



Gemeente Amsterdam

Westo

Aan Leden van de stadsdeelcommissie West
Van Melanie van der Horst
Datum 25 juni 2019
Onderwerp Het gewijzigd vaststellen van de “Uitvoeringsrichtlijnen Kruimelgevallen”

Beste leden van de stadsdeelcommissie,

In deze memo geef ik een toelichting op het voorgenomen besluit van 25 juni van het dagelijks bestuur om de “Uitvoeringsrichtlijnen Kruimelgevallen” gewijzigd vast te stellen en om de voorgenomen wijzigingen vrij te geven voor inspraak. Ik nodig jullie uit om een positief advies op ons voorgenomen besluit uit te brengen.

Inleiding

Op 28 februari 2018 heeft het toenmalige algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West de ‘Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2018’ vastgesteld. In de vergadering van 16 oktober 2018 hebben jullie een advies uitgebracht over het aanpassen van de uitvoeringsrichtlijnen. Het aanpassen van de uitvoeringsrichtlijnen is daarna benoemd in de bestuurlijke opdracht bouwdynamiek. In het kader van de opgave bouwdynamiek is immers het van belang om de juiste balans te vinden tussen enerzijds het vergroten van leef- en woonoppervlakte en het waarborgen van kwaliteit in de stad, en anderzijds het bestrijden van negatieve gevolgen van die activiteiten. De uitvoeringsrichtlijnen worden daardoor op sommige punten strenger. Zo komt een groter belang toe aan het openhouden van de achtertuin. In de regels is meer plaats voor onderwerpen als hittestress en rainproof. Ook waarborgen de voorgenomen wijzigingen dat de privé belangen van omwonenden, zoals inbreuk op privacy en het wegnemen van daglicht, meer en beter worden betrokken bij de besluitvorming.

Doorgevoerde wijzigingen

Kort samengevat zijn de richtlijnen op de volgende onderdelen gewijzigd.

1. In stadsdeel West wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw in zijn maximale omvang (eventueel gecombineerd met een kelders) als ongewenst beschouwd. Om het vergunningsvrije bouwen terug te dringen en zo weer ruimte te creëren voor de groene en waterbergende functie van het achtererf voorzien de wijzigingen in 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.
2. Verder komen de wijzigingen tegemoet aan het uitgangspunt dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Het dakterras mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak. De regeling van toegangsopbouwen voor dakterrassen blijft ongewijzigd. Voor zover het dak van een aanbouw wordt gebruikt voor de waterberging is het realiseren van een dakterras niet toegestaan. In andere gevallen is een

dakterras van maximaal 2 meter toegestaan. Optoppingen zijn over het algemeen niet gewenst en daarom geregeld als maatwerk.

3. Voor balkons regelen de wijzigingen dat voldoende daglichttoetreding voor het onderliggende pand gegarandeerd moet zijn. Deze voorwaarde van daglichttoetreding zal in de praktijk bepalen wat de daadwerkelijke omvang van het balkon zal zijn.
4. Met de voorgestelde wijziging van de afwijkmogelijkheden (hardheidsclausule) kan het dagelijks bestuur direct sturen indien een bouwplan leidt tot (steden)bouwkundige gewenste of ongewenste situatie of anderszins leidt tot onaanvaardbare negatieve gevolgen. In de toelichting van deze richtlijnen is extra aandacht besteed aan de wijze waarop een brede belangenweging moet plaats vinden: *privé of private belangen die van belang zijn binnen de ruimtelijke afweging moeten nadrukkelijk betrokken worden bij de weging of van het afwijken van het bestemmingsplan aan de orde is.*

Tenslotte

In bijlage 1 treft u een uitgebreide uitleg aan van de wijzigingen. Daar wordt ook ingegaan op welke wijze het dagelijks bestuur jullie advies heeft gevolgd. Voor de volledigheid treft u in bijlage 2 de volledige tekst van de doorgevoerde wijzigingen aan.

Met vriendelijke groet,

Melanie van der Horst
Portefeuillehouder vergunningverlening bouw

Bijlage 1

OVERZICHT VAN DOORGEVOERDE WIJZIGINGEN IN DE UITVOERINGSRICHTLIJNEN

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 rigide 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 praktische 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 zo mogelijk 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 stadsdeel West wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw in zijn maximale omvang (eventueel gecombineerd met een kelders) als ongewenst beschouwd. 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)

Met deze regeling kan er bovengronds nooit dieper gebouwd worden dan 2 meter, terwijl een kelder of souterrain, dat stedenbouwkundig minder impact heeft, maximaal over vier meter gerealiseerd kan worden. In dat laatste geval geldt dat alle meters die ondergronds extra worden toegevoegd, bovengronds in mindering worden gebracht. Bijvoorbeeld: bij een kelder van drie meter diep kan de aanbouw maximaal 1 meter diep zijn.

Aan de voorzijde en achterzijde zijn koekoeken toegestaan om de kelders te voorzien van voldoende daglicht.

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 30% van het dakvlak. Alleen panden die zijn gewaardeerd als orde-3 of als basisorde kunnen een daktoegangsopbouw realiseren. 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 30% 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.*
- *Daktoegangsopbouwen in de vorm van een luik of een gebouw blijven toegestaan, waarbij panden die zijn gewaardeerd als orde-1 of als monument zijn uitgesloten van een dakopbouw.*
- *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 daaorm 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 30% 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 inschatting is dat daartoe minimaal 70% van het dakvlak nodig is. Het dakterras mag daarom niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; 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 toegangsbouw. De richtlijn voor dakopbouwen is conform het beleid zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan, in de recente bestemmingsplannen en ook al in de huidige uitvoeringsrichtlijnen:

- Daktoegangsopbouwen in de vorm van een luik of een gebouw blijven toegestaan, waarbij panden die zijn gewaardeerd als orde-1 of als monument zijn uitgesloten van een dakopbouw.
- Panden die zijn gewaardeerd als orde-2 mogen slechts een toegang hebben tot het dakterras in de vorm van een luik
- Alleen panden die zijn gewaardeerd als orde-3 of als basisorde kunnen een daktoegangsopbouw realiseren.

Gelet op de maximale omvang van het dakterras (30% van het dakvlak) is het de verwachting dat in de toekomst veel minder gebruik gemaakt zal worden van een opbouw, maar eerder wordt gekozen voor een luik. Die keuze blijft echter aan de aavrager.

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 waterbergingsseisen 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 tot 2 meter blijven mogelijk. De omvang van het balkon wordt 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. Vanuit dat ruimtelijke beleidsuitgangspunt wordt daarom nu ook vastgehouden aan een diepte van 2 meter. Veel eerder is het van belang dat het te realiseren balkon niet onevenredig veel daglicht wegneemt van de onderliggende bouwlaag. Echter, het daartoe stellen van een bepaalde diepte brengt niet automatisch met zich mee dat de onderliggende bouwlaag beschikt over voldoende daglicht. Daarom wordt bij het toetsen van een vergunningsaanvraag de eis gesteld dat voldoende daglichttoetreding voor het onderliggende pand gegarandeerd moet zijn. En juist deze voorwaarde van daglichttoetreding zal in de praktijk bepalen wat de daadwerkelijke omvang van het balkon zal zijn.

Bijlage 2

VOORSTEL TOT 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) Stapeling door meerdere malen een aanvraag in te dienen onder gebruikmaking van deze richtlijnen wordt niet ten principale uitgesloten. Deze richtlijnen geven 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 verharderen/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 duidelijk dat bewoners graag zowel 'bovengronds' als 'ondergronds' wensen uit te breiden. Enerzijds 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)

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 de aanbouw boven de grond maximaal en nooit meer dan 2 meter mag bedragen.
- Bij voorkeur wordt de uitbouw in het achtererf ondergronds gerealiseerd.
- De bovengrondse bouwlaag mag daarbij in beginsel over maximaal één bouwlaag worden gerealiseerd.

Met deze regeling kan er bovengronds niet dieper gebouwd worden dan 2 meter, terwijl een kelder of souterrain, dat stedenbouwkundig minder of zelfs geen impact heeft, maximaal over vier meter gerealiseerd kan worden. In dat laatste geval geldt dat alle meters die ondergronds extra worden toegevoegd, bovengronds in mindering worden gebracht. Bijvoorbeeld: bij een kelder van drie meter diep kan de aanbouw maximaal 1 meter diep zijn.

Op die manier is het aan de aanvrager op welke wijze de benodigde ruimte zo efficiënt mogelijk ingedeeld kan worden.

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 gelegegd 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 zo mogelijk grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. De aanvrager moet daartoe een passend voorstel doen.

Koekoek en wolfskuil

Een koekoek / wolfskuil is een uitgebouwde bak aan de kelderwand. Een koekoek / wolfskuil zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot. Omdat de koekoek / wolfskuil in het verlengde van de maximale diepte van het ondergrondse bouwwerk gerealiseerd kan worden, is het van belang om de koekoek / wolfskuil 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 voldoende het souterrain voldoende daglicht kan ontvangen. Daartoe wordt een diepte van 0,8 meter aan de achterzijde als voldoende beschouwd.

Omdat de koekoek / wolfskuil 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, waarbij de meer omvangrijkere wolfskuil aan de voorzijde niet is toegestaan.

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

- Koekoeken en wolfskuilen 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 burens/naastgelegen panden.
- Een pand kan meerdere dakterrassen hebben op het hoofdgebouw verdeeld over bijvoorbeeld twee bouwlagenlagen. Bij meerdere bouwlagenlagen dient ook het dakterras steeds 1 meter te worden teruggeleid in verband met zichtbaarheid.

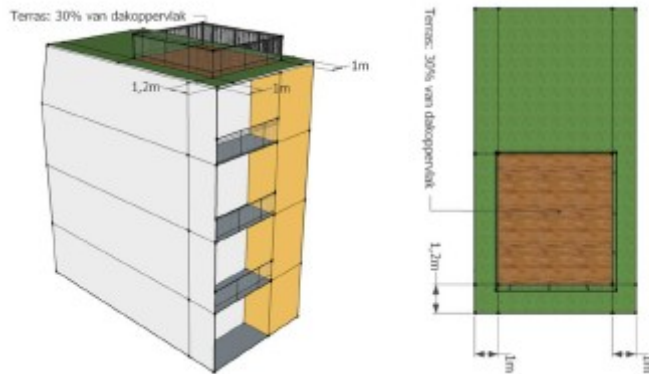
- **30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak**

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 30% 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 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;



B) toegangsbouw

Een dakterras kan op diverse manieren bereikbaar worden gemaakt. Vaak wordt een dakluik toegepast, maar een andere veelvoorkomende oplossing is door middel van een toegangsbouw. Voor het realiseren van een toegangsbouw is het van belang dat deze terughoudend wordt ontworpen zodat de stedenbouwkundige en architectonische impact voor de omgeving minimaal is. Door toepassing van de richtlijnen voor de afmetingen wordt dit gewaarborgd. In aanvulling op de reeds geldende richtlijnen is de volgende verduidelijking opgenomen in deze toelichting, maar ook in de richtlijn van hoofdstuk 3.

- De richtlijn is conform 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.

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. In deze richtlijnen wordt daarom bij die voorwaarde aangesloten. 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**

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 achteref' 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. in het achterf is in beginsel totaal aan gezamenlijk horizontale diepte 4 meter aan ondergrondse (incl. koekoek of wolfskuil) en bovengrondse aanbouwen mogelijk, waarbij de aanbouw boven de grond maximaal 2 meter mag bedragen.
- ii. bij voorkeur wordt de uitbouw in het achtererf ondergronds gerealiseerd.
- 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;
 - 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 zo mogelijk een grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. De aanvrager moet daartoe een passend voorstel doen.

B) Koekoek en wolfskuil

Koekoeken voorzijde

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:

- 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 (voorerfgebied);
- iii. De koekoek wordt maximaal 50 centimeter uit de voorgevel gerealiseerd, maar 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);
- iv. Het realiseren van een koekoek 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 / wolfskuil 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 gebruik van de kelder of het souterrain onder het hoofdgebouw is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;
- ii. 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);
- iii. 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;
- iv. 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 3.2.5 komen te vervallen

Paragraaf 3.2.6 komt te luiden 'Dakterrassen en toegangsofbouwen' 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 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd.
- vii. ;
- viii.

B) Toegangsofbouw op hoofdgebouw (Artikel 4 lid 4)

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

- i. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- ii. dakluiken zijn toegestaan op orde 2 en 3 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten, tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.
- iii. een toegangsofbouw:

- a. *is niet toegestaan op orde 1 en 2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten,;*
 - b. *op orde 3 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten, is toegestaan mits dit niet leidt tot onevenredige visuele aantasting van het pand;*
 - c. *een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);*
 - d. *niet hoger is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;*
 - e. *een afstand heeft tot de tot iedere dakrand die minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;*
- i. *Het dak van een aan- en uitbouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, met dien verstande dat:*
- a. *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*
 - b. *dakterrassen niet zijn toegestaan ten behoeve van horeca;*
 - c. *dakterrassen worden gemaakt op legale aan en uitbouwen in het achtererfgebied;*
 - d. *dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;*
 - e. *de afstand vanaf de oorspronkelijke achtergevel niet dieper reikt dan 2,0 meter incl. hekwerk;*
 - f. *het dakterras incl. hekwerk mag op de dakranden van de zijgevels van de uitbouw worden geplaatst, behalve als deze grenst aan het openbaar gebied;*
 - g. *de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;*
 - h. *hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.*
 - i. *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.*

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 2,0 meter onder de goothoogte wordt gerealiseerd.*
- iv. *De ruimtelijke inpasbaarheid van het balkon als volgt wordt gewaarborgd:*
 - a. *Het balkon is maximaal 2 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 toegevoegd paragraaf 3.3 met de volgende redactie

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*