningen.....	7
2 De veelvoorkomende bouwwerken (toelichting).....	11
2.1 Bouwen in het achterf (Artikel 4 lid 1).....	13
2.1.1 Uitbouw in het achterf en ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains).....	13
2.1.2 Koekoek en wolfskuil.....	15
2.1.3 Tuintrappen (Artikel 4 lid 1).....	16
2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3).....	16
2.3 Dakterrassen en toegangsopbouwen.....	16
2.3.1 Dakterras op hoofdgebouw(Artikel 4 lid 4).....	17
2.3.2 Toegangsopbouw.....	18
2.3.3 Daken van aan- en uitbouwen.....	18
2.4 Balkons (Artikel 4 lid 4).....	19
2.5 Dakkapel (Artikel 4 lid 4).....	20
2.6 Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4).....	20
2.7 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.....	20
2.8 Het gebruik van bouwwerken.....	20
2.9 Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.....	20
3 Uitvoeringsrichtlijnen.....	21
3.1 Definities.....	21
3.2 Bouwwerken.....	24
3.2.1 Bouwen in het achterf.....	24
3.2.2 Vervallen.....	26
3.2.3 Vervallen.....	26
3.2.4 Vervallen.....	26
3.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3).....	26
3.2.6 Dakterrassen en toegangsopbouwen'.....	27

3.2.7 Vervallen.....	28
3.2.8 Vervallen.....	28
3.2.9 Balkons (Artikel 4 lid 4) ruimtelijke inpasbaarheid.....	28
3.2.10 Dakkapel (Artikel 4 lid 4).....	28
3.2.11 Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4).....	29
3.2.12 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (Artikel 4 lid 8).....	29
3.2.13 Het gebruik van bouwwerken (Artikel 4 lid 9).....	29
3.2.14 Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar (Artikel 4 lid 11).....	29
3.3 Uitzonderingsregel.....	29
Bijlage 1.....	31
Artikel 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.....	31

1 Inleiding en algemeen kader

1.1 Opbouw

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

1.2 Doel

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

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

1.3 Wettelijke grondslag

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

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

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

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

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

1.4 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.*

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.

1.6 Participatie bij aanvragen omgevingsvergunningen

Motie 15.19

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

Met het aannemen van de motie is besloten dat 'participatie van en communicatie met bewoners en ondernemers voorafgaand aan aanvragen voor een project afwijkingsbesluit – zijnde besluiten in de categorieën A2 en A3 zoals genoemd in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) – altijd onder regie van de bestuurscommissie plaatsgevonden' en is het DB

opgedragen dit ook te betrekken bij het uitvoering geven aan taak 21.4 uit de takenlijst bij de verordening op de bestuurscommissies.

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

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

Vormen van participatie Participatieladder

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

Welke vorm en niveau van participatie er gekozen wordt, is maatwerk en gedurende het proces wordt bepaald welke trede op de ladder wordt gebruikt. Deze ladder wordt ook gehanteerd voor aanvragen omgevingsvergunningen en daarmee voor beantwoording van de motie. Insteek is hierbij het realiseren van maatschappelijk draagvlak.



Wat is regie?

Regie is een term die voor meerdere interpretaties open staat. Voor dit vraagstuk is het dus van belang om 'regie' goed te definiëren. Hierbij wordt de uitleg van Van Dale als leidend genomen. Van Dale omschrijft regie als 'coördinatie, sturing, leiding'. Hieruit vloeit automatisch voort dat het stadsdeel participatie dus coördineert en leidt, maar niet per definitie uitvoert. Uitgangspunt bij initiatieven en aanvragen is daarmee dat de actie tot participatie bij de ontwikkelende partij ligt, onder regie van het stadsdeel.

Bij grote projecten, projecten die veel impact (kunnen) hebben of waar veel belangen spelen:

- let het stadsdeel er dus op dat de ontwikkelende partij actief met de buurt in gesprek gaat, klachten en aandachtspunten ophaalt en daarover aan het stadsdeel terugkoppelt;
- maakt het stadsdeel met ontwikkelende partij concrete afspraken over participatie (vorm, benadering, etcetera) en houdt hierop de coördinatie dat de afspraken ook worden nagekomen;
- zorgt het stadsdeel voor het managen van de verwachtingen bij de partijen waar de participatie betrekking op heeft en informeert actief over waar de ruimte ligt voor bewoners, ondernemers en overige stakeholders.

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

Uitvoering motie 15.19

Op basis van de participatieladder en definiëring van de regierol wordt de uitvoering van de motie als volgt vorm gegeven. De trede die gekozen wordt voor participatie, hangt niet alleen af van het soort initiatief (formeel, zie onder), maar ook van de inhoud van initiatief, de impact op de buurt, de status, et cetera en is dus per definitie altijd **maatwerk**.

Op basis van de initiatieven en aanvragen die bij het stadsdeel binnenkomen, zijn de treden 'informereren', 'raadplegen' en 'adviseren' van toepassing. Alleen daar waar daadwerkelijk sprake is van een gezamenlijk initiatief (en dus gezamenlijke indiening) of een project dat zelf vanuit de gemeente wordt geïnitieerd zijn de overige treden van toepassing.

Voor initiatieven zijn drie juridische mogelijkheden ('soort') te onderscheiden:

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

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

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

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

2 De veelvoorkomende bouwwerken (toelichting)

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

1. Bouwen in het achtererf
 - a. Uitbouw in het achtererf (Artikel 4 lid 1)
 - b. Ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains) (Artikel 4 lid 1)
 - c. Koekoeken (Artikel 4 lid 1)
 - d. Tuintrappen (Artikel 4 lid 1)
2. Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3)
3. Bouwen op en / of aan hoofd- en uitbouwen
 - a. Dakterras op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)
 - b. Dakterras op aan en uitbouwen aan de tuinzijde (Artikel 4 lid 4)
 - c. Toegangsopbouw op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)
4. Balkons (Artikel 4 lid 4)
5. Dakkapel (Artikel 4 lid 4)
6. Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4)
7. Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied (Artikel 4 lid 8)
8. Het gebruik van bouwwerken (Artikel 4 lid 9)
9. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 voor een termijn van ten hoogste 10 jaar (Artikel 4 lid 11)

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

Uitvoeringsrichtlijnen

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

Maatwerk

Als er wordt gesproken over een maatwerk oplossing houdt dit in dat de aanvraag voor advies wordt uitgezet naar alle relevante adviseurs. Er wordt op perceelniveau gekeken of wel of niet wordt meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan. In deze gevallen wordt ook het gebiedsteam nadrukkelijk

betrokken bij de advisering. Waar nodig wordt opgeschaald naar de betreffende bestuurlijk verantwoordelijke om een afweging te maken. De bestuurlijk verantwoordelijke bepaalt of en hoe bestuurscommissie/adviescommissie wordt geïnformeerd.

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

Veelvoorkomende bouwwerken

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

2.1 Bouwen in het achterf (Artikel 4 lid 1)

- a. Uitbouw in het achterf en ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains)
- b. Koekoeken
- c. Tuintrappen

2.1.1 Uitbouw in het achterf 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 achterf streeft het stadsdeel naar het beperken van de horizontale diepte van de aanbouwen.

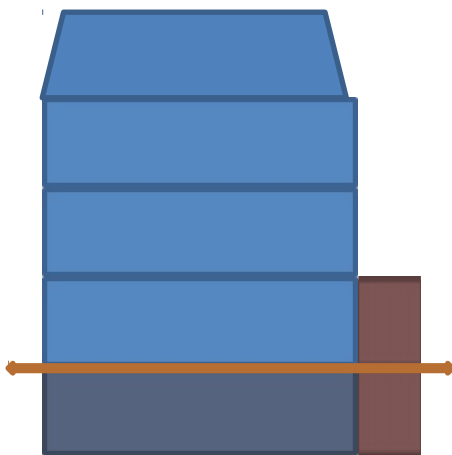
Tegelijk is een duidelijke trend waarneembaar is bij aangevraagde omgevingsvergunningen om tegelijk ondergronds en bovengronds aan te bouwen. Deze vergunningsaanvragen worden enerzijds ingediend om het woongenot te maximaliseren en anderzijds om het vaak noodzakelijke funderingsherstel betaalbaar te 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 achtererf 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 de 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.

2.1.2 Koekoek en wolfskuil

Een wolfskuil wordt niet toegestaan.

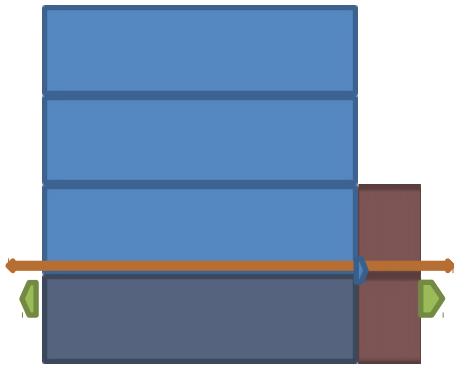
Een koekoek is een uitgebouwde bak aan de kelderwand. Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot. Omdat de koekoek in het verlengde van de maximale diepte van het ondergrondse bouwwerk gerealiseerd kan worden, 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.,

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.





2.1.3 Tuintrappen (Artikel 4 lid 1)

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

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

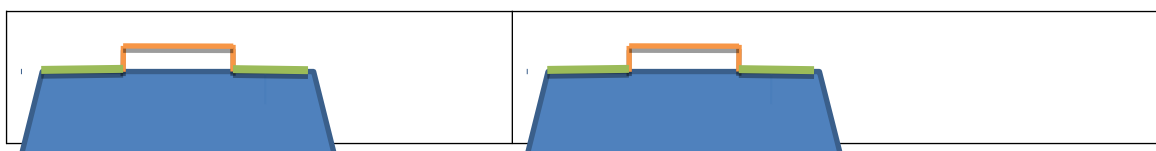
In andere gevallen zijn de hoogteverschillen groot (minimaal 1 meter), bijvoorbeeld een woning op de eerste etage welke gebruik maakt van de binnentuin. De impact voor de omgeving is in deze gevallen eveneens gering, mits de trap binnen de vier meter zone vanaf de achtergevel wordt gerealiseerd.

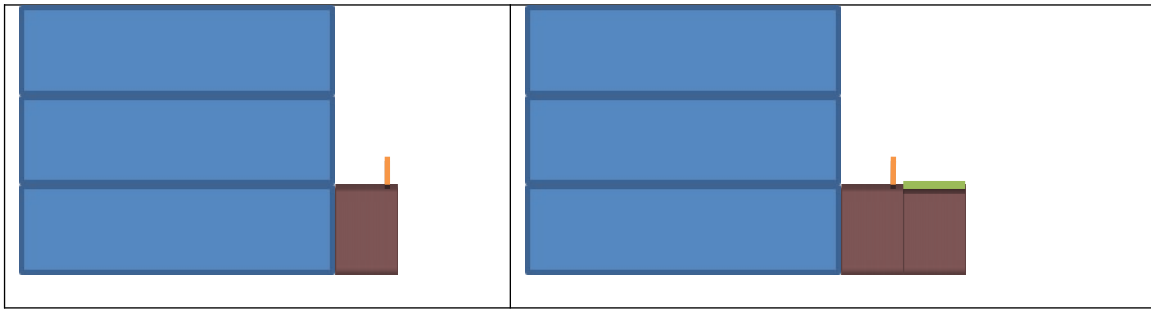
In beide gevallen hebben wij **richtlijnen** opgenomen waarbij de privacy van omwonenden niet onevenredig mag worden geschonden.

2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3)

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

2.3 Dakterrassen en toegangsbouwen





2.3.1 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 burenen/naastgelegen 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;

2.3.2 Toegangsopbouw

Een dakterras kan op diverse manieren bereikbaar worden gemaakt. Vaak wordt een dakluik toegepast, maar een andere veelvoorkomende oplossing is door middel van een toegangsopbouw. 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 daktoegangsopbouw 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 burens 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.

2.3.3 Daken van aan- en uitbouwen

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.

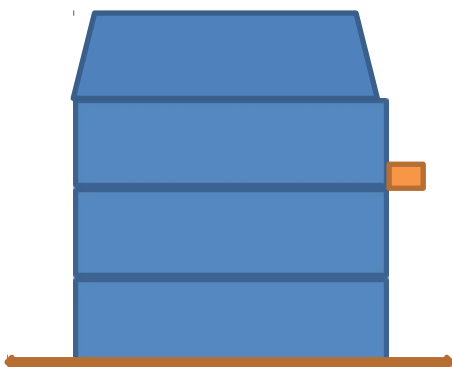
2.4 Balkons (Artikel 4 lid 4)

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).



2.5 Dakkapel (Artikel 4 lid 4)

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

2.6 Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4)

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

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

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

2.8 Het gebruik van bouwwerken

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

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

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

3 Uitvoeringsrichtlijnen

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

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

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

3.1 Definities

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

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

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

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

Bijzondere bouwlaag : kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

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

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

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

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

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

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

Erf: Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

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

Hoekpand: een gebouw dat zodanig is gesitueerd dat meerdere gevels direct grenzen aan de openbare ruimte.

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

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

Peil:

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

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

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

Wijze van meten

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

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

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

3.2 Bouwwerken

3.2.1 Bouwen in het achterf

- a. Uitbouw in het achterf 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 achterf 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 achterf.
- ii. in het achterf 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 geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur;
- v. het dak van de aanbouw wordt bij voorkeur en zo mogelijk 'groen' uitgevoerd.
- vi. het bebouwingspercentage van de tuin (achterfgebied) bedraagt maximaal 50%
- vii. 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 voorzien

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

- i. Het gebruik van de kelder of het souterrain onder het hoofdgebouw is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;

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

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.

3.2.2 Vervallen

3.2.3 Vervallen

3.2.4 Vervallen

3.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde (Artikel 4 lid 3)

Onder deze categorie vallen allerlei bouwwerken zoals steigers, afmeerpalen, vlaggenmasten en vergunningplichtige hekwerken. Dit soort aanvragen komen

niet veel voor en zijn zeer divers. Om deze reden zal voor deze categorie bouwwerken altijd **maatwerk** toegepast moeten worden.

3.2.6 Dakterrassen en toegangsbouwen'

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.
- iii. daktoegangsopbouwen niet zijn toegestaan aan deze uitvoeringsregels. Deze moeten per individueel geval worden beoordeeld.

3.2.7 Vervallen

3.2.8 Vervallen

3.2.9 Balkons (Artikel 4 lid 4) ruimtelijke inpasbaarheid

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).

3.2.10 Dakkapel (Artikel 4 lid 4)

Het rijk heeft de mogelijkheden voor een vergunningvrije dakkapel zeer ruim gemaakt. Indien een dakkapel niet vergunningvrij uitgevoerd kan worden, moet

de dakkapel als **maatwerk** behandeld worden waarbij de stedenbouwkundige waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

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

3.2.11 Dakuitbouw (Artikel 4 lid 4)

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

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

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

3.2.13 Het gebruik van bouwwerken (Artikel 4 lid 9)

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

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

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

3.3 Uitzonderingsregel

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

Bijlage 1

Artikel 4 van bijlage II van het Besluit

Omgevingsrecht

Artikel 4

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

- 1.** een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a.** niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b.** de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- 2.** een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a.** niet hoger dan 5 m, en
 - b.** de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3.** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a.** niet hoger dan 10 m, en
 - b.** de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 4.** een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
- 5.** een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6.** een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in [artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998](#);
- 7.** een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens [artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet](#) aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
- 8.** het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
- 9.** het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet

vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a.** de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de [Woningwet](#) aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b.** de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de [Wet milieubeheer](#), de [Wet geluidhinder](#), de [Wet ammoniak en veehouderij](#) en de [Wet geurhinder en veehouderij](#) gestelde regels of de [Reconstructiewet concentratiegebieden](#),
- c.** de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d.** de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bijlage 2

Toelichting bij wijziging van de uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen, zoals vastgesteld in de vergadering van het dagelijks bestuur van stadsdeel West d.d. 21 januari 2020

ALGEMENE WIJZIGINGEN

1. Stapeling van kruimels

Advies stadsdeelcommissie

Het stapelen van vergunningen onmogelijk maken

Gewijzigde uitvoeringsrichtlijnen

- *In zijn algemeenheid wordt stapeling niet 'verboden' of uitgesloten. Daar waar stapeling in specifieke situaties ongewenst is, wordt dat in de betreffende richtlijn geregeld.*
- *Het advies van de stadsdeelcommissie wordt in de gewijzigde uitvoeringsrichtlijnen ten dele gevolgd.*

Situatie andere stadsdelen

- *In stadsdeel Oost voorziet het afwijkbeleid wel in een, beperkt, verbod op stapeling. De regels in Zuid zien, gelijk de regels van West, niet in een stapelingsverbod.*
- *De stapelingsregeling is in de praktijk beperkt toepasbaar.*

Uitleg

Van stapeling van kruimels is sprake indien per afzonderlijke aanvraag steeds één kruimel wordt aangevraagd, bijvoorbeeld eerst een aanbouw en daarna een dakterras op de aanbouw.

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. In zijn algemeenheid wordt stapeling daarom niet 'verboden' of uitgesloten in de gewijzigde uitvoeringsrichtlijnen.

Desalniettemin kan in een specifieke situatie stapeling ongewenst zijn. Daar waar stapeling van kruimels ongewenst is, wordt dat in de specifieke richtlijn geregeld. Ten aanzien van optoppingen wordt bijvoorbeeld terughoudend omgegaan met stapeling. Optoppingen zijn over het algemeen niet gewenst en daarom geregeld als maatwerk. Voor dergelijke panden is het in die gevallen alleen mogelijk om een dakterras te realiseren en niet ook een extra bouwlaag. De afzonderlijke ruimtelijke afweging per onderdeel kan er dus toe leiden tot stapeling onmogelijk wordt gemaakt. Ook kunnen de eisen vanuit 'rainproof' leiden tot een verbod om te stapelen. Daar waar bijvoorbeeld het dak van een toegevoegde aanbouw nodig is voor het reguleren van het waterbergend vermogen, is een ander gebruik van het dak niet mogelijk.

2. Uitzonderingsregel

Geen advies stadsdeelcommissie

Situatie andere stadsdelen

- *Stadsdeel Zuid kent een soortelijke afwijkregeling evenals stadsdeel Oost. De regeling in Oost is echter meer regide van karakter.*

Uitleg

Het vastleggen van de richtlijnen heeft tot gevolg dat het dagelijks bestuur in principe handelt overeenkomstig de geformuleerde uitgangspunten en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen. 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. Deze nieuwe uitzonderingsregel heeft een bredere reikwijdte dan de bepaling in de huidige uitvoeringsrichtlijnen. Daarmee kan het dagelijks bestuur direct sturen indien een bouwplan leidt tot (steden)bouwkundige gewenste of ongewenste situatie of anderszins leidt tot onaanvaardbare negatieve gevolgen.

3. Belangenafweging

Advies stadsdeelcommissie

- *Gevraagd wordt om een brede belangenafweging, waarbij private belangen zoals privacy, leefbaarheid, dag- en zonlicht worden meegenomen.*

Het advies van de stadsdeelcommissie wordt gevolgd, in die zin dat bij de belangenweging nadrukkelijk de private belangen worden betrokken.

Gewijzigde uitvoeringsregels

In de toelichting is beschreven op welke wijze private belangen worden betrokken binnen de ruimtelijke afweging om al dan niet af te wijken van het bestemmingsplan.

Situatie andere stadsdelen

- *In Zuid is in de uitzonderingsregel opgenomen dat belangen van derden aanleiding kunnen zijn om anders te beslissen. In de praktijk komt dat neer op het volgende de geldende lijn zoals hieronder uiteen is gezet onder private belangen. De regeling is daarmee in de praktsiche toepassing gelijk aan die van West.*
- *Net als in de richtlijnen van West is in stadsdeel Oost in een aparte passage aandacht gegeven aan de de belangen van omwonenden. Inhoudelijk komt het beleid van Oost daarmee overeen met dat van West.*

Uitleg

Bij de afzonderlijke richtlijnen is nadrukkelijk de situatie van omwonenden betrokken. Zo worden bijvoorbeeld dakterrassen tot een beperkte diepte toegestaan (max. 2 meter) op bestaande aanbouwen. Dit komt de privacy van omwonenden ten goede. Voor balkons geldt een gelijke maximale diepte van 2 meter. Echter, bij balkons is vervolgens geregeld dat daglichttoetreding conform de huidige inzichten (Bouwbesluit 2012) moet zijn gewaarborgd. Door deze eis zal de praktijk de diepte van balkons beperken en daarmee reguleren. Verder is geregeld dat, binnen de kaders van deze richtlijnen, nieuwe aanbouwen niet dieper dan 2 meter mogen zijn. Een beperkte diepte komt ook de positie van omwonenden ten goede.

Private belangen

Binnen dit kader vragen de privé of private belangen bij de ruimtelijke afweging nog extra aandacht. Binnen het BuurtLAB speelt namelijk al enige tijd de vraag of het stadsdeel eerder kan overgaan tot het weigeren van een vergunningsaanvraag als omwonenden van mening zijn dat hun ruimtelijke belangen, zoals privacy, daglicht- of zonlicht, etc worden aangetast of als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd buiten toestemming of medeweten van de VvE.

Deze vraagstelling ligt in het verlengde van de vraag in welke mate de private of prive belangen van de derden moeten worden betrokken bij het maken van een ruimtelijke belangenafweging.

De huidige lijn die binnen de gemeente Amsterdam wordt toegepast is dat een privaatrechtelijke belemmering alleen dan moet leiden tot weigering van de (gebonden) omgevingsvergunning indien deze belemmering direct kenbaar is een daarmee dus een evident karakter heeft. Het is in beginsel echter aan de burgerlijke rechter om te oordelen of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan het bouwen, dan wel gebruiken van een bouwwerk.

Van de privaatrechtelijke belemmeringen moeten onderscheiden worden de privé of private belangen. Die belangen spelen een rol binnen de ruimtelijke afweging moeten nadrukkelijk betrokken worden bij de weging of van het afwijken van het bestemmingsplan aan de orde is. In de toelichting van deze richtlijnen is extra aandacht besteed aan de wijze waarop deze belangenweging moet plaats vinden.

WIJZIGINGEN BOUWREGELS

4. Aanbouwen en kelders

Advies stadsdeelcommissie

- *Het opnemen van regels ten behoeve van de bevordering van de waterbergingscapaciteit en het verminderen van hitte stress*
- *Het realiseren van kelders aan strikte voorwaarden binden*
- *In de toelichting een inspanningsverplichting opnemen tot het openhouden en beschermen van binnen tuinen*

Het vergunningsvrij bouwen kan niet worden beperkt middels deze uitvoeringsrichtlijnen. Op dat punt kan niet tegemoet gekomen worden aan het advies van de commissie. Om echter de uitgangspunten over waterbergingscapaciteit, het verminderen van hitte stress en in het verlengde daarvan het openhouden en beschermen van binnentuinen over te nemen. De uitvoeringsrichtlijnen zijn zodanig aangepast dat een aantrekkelijk alternatief ontstaat ten opzichte van het realiseren van omvangrijke vergunningsvrije aanbouwen.

Gewijzigde uitvoeringsregels

- *Vanuit het voornemen om de binnentuinen zoveel mogelijk open te houden voorzien de gewijzigde uitvoeringsrichtlijnen in een redelijk alternatief om de grote vergunningsvrije aanbouwen te ontmoedigen.*
- *Totaal mag onder- en bovengronds gezamenlijk vier meter worden aangebouwd, waarvan maximaal twee meter bovengronds. Het volume dat bovengronds in mindering gebracht kan worden op het maximum van twee meter kan ondergronds aanvullend worden gerealiseerd.*
- *Sowieso geldt dat de waterbergende capaciteit op orde moet zijn conform de daartoe geldende regels binnen de gemeente Amsterdam, zowel bij het realiseren van een aanbouw als bij het realiseren van een kelder.*
- *Maatwerk wordt altijd 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.*

Situatie andere stadsdelen

- *Het beleid van stadsdeel Zuid hecht ook belang aan het openhouden van de binnentuin en dwingt tevens groene daken af op aanbouwen. Ook is er aandacht voor de waterbergende capaciteit.*
- *Wat betreft kelders regelt het beleid in Zuid dat maximaal 2,5 meter aan kelders gerealiseerd mag worden in het verlengde van de achtergevel.*
- *In stadsdeel Oost geldt geen verplichting tot het realiseren van een groen dak. Ook is er minder aandacht voor de capaciteit van waterberging. Kelders kunnen tot maximaal 4 meter in de achtertuin worden gerealiseerd.*

Uitleg

In de huidige uitvoeringsrichtlijnen wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw ruimtelijk nog als gewenst beschouwd. Daarmee wordt toegestaan dat zowel bovengronds als ondergronds tot vier meter uit de oorspronkelijke achtergevel gebouwd mag worden. Weliswaar het ondergronds bouwen als maatwerk beschreven maar die beperking is vooral opgenomen om technische eisen te kunnen stellen aan het realiseren van kelders. In stadsdeel West wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw in zijn maximale omvang (eventueel gecombineerd met een kelders) inmiddels als ongewenst beschouwd. Omdat de richtlijnen in de praktische toepassing nu nog steeds zowel bovengronds als ondergronds een diepte van vier meter mogelijk maken, is aanpassing van deze richtlijnen nodig.

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 duidelijk dat bewoners graag zowel 'bovengronds' als 'ondergronds' wensen uit te breiden. 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.

Met deze regeling kan zowel bovengronds als ondergronds nooit dieper gebouwd worden dan 2 meter.

Aan de voorzijde en achterzijde zijn koekoeken toegestaan om de kelders te voorzien van voldoende daglicht. Aan de achterzijde van de kelders mag nog een koekoek met een maximale omvang van 80cm diep worden toegevoegd. Aan de voorzijde is dat beperkt tot 50cm. Op deze wijze wordt mogelijk gemaakt dat de kelder over voldoende daglichttoetreding kan beschikken. Het realiseren van een wolfskuil is niet toegestaan.

5. Dakterrassen en toegangsbouwen

Advies stadsdeelcommissie

- *Het verfijnen van de regels voor dakterrassen en dakopbouwen*

Er wordt waar mogelijk tegemoet gekomen aan het advies. Ten aanzien van dakterrassen op de aanbouwen worden de regels aangescherpt waarbij de omvang van het dakterras op de aanbouw wordt gehalveerd. Voor dakterrassen op de hoofdbebouwing geldt een beperking tot 50% van het dakvlak. Daktoegangsbouwen zijn niet langer toegestaan. Toegang tot het dakterras dient gerealiseerd te worden middels een dakluik. Voor dakopbouwen (optoppingen) geldt dat dit in de huidige regels onder het maatwerk (individuele afweging) valt. Dat blijft zo.

Gewijzigde uitvoeringsregels

- Dakterrassen op het hoofdgebouw blijven toegestaan, voor maximaal 50% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak. Hierdoor wordt meervoudig ruimtegebruik van daken mogelijk, bijvoorbeeld om nu en in de toekomst ruimte te bieden voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen.
- Daktoegangs in de vorm van een luik blijven toegestaan, waarbij panden die zijn gewaardeerd als orde-1 of als monument zijn uitgesloten.
- Om de privacy van omwonenden te borgen moet een dakterras altijd een meter uit de dakrand worden gerealiseerd als er sprake is van lager gelegen bouwlagen waarop ook een buitenruimte gerealiseerd kan worden.
- Op aanbouwen mag een dakterras van maximaal twee meter worden gerealiseerd, tenzij het dak nodig is ten behoeve van het reguleren van het waterbergend vermogen. Bij aanbouwen die worden vergund na vaststelling van deze gewijzigde richtlijnen geldt daarom de aanvullende eis dat een dakterras slechts dan mogelijk is als er geen meervoudig ruimte gebruik nodig is voor het dak.

Situatie andere stadsdelen

- De regeling van dakterrassen op hoofdgebouwen en aanbouwen is rechtstreeks overgenomen uit het beleid van stadsdeel Zuid. Dakluiken zijn nog wel toegestaan. Daktoegangsopbouwen niet meer.
- In stadsdeel Oost wordt een dakterras in principe nog over het hele dak toegestaan. Ook zijn daktoegangsopbouwen toegestaan. Op aanbouwen is een dakterras tot 2,5 meter mogelijk.

Uitleg

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.

Dakterras op het hoofdgebouw

De voorwaarde dat maximaal 50% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak mag worden gebruikt voor een dakterras 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. De eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;

Wel is het zo dat voor het hele stadsdeel een paraplubestemmingsplan geldt waarin is geregeld dat dakterrassen op de hoofdbebouwing over het volledig dak is toegestaan, mits deze 1 meter respectievelijk twee uit de dakrand aan de voor- en achterzijde blijven. De voorgestelde wijziging is hierop een beperking. Doordat de regels uit het parapluplan vooralsnog in het hele stadsdeel van kracht zijn, moet een vergunningsaanvraag conform die regels verleend worden. De nieuwe regels uit deze richtlijnen worden dan niet toegepast. Dat is pas het geval als er een nieuw bestemmingsplan voor een bepaald gebied vastgesteld wordt waarin de gewijzigde regels worden overgenomen. Alleen voor dat gebied gelden dan de nieuwe regels.

Toegang tot het dakterras

Een dakterras kan op diverse manieren bereikbaar worden gemaakt. Vaak wordt een dakluik toegepast, maar een andere veelvoorkomende oplossing is door middel van een toegangsopbouw. In de gewijzigde zijn daktoegangsopbouwen niet langer toegestaan.

Toegang tot het dakterras moet dan gerealiseerd worden middels een dakluik. De richtlijnen komen daardoor als volgt te luiden::

- Daktoegangsopbouwen en dakluiken bij panden die zijn gewaardeerd als orde-1 of als monument zijn uitgesloten. De overige panden mogen slechts een toegang hebben tot het dakterras in de vorm van een luik.

Ook voor daktoegangsopbouwen geldt dat deze nog zijn toegestaan in het nu nog geldende paraplu bestemmingsplan. De nieuwe regels uit deze richtlijnen worden daarom nog niet toegepast. Dat is pas het geval als er een nieuw bestemmingsplan voor een bepaald gebied vastgesteld wordt waarin de gewijzigde regels worden overgenomen.

Dakterras op een aanbouw

De maximale omvang van een dakterras op een aanbouw wordt teruggebracht naar twee meter en mag worden gerealiseerd over de volle breedte van de aanbouw. De beperking van een diepte tot twee meter zal er naar verwachting aan bijdragen dat het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw van vier meter als onaantrekkelijk wordt ervaren. Voor nieuwe aanbouwen geldt aanvullend dat een dakterras niet is toegestaan als het dak groen is ingericht (ten behoeve van het voldoen aan de waterbergings-eisen bij het realiseren van de nieuwe aanbouw).

6. Balkons

Advies stadsdeelcommissie

- *Het schrappen van de huidige regeling balkons.*
- *Balkons toestaan tot een maximale diepte van 1,5 meter*

Het advies wordt in zoverre overgenomen dat een verscherpte voorwaarde wordt opgenomen in de richtlijnen ten aanzien van de daglichttoetreding. Deze voorwaarde van daglichttoetreding zal in de praktijk bepalen wat de daadwerkelijke omvang van het balkon zal zijn. En daarmee is ook geborgd dat de impact op de privacy en daarmee de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven.

Gewijzigde uitvoeringsregels

- *Balkons zijn tot 1,5 meter mogelijk. De omvang van het balkon wordt verder gereguleerd via de verscherpte eis dat daglichttoetreding gegarandeerd is voor de onderliggende bouwlaag.*

Situatie andere stadsdelen

- *In stadsdeel Zuid is diepte van een balkon beperkt tot maximaal 1,5 meter en is de breedte beperkt vanuit het belang van de omwonenden.*
- *In stadsdeel Oost is een balkon mogelijk van 2 meter diep. Ook zijn daar eisen gesteld aan de breedte van het balkon.*

Uitleg

Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen of vergroten van balkons aan de achtergevel. Het toestaan of vergroten van de buitenruimte komt ten goede van het woongenot. In de bestemmingsplannen zoals die zijn vastgesteld voor stadsdeel West is daarbij steeds een diepte van 2 meter aangehouden. 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. Verder is het van belang dat het te realiseren balkon niet onevenredig veel daglicht wegneemt van de onderliggende bouwlaag. Daarom wordt bij het

toetsen van een vergunningsaanvraag de eis gesteld dat voldoende daglichttoetreding voor het onderliggende pand gegarandeerd moet zijn. Deze voorwaarde van daglichttoetreding in combinatie met de maximale diepte van 1,5 meter zal in de praktijk bepalen wat de daadwerkelijke omvang van het balkon zal zijn.