

Nota van wijzigingen bij vaststelling 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning'

Deze nota van wijzigingen bevat een overzicht van alle relevante wijzigingen die bij de vaststelling zijn doorgevoerd. Daarbij zijn ondergeschikte aanpassingen buiten beschouwing gelaten, zoals spellingsfouten of veranderde zinsconstructies. De bij de vaststelling doorgevoerde wijzigingsvoorstellen zijn genummerd.

1. *Paragraaf 1.5 Doel beleidsregels en discretionaire bevoegdheid*

In paragraaf 1.5 van de conceptnota stond 2 keer de term 'beslissingsvrijheid' bij de uitleg over het begrip 'discretionaire bevoegdheid'. Betrekkelijk recent heeft echter de Raad van State de term 'vrijheid' vervangen door 'ruimte', om te benadrukken dat er geen sprake is van (totale) vrijheid. 'Beslissingsvrijheid' is hier daarom vervangen door 'beslissingsruimte'.

2. *Beleidsregel 2 Dakterrassen op hoofdbebouwing*

Ten aanzien van dakterrassen zijn in de conceptnota belangrijke beperkingen doorgevoerd ten opzichte van het voorheen geldende beleid. De belangrijkste daarvan betrof de voorwaarde dat het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak. Verder zijn meer zichtbaarheids- en privacybepalingen vastgelegd en zijn verschillende gebiedsgerichte voorwaarden in de regeling toegevoegd. Hiermee is een uitgebreide en gedetailleerde regeling tot stand gekomen. Dit hangt mede samen met de grote variatie in kapvormen.

Naar aanleiding van de inspraak is nog eens goed naar de regeling uit de conceptnota gekeken en daarbij geconstateerd dat de regeling in sommige opzichten (nog) niet voldeed. Daarom zijn diverse aanpassingen gedaan, waarbij de bovengenoemde beperkingen nog steeds als vertrekpunt zijn genomen, maar waarbij meer duidelijkheid, toetsbaarheid en consistentie is nagestreefd. De belangrijkste wijziging is het feit dat een nadrukkelijker verschil is gemaakt in dakterrassen op platte daken en dakterrassen achter schijnkappen. De bijbehorende voorwaarden zijn nadrukkelijker aan dit verschil gekoppeld. De regeling kent nu:

- Een aantal algemene voorwaarden;
- Enkele bepalingen voor specifiek 'geheel platte daken' en voor dakterrassen achter schijnkappen;
- Enkele gebiedsgerichte voorwaarden en een bepaling voor 'orde 1-panden' en
- Een regeling voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

In sommige zienswijzen is gewezen op het wel erg sterk beperkende karakter van de regeling. Bij de herbeoordeling van de regeling is nu voor wat betreft de maximum aan te houden oppervlakte een verschil aangebracht tussen dakterrassen op geheel platte daken en dakterrassen achter schijnkappen. In het eerste geval mag het dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak en in het tweede is nu een maximum van 40% vastgelegd. Ook ten aanzien van de privacy is een verschil aangebracht.

Het voorgaande heeft geleid tot de volgende gewijzigde regeling:

'2. Dakterrassen op hoofdbebouwing

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:

1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
2. het dakterras wordt gebouwd op het legaal aanwezige oorspronkelijke hoofdgebouw (zie begripsomschrijving 'hoofdgebouw');
3. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);
4. de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm; voor de hoogte van de toegang tot het dakterras wordt een maximum aangehouden van 50 cm;
5. de minimale afstand tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig);

Voor (nagenoeg) geheel platte daken - waarbij eventuele verticale niveaoverschillen kleiner zijn dan een meter - gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

6. het dakterras mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd;
7. voor wat betreft de aan te houden afstand van het hekwerk (incl. constructie-hoogte) tot de dakrand aan de voorzijde van het pand, wordt de zichtbaarheids-regel toegepast (zie bijlage 2), tenzij sprake is van een borstwering die als hekwerk fungeert of het zicht vanuit de openbare ruimte ontnemt aan het hekwerk;
8. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; dit geldt alleen niet, voor de toegang tot het dakterras wanneer deze redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd (zie afbeelding p. 17);

Voor dakterrassen achter een 'schijncap', gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

9. alleen wanneer minimaal een verticale afstand aanwezig is tussen de nok van de schijncap en de bovenkant van het terras van 2,40 meter, mag een dakterras worden gebouwd (zie afbeelding p. 16);
10. het dakterras moet tegen de schijncap worden aangebouwd, waarbij de toegang tot het dakterras in de dakvoet wordt aangebracht en waarbij de toegang onder de nok blijft en maximaal de breedte van een deur heeft;
11. wanneer de platte delen achter de schijncap een getrappt verloop kennen (door eerder gerealiseerde dakuitbouwen of daklagen etc...) mag het dakterras niet groter zijn dan 40% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak, waarbij de eventueel aan te brengen benodigde constructie is uitgezonderd;
12. er dient een privacy-schot te worden aangebracht;

Als gebieds- en bebouwingsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:

13. in afwijking van de voorwaarde onder 7 wordt minimaal 4 meter afstand gehouden tot de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied in de volgende situaties:
 - bij ligging in 'Plan Zuid';
 - bij panden gelegen (aan straten) aan het water, aan een openbaar plein en aaneen openbaar park;
 - bij panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3 (voor zover deze laatstgenoemde orde-categorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden;
14. bij ligging in het AUP-gebied en de historische kernen, linten en fragmenten geldt dat dakterrassen op grondgebonden woningen niet zijn toegestaan, tenzij sprake is van een terugspringende derde bouwlaag (waarop geen dakterras is toegestaan); hiervoor geldt dat het dakterras tegen de terugspringende bouwlaag dient te worden aangebouwd en niet dieper mag zijn dan 2 meter; de algemene voorwaarde onder 5 is daarbij niet van toepassing;
15. dakterrassen bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) zijn alleen toegestaan, indien deze voldoen aan de

algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden voor dakterrassen bij geheel platte daken en/of achter schijnkappen, voorwaarde 12 én indien deze de monumentwaardigheid van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

Voorwaarden lagere gelegen uitgebouwde delen hoofdbebouw

16. voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt dat het dakterras tegen de vlakke achtergevel moet worden gebouwd, niet dieper mag zijn dan 2 meter (zie afbeelding p. 18) en dat een privacyshot moet worden aangebracht.

Uitsluiting:

Wanneer in het verleden een (bouw- of omgevings-)vergunning is verleend voor een extra bouwlaag of een daklaag, of een aanvraag omgevingsvergunning voor een extra bouwlaag of daklaag wordt ingediend, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en die met een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is vergund of kan worden vergund, wordt geen afwijking verleend voor een dakterras op deze extra bouwlaag of daklaag.'

Aanpassing motivering:

De eerste alinea van de motivering uit de conceptnota wordt als volgt aangevuld:

'De regeling bestaat uit relatief veel bepalingen. Dit is voor een groot deel terug te voeren op het gegeven dat Zuid veel verschillende kapvormen, gebieden of situaties kent, die vragen om hierop toegesneden regeling. De regeling kent grofweg de volgende onderdelen:

- Een aantal algemene voorwaarden;
- Enkele bepalingen voor specifiek 'geheel platte daken' en voor dakterrassen achter 'schijnkappen';
- Enkele gebiedsgerichte voorwaarden en een bepaling voor 'orde 1-panden' en
- Een regeling voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw.'

Het onderdeel 'Plat dak' wordt als volgt aangevuld:

'Zuid kent vele kapvormen waarbij platte delen voorkomen. Voor de regeling van dakterrassen in deze beleidsregel is een nadrukkelijk verschil gemaakt tussen de twee hoofdvormen, het dakterras op een (nagenoeg) geheel platte dak en het dakterras op een plat deel (of platte delen) achter een zogenoemde schijnkap. Dit is een kap waarbij het hellende deel van de kap aan de achterzijde overgaat in een plat dak.'

De alinea na de alinea 'Plat dak' wordt als volgt aangepast:

- De aanhef '30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak' wordt gewijzigd in 'Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak'.
- De eerste zin van dit onderdeel wordt vervangen door de zin: 'Het beperken van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak is nieuw ten opzichte van het eerder gevoerde beleid.'
- Voorafgaande aan de laatste alinea van dit onderdeel wordt een nieuwe alinea ingevoegd: 'Voor (nagenoeg) geheel platte daken geldt dat een nieuw dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het platte dakoppervlak. Met dit maximum percentage blijft het enerzijds mogelijk een dakterras te realiseren die het woongenot kunnen verhogen en anderzijds blijft er in voldoende mate ruimte gereserveerd voor bovengenoemde vormen van meervoudig ruimtegebruik. Hierbij is gerekend met een percentage van 50% om bijvoorbeeld in substantiële mate zonnepanelen te kunnen aanbrenge. Voor hierbij ondersteunende voorzieningen, (buitenunits van) waterpompen en/of groenvoorzieningen blijft dan ook nog ruimte, naast het ruimtebeslag voor het dakterras.'

Voor dakterrassen achter schijncappen wordt een percentage van maximaal 40% aangehouden. Bij een schijncap is er minder dakoppervlak beschikbaar dan bij een geheel plat dak. Ook is vaak sprake van een 'getrapt' niveauverschil doordat er een daklaag vanuit de schijncap is aangebouwd. Vanwege deze gebruiksbeperkingen wordt een ander (ruimer) percentage aangehouden dan bij geheel platte daken.'

De alinea '(totaal beschikbare) Platte dakoppervlak' wordt vervangen door de volgende alinea:

'Verschil platte daken en schijncappen

Het verschil tussen (nagenoeg) geheel platte daken en schijncappen is zodanig groot dat dit ook aanmerkelijke verschillen in voorwaarden voor dakterrassen rechtvaardigt. Ten aanzien van aspecten als stedenbouwkundige inpassing, ruimtelijke beleving, cultuurhistorie en privacy, dient het dakterras zich te richten naar het onderscheid tussen deze twee hoofdvormen. Zo is de zichtbaarheid vanaf de straat bij dakterrassen op platte daken een belangrijk aspect, terwijl het bij dakterrassen achter schijncappen nagenoeg ontbreekt (mits het dakterras in voldoende mate onder de nok wordt gesitueerd, waarvoor een voorwaarde is opgenomen). Vandaar dat de zichtbaarheidsregel wel geldt bij platte daken en niet bij schijncappen. Het stedenbouwkundig/architectonisch aspect is weer aanmerkelijk belangrijker bij schijncappen, waarbij inpassing in de kap aanmerkelijk meer aandacht vraagt. Bij schijncappen is het wenselijk dat het dakterras tegen de schijncap wordt geplaatst en dat een – smalle - toegang vanuit de schijncap wordt gerealiseerd. De schijncap moet dan wel voldoende hoogte hebben om dit stedenbouwkundig inpasbaar te kunnen uitvoeren. Hierboven is het verschil in het maximale percentage al uitgelegd ten aanzien van de omvang van het dakterras. Een ander verschil in voorwaarden betreft de privacy (zie daarvoor hieronder).'

De bovenste afbeelding op p. 16 uit de conceptnota wordt op de aangepaste motivering aangepast.

Het onderdeel 'Privacy' uit de conceptnota wordt als volgt aangepast:

- Na de tweede zin komt de volgende tekst:
'in de regeling wordt hierbij een duidelijk onderscheid gemaakt tussen dakterrassen bij (nagenoeg) platte daken en schijncappen. Voor dakterrassen op platte daken geldt de navolgende motivering van de regeling.'
- Na de laatste zin bij dit onderdeel uit de conceptnota komt de volgende tekst:
'Voor dakterrassen achter schijncappen geldt enerzijds het privacy-aspect iets minder, maar bovendien is de stedenbouwkundige/architectonische inpassing van zwaarwegender belang. Hiervoor is al aangegeven dat plaatsing tegen de schijncap vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is en dat de toegang op bescheiden wijze in de kap geplaatst dient te worden. Voor wat betreft de plaatsing van hekwerken leidt de plaatsing die aansluit bij de vaak aanwezige ramen of daklagen achter de schijncap, tot een logischer en rustiger beeld. Een privacy-schot van beperkte afmetingen is om deze redenen een wenselijker oplossing dan de voorwaarden zoals deze t.a.v. privacy worden gesteld voor de dakterrassen op platte daken.'

Het onderdeel '(Hoogte) hekwerk en constructie' wordt aangepast door na de laatste zin de volgende tekst toe te voegen:

'De enige uitzondering hierop vormt het aanbrengen van privacy-schotten van een beperkte omvang (en passend bij de maatvoering en situering van het dakterras, dit ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) bij de dakterrassen achter schijncappen.'

Het onderdeel 'Lager gelegen deel hoofdgebouw' wordt als volgt aangepast:
De zin 'Gezien de beperkte ruimte...' en de daarop volgende zin ('Wanneer het dakterras....') worden vervangen door de tekst 'Voor wat betreft de privacy geldt dezelfde eis als bij dakterrassen achter schijncappen, nl. dat een privacyshot moet worden aangebracht.'

3. *Beleidsregel 3 Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen*

Volgens beleidsregel 3 uit de conceptnota mag een dakterras worden gerealiseerd 'op legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken'. Ook staat als voorwaarde opgenomen dat 'het dakterras wordt gemaakt op aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied'. Dit was min of meer dubbelop, waardoor voorwaarde 2 hierop is aangepast en voorwaarde kon komen te vervallen.

Daarnaast geeft de conceptnota aan dat bestaande balkons volgens beleidsregel 5C mogen worden geïntegreerd (tot 1,25 m) bij – in principe - vergunningsvrije uit-/aanbouwen, wanneer aan de voorwaarden uit beleidsregel 3 wordt voldaan. Zowel uit beleidsregel 3 als beleidsregel 5 blijkt nu niet heel duidelijk of dakterrassen op – in principe - vergunningsvrije aanbouwen, die vanwege het dakterras dan vergunningsplichtig worden, toegestaan zijn of niet. Dit werd wel bedoeld, maar is nu meer expliciet gemaakt, maar dan alleen bij aanbouwen tot maximaal 2,5 meter (net als bij kelderuitbreidingen). Verder gelden dan de voorwaarden uit beleidsregel 3. Beleidsregel 5 wordt hier ook op aangepast.

Verder wordt de regeling voor het integreren van bestaande balkons op nieuwe aanbouwen in De Pijp aangepast. Hier gold in het conceptbeleid een beperking tot 1,25 m, om in ieder geval nog een gedeeltelijk groen dak mogelijk te maken. Deze regeling wordt iets verruimd, omdat soms ook iets grotere balkons aanwezig zijn. Het gaat ook wel ver om een bestaand balkon gedeeltelijk af te breken, om deze om te kunnen vormen naar een dakterras voor de ondergelegen (vergunningvrije) aanbouw. Dat betekent daarmee ook dat de eis tot aanleg van een groen dak in die gevallen wordt losgelaten.

Voorwaarde 2 luidt dan als volgt:

'2. het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het beleid aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep; dit laatste geldt alleen voor vergunningsvrije aanbouwen buiten De Pijp;'

Voorwaarde 5 is geschrapt waardoor de voorwaarden 6 tot en met 9 zijn vernummerd naar 5 t/m 8.

De laatste voorwaarde luidt als volgt:

'Als gebiedsgerichte voorwaarden gelden verder de volgende voorwaarden:

8. in de Pijp zijn dakterrassen op nieuwe eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) niet toegestaan, tenzij een bestaand balkon (aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid) daarbij wordt omgezet naar een dakterras; de eis tot aanleg van een groen dak wordt dan losgelaten.'

Aanpassing motivering:

Toevoegen (ná de afbeelding):

'Het dakterras mag worden gemaakt op legale aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep. Buiten het rijksbeschermd stadsgezicht zijn nu nog vergunningsvrije aanbouwen mogelijk tot vier meter (diep). Wanneer iemand hier een dakterras op wil realiseren, wordt een dergelijke aanbouw echter vergunningsplichtig. Een

dakterras is dan nog wel mogelijk, maar dan beperkt tot een aanbouw van maximaal 2,5 meter. Er is in het kader van deze nota nadrukkelijk voor gekozen om de medewerking aan dakterrassen op nieuwe aan- of uitbouwen te beperken tot aanbouwen van 2,5 meter. Aanbouwen van 4 meter hebben toch al een grote ruimtelijke impact op de binnentuinen. De toevoeging van een dakterras op dergelijk grote aanbouwen, vindt het stadsdeel als geheel onvoldoende ruimtelijk inpasbaar. Er moet dus een keuze worden gemaakt: óf een vergunningsvrije aanbouw tot 4 meter of een vergunningplichtige uitbouw van 2,5 meter mét een dakterras, waarbij uiteraard ook aan de overige voorwaarden moet worden voldaan. Wanneer deze regeling wordt omzeild door eerst een vergunningsvrije aanbouw van vier meter te realiseren en vervolgens een dakterras aan te vragen, zal hiervoor geen afwijking worden verleend.'

De motivering onder het kopje 'De Pijp' wordt als volgt aangepast:

De zin 'Deze mag dan niet meer zijn dan maximaal 1,25 m diep.' komt te vervallen en wordt vervangen door de zin: 'Het bestaande balkon mag daarom worden geïntegreerd met de nieuwe aanbouw, waardoor de eis om een groen dak hierop aan te leggen, komt te vervallen.'

4. *Beleidsregel 5 Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)*

De voorwaarde onder 2 bij het onderdeel B wordt iets aangepast, waardoor de tekst wordt verduidelijkt.

Bij wijzigingsvoorstel 3 is al uitgelegd dat zowel uit beleidsregel 3 als beleidsregel 5 uit de conceptnota niet heel duidelijk bleek of dakterrassen op – in principe - vergunningsvrije aanbouwen, die vanwege het dakterras dan vergunningsplichtig worden, toegestaan zijn of niet. Hiervoor onder 3 is ook al uitgelegd dat dit wel de bedoeling is.

Verder is een nieuw onderdeel D toegevoegd, waarin is bepaald dat de aanbouwmogelijkheden niet gelden voor hotels vanwege het stringente stedelijke overnachtingsbeleid. Dat wil niet ook meteen zeggen dat nooit een afwijking kan worden verleend voor een uitbreiding van een hotel. Wanneer een eventuele beperkte uitbreiding van een hotel in zijn geheel voldoet aan het overnachtingsbeleid, kan eventueel een 'maatwerkafwijking' worden gemaakt.

Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

- Voorwaarde 2 bij onderdeel B luidde 'wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot het oorspronkelijke hoofdgebouw gerealiseerd;' dit wordt nu 'wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw gerealiseerd;'
- Onderdeel C wordt als volgt aangepast:
 - De aanhef onder C komt te luiden:
'Wanneer een – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van 2,5 m diep achter de oorspronkelijke achtergevel wordt gecombineerd:'
 - De tekst achter het tweede gedachtestreepje wordt:
'met het integreren van een bestaand bovenliggend balkon(waardoor deze feitelijk een dakterras wordt) of een nieuw te bouwen dakterras en deze voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 3,'.
- Er wordt een nieuw onderdeel D toegevoegd waarin het volgende is bepaald:
'De onderdelen B en C uit deze beleidsregel zijn niet van toepassing op de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente' .
- De motivering wordt als volgt aangepast:
 - in de voorlaatste alinea uit de conceptnota komt na de voorlaatste zin, de volgende nieuwe zin: 'Dit geldt voor zowel het integreren van bestaande balkons als nieuw te realiseren dakterrassen.'

- Na deze alinea wordt een nieuwe alinea ingevoegd vanwege het nieuwe onderdeel D: 'De aan- en uitbouwbepalingen uit de onderdelen B en C gelden niet voor de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente. Dit beleid vraagt om een heel consequente toepassing, hetgeen op deze manier hier ook expliciet wordt doorgevoerd.'

5. *Beleidsregel 6 Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)*

Deze beleidsregel maakt het zowel mogelijk om bestaande kelders of souterrains onder de hoofdbebouwing die toegestaan zijn op grond van het bestemmingsplan of nieuw te bouwen kelders/souterrains waarvoor het zelfde geldt (doorgaans op grond van een binnenplanse afwijking, waarbij aan alle gestelde voorwaarden moet worden voldaan), door te trekken achter de achtergevel tot 2,5 m diep de tuin in, al dan niet onder in principe vergunningsvrije aanbouw. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelders/souterrains kunnen koekoeken of wolfskuilen worden aangebracht. De regeling uit de conceptnota maakte echter niet duidelijk dat het ook om nieuw te bouwen kelders/souterrains gaat onder de hoofdbebouwing én om uitbreidingen zonder dat een in principe vergunningsvrije aanbouw wordt gerealiseerd. De mogelijkheid hiertoe is opgenomen in nagenoeg alle bestemmingsplannen in Zuid (zij het met een binnenplanse afwijking). Het afwijkingenbeleid concretiseert daarbij enerzijds de veelal binnenplanse afwijkingmogelijkheden voor kelders en kelderuitbreidingen en maakt hierbij een combinatie met - in principe vergunningsvrije - aanbouwen mogelijk. Dit was niet of onvoldoende geregeld in de conceptnota en is daarom aangepast bij de definitieve vaststelling, waardoor de regeling als geheel er duidelijk anders uit is komen te zien.

Naast het voorgaande is een uitzondering voor hotels opgenomen, zoals dat ook al bij de aanpassing hiervoor onder 4 is toegevoegd en uitgelegd.

Verder is op verschillende punten de toelichting gewijzigd, mede om wat meer tekst en uitleg te geven over de achtergronden van het beleid voor de bouw van met name kelders.

De regeling luidt bij de vaststelling als volgt:

' 6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)

In het hele stadsdeel wordt - met uitzondering voor hotels of hiermee gelijk te stellen overnachtingsvormen - voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:

- 1. het bouwwerk wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de legaal aanwezige verblijfsruimten van het hoofdgebouw;*
- 2. de realisering van de bebouwing mag nooit tot gevolg hebben dat meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;*

Voor kelders of souterrains gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- 3. een bestaande legale kelder of souterrain onder het hoofdgebouw mag worden doorgetrokken tot 2,5 meter diep de tuin in, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (zie afbeelding p. 18), waarbij:*
 - a niet meer dan één bouwlaag diep in de grond wordt gebouwd;*
 - b de maximale vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan voor niet-woonfuncties, niet mag worden overschreden;*
 - c. voor noodzakelijke daglichttoetreding:*
 - *een koekoek van 50 centimeter diep (exclusief constructie) mag worden aangebracht (samen met de aanbouw van 2,5 m dus in totaal dus 3 meter diep), waarbij de breedte van*

- de koekoek aansluit bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen achtergevel (zie afbeelding p. 24);*
- *een koekoek als een (bak-)constructie (wolfskuil) mag worden aangebracht om constructieve redenen; dit mag over de volle breedte van de kelder/het souterrain, maar met een maximum diepte van 2,5 achter de vlakke achtergevel (zie afbeelding p. 24);*
 - d. *de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht en de bescherming van monumenten en archeologie, mogen geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;*
 - e. *geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater mag optreden, volgend uit stedelijke kaders; dit ter beoordeling van de dienst die belast is met het (grond)waterbeheer;*
 - f. *er moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;*
4. *het bepaalde onder 3 geldt ook bij een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing, waarbij eveneens geldt dat de nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing wel moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan (met inbegrip van de daarin gestelde voorwaarden);*
5. *het bepaalde onder 3 en 4 kan worden gecombineerd met een (in principe vergunningsvrije) aanbouw tot 2,5 meter diep de tuin in (eveneens gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw), waarbij voor noodzakelijke daglichttoetreding een koekoek of wolfskuil als beschreven onder 3c mag worden en waarbij voor eventueel benodigde betreding van de tuin een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m²;*
6. *de koekoek, wolfskuil en tuintrap onder 5 zijn ook toegestaan voor noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande of nieuw te bouwen kelder / souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zonder dat een aanbouw met daaronder een kelder of souterrainuitbreiding wordt gerealiseerd, waarbij de afmetingen voor de koekoek en de tuintrap hetzelfde zijn als onder resp. 3 c en 5 en waarbij voor de wolfskuil een maximum diepte geldt van 1,5 m achter de vlakke achtergevel.'*

De motivering uit de conceptnota wordt op de volgende punten aangepast.

De eerste en de tweede alinea worden vervangen door de volgende tekst:

'Het komt met enige regelmaat voor dat aanvragers een vergunningsvrije aanbouw willen realiseren en daaronder dan tegelijk de bestaande kelder of het bestaande souterrain willen uitbreiden. Soms wordt ook alleen een aanvraag voor een kelder-/souterrain uitbreiding gedaan. Ook komt het voor dat onder het hoofdgebouw een nieuwe kelder wordt aangevraagd, waarbij soms ook een bovengrondse aanbouw wordt gewenst en waarbij de nieuwe kelder onder deze aanbouw wordt doorgetrokken. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelder worden dan voorzieningen aangebracht om voldoende lichttoetreding mogelijk te maken. Het comfort van een woning op deze manier aanmerkelijk worden vergroot en/of grotere of zelfs nieuwe woningen worden gemaakt. Regelmatig komt hier ook noodzakelijk geworden funderingsherstel bij kijken, die dan ook (deels) kan worden gefinancierd met de uitbreiding van het bestaande woonoppervlak. Dit past ook in het beleid voor meervoudig ruimtegebruik, de wens tot grotere woningen (vaak ten gunste komend van gezinnen met kinderen) en geeft ook de mogelijkheid om de kwaliteit van woningen (met inbegrip van vaak noodzakelijk geworden funderingsherstel) op peil te brengen of te houden.'

Na deze alinea komt de volgende tekst:

'Deze beleidsregel maakt het zowel mogelijk om bestaande kelders of souterrains onder de hoofdbebouwing die toegestaan zijn op grond van het bestemmingsplan of nieuw te bouwen kelders/souterrains waarvoor het zelfde geldt (doorgaans op grond van een binnenplanse afwijking, waarbij aan alle gestelde voorwaarden moet worden voldaan), door te trekken achter de

achtergevel tot 2,5 m diep de tuin in, al dan niet onder een in principe vergunningsvrije aanbouw. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelders/souterrains kunnen koekoeken of wolfskuilen worden aangebracht. Het afwijkingenbeleid concretiseert op dit punt enerzijds de veelal binnenplanse afwijkingmogelijkheden voor kelders en kelderuitbreidingen in de geldende bestemmingsplannen en maakt anderzijds hierbij een combinatie met - in principe vergunningsvrije - aanbouwen mogelijk.

De regeling voor nieuwe kelders die in de meeste bestemmingsplannen is opgenomen, dateert uit de tijd van de economische crisis. Zowel de rijksoverheid als de gemeenten deden inspanningen om toen bouwmogelijkheden te creëren die een positief effect op de crisis konden hebben en die het voor bewoners aantrekkelijk moesten maken om hierin te investeren. Daarbij werden misschien soms de grenzen opgezocht van de ruimtelijke inpasbaarheid van deze bouwmogelijkheden.'

De tweede alinea op p. 23 van de conceptnota wordt als volgt gewijzigd:

De zin 'Met name binnen de ring....' Wordt vervangen door de volgende tekst:

'Met name binnen de ring zijn toenemende waarschuwendende geluiden dat te zeer toenemende kelderbebouwing grote negatieve effecten kunnen hebben op zowel de (regen-) wateropvang als de grondwaterstromen, waardoor de klimaatbestendigheid kan afnemen. In stedelijk verband is hier recent nader onderzoek naar gedaan, maar dit betreft zeer ingewikkelde en technische materie. Het onderzoek wordt nog vertaald naar een stedelijk afwegingskader. Wanneer dit gereed is, zal dit doorwerking krijgen in bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid, waaronder dit afwijkingenbeleid. De verwachting is dat dit afwegingskader als vertrekpunt zal hanteren dat het bouwen van kelders alleen mogelijk is wanneer – op basis van in voldoende mate kwalitatief onderzoek – is aangetoond dat geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater in de omgeving zal optreden. Het op te stellen stedelijk afwegingskader zal nader aangeven op welke wijze de mate van doorstroming moet worden vastgesteld.'

Aan het einde van de motivering van deze beleidsregel wordt de volgende tekst toegevoegd:

'Ook 'solitaire' wolfskuilen en koekoeken (zonder aanbouw en kelder- of souterrainuitbreiding) die nodig zijn voor de noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande kelder of souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zijn toegestaan op grond van deze beleidsregel. Het gaat hier overigens om een mogelijkheid die (vrijwel) altijd al als binnenplanse afwijkingmogelijkheid in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen. Dat deze hier in het afwijkingenbeleid is opgenomen, is van meerwaarde omdat deze ook doorwerkt naar de toepassing van deze binnenplanse afwijkingmogelijkheid en daarmee duidelijk maakt onder welke voorwaarde de binnenplanse afwijkingmogelijkheid kan worden toegepast. Hetzelfde geldt voor het mogelijk maken van de realisering van een trap voor de benodigde betreding van de tuin.'

6. *Beleidsregel 11 Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers*

Er is naar aanleiding van de inspraak nog eens goed gekeken naar de conceptregeling voor ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers. Het aanbrengen van deze voorzieningen brengt regelmatig een spanningsveld met zich mee tussen de belangen van aanvragers en omwonenden, waarbij ook de stedenbouwkundige/welstandelijke inpassing zwaarwegend is. In zijn algemeenheid is en blijft het wenselijk hiervoor inpassende oplossingen te creëren. Maar bij bestaande bedrijven is dit – zonder dat een meer ingrijpende verbouwing plaatsvindt – vaak lastig. In het geldende beleid en in de conceptnota werd als belangrijk criterium gehanteerd dat er sprake moet zijn van 'aantoonbare redenen' waardoor inpassende plaatsing niet

mogelijk is. Dit begrip is echter voor de praktijk lastig te hanteren en is nu dan ook los gelaten. De beleidsregel is nu meer ingericht op de plek van de voorziening, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen moet worden aangehouden en aanvullend de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum dient te worden beperkt. Daarnaast is voor meerdere situaties vastgelegd dat er een ombouw moet worden aangebracht, waardoor een extra waarborg wordt geschapen voor de beperking van geluidsoverlast voor omwonenden.

De regeling komt daardoor als volgt te luiden:

'In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een voor het hoofdgebruik noodzakelijk ventilatiesysteem met bijbehorende afvoerkanalen en leidingkokers, alleen een afwijking verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het hoofdgebruik;*
- 2. situering aan gevels grenzend aan de openbare ruimte is niet toegestaan;*
- 3. er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan wettelijke normen (voor met name geur en geluid);*
- 4. het uiterlijk sluit aan bij de omgeving en is niet reflecterend.*

Daarnaast geldt voor afvoerpipen aanvullend:

- bij het vergroten van de capaciteit van een ventilatiesysteem worden de bestaande afvoerpipen vervangen.*

Voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties die buitenlucht nodig hebben om te functioneren, geldt aanvullend:

- a. installaties die niet inpandig kunnen worden gerealiseerd, worden op een plat dak (van het hoofdgebouw of een aanbouw) gesitueerd, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen wordt aangehouden; aanvullend op deze afstand wordt de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum beperkt;*
- b. bij meerdere installaties op een dak moeten deze worden geclusterd en worden voorzien van een ombouw;*
- c. installaties op een aanbouw of een bijgebouw in een binnenterrein, dienen altijd te worden voorzien van een ombouw.*

Voor overige installaties, die een afzuigende werking hebben, geldt aanvullend:

- a. alleen ondergeschikte delen van de hier bedoelde installaties kunnen uitwendig worden gerealiseerd;*
- b. de hiervoor genoemde onderdelen a, b en c die gelden voor airco-units, drycoolers, condensors en soortgelijke installaties, zijn van overeenkomstige toepassing.*

De motivering wordt als volgt aangepast:

Na de eerste alinea uit de conceptnota komt de volgende tekst:

'Het aanbrengen van de her bedoelde voorzieningen brengt regelmatig een spanningsveld met zich mee tussen de belangen van aanvragers en omwonenden, waarbij ook de stedenbouwkundige/welstandelijke inpassing zwaarwegend is. In zijn algemeenheid is en blijft het wenselijk hiervoor inpandige oplossingen te creëren. Deze passen nagenoeg altijd binnen het geldende bestemmingsplan en kunnen daardoor eenvoudig worden vergund. Maar bij bestaande bedrijven kan dit – zonder dat een meer ingrijpende verbouwing plaatsvindt – lastig zijn. De beleidsregel is hoofdzakelijk ingericht op de plek van de voorziening, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen moet worden aangehouden en aanvullend de zichtbaarheid vanaf de begane grond tot het minimum dient te worden beperkt. Daarnaast is voor meerdere situaties vastgelegd dat er een ombouw moet worden aangebracht,

waardoor een extra waarborg wordt geschapen voor de beperking van geluidsoverlast voor omwonenden.

Voor ondernemers vraagt dit de nodige inspanning om te zorgen dat in meerdere opzichten een aanvaardbare en inpasbare oplossing wordt gezocht. Die inspanning kan echter worden gevraagd, omdat dit nu eenmaal ook onderdeel is van een goede bedrijfsvoering. Wanneer tijdig wordt nagedacht over een goede inpassende oplossing of – wanneer dit echt niet goed mogelijk is – een goede alternatieve uitwendige oplossing, moet het mogelijk zijn om ook voor omwonenden een aanvaardbare oplossing te zoeken.'

De tweede alinea uit de conceptnota wordt geschrapt.

7. Bijlage 1 Begripsbepalingen

Ten aanzien van enkele begrippen uit de begripsbepalingen is aanpassing wenselijk, omdat deze niet langer of onvoldoende accuraat zijn.

De volgende begrippen worden in de plaats gesteld van de begrippen uit de conceptnota:

'Bijzondere bouwlaag: Kelder, souterrain, kap.

Daklaag: Een bouwwerk op het platte dak, uitgebouwd vanuit de (schijn-)kap, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak.

Plat dak: Een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan 90% van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat en dat ten behoeve van afvoeren van hemelwater een maximaal afschot van 4% mag hebben.

(totaal beschikbare)

Platte dakoppervlak: Een dak is de vlakke of hellende afdekking van een gebouw en vormt met de onderliggende bouwlaag de hoogste bouwlaag van een gebouw. Elk plat deel van deze bovenste bouwlaag wordt gerekend tot totaal beschikbare platte dakoppervlak. Bij twijfel is een redelijke uitleg van de afbeelding op p. 17 doorslaggevend. Het platte deel van een dakkapel in een kap wordt niet tot het totaal beschikbare platte dakoppervlak gerekend. Dat geldt ook voor een niet oorspronkelijke dakuitbouw of daklaag.'

8. Bijlage 5 Vergelijking oude en nieuwe beleidsregels

In deze bijlage wordt de kolom 'Nieuw' aangepast aan alle hierboven opgenomen wijzigingen van de beleidsregels.