

Bijlage 2 bij db-flap

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 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 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 daktoegangsbouw 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.*
- *Daktoegangsbouwen 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 daarom de aanvullende eis dat een dakterras slechts dan mogelijk is als er geen meervoudig ruimtegebruik 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. Daktoegangsbouwen niet meer.*
- *In stadsdeel Oost wordt een dakterras in principe nog over het hele dak toegestaan. Ook zijn daktoegangsbouwen 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.

Dakterrassen 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 toegangsopbouw. 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 aavragers.

Dakterrassen 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 waterbergingseisen 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.