

## **Zuid beperkt mogelijkheden voor aan-, uit- en opbouwen**

Eigenaren van panden in Zuid krijgen minder ruimte voor het realiseren van kelders, dakterrassen, dakopbouwen, aanbouwen en balkons dan voorheen. Hiertoe heeft het dagelijks bestuur van Zuid besloten met het vaststellen van een nieuwe nota Beleidsregels Afwijkingen

Omgevingsvergunning (A2 beleid). Dit is in lijn met de inzet van het stadsbestuur om een nieuwe balans te vinden tussen ruimte voor investeringen in de kwaliteit en comfort van huizen en de negatieve gevolgen daarvan, zowel tijdens de verbouwingen, als met de permanente aantasting van het stadsbeeld. Doel is de ongebreidelde jacht op het toevoegen van zoveel mogelijk vierkante meters te beteugelen, maar niet alles onmogelijk te maken.

Bij de aanpassingen is dankbaar gebruik gemaakt van de ideeën van bewoners en de suggestie van de "Initiatiefgroep Zuid" om naar de nota A2-beleid van stadsdeel Oost te kijken en het advies van de stadsdeelcommissie Zuid, waarin duurzaamheid een belangrijk onderdeel was

### **Veel voorkomende bouwvergunningen**

In dit A2-beleid (ook wel "kruimelgevallenbeleid" of "afwijkingsbeleid" genoemd) zijn voorwaarden vastgelegd waaronder afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan voor veel voorkomende aanvragen, zoals dakterrassen, dakkappen, uitbouwen, kelders en balkons. Het doel hiervan is om met objectieve kaders duidelijkheid te bieden aan bewoners en deze aanvragen efficiënt te kunnen behandelen. Tegelijkertijd is het bedoeld om ruimte te geven voor aanvragen tot verbouwen. Deze ruimte wordt nu beperkt, gezien de stortvloed aan aanvragen en de negatieve gevolgen hiervan voor omwonenden en de stad als geheel.

### **Keuzes maken bij uitbreidingen**

De inperking van ruimte voor eigenaren geldt bijvoorbeeld bij het bouwen van een vergunningvrije aanbouw in de tuin in combinatie met een kelder. Eigenaren moeten met het nieuwe beleid gaan kiezen: of een uitbreiding boven de grond tot vier meter uit de achtergevel (vergunningvrij), of een onderkeldering (onder voorwaarden van bv waterhuishouding). Als een eigenaar beide wil, kan dit slechts tot 2,5 meter. Andere beperkingen zijn de diepte van balkons (van 2 meter diep naar 1,25 meter) en de breedte hiervan waarbij de ramen leidend zijn in plaats van de volledige breedte van het pand.

### **Duurzaamheid**

In het beleid is op meerdere plekken de noodzaak om rekening te houden met duurzaamheid benadrukt. Ook wordt het onmogelijk gemaakt om de hele oppervlakte van een dak of aanbouw in gebruik te nemen als dakterras. Hierdoor blijft ruimte vrij voor duurzaamheidsmaatregelen, zoals groen voor wateropvang of zonnepanelen op het dak. Er wordt zorgvuldig getoetst of de bouw van een kelder een nadelig effect heeft op de grondwaterhuishouding

### **Pakket maatregelen**

De aanpassingen van het A2-beleid zijn onderdeel van een breder pakket maatregelen om de ruimte voor bouwen te beperken en zo de nieuwe balans te vinden. Ook andere instrumenten worden hierbij ingezet. Zo is in Zuid recent gestart met de voorbereiding van de vernieuwing van de bestemmingsplannen voor de Hoofddorppleinbuurt/ Schinkelbuurt en Valeriusbuurt/ Museumkwartier. Ook hier zullen maatregelen worden opgenomen om de ruimte voor bouwen te beperken. Dit zijn bijvoorbeeld de mogelijkheden om in binnentuinen aan te bouwen en het ontnemen van de mogelijkheid een extra bouwlaag toe te voegen.

Daarnaast wordt momenteel in stadsdeel West geëxperimenteerd met het invoeren van vergunningen voor bouwcontainers, mobiele WC's en het innemen van parkeerplekken, met het

doel om overlast in de openbare ruimte te beperken. Als dit succesvol blijkt, zullen deze maatregelen in Zuid ook ingevoerd worden.

#### **Inspraak en definitieve vaststelling**

De voorstellen tot aanpassingen worden voorgelegd aan bewoners en belanghebbenden en aan de stadsdeelcommissie Zuid. Zij kunnen vanaf publicatie op 27 maart 2019 zes weken lang hun zienswijze geven. Het dagelijks bestuur reageert vervolgens en voert eventueel veranderingen door. Hierna is het nieuwe beleid met beperkingen definitief.