



‘Omgevingsvergunning A2’

Voor het snel afhandelen van afwijkingsbesluiten voor omgevingsvergunningen.

Beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)

Definitief 8 juni 2011

Vastgesteld op 28 juni 2011

Gewijzigd (opnieuw) vastgesteld door het Algemeen Bestuur
van de Bestuurscommissie Zuid d.d. 23 maart 2016

Postadres Stadsdeel Zuid
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

<https://www.amsterdam.nl/gemeente/bestuurscommissies/bestuurscommissie-z/>

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Toelichting	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Beleidsregels voor 'omgevingsvergunning A2' (art. 2.12, lid 1 sub a, 2)	5
1.3 Beleidsregels voor 'omgevingsvergunning A1' (art. 2.12, lid 1 sub a, 1)	6
1.4 Beleidsregels voor 'omgevingsvergunning A3' (art. 2.12, lid 1 sub a, 3)	6
1.5 Wijzigingen beleidsregels	7
1.6 Verlengingsbesluit	7
 Hoofdstuk 2 Regelgeving rijksoverheid	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Omgevingsvergunningsvrije bouwwerken	9
2.3 Privaatrecht	10
 Hoofdstuk 3 Hoofdlijnen ruimtelijk beleid	 11
3.1 Bestaande kwaliteiten	11
3.2 Bestaand beleid	12
3.3 Nieuwe bestemmingsplannen	13
 Hoofdstuk 4 Beleidsregels	 14
4.1 Uitgangspunten	14
4.2 Weigeringsgronden en reikwijdte beleidsregels	15
4.3 De beleidsregels	16
Beleidsregel 1 dakkapellen	16
Beleidsregel 2a dakterrassen op hoofdbebouwing	16
Beleidsregel 2b dakterrassen op aan-, uitbouwen en bijgebouwen	20
Beleidsregel 3 toegang tot een dakterras	21
Beleidsregel 4 aan- en uitbouwen	22
Beleidsregel 5a ondergrondse bouwwerken, achterzijde	23
Beleidsregel 5b ondergrondse bouwwerken, voorzijde	26
Beleidsregel 6 gebouwde terrassen	26
Beleidsregel 7 balkons	28
Beleidsregel 8 mengformules horeca	29
Beleidsregel 9 ventilatiesystemen	30
4.4 Voor enkele categorieën uit artikel 4.1.1 Bro geen beleidsregels	31
4.5 Algemene bepalingen	32
4.6 Begripsbepalingen	34
4.7 Wijze van meten	38
 Bijlage 1, passages Wabo en Bor	 39
Bijlage 2, kaart 'plan Zuid'	49
Bijlage 3, kaart 'gebieden'	50

Hoofdstuk 1 Toelichting

1.1 Inleiding

Na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008, zijn door de inwerkingtreding van de Crisis- en Herstelwet (Chw) op 31 maart 2010 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen vormen aanleiding om het huidige beleid van de voormalige stadsdelen Zuideramstel en Oud-Zuid te vernieuwen en harmoniseren.

Deze beleidsnota bevat beleidsregels om snel en gemakkelijk een omgevingsvergunning met planologische afwijkingsbesluiten te verlenen. De beleidsregels van de voormalige stadsdelen Oud-Zuid en Zuideramstel zijn waar mogelijk samengevoegd en waar nodig zijn beleidsregels toegevoegd voor veelkomende gevallen zodat deze omgevingsvergunningen gemakkelijker kunnen worden vergund.

Onder de Wro was het mogelijk om op grond van artikel 3.6 Wro toepassing te geven aan een ontheffing zoals is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Als er geen gebruik kan worden gemaakt van deze zogenaamde 'binnenplanse ontheffingsmogelijkheid' werd bekeken of op grond van artikel 3.23 Wro toepassing kon worden gegeven aan een zogenaamde 'buitenplanse ontheffing', ook wel 'kruimelgevallen' genoemd.

Het opstellen van beleidsregels voor kruimelgevallen, gebeurde eerst op grond van artikel 20 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro), toen artikel 4.1.1 Bro en nu artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor). Het opstellen van beleidsregels is een bevoegdheid van het Dagelijks Bestuur (hierna DB). Beleidsregels zijn in beginsel bindend voor burger en bestuur. De Algemene wet bestuursrecht schrijft (4:84) voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de eigen beleidsregels moet handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit kan dus betekenen dat het DB, ook al is een activiteit voor bouwen en/of gebruik conform de beleidsregels, medewerking aan de verlening van een afwijkingsbesluit kan weigeren. Overigens is ook het omgekeerde denkbaar: ondanks dat een omgevingsvergunning met een activiteit bouwen en/of gebruik in strijd is met de hier opgenomen beleidsregels, kunnen er soms voldoende ruimtelijke argumenten zijn op basis waarvan medewerking toch verantwoord is. Onder de Wabo blijft dit ongewijzigd.

Een ontheffing heet sinds 1 oktober 2010 formeel een 'omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 2 van de Wabo van het bestemmingsplan kan worden afgeweken'. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als een afwijking van een activiteit van bouwen en/of gebruik met het bestemmingsplan is weggenomen met een afwijkingsbesluit. De wetteksten van de artikelen 2.12 lid 1 onder a Wabo en artikel 4 van bijlage II van de Bor zijn opgenomen in de bijlagen 1.

Binnenplanse en buitenplanse ontheffingen, de planologische afwijkingsbesluiten, zijn per 1 oktober 2010 opgenomen in de omgevingsvergunning. In artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo komen deze als volgt terug:

- Omgevingsvergunning met toepassing art. 2.12 lid 1 sub a, onder 1;
- Omgevingsvergunning met toepassing art. 2.12 lid 1 sub a, onder 2; buitenplanse ontheffingen, kruimelgevallen (voorheen buitenplanse ontheffingen art. 3.23 Wro)

In deze nota is ervoor gekozen om de formele lange naamgeving door een korte pragmatische te vervangen en daarom:

- 'art. 2.12 lid 1 sub a, onder 1 Wabo' aan te duiden als 'omgevingsvergunning a1'
- 'art. 2.12 lid 1 sub a, onder 2 Wabo' aan te duiden als 'omgevingsvergunning a2'.

Het belang om dit beleid te beschrijven is in eerste instantie gelegen in het feit dat daarmee meer duidelijkheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid naar burgers wordt gecreëerd. Ook voor het bestuur en voor medewerkers van het stadsdeel biedt de nota houvast. Door middel van dit beleidsdocument is hieraan voldaan. Zo wordt voor iedereen duidelijk op welke manier het bestuur gebruik maakt van haar wettelijke bevoegdheid om 'omgevingsvergunning a2' te

verlenen. Met het vernieuwen van de beleidsregels is ook duidelijk gelet op de gemeentelijke doelstelling van deregulering. De beleidsregels bieden meer ruimte en zijn getoetst op doelmatigheid, eenvoud, eenduidigheid en vergroting van mogelijkheden van een snelle vergunningverlening. De Wabo is sterk gebaseerd op het principe dat dienstverlening centraal staat en maakt deel uit van het rijksproject "Andere Overheid". Het uitgangspunt is betere dienstverlening aan de klant. De Wabo levert een belangrijke bijdrage aan efficiëntere procedures, duidelijkheid en het voorkomen van regeldruk of vertragingen.

De nu voorliggende nota staat weliswaar op zichzelf, maar kan toch niet helemaal los gezien worden van nog te ontwikkelen nieuw beleid en beleid van nieuwe bestemmingsplannen. In enkele verouderde bestemmingsplannen zijn bepaalde activiteiten niet mogelijk maar in de nieuwe bestemmingsplannen wel. De beleidsregels volgen de nieuwe beleidslijn zodat uniformiteit ontstaat in een soortgelijk gebied. Deze nota kan worden ingezien op de bezoekadressen van de stadsdeelkantoren aan de President Kennedylaan 923 en geraadpleegd worden op de website van het stadsdeel.

1.2 Beleidsregels omgevingsvergunning a2 (voorheen 3.23 Wro)

Deze nota zal voor de toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a, onder 2 Wabo (a2) voorzien in aanvullende eisen op grond van de bij Algemene maatregel van bestuur (AMvB) aangewezen kruimelgevallen uit art. 4 van bijlage II van het Bor.

De aanvrager bepaalt of een omgevingsvergunning in fasen of een deelaspect wordt aangevraagd. Een eerste fase heeft slechts betrekking op de door de aanvrager aan te geven activiteiten. Voor meer informatie over de Wabo wordt verwezen naar de relevante wetteksten in de bijlage en het 'omgevingsloket online': www.omgevingsloket.nl. Nadat een aanvraag is ingediend wordt bekeken of er voldoende gegevens zijn overlegd, ook wel de 'ontvankelijkheidstoets' genoemd. Nadat de aanvraag ontvankelijk is verklaard, start de formele behandelingstermijn en worden de aangevraagde activiteiten op de gebruikelijke wijze getoetst. Er wordt bekeken of er bijvoorbeeld geen milieutechnische of monumentale belemmeringen zijn (art. 2.10 Wabo).

De beleidsregels in deze nota worden toegepast wanneer een activiteit van een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning met een met het bestemmingsplan strijdige activiteit wordt bekeken of de aanvraag als 'omgevingsvergunning a1' (binnenplanse ontheffing) kan worden verleend en daarna pas als 'omgevingsvergunning a2'. Als de strijdige activiteit voor bouwen en/of gebruik in overeenstemming is met deze nota, kan de 'omgevingsvergunning a2' worden verleend. De procedure die daarvoor gevolgd dient te worden is normaliter de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wabo. De omgevingsvergunning kan bestaan uit meerdere deelactiviteiten. Deze deelactiviteiten (bouw, sloop, kap, milieu enz.) hebben allen een toetsingskader, in de Wabo of in de decentrale regelgeving (verordeningen). Als een onderdeel van de omgevingsvergunning geweigerd moet worden, moet de gehele omgevingsvergunning geweigerd worden. Hierop geldt de uitzondering dat de aanvrager kan verzoeken om de omgevingsvergunning toch te verlenen voor de deelactiviteiten die wel vergund kunnen worden. Als voor een activiteit de uitgebreide procedure moet worden doorlopen (zoals bij monumenten en een exploitatievergunning) geldt deze termijn ook voor de rest van de activiteiten. De reguliere procedure is acht weken met de mogelijkheid om deze met zes weken te verdagen. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, is voor de 'omgevingsvergunning a2' vervallen. Er worden geen ontwerpbesluiten meer gemaakt en ter inzage gelegd. Dit betekent dat de belanghebbenden zijn aangewezen op de bezwaarprocedure na een besluit van het bevoegd gezag. Het Dagelijks Bestuur neemt sneller een besluit en de noodzaak van goede beleidsregels is belangrijker geworden omdat de belangenafweging niet meer ter visie wordt gelegd, en dus is een juridisch goed verdedigbaar besluit noodzakelijker.

Deze nota gaat in hoofdzaak over de 'omgevingsvergunningen a2' (kruimelgevallen) die zijn opgenomen in artikel 4 van bijlage II Bor. De opsomming in dit artikel is weliswaar limitatief, maar

de normstelling per geval is vrij ruim of soms geheel afwezig. De omgevingsvergunning a2 (artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 2) lijkt in beginsel ruime mogelijkheden te bieden. Het is echter aan het DB om te bepalen op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. De wijze waarop dit gebeurt kan sterk verschillen per gemeente/stadsdeel. Daarbij zullen de plaatselijke ruimtelijke omstandigheden sterk richtinggevend zijn. In een gemeente met veel buitengebied en kleine dorpen zullen doorgaans ruimere mogelijkheden worden geboden binnen de bebouwde kom dan in de dichtbebouwde grote stad. Het is daarom goed te realiseren dat het verlenen van een 'omgevingsvergunning a2' geen verplichting betreft, maar een bevoegdheid is van het DB. Stadsdeel Zuid zet bijvoorbeeld het beschermende regime van de groene tuinen in gesloten bouwblokken ter bescherming van het leefklimaat voort.

1.3 Beleidsregels bij toepassing 'omgevingsvergunning a1'

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt altijd eerst bekeken of een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo mogelijk is. Dit was voorheen de binnenplanse ontheffing. In deze nota is deze procedure aangeduid als 'omgevingsvergunning a1'. Hiervoor geldt eveneens een termijn van acht weken. Vanwege deze korte termijn is het ook voor de 'omgevingsvergunning a1' van belang dat de nieuwe bestemmingsplannen duidelijke regelingen bevatten om deze vergunningen snel en adequaat te kunnen vergunnen.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat voor het verlenen van een 'omgevingsvergunning a1' complementair gebruik kan worden gemaakt van de beleidsregels voor 'omgevingsvergunning a2', voor zover deze regels daar op van toepassing verklaard kunnen worden. Het gaat dan om de toepassing van algemene ontheffingen of afwijkingsbesluiten in het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 lid 1 Wro.

1.4 Beleidsregels bij toepassing 'omgevingsvergunning a3'

Als een omgevingsvergunning a1 of a2 niet mogelijk is, zal het bestuur tot de conclusie komen dat dit alleen mogelijk is met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. In deze nota aangeduid als 'omgevingsvergunning a3'. De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening kende met artikel 19 lid 2 WRO tot 1 juli 2008 een vergelijkbare figuur als de 'Omgevingsvergunning a3', toen nog vrijstelling van het bestemmingsplan geheten.

Tot nu toe kon gebruik worden gemaakt van het projectbesluit (Wro) maar dit instrument is vervallen met de invoering van de Wabo. De Wabo kent dus een nieuw instrument om ruimtelijke projecten in strijd met bestemmingsplan eventueel na afweging van alle belangen toch mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning met een activiteit in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat. Het DB is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning, maar er is wel een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de stadsdeelraad nodig. Deze nieuwe planologische figuur houdt dus in dat het bestuur de omgevingsvergunning pas kan verlenen als de raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd.

Voor een 'Omgevingsvergunning a3' moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure (als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb) met een termijn van 26 weken toegepast. Dit is geen fatale termijn, wel is de Wet dwangsom van toepassing bij overschrijding van deze termijn. Opschorting is voorts mogelijk als wordt gevraagd om aanvulling en vanwege vertraging door de aanvrager. Daarnaast kan het bestuur als de aanvraag niet compleet is op elk moment tijdens de behandeling van de aanvraag de aanvrager een redelijke termijn stellen waarbinnen de ontbrekende gegevens moet aanvullen. De aanvrager is op grond van artikel 3.2 sub b van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Een ruimtelijke onderbouwing is met alle benodigde feiten en gegevens noodzakelijk om een goede afweging te kunnen maken voor een verantwoord besluit conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en 3:2 en 4:2

¹ Raad van State, uitspraak 7 april 2010 (200905619/1/H1)

van de Awb. Indien nodig, kan het bevoegd gezag bij het opvragen van aanvullende gegevens de aanvrager hierom vragen. Het niet leveren van aanvullende gegevens kan leiden tot buiten behandeling stelling van de aanvraag.

1.5 Wijzigingen beleidsregels

In verband met de herindeling van de Stadsdelen op 1 mei 2010 zijn de bestaande beleidsregels art. 3.23 Wro opnieuw bekrachtigd door het bestuur van het nieuwe stadsdeel Zuid. Deze beleidsregels gelden alleen voor het oude grondgebied van stadsdeel Oud-Zuid. Stadsdeel Zuideramstel had geen formeel bekrachtigd ontheffingenbeleid. Het voormalige stadsdeel Zuideramstel had hoofdzakelijk ongeschreven beleidsregels die tot een vaste gedragslijn hebben geleid. In deze nota zijn de beleidsregels tussen de stadsdelen gelijk getrokken; geharmoniseerd. Daarnaast is in het kader van deregulering gekeken naar het bieden van meer ruimte voor ontwikkelingen en zijn de beleidsregels getoetst op doelmatigheid, eenvoud, eenduidigheid en vergroting van mogelijkheden van een snelle vergunningverlening. In deze paragraaf staan de belangrijkste wijzigingen omschreven.

Dakterrassen op hoofdbebouwing en aan- uit, en bijgebouwen mogen met de nieuwe beleidsregels ook op niet-woonfuncties met uitzondering van horeca en mogen ook tot op de dakrand van de achtergevel en op meerdere platte daken worden gemaakt. De afstand van het hekwerk moet in het gebied 'Plan Zuid van Berlage' vanaf de voorgevel minimaal 4 meter zijn. Bij de beleidsregel voor dakterrassen op hoofdbebouwing is ook de mogelijkheid van een groen dak opgenomen. Een dakterras op een lager gelegen deel van het hoofdgebouw is ook mogelijk geworden. Een dakterras op aan, uit- en bijgebouwen mogen groter worden dan maximaal 2 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel. De diepte van het dakterras vanaf de achtergevel is nu gelieerd aan de helft van de diepte van de tuin. Een dakterras op een aan-, uit- of bijgebouw en een koekoek mag nu ook in 'Plan Zuid'. Het terughoudende beleid van aan- en uitbouwen in groene binnenterreinen is weliswaar voortgezet, met de komst van de Wabo is nu ook bij niet-woonfuncties al veel mogelijk. In de wijk Buitenveldert wordt maatwerk geleverd voor het dichtbouwen van open ruimten tussen bestaande schuurtjes en het hoofdgebouw. Bijbehorende bouwwerken die dieper dan 2,5 meter in de tuin van het achtererfgebied steken mogen bij verspringende achtergevels ten dienste van het hoofdgebruik worden gebruikt mits deze de maximale diepte van 2,5 meter in de tuin niet overschrijdt ter plaatse van de in de tuin stekende uitbouw. In de strook van 2,5 meter vanaf de achtergevel mag een kelder worden vergroot. Een koekoek en vergroting kelder mag ook bij niet-woonfuncties. Een koekoek aan de achterzijde mag buiten de 2,5 meter grens 50 centimeter diep zijn. Er wordt maatwerk geleverd als er sprake is van een verspringende oorspronkelijke achtergevel. Ook tuintrappen worden onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De beleidsregel voor het wijzigen van gebruik van bestaande bebouwing tot maximaal 150 m² is geschrapt, hiervoor wordt voor maximaal 1500 m² maatwerk geleverd. Ventilatiesystemen (o.a. airco's) en mengformules horeca (tot 30% netto vloeroppervlak) worden met een nieuwe beleidsregel sneller afgehandeld.

1.6 Verlengingsbesluit

Als gevolg van de per 19 maart 2014 geldende Verordening op de bestuurscommissies, is het noodzakelijk geworden per 19 maart 2016 een besluit te nemen over de voortzetting van het beleid uit deze nota. Op 23 maart 2016 is dit verlengingsbesluit genomen, waarbij enkele juridisch-technische aanvullingen hebben plaatsgevonden. Deze aanvullingen zijn noodzakelijk gebleken na verschillende juridische adviezen over en rechterlijke toetsingen van de beleidsregels sinds de vaststelling van het beleid in juni 2011. Met de aanvullingen wordt meer expliciet dan voorheen duidelijk gemaakt dat afwijking van de beleidsregels aan de orde kan zijn. Daarbij zal dan wel uitdrukkelijk gemotiveerd worden waarom er van deze regels wordt afgeweken. Hiertoe was het volgende noodzakelijk:

- het vervallen van de in beleidsnota van juni 2011 in paragraaf 4.2 opgenomen tekstpassage (p. 16 eerste alinea van de nota uit 2011): 'Per geval zal moeten worden beoordeeld of er bijzondere omstandigheden zijn, die afwijking van de beleidsregels rechtvaardigen.';
- toevoeging van de passage 'in ieder geval' aan de tweede alinea van paragraaf 4.4 ná het woord 'Voor' en vóór 'de volgende gevallen is maatwerk vereist:';

- het toevoegen van enkele algemene bepalingen, die meer expliciet een juridische basis bieden om afwijking van de beleidsregels mogelijk te maken.

Hoofdstuk 2 Regelgeving rijksoverheid

2.1 Lijst met standaard gevallen

Voor dat wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid en de nieuwe beleidsregels, is het van belang kennis te nemen van de in dit kader relevante regelgeving van de rijksoverheid. Daarbij gaat het vooral om artikelen 2 en 3 van bijlage II van de Bor (de regels voor het omgevingsvergunningvrij bouwen; activiteit voor bouwen en/of gebruik waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist). In artikel 4 van bijlage II van de Bor worden de kruimelgevallen limitatief opgesomd. De beleidsregels uit deze nota hebben betrekking op de hierin genoemde lijst van categorieën. In bijlage 1 van deze nota is een tabel opgenomen waarin de lijst met categorieën van de oude 3.23 Wro en nieuwe artikel 4 bijlage II Bor naast elkaar zijn gezet.

Artikel 5 van bijlage II Bor geeft nog enkele bijzondere bepalingen aan, waarbij de belangrijkste wordt gevormd door de bepaling dat bij de toepassing van artikel 4 bijlage II Bor het aantal woningen gelijk moet blijven. Voor de nieuwe begrippen die in bovenstaande tabel worden geïntroduceerd, wordt verwezen naar artikel 1 bijlage II Bor, zie ook bijlage 1.

2.2 Omgevingsvergunningvrije activiteiten

Omdat de mogelijkheid voor het bouwen van licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken is verdwenen en de lijst met categorieën voor omgevingsvergunningvrije activiteiten is gewijzigd, geeft deze paragraaf tekst en uitleg. Op detailniveau is de regeling op diverse onderdelen gewijzigd.

De wijzigingen van de omgevingsvergunningvrije activiteiten houden ook verband met de wens om de praktische toepasbaarheid van de regeling voor het omgevingsvergunningvrij bouwen verder te verbeteren en knelpunten in de uitvoering daarvan weg te nemen. Daarbij is tegelijkertijd, in lijn met het algemene kabinetsstreven om administratieve lasten te verminderen, waar mogelijk de categorie omgevingsvergunningvrije activiteiten verder verruimd. Deze verruiming is, mede ter uitvoering van de motie-Boelhouwer/Wiegman uiteindelijk toch beperkt en nu terug te vinden in artikel 3 van bijlage II van de Bor (bijlage 1). Een andere wijziging ten opzichte van de regeling uit het oude Bblb hangt samen met het in de Wabo opgaan van de planologische afwijkingsbesluiten, zoals ontheffingen en het projectbesluit uit de Wro. Het is hierdoor, zoals al eerder toegelicht, mogelijk om onderscheid te maken tussen omgevingsvergunningvrij bouwen en/of gebruiken, samen aangeduid als 'activiteiten', waarop het planologisch regime wel en niet van toepassing is. Er is in de Wabo en Bor een schifting aangebracht in twee soorten vergunningsvrij bouwen en gebruiken; artikel 2 en artikel 3 van bijlage II van de Bor.

A. Artikel 2 van bijlage II Bor

Vergunningvrij bouwen in strijd met het bestemmingsplan

Voor deze vergunningvrije bouwwerken geldt dat er *geen* toetsing plaatsvindt aan het bestemmingsplan. Dit komt overeen met het 'vergunningvrij bouwen', zoals dat reeds gold bij woningen².

B. Artikel 3 van bijlage II Bor

Vergunningvrij bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan

Vergunningvrij indien het past binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat als het bestemmingsplan bouwactiviteiten mogelijk maakt, deze bouwwerken vergunningsvrij en *aanvullend* op de eerste categorie vergunningsvrije bouwwerken (categorie A) gerealiseerd kunnen worden. Als het bestemmingsplan deze bouwactiviteiten niet mogelijk maakt, is vergunningvrije realisatie ervan dus niet toegestaan.

² Het vergunningvrij bouwen is gebonden aan voorwaarden zoals zijn terug te vinden in art 2 en 3 van de bijlage II van de Bor

De regeling uit artikel 2 van Bijlage II van de Bor is bijna gelijk aan de regeling van het oude Bblb. Het bijzondere van de lijst van gevallen van artikel 3 bijlage II van de Bor is dat geen omgevingsvergunning is vereist als het bouwen en gebruik conform het bestemmingsplan is. Een belangrijk verschil met het vergunningvrij bouwen zoals dat tot voor kort gold, is dat omgevingsvergunningvrij bouwen niet langer meer beperkt is tot woningen, maar nu óók bij niet-woonfuncties kan plaatsvinden. Het stadsdeel kan niet verbieden wat de wetgever omgevingsvergunningvrij toestaat, maar kan wel met deze bouwmogelijkheden rekening houden en de beleidsregels voor afwijkingsbesluiten hierop afstemmen. Als géén omgevingsvergunning nodig is, dient wèl te worden voldaan aan Welstandseisen en aan het Bouwbesluit (i.v.m. een eventuele gebruiksvergunning en veiligheid). Het omgevingsvergunningvrij bouwen is niet van toepassing in, aan, op of bij een beschermd monument. Hierbij gaat het zowel om Rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten.

2.3 Privaatrecht

De voor de procedure van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten kunnen worden onderverdeeld in beperkt zakelijke rechten, burennrecht en het eigendomsrecht. Beperkt zakelijke rechten zijn rechten waarmee een eigendomsrecht is bezwaard. Een voorbeeld van een beperkt recht is het recht van erfdienstbaarheid. Als er sprake is van een erfpachtovereenkomst dan kan het zijn dat deze overeenkomst moet worden aangepast. Neem hiervoor contact op met het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam (Oga).

Ieders eigendom en het recht om van een eigendom gebruik te maken zoals men dat wil, is verankerd in het Burgerlijk Wetboek, het eigendomsrecht. Dat betekent echter niet dat iedereen 'op eigen terrein' grenzeloos kan doen en laten wat men wil. De wijze waarop men gebruik maakt van zijn/haar eigendom, mag bijvoorbeeld niet 'strijden' met de belangen of rechten van anderen, bijvoorbeeld voor burenn. Als een bouwinitiatief niet is afgestemd met de burenn kan dit leiden tot een conflict met de burenn. Zienswijzen voor kleine bouwwerken op of aan de perceelsgrens zijn vaak privaatrechtelijk van aard. Is op een omgevingsvergunning geen van de in artikel 2.10 van de Wabo genoemde weigeringsgronden van toepassing, dan kunnen privaatrechtelijke aspecten niet leiden tot een weigering van de vergunning. Voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten privaatrechtelijke belangen echter wel worden meegewogen in de totale belangenafweging. Bij een 'omgevingsvergunning a1' bestaat minder ruimte om privaatrechtelijke aspecten mee te wegen dan bij een 'omgevingsvergunning a2' omdat deze afwegingen al bij de bestemmingsplanprocedure zijn gemaakt.

In het Burgerlijk Wetboek is in artikel 5:50 geregeld dat bouwwerken geen aantasting van de privacy van de burenn tot gevolg mag hebben. Er kan bijvoorbeeld een nadere voorwaarde worden gesteld van twee meter afstand tot het bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens of er kan een privacyscherm worden geëist. Een aanvrager van een omgevingsvergunning doet er verstandig aan om het plan vooraf af te stemmen met de burenn. In het stadsdeel zijn veelal gedetailleerde bestemmingsplannen gemaakt waar dan ook minder ruimte is om privaatrechtelijke aspecten mee te wegen. Als bij indiening van een omgevingsvergunning privaatrechtelijke belemmeringen voordoen, dan wordt verwacht dat de aanvrager zoveel mogelijk rekening houdt met de bezwaren van de betreffende burenn.

Hoofdstuk 3 Hoofdpijnen ruimtelijk beleid

3.1 Bestaande kwaliteiten

In het kader van de onderbouwing van de beleidsregels is het van belang nog eens kort te wijzen op enkele relevante bestaande ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van (delen van) het stadsdeel. Dat gebeurt hier in het kort, omdat deze kwaliteiten al in veel andere documenten zoals de bestemmingsplannen en welstandsnota zijn beschreven.

De kwaliteit van zowel de bebouwing, de openbare ruimte als de voorzieningen maakt het stadsdeel aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Zuid is beroemd om zijn architectuur en stedenbouwkundige kwaliteiten. Het behoud daarvan wordt over het algemeen goed bewaakt. Dat geldt voor zowel de vele rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als een groot aantal monumentaal waardige gebouwen (orde 1 & 2) in de 19^e-eeuwse ring en de Gordel '20-'40.

Een andere belangrijke kracht van Zuid is de kwaliteit van de openbare ruimte, waarbij hier vooral de stedenbouwkundige kwaliteit van straten, parken en pleinen wordt genoemd. De ruimte is echter beperkt en staat, door conflicterende aanspraken van verschillende gebruikers, onder druk. Bovendien vinden in de openbare ruimte evenementen plaats. Verder zijn de binnentuinen in gesloten bouwblokken erg kenmerkend voor de bebouwing in het stadsdeel voor wat betreft de '20 – '40 gordel. In veel bouwblokken vormen ze groene zones, waarin de beplanting en vooral de aanwezige bomen als bron van rust fungeren voor aan- en omwonenden.

Buitenveldert is grotendeels gebouwd in de jaren '60 en '70 als tuinstad, conform de principes van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor Amsterdam uit de jaren '30. Buitenveldert ontleent zijn kwaliteit aan de nabijgelegen groengebieden, het Amsterdamse Bos aan de westzijde en de parken rond de Amstel aan de oostzijde. Door de repeterende architectuur van de gebouwen en de eenvoudige rechthoekige opzet van het stratenpatroon ligt de nadruk in deze wijk niet op de gebouwen zelf maar op de ruimte tussen de gebouwen. In die tussenruimte speelt groen en water een hoofdrol. Hierdoor heeft deze wijk een heel prettig ontspannen ruimtelijke sfeer. De bruto woningdichtheid in het bebouwd gebied is in vergelijking met andere wijken relatief laag. Het tuinstadmodel was een complete samenleving op lokaal schaalniveau, die een intensieve participatie van de bevolking in het bestuur en in het culturele leven moest gaan kennen, belichaamd in een besloten, intieme en geborgen vormgeving.

Naast de voorgaande ruimtelijke kwaliteiten is ook de bedrijvigheid kenmerkend voor het stadsdeel.

Commissie welstand en monumenten

De zorg voor het stadsbeeld is ook vandaag de dag nog een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Een hoge ruimtelijke kwaliteit levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de culturele betekenis van een gebied. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Ruimtelijke kwaliteit is een van de aspecten van ruimtelijk beleid.

Ruimtelijke kwaliteit is dus een aspect van de belangenafweging voor medewerking aan een afwijkingsbesluit. De welstandscommissie beoordeelt op redelijke eisen van welstand. Wát die redelijke eisen van welstand zijn, wordt vastgesteld door de stadsdeelraad. De Woningwet schrijft voor dat de welstandsbeoordeling alleen kan worden gebaseerd op de in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. 'De Schoonheid van Amsterdam Digitaal' is de naam van de digitale welstandsnota van de Amsterdamse stadsdelen. Als er sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument of hoge architectuurorde zal de toetsing zwaarder zijn, er gelden andere criteria per architectuurorde. Iedere bouwactiviteit als onderdeel van een omgevingsvergunning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. In Amsterdam is de welstandsadviesing opgedragen aan de Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM).

Jurisprudentie³ heeft de afgelopen jaren duidelijk gemaakt dat de welstandscommissie (CWM) zich dient te richten naar de ten tijde van het uitbrengen van het welstandsadvies geldende planologische bouw mogelijkheden. Dit betekent dat de welstandscommissie bij haar beoordeling zowel het op dat moment geldende bestemmingsplan als eventueel

³ Uitspraak RvS (zaak nr. 200805218/1, 201010192/1/H1 en 201010192/2/H1)

verleende vrijstellingen of afwijkingsbesluiten respecteert als het gaat om het bouwrecht. De welstandscommissie beperkt zich bij advisering in geval van een benodigde omgevingsvergunning met een afwijkingsbesluit altijd tot de vastgestelde welstandscriteria. Indien bij vergunningsvrije bouwactiviteiten achteraf mocht blijken dat de welstandsregels niet zijn nageleefd, dan kan altijd nog handhavend worden opgetreden via onder meer de excessenregeling als bedoeld in de Woningwet indien het bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

3.2 Bestaand beleid in de bestemmingsplannen

Het belang van het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten wordt in de 19^e-eeuwse ring en de gordel '20-'40 al jaren onderkend. Het bestaande beleid zoals in de bestemmingsplannen is vastgelegd, is er dan ook al jaren op gericht de aantrekkingskracht van het stadsdeel te behouden en waar mogelijk op onderdelen te versterken. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt beschermd door conserverende gedetailleerde bestemmingsplannen en een terughoudende opstelling ten aanzien van planologische afwijkingsbesluiten. De bescherming zou verder kunnen worden verhoogd door de aanwijzing van verschillende gebieden, waaronder de Stadion- en Beethovenbuurt, Rivierenbuurt, een deel van het Museumkwartier en een deel van de Pijp (alle onderdeel uitmakend van het Plan Zuid van Berlage), tot beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Maar hoewel de monumentale waarde van deze gebieden als onomstreden geldt, is aanwijzing tot op heden uitgebleven. Dit komt echter niet door het ontbreken van voldoende cultuurhistorisch besef bij het stadsdeel, maar vloeit meer voort uit de vrees voor huurverhogende effecten van de aanwijzing. Voorts is in het kader van de 'handreiking cultureel erfgoed' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangekondigd dat ingevolge de Modernisering Monumentenwet (MoMo) het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.6.1 lid 2 wordt gewijzigd zodat niet alleen archeologie maar al het cultureel erfgoed in planologische besluiten moet worden beschermd.

Naast de ruimtelijke kwaliteiten van de 19^e-eeuwse ring en de gordel '20-'40 wordt ook de kenmerkende kleinschalige bedrijvigheid beschermd en gestimuleerd. De groei van de zakelijke dienstverlening en de combinatie tussen wonen en werken wordt ook gestimuleerd, maar daarbij wordt wel scherp gelet op het bewaken van de maatschappelijke functie, woonfunctie en het voorkomen van "verkantorisering" van buurten. Er is structureel minder vraag naar kantoor, daarom wordt er zeer terughoudend omgegaan met het omzetten van functies naar kantoor.

De woonfunctie komt onder druk wanneer in de veelal dichtbebouwde omgeving nog meer bebouwing wordt toegestaan. Dit gebeurt dan ook maar spaarzaam. Kleine veranderingen in de woonomgeving zijn toegestaan, wanneer dit het wooncomfort verhoogt en omwonenden er weinig last van ondervinden. Met het tegengaan van bebouwing in de binnentuinen wordt bewerkstelligd dat hier genoten kan worden van (zon-)licht, lucht, ruimte, rust en groen. Juist in de dichtbebouwde omgeving wordt hier door bewoners veel waarde aan toegekend. Het in veel binnentuinen nog aanwezige groene karakter wordt, waar mogelijk, versterkt ten behoeve van vooral de woonfunctie. De bouw van bedrijfsruimtes en aanbouwen in die binnentuinen wordt daarom al jaren op de meeste plaatsen beperkt. Kleine tuinbergingen zijn op veel plaatsen toegestaan, veelal omgevingsvergunningvrij. Ook in de naoorlogse gebieden worden de openbare groene gebieden erg gewaardeerd. Door ook in deze gebieden terughoudend om te gaan met bebouwing in de tuin wordt recht gedaan aan de tuinstadgedachte. Bovendien wordt hiermee verrommeling van achtertuinen tegen gegaan die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Ten opzichte van de gesloten bouwblokken in de 19^e-eeuwse ring en de gordel '20-'40 zijn de achtertuinen in de naoorlogse gebieden vaak wel zichtbaar vanaf de openbare weg.

Ook de toeristisch culturele aantrekkingskracht krijgt behoorlijk de ruimte. De bewoners waarderen de gezelligheid van het toerisme rond de recreatieve voorzieningen in Zuid, maar er is weerstand tegen grootschalige en langdurige evenementen. Het stadsdeel maakt ten aanzien van toerisme, horeca, vrije tijdsbesteding en ontspanning iedere keer weer een nauwkeurige afweging tussen de economische waarde en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.

3.3 Nieuwe bestemmingsplannen

Bij de claims die de verschillende gebruikers op de schaarse ruimte leggen, is het aan het stadsdeel een goede balans te vinden tussen het algemene en het individuele belang. Het belangrijkste instrument om beleidsmatig die goede balans na te streven is het bestemmingsplan. Het stadsdeel heeft er veel, waarvan er een deel verouderd zijn. De belangrijkste redenen voor het stadsdeel om nieuwe bestemmingsplannen te maken zijn:

- de wettelijke termijn van tien jaar waarbinnen bestemmingsplannen behoren te worden herzien en de verplichting om binnen de stadsdeelgrenzen in ieder geval voor 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen te hebben;
- leemten in de regelingen, waardoor het bestaande - vaak al conserverende - beleid soms in de knel komt;
- vernieuwde bestemmingsmethodieken;
- de in het verleden vaak doorgevoerde gedeeltelijke herzieningen van de bestemmingsplannen en afgegeven vrijstellingen / afwijkingsbesluiten van het bestemmingsplan, waardoor soms een onoverzichtelijke lappendeken aan voorschriften / regels is gegroeid;
- de noodzakelijke herbeoordeling van de wijze waarop bestaande functies en hun ruimteclaims zijn verdeeld;
- actualisering van de omschrijving van niet-woonfuncties en een herbeoordeling van de locaties waar de niet-woonfuncties dienen te worden gesitueerd.

Nieuw ruimtelijk beleid hoort zoveel mogelijk in nieuwe bestemmingsplannen te worden opgenomen. Daarin wordt namelijk de breedst mogelijke afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen. Bovendien krijgen daarbij alle belanghebbenden de gelegenheid op verschillende momenten hun oordeel te geven over het nieuw voorgenomen beleid. Het doet bovendien recht aan de keuze van de wetgever om de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen toe te wijzen aan het hoogste orgaan van de gemeente/het stadsdeel en dat is de raad van de gemeente of het stadsdeel.

Daar waar bestemmingsplannen niet in voorzien kan het DB overwegen om een afwijkingsbesluit af te geven. De beleidsregels in deze nota geeft uitleg over de mogelijkheden van het afwijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleidsregels

4.1 Uitgangspunten

Het DB heeft zich bij het formuleren van de hieronder opgenomen beleidsregels zich laten leiden door enkele uitgangspunten. Deze vloeien voort uit het voorafgaande.

Medewerking aan comfortverhogende plannen van beperkte ruimtelijke betekenis

Het DB wil met de vaststelling van deze beleidsregels duidelijk maken dat een positieve grondhouding wordt aangenomen ten aanzien van bepaalde categorieën bouw- en gebruiksactiviteiten van een beperkte ruimtelijke betekenis en die afwijken van het geldende bestemmingsplan. Het gaat daarbij vooral om bouwwerken als dakkapellen, dakopbouwen, dakterrassen en balkons. Gezien de beperkte ruimtelijke gevolgen en het feit dat deze plannen vaak het comfort voor de gebruikers kunnen verhogen, zonder dat omwonenden daar onevenredige hinder van ondervinden of het algemeen belang schade wordt toegebracht, is afwijken van het bestemmingsplan voor deze plannen goed ruimtelijk verdedigbaar.

Inkadering gebruik bevoegdheden voor het verlenen van een 'omgevingsvergunning a2'

Om verschillende redenen wenst het DB niet van alle bevoegdheden gebruik te maken die het op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo toekomt (lijst van categorieën Bor).

1. Een te ruimhartig gebruik van deze bevoegdheid kan op gespannen voet staan met de bevoegdheid van de stadsdeelraad om bestemmingsplannen vast te stellen. In bestemmingsplannen wordt de meest brede afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen. Dit is des te meer van belang, omdat de komende jaren nieuwe en grote belangrijke bestemmingsplannen zullen worden gemaakt.
2. De architectonische en stedenbouwkundige waarden van grote gebieden in het stadsdeel zijn zo waardevol dat deze goed dienen te worden beschermd. Die gebieden hebben feitelijk de kwaliteit van een beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988, maar niet de formele status. Het gaat dan om plan Zuid van Berlage (Stadion- en Beethovenbuurt, zuidelijk deel van de Pijp en de Rivierenbuurt). Met de introductie en de verruiming van het omgevingsvergunningvrije bouwen neemt de druk op de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden (verder) toe. Te ruimhartige beleidsregels kunnen deze druk verder verhogen.
3. Veel aanvragen hebben betrekking op aan- en uitbouwen, onder de Wabo nu 'bijbehorende bouwwerken' bij woningen. Voor zover deze uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot gevolg hebben, staan zij op gespannen voet met al jaren consequent gevoerd beleid ten aanzien van de groene binnentuinen. Het DB wenst dit beleid zoveel mogelijk voort te zetten. Dit is ingegeven door de op 28 januari 2004 door de stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Oud-Zuid, vastgestelde 'Notitie Binnentuinen de Pijp' (ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan voor de Pijp). Hierin wordt grote waarde gehecht aan het behoud van groene binnentuinen. Het zoveel mogelijk behouden van open, groene en rustige binnentuinen staat nog steeds onder druk door het ruimere rijksbeleid voor het bouwen zonder omgevingsvergunning onder de Wabo. De notitie over de binnentuinen had destijds alleen betrekking op de Pijp, maar ook voor andere gebieden wordt in het stadsdeel het terughoudende bebouwingsbeleid ten aanzien van binnentuinen gevoerd. Het gaat dan om gebieden waar sprake is van geheel of gedeeltelijke gesloten bouwblokken die kenmerkend zijn voor de stedenbouw van de 19-eeuwse ring en gordel '20-'40 en waar het woonklimaat onder druk staat.

Terughoudendheid in 'Plan Zuid'

In het verlengde van wat hiervoor in 4.1 onder 2 is gesteld, geldt een aantal beleidsregels niet voor het gebied waar het beoogde beschermde stadsgezicht 'Plan Zuid' van toepassing is. Kenmerkend voor het gebied is de (vaak strenge) eenheid van de bouwblokken en/of de straatwanden. De individuele woningen en panden zijn hieraan ondergeschikt gemaakt. De bouwblokken en straatwanden zijn vormgegeven in grote architectonische eenheden. Die eenheden dienen in stand te blijven. Aanpassing is niet uitgesloten, maar kan alleen worden

toegepast door de gehele eenheid aan te passen (in overeenstemming met de architectonische opzet en kwaliteiten). Medewerking aan individuele afwijkingen van dit bestemmingsplan verdraagt zich dan ook slecht met de kwaliteit en de opzet van het gebied. Bouwactiviteiten die in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan, waarbij een hele architectonische eenheid wordt gewijzigd, zijn op zichzelf denkbaar, maar gelet op het maatwerk is terughoudendheid geboden. Voor de beleidsregel voor toegangen tot dakterrassen en dakterrassen zelf is daarom een extra criterium opgenomen.



Gebied concept aanwijzing beschermd stadsgezicht 'Plan Zuid' van de Rijksdienst cultureel erfgoed, zie bijlage 2 voor een kaart met duidelijke begrenzing.

Naast het plan Zuid van Berlage heeft het stadsdeel ook veel andere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten die bescherming verdienen. Zo wordt beleidsregel 3 (toegang dakterras) niet van toepassing verklaard op panden die worden gerekend tot de architectuurrordes 1 en 2 zoals deze zijn toegekend in de atlanten voor de 19^e-eeuwse ring en de gordel '20-'40. Deze atlanten vormen de basis van het welstandsbeleid van het stadsdeel. Orde 1 staat voor geregistreerde en beoogde rijks- en gemeentelijke monumenten. Orde 2 betreft monumentwaardige gebouwen met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzonder cultuurhistorische betekenis. Deze atlanten zijn overgenomen in de vastgestelde 'Welstandsnota Oud-Zuid'. Het gaat hier om de stedenbouwkundig en architectonisch meest waardevolle gebouwen uit de genoemde atlanten, waarin twee van de kenmerkende ruimtelijke systemen uit Amsterdam zijn beschreven en in kaart gebracht. Op beperkte onderdelen zijn de laatste jaren enkele wijzigingen van de welstandsnota van kracht geworden.

4.2 Weigeringsgronden en reikwijdte beleidsregels

Het voldoen aan de beleidsregels uit deze nota is geen garantie dat ook daadwerkelijk 'omgevingsvergunning a2' wordt verleend. In paragraaf 1.2 is al uitgelegd dat beleidsregels in beginsel bindend zijn voor burger en bestuur. De Algemene wet bestuursrecht schrijft (in artikel 4:84) voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de eigen beleidsregels moet handelen. Maar het blijft altijd een bevoegdheid van het DB om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden. Daarbij mag het echter niet zo zijn dat dit voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Het DB kan in specifieke gevallen beargumenteerd van de beleidsregels afwijken mits wordt voldaan aan artikel 4 van bijlage II van de Bor. ~~Per geval zal moeten worden beoordeeld of er bijzondere omstandigheden zijn, die afwijking van de beleidsregels rechtvaardigen.*~~

* Doorhaling vanwege gewijzigde hernieuwde vaststelling d.d. 23 maart 2016. Zie paragraaf 1.6.

Verder is het zo dat een omgevingsvergunning ook geweigerd kan worden op andere onderdelen/activiteiten; zie paragraaf 1.2. Een positief afwijkingsbesluit voor een omgevingsvergunning voor een bouw- of gebruiksactiviteit in strijd met het bestemmingsplan betekent dus niet dat de omgevingsvergunning direct wordt verleend.

4.3 De beleidsregels

De beleidsregels voor 'omgevingsvergunningen a2' zijn in deze paragraaf geformuleerd. Na de formulering van de beleidsregel volgt een nadere motivering. Een verklarende begrippenlijst is opgenomen in bijlage 1. Voor enkele beleidsregels zijn uitzonderingen gemaakt of extra criteria toegevoegd ten aanzien van het gebied 'concept aanwijzing beschermd stadsgezicht plan Zuid', zie kaartje bijlage en paragraaf 4.1. De zwaarte van de welstandstoets vindt plaats op basis van de stedenbouwkundige zone en architectuurorde, deze zijn terug te vinden in de welstandsnota. De centrale stad is bevoegd gezag voor de omgevingsvergunningen waar het grootstedelijk gebied van toepassing is. De beleidsregels zijn niet van toepassing op het grootstedelijk gebied. Dit geldt voor bijvoorbeeld de Zuidas en de NoordZuidlijn.

In dit hoofdstuk komen de volgende beleidsregels terug:

1. Dakkapellen
- 2a. Dakterrassen op hoofdbebouwing
- 2b. Dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen
3. Toegang tot een dakterras
4. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen
- 5a. Ondergrondse bouwwerken achterzijde
- 5b. Ondergrondse bouwwerken voorzijde (koekoek)
6. Gebouwde terrassen
7. Balkons en dichtbouwen balkons
8. Mengformules horeca
9. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers

1 Dakkapellen

In het hele stadsdeel – met uitzondering van het gebied 'plan Zuid' - wordt voor het bouwen van dakkapellen (op het voor-, zij- en/of achterdakvlak) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend wanneer wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

Motivering:

Een dakkapel is een ondergeschikte uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbare woonoppervlak te vergroten. De welstandcommissie beoordeelt of een omgevingsvergunningsplichtige dakkapel aan redelijke eisen van welstand voldoet. De criteria en zwaarte van deze toetsing is afhankelijk van de welstandsorte, monumentenstatus en ligging aan de voor- of achterzijde. Welstand let op de ritmiek van dakkapellen en de daarbij passende vormtaal. De criteria gaan over de grootte, verhoudingen en positie op het dak. Sommige dakkapellen zijn vergunningsvrij op grond van het Besluit omgevingsrecht bouwwerken (artikel 2 bijlage II Bor). Voor zover wel een omgevingsvergunning is vereist, is het zo dat de geldende bestemmingsplannen in het stadsdeel veelal geen regels bevatten voor dakkapellen. Ze zijn stedenbouwkundig doorgaans ondergeschikt. Voor zover het bestemmingsplan ze niet toestaat, hoeven ze met deze beleidsregel, zoals gebruikelijk, vrijwel alleen nog aan welstandseisen te voldoen. Een dakkapel in het dakvlak aan de zijkant moet in verband met privacy (zie paragraaf 2.3) minimaal twee meter uit de erfgrens liggen. Voor dakkapellen in het gebied 'plan Zuid' moet maatwerk worden gevoerd, zie 4.1.

2a. Dakterrassen op hoofdbebouwing

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:

1. *het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;*
2. *het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige hoofdbebouwing;*
3. *het dakterras wordt gerealiseerd op een plat dak*
4. *de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm;*

5. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
6. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);
7. bij ligging in het 'Plan Zuid' wordt minimaal 4 meter afstand van de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
8. bij lager gelegen delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt voor de privacy buiten de 2 meter grens vanaf de vlakke achtergevel, een minimale afstand van 2 meter tot de perceelsgrens aangehouden.

Voor het bouwen en gebruiken van een groen dak dat in strijd is met het bestemmingsplan kan op basis van de criteria voor dakterrassen, ook een 'omgevingsvergunning a2' verleend worden.

Motivering:

Dakterrassen op de hoofdbebouwing verhogen het woon- of verblijfsgevoel, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. Het is mogelijk om op meerdere platte daken een dakterras te maken. Een dakterras op een dakkapel is echter uitgesloten. Daarbij dient het hekwerk echter wel duidelijk terug te springen ten opzichte van de voorgevel in verband met de zichtbaarheid vanaf de openbare weg.

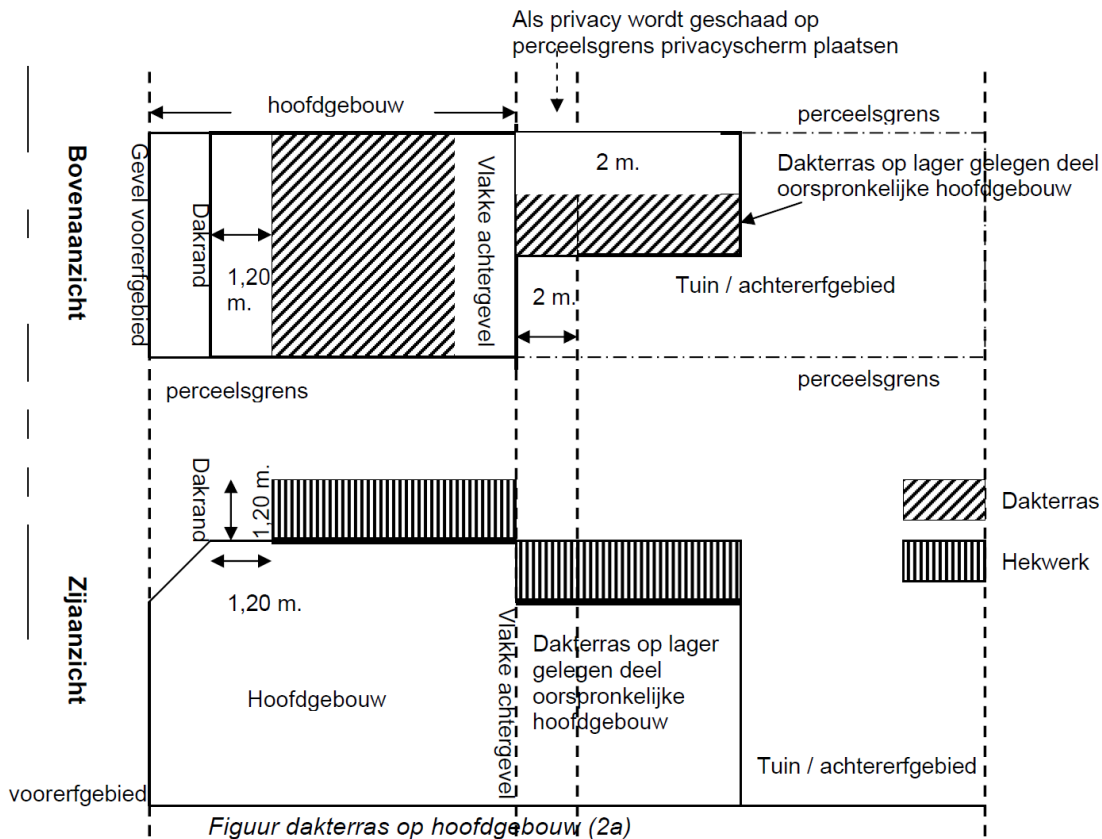
Een hekwerk op de dakrand is storend vanaf de openbare weg en betekent een aantasting van de gevelindeling en architectuur, daarom wordt 1,20 meter afstand aangehouden vanaf de dakrand van de bouwlaag van het beoogde dakterras. Alleen als de dakrand voor de voorgevelrooilijn ligt moet worden gemeten vanaf het snijvlak van de gevel met het dak van het beoogde dakterras in het voorerfgebied. Bij het aanhouden van deze afstand vanaf de voorgevelrooilijn is met een hoek van ongeveer 45 graden, het hekwerk van maximaal 1,20 meter vanaf de straatzijde veelal niet of nauwelijks te zien. De afstand van de dakrand en de hoogte van het hekwerk vanaf het afgewerkte dakterras is maatgevend. De exacte hoogte en zichtbaarheid vanaf de openbare weg is dus ook afhankelijk van de constructiehoogte. Als de constructiehoogte wordt meegerekend is de hellingshoek niet altijd precies 45 graden. Er wordt geen voorwaarde gesteld aan een afstand tot de achtergevel waar sprake is van het achtererfgebied. Als de dakrand voor de voorgevelrooilijn ligt kan de afstand van het hekwerk tot de dakrand verschillen omdat er verschillende soorten luifels en overstekken bestaan. De afstand van het hekwerk tot de dakrand kan dan per pand verschillen. Daarom is opgenomen dat in het geval dat de dakrand voor de voorgevelrooilijn steekt, gemeten moet worden vanaf het snijvlak van de voorgevel met het betreffende dakvlak. Een dakrand die voor de voorgevelrooilijn ligt, kan in de toekomst wijzigen waardoor een dakterras daardoor ineens zichtbaar wordt. Ook daarom wordt bij deze dakranden gemeten vanaf het snijvlak tussen de gevel en het betreffende dak. Bij kleine verschillen in afstand van het hekwerk tot de dakrand van minder dan 10 centimeter ten opzichte van de afstand van hekwerken tot de dakrand van aangrenzende panden moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij bestaande vergunde dakterrassen. Dit is om te voorkomen dat de hekwerken al te snel met elkaar 'verspringen', wat een onrustig beeld oplevert.

Vanuit het bouwbesluit kunnen regels worden gesteld aan de hoogte van het hekwerk in verband met de veiligheid. De hoogte van het hekwerk wordt gemeten vanaf de bovenkant van het onderliggende afgewerkte dakterras, dus exclusief constructiehoogte. De constructiehoogte is gesteld op maximaal 30 centimeter. Met de maat van 30 centimeter kan een balklaag met daarop een vloer worden gemaakt. Door hier een maximum aan te stellen wordt de totale hoogte van een dakterras beperkt. Een constructie voor een dakterras kan ook noodzakelijk zijn in verband met de draagkracht van het dak. De dakconstructie kan ook aan de binnenzijde worden verzaamd, verzwaring aan de buitenzijde is veelal praktischer.

Net als alle andere vergunningsplichtige bouwwerken worden dakterrassen ook getoetst aan welstandseisen. Als er sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument of hoge architectuurorde zal de toetsing op andere criteria plaats vinden en daarmee zwaarder zijn. De regel uit het bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt' voor de situering van het hekwerk ten opzichte van de voorgevel (4 meter uit de voorgevelrooilijn) blijft los van de beleidsregels onverkort van toepassing en wordt gelet op de ruimtelijke samenhang ook doorgevoerd voor de

rest van 'plan Zuid' (zie paragraaf 4.1). Dit criterium komt voort uit het beschermen van de voor dit gebied zo kenmerkende eenheid in bouwblokken en straatwanden.

De definitie van een hoofdgebouw staat uitgeschreven in de begripsbepaling maar aanvullend kan worden gesteld dat het gaat om het bouwvlak dat is aangegeven in het bestemmingsplan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming die het belangrijkst is. Lager gelegen delen van het oorspronkelijke hoofdgebouw horen ook bij het hoofdgebouw. Voor deze lager gelegen delen van het hoofdgebouw wordt een extra eis gesteld in verband met de privacy. Een dakterras op de lager gelegen delen van een hoofdgebouw mag naar de analogie van een balkon over de hele breedte van de achtergevel tot 2 meter diep vanaf de vlakke achtergevel gemaakt worden.



De vlakke achtergevel van de hoofdbebouwing volgt de denkbeeldige lijn die de terugliggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken. Ondergeschikte bouwdelen en aan- en uitbouwen kunnen de vlakke achtergevel overschrijden. Ten opzichte van de vlakke achtergevel kunnen gevelvlakken ook terug liggen. Het deel van het dakterras dat meer dan 2 meter uit de vlakke achter ligt moet in verband met de privacy een afstand van 2 meter aanhouden tot de perceelsgrenzen met de burens, zie de schematische afbeelding en paragraaf 2.3.

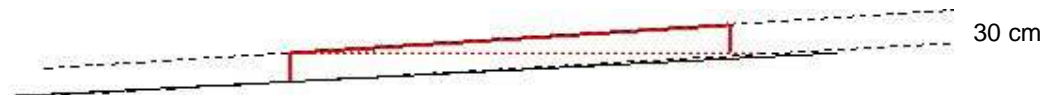
Een dakterras mag alleen worden gemaakt op een plat (deel) van een dak. Een plat dak kan iets hellen; afschot hebben voor het afvoeren van hemelwater. Onvoldoende afschot veroorzaakt plasvorming op de dakbedekking. Hoe groot het afschot van een dak moet zijn is afhankelijk van vele factoren (o.a. soort, type en merk dakbedekking, mate vervuiling etc.). Een effectief afschot is volgens de NEN 6702 norm ('Belastingen en vervormingen TGB 1990' art. 10.4.3) tenminste 1,6% tezamen met de doorbuigingseis. In deze beleidsregel wordt een plat dak bedoeld dat maximaal een afschot heeft van 4%. Dat is dus ruimer dan 1,6%. Een dakterras op een dak met

een groter afschot dan 4% is dan in ieder geval meer dan strikt noodzakelijk voor de hemelwaterafvoer, en is niet wenselijk. Bovendien is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om een kapvorm te wijzigen zodat een bestaand hellend dak plat wordt gemaakt om er een dakterras op te maken. Een uitzondering is wanneer een gedeelte van een licht hellend dak (max. afschot 4%), vlak wordt gemaakt waarbij de kapvorm niet wordt aangetast en dit door de welstandscommissie wordt bevestigd door een positief advies.

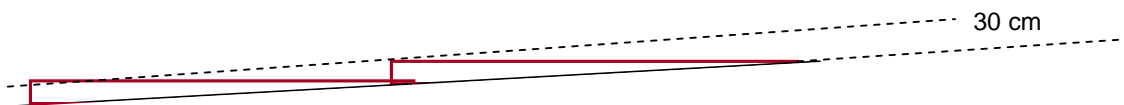
De constructiehoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant constructie tot de onderkant constructie van het evenwijdig lopende dakterras, zie onderstaande figuur.



Het meten van het laagste punt tot het hoogste punt zoals in bovenstaande figuur, zou een beperking opleveren voor de realisatie van een dakterras op platte daken met een afschot voor het afvoeren van hemelwater. Als een constructie nodig is in verband met de draagkracht van het dak levert dit beperkingen voor een praktische uitvoering. De constructiehoogte mag daarom worden gemeten evenwijdig aan het dakvlak zoals in onderstaande figuur.



Om een bruikbaar horizontaal dakterras te kunnen maken op een dakvlak met een afschot van maximaal 4%, mogen ook trapsgewijze delen van dakterrassen worden gemaakt zoals in onderstaande figuur.



Er zijn dus met de maximale constructiehoogte van 30 centimeter verschillende varianten mogelijk op platte (delen van) daken. Het is echter niet de bedoeling dat er een trapsgewijs terras wordt gemaakt op een dak met een groter afschot dan 4% en dus een grotere hellingshoek heeft dan strikt noodzakelijk is voor de hemelwaterafvoer.

Andere (omgevingsvergunningsplichtige) bouwwerken, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde, (bijvoorbeeld pergola's of overkappingen; met uitzondering van een toegang tot het dakterras) worden op het dakterras niet toegestaan. Dit heeft een te rommelig effect op het "daklandschap". Wel is het mogelijk om een plantenbak in het hekwerk te verwerken grenzend aan de zijgevel en achtergevel (achtererfgebied) mits deze niet hoger is dan 1,20 meter. Een plantenbak verwerkt in een hekwerk kan het woongenot vergroten en stimuleert het groene karakter van daken. Bovendien zijn losstaande plantenbakken al toegestaan. Verwerking in het hekwerk wordt daarom niet als ruimtelijk bezwaarlijk gezien.

Groene daken

Naast de mogelijkheden van een dakterras is het ook mogelijk om een groen dak te realiseren. Dit is meestal niet in strijd met het bestemmingsplan. Als de constructie wel in strijd is met het bestemmingsplan kan hiervoor aansluitend op de beleidsregel voor dakterrassen een afwijkingsbesluit worden toegepast. Daktuinen vergroten het woongenot en passen in het beleid van het stadsdeel voor het bevorderen van daktuinen. Voor het maken van een daktuin is maatwerk gewenst als een constructie niet binnen de voorwaarden van deze beleidsregel past. Het aanbrengen van groene daken heeft verschillende positieve effecten op onder meer waterberging, lucht en geluid en is daarom maatschappelijk gewenst. Groene daken zijn er in twee hoofdvormen: het extensieve dak en het intensieve dak. Extensieve daken zijn daken met een lichte belasting: een dunne substraatlaag met dunne vegetatielaag. Extensieve daken vergen

weinig verzorging en onderhoud. Een plat extensief groen dak is in beginsel niet vergunningplichtig tenzij dakranden, afvoerpijpen en dergelijke aangepast moeten worden. Intensieve daken zijn daken met een zware belasting en kan men meer gaan vergelijken met een tuin met struiken of zelfs bomen. Deze daken vragen vanwege de grotere begroeiing ook meer onderhoud. De constructie van het dak moet vaak aangepast worden om het grotere gewicht te kunnen dragen. Een groen dak weegt al snel 40 kg/m². De bouwactiviteit voor het versterken van de balklaag is vaak wel vergunningplichtig. Een groen dak kan een effect hebben op het aanzicht van een gebouw. Bij een plat dak is het effect veelal minder dan bij een schuin dak en is daarom meegenomen in deze beleidsregel.

Intensieve groene daken zijn niet toegestaan op monumenten.

2b. Dakterrassen op aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:

1. *het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;*
2. *het dakterras wordt gemaakt op aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;*
3. *de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;*
4. *het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken;*
5. *het dakterras reikt niet dieper dan tot de helft van de diepte van het achtererfgebied gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw;*
6. *het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;*
7. *het dakterras dat buiten de 2 meter grens vanaf de vlakke achtergevel steekt ligt minimaal 2 meter uit de perceelsgrens in verband met de privacy.*

Motivering:

Dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verhogen het woon- of verblijfsgenot, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. De maatvoering van het dakterras wordt beperkt tot maximaal de helft van de diepte van de bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende bebouwbaar erf van het achtererfgebied. Dit is om te voorkomen dat te grote dakterrassen ontstaan welke een te grote aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied vormen. Door een maximum te stellen aan de diepte van het dakterras wordt voorkomen dat het daklandschap wordt gedomineerd door dakterrassen met de daarbij horende overlast voor burens. Als meer dan 50 procent van het bebouwbaar erf in het achtererfgebied wordt voorzien van een dakterras ontstaat een grote aanslag op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. In enkele bijzondere uitzonderingssituaties wordt meegewerkt aan afwijkingen van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van grotere dakterrassen op bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar erf van het achtererfgebied, hiervoor wordt maatwerk toegepast, dit moet dus per geval worden beoordeeld.

Het dakterras moet volledig aansluiten op het oorspronkelijke hoofdgebouw zodat ook de toegang van het dakterras via een deur in het hoofdgebouw mogelijk is. Als er geen toegang mogelijk is via een deur in de achtergevel is een dakluik de geëigende toegang. Een dakopbouw als toegang voor een dakterras op een aan-, uitbouw of bijgebouw is niet gewenst. De vlakke achtergevel van de hoofdbouw volgt de denkbeeldige lijn die de terugliggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen is een afstand van twee meter vanaf de erfgrans met burens gebruikelijk, zie ook paragraaf 2.3. Als het dakterras op een bouwwerk wordt gebouwd dat van de onderburens is, kan in verband met de privacy 2 meter afstand tot de dakrand van de aan- of uitbouw worden gevraagd. De privacy kan ook worden gewaarborgd door het aanbrengen van privacyschermen. Een dakterras moet minimaal 1 meter afstand houden tot het openbaar toegankelijk gebied. Dit om te voorkomen dat dakterrassen vanaf de openbare weg direct zichtbaar zijn en de gevelindeling van de bebouwing te verstoren.

Voor de motivatie van de eis van een dakterras op een (deel van het) plat dak wordt verwezen naar de beleidsregel voor dakterrassen op hoofdbebouwing. Als een dakterras op een 'vergunningsvrije' aan- uit- of bijgebouw wordt gerealiseerd wordt deze vergunningsplichtig en kan het dakterras tegelijk met een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de aan-, uit- of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) worden aangevraagd.

3. Toegang tot een dakterras

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk dat toegang biedt tot een dakterras op de hoofdbebouwing (dakopbouw) en in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:

- 1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;*
- 2. minimaal 2½ meter afstand van de dakrand in het voorerfgebied wordt aangehouden;*
- 3. het een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);*
- 4. de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter;*
- 5. het wordt uitgevoerd met minimaal 60% transparante wanden;*
- 6. bij ligging in het 'Plan Zuid' wordt minimaal 4 meter afstand van de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;*
- 7. niet worden toegepast bij monumenten en orde 1 en orde 2 panden van de welstandsnota.*
- 8. dat het gebruik van een bestaande dakopbouw of een nog te maken dakuitbouw bij een (schijn)kap, als toegang van het dakterras niet mogelijk is.*

Motivering:

Om een goede ontsluiting naar dakterrassen mogelijk te maken zijn bouwwerken die toegang verschaffen toegestaan. Het is veelal al mogelijk om een dakluik te maken. Een bouwwerk als een dakopbouw of dakuitbouw op het dak met een vaste trap vergemakkelijkt echter de toegang tot het dakterras. Bovendien biedt een kleine dakopbouw de mogelijkheid om bijvoorbeeld terrasmeubilair op te bergen. Het gebruik van de kleine dakopbouw als verblijfsruimte wordt niet toegestaan. De omvang moet beperkt zijn, omdat anders het "daklandschap" te veel wordt aangetast. Als er sprake is van een (schijn)kap of dakopbouw die grenst aan het betreffende dakvlak voor het beoogde dakterras, is een dakuitbouw de geëigende vorm voor een toegang tot een dakterras. Alleen als een dakuitbouw voor het betreffende dakvlak al kan functioneren als toegang tot het dakterras is het niet wenselijk om nog een aparte dakopbouw te maken, vandaar criterium nummer 8. Het gaat dan om een dakuitbouw dat direct conform bestemmingsplan of met een afwijkingsbesluit mogelijk is. Dus niet alleen om een dakuitbouw die al aanwezig is. De maximale hoogte van het bouwwerk moet worden gemeten vanaf de bovenzijde van de aansluitende terrasvloer. De bouwhoogte is dus maximaal 2,5 meter plus de constructiehoogte. De maatvoering van 6 m² komt voort uit de benodigde omvang voor een trapgat, plus de bijbehorende verkeersruimte (op grond van het Bouwbesluit). De afstand tot de dakrand is zodanig gesteld dat de toegang tot het dakterras vanaf de openbare weg niet direct zichtbaar is en het gevelbeeld niet teveel verstoort. Als de dakrand voor de voorgevelrooilijn steekt moet worden gemeten vanaf het snijvlak van de gevel met het betreffende dak. Uitgangspunt is dat het bouwwerk op het dak wordt geplaatst waar het zo min mogelijk zichtbaar is vanaf de openbare weg, daarom is de afstand tot de dakrand alleen van toepassing voor dakrand gelegen aangrenzend aan het voorerfgebied.

Alle omgevingsvergunningen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Als er sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument of hoge architectuurorde zal de toetsing zwaarder zijn. Gelet op de hogere waarden van een orde 1 en orde 2 pand wordt vastgehouden aan het voorkomen van een bouwwerk ten behoeve van een toegang tot een dakterras. In dergelijke gevallen kan worden volstaan met een dakluik. In de atlanten voor de 19^e-eeuwse ring en de gordel '20-'40 is te zien welke panden worden gerekend tot de architectuuroorden 1 en 2. Orde 1 staat voor geregistreerde en beoogde rijks- en gemeentelijke monumenten. Orde 2 betreft monumentwaardige gebouwen met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzonder cultuurhistorische betekenis.

Door in plan Zuid een extra criterium te stellen van een afstand van minimaal 4 meter uit de voorgevelrooilijn wordt terughoudend omgegaan met deze bouwwerken gelet op de ruimtelijke samenhang van de straatwanden (zie paragraaf 4.1).

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

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan geen 'omgevingsvergunning a2' verleend.

Motivatie

Het verlenen van een 'omgevingsvergunning a2' is geen plicht maar een bevoegdheid van het DB. Wel moet altijd worden bekeken of een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het feit dat de wetgever het mogelijk heeft gemaakt dat bepaalde categorieën bouwwerken zonder omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd, doet op zichzelf niets af aan deze bevoegdheid en de mogelijkheden van gemeenten en stadsdelen om eigen beleid te voeren dat recht doet aan de plaatselijke situatie. De ruimere bouw mogelijkheden die de wetgever heeft geschapen kunnen plaatselijk grotere of minder grote ruimtelijke gevolgen hebben. In een grootstedelijke omgeving zijn de ruimtelijke implicaties van het nieuwe rijksbeleid aanzienlijk verstrekkender dan in een landelijke omgeving. De binnenterreinen in het stadsdeel zijn in de loop der jaren zo dichtgeslibd met bebouwing dat de woonkwaliteit van de aan de binnentuinen grenzende woningen onder druk staat. Nu met het rijksbeleid van de Wabo deze druk verder is opgevoerd, ziet het stadsdeel het des te meer als haar taak het woongenot van de bewoners rond de binnentuinen daar waar mogelijk te beschermen.

De kwaliteit van de woonfunctie komt tot uitdrukking in het behoud van het groene karakter van de binnenterreinen. De geldende bestemmingsplannen bieden daar dan ook zeer beperkte bebouwingsopties. Ook bevatten deze veelal strikte bepalingen met betrekking tot de niet-woonfuncties. Om de permanent onder druk staande kwaliteit van de woonfunctie te bewaken, kiest het stadsdeel er daarom niet voor om het al jaren gevoerde beleid ten aanzien van de binnentuinen te verruimen ten behoeve van een omgevingsvergunning met een strijdige activiteit met het bestemmingsplan. Verruiming van het beleid voor óók deze categorieën ('omgevingsvergunning a2') kan onaantoonbare gevolgen hebben voor vooral de woonkwaliteit. Als een aan- of uitbouw in strijd is met het bestemmingsplan, als bijvoorbeeld het bebouwingspercentage wordt overschreden of het gebruik in strijd is, wordt dus niet afgeweken van het bestemmingsplan.

De verruiming van het omgevingsvergunningvrij bouwen vraagt om een zorgvuldige beoordeling van de ruimtelijke gevolgen. Met de herziening van grote belangrijke bestemmingsplannen worden deze gevolgen meegenomen en integraal op hun consequenties bekeken. Het terughoudende beleid ten aanzien van bouwen in de binnentuinen wordt, waar mogelijk, onverminderd voortgezet. Hoewel deze beleidsregel het meest expliciet geldt voor de binnentuinen bij gesloten bouwblokken, wil dit niet zeggen dat deze beleidsregel niet van toepassing is op bebouwing die geen onderdeel uitmaakt van gesloten bouwblokken, bijvoorbeeld villabebouwing. Voor de niet gesloten bouwblokken in het stadsdeel geldt namelijk dat in beginsel de geldende bestemmingsplannen gebaseerd op de karakteristiek van het gebied de passende mogelijkheden bieden voor het realiseren van bij behorende bouwwerken. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen wordt meegewerkt aan afwijkingen van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van bebouwing in de binnentuinen van (geheel of gedeeltelijk) gesloten bouwblokken en overige gebieden. In de niet gesloten bouwblokken staat het woon- en leefklimaat in bepaalde gevallen minder onder druk en is meer ruimte voor een individuele afweging van afwijking van deze beleidsregel.

Uitzonderingen

Indien een (hoger gelegen) balkon wordt opgenomen in het dak van een aan- of uitbouw die op zichzelf vergunningsvrij is, is er sprake van een dakterras, en is het totale bouwwerk niet meer vergunningsvrij. Ook als een kelder wordt aangebracht onder een aan- of uitbouw is dit totale bouwwerk niet meer vergunningsvrij. In dergelijke gevallen kan in afwijking van het geldende bestemmingsplan, wel een omgevingsvergunning worden verleend op het totale (bij behorende) bouwwerken, mits wordt voldaan aan de betreffende beleidsregels voor balkons, dakterrassen op bijbehorende bouwwerken en ondergrondse bouwwerken en mits voor het overige de vergunningsmogelijkheden niet worden overschreden.

Voor de wijk Buitenveldert geldt dat het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2001' expliciete bouwmogelijkheden en voorwaarden biedt voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken in tuinen. Voor de bestemming W8 worden deze bouwmogelijkheden en voorwaarden te niet gedaan door een bepaling in het bestemmingsplan over het maximale bebouwingspercentage per kavel. Voor deze bestemmingen geldt dat er een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien aan de overige bepalingen van artikel 29 van het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2001' kan worden voldaan. Een voorbeeld van de beperking van het maximale bebouwingspercentage per kavel is de situatie van schuurtjes bij strokenbouw. In deze situatie wordt de open ruimten tussen de hoofdbebouwing en deze bijbehorende bouwwerken vaak dichtgebouwd. Omdat deze bijbehorende bouwwerken meestal dieper worden dan 2,50 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en niet functioneel ondergeschikt worden gemaakt aan het hoofdgebouw, kan daarvoor van deze beleidsregel worden afgeweken. Bijbehorende bouwwerken die voor een deel dieper dan 2,5 meter in de tuin van het achtererfgebied steken mogen bij verspringende achtergevels ten dienste van het hoofdgebruik worden gebruikt.

5a. Ondergrondse bouwwerken achterzijde

In het hele stadsdeel wordt 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 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:

- 1. het bouwwerk wordt gebruikt ten behoeve van verblijfsruimten van het hoofdgebouw;*
- 2. het bouwwerk steekt niet dieper dan 2,5 meter in de tuin gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;*
- 3. het realiseren van een kelder of een souterrain onder het hoofdgebouw is op grond van het bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit toegestaan;*
- 4. het bouwwerk mag de grondwaterstand, grondwaterstromen, en archeologische vondsten niet verstoren;*
- 5. aanwezige bomen blijven ongemoeid;*
- 6. het bouwwerk is maximaal 1 bouwlaag diep;*
- 7. als er een aan- of uitbouw of gebouwd terras wordt gebouwd boven een ondergronds bouwwerk mag voor noodzakelijke daglichttoetreding een koekoek van 50 centimeter diep worden aangebracht (in totaal dus 3 meter diep) en mag buiten de 2,5 meter grens vanaf de oorspronkelijke achtergevel een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m².*
- 8. niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;*

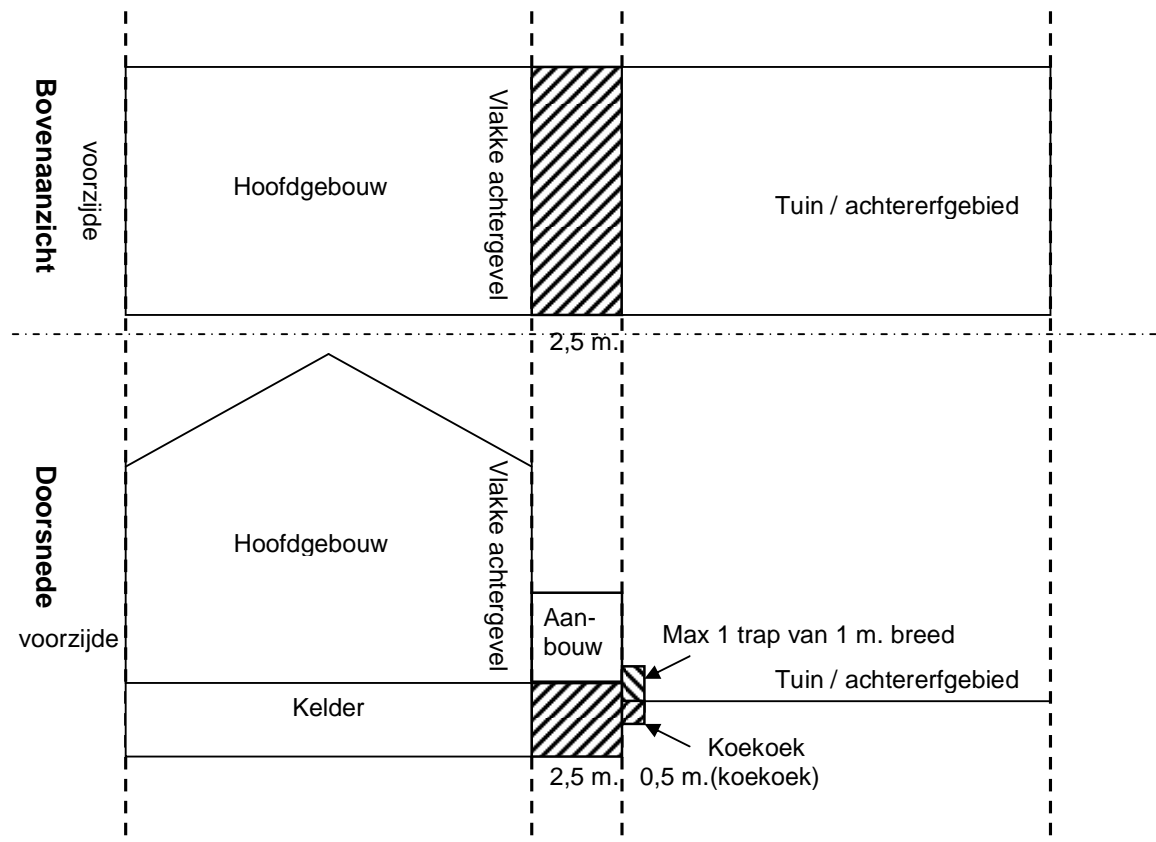
Motivatie

Een ondergronds bouwwerk hoeft geen dak te hebben en mag zichtbaar zijn in het maaiveld; het is dus een bouwwerk onder het aangrenzend afgewerkte maaiveld. Een koekoek is een voorbeeld van een ondergronds bouwwerk. Een koekoek is een ondergronds bouwwerk dat dient voor de daglichttoetreding van een kelder of souterrain, zodat deze ook als verblijfsruimte kan worden gebruikt. Daar waar de tuin in het achtererfgebied lager ligt dan het maaiveld van de straat in het voorerfgebied kan het voorkomen dat een koekoek boven het aangrenzende afgewerkte maaiveld uitsteekt.

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

Een koekoek aan de achterzijde heeft geen beloopbaar rooster nodig. Koekoeken in het achtererfgebied mogen als een (bak-)constructie (wolfskuil) worden uitgevoerd, die mede ten doel heeft de tuin vanuit de kelder te kunnen bereiken (trap). De (bak-)constructie (wolfskuil) mag maximaal 2,5 meter diep (de tuin in) worden aangebracht, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. De (bak-)constructie (wolfskuil) kan dienen als buitenruimte voor de kelder of souterrain en kan de waarde van de verblijfsfunctie van de onderste bouwlaag vergroten. Aan de achterzijde willen aanvragers het realiseren van voldoende daglichttoetreding soms combineren met het bereiken van de achtertuin vanuit het souterrain. Het aanbrengen van een stenen constructie van beperkte omvang heeft weinig invloed op de meestal achter de

hoofdbestemming gelegen tuin. Het achterwege laten van een bouwkundige constructie zou tot een gevaarlijke situatie (instorting) kunnen leiden. Als er een aan- of uitbouw of gebouwd terras aanwezig is of wordt gebouwd is vanuit de (bak)-constructie (wolfskuil) een trap naar de tuin mogelijk met een functionele breedte van 1 meter breed en een maximale oppervlakte van 2 m². Als er alleen een (bak)-constructie (wolfskuil) of koekoek wordt gemaakt moet de trap naar de tuin binnen de maatvoering van 2,5 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel worden opgelost. Daarnaast mag geen trap worden gemaakt in een tuin in het bebouwbaar erf van het achtererfgebied welke al voor meer dan 50 procent is bebouwd. Voor tuintrappen geldt als algemeen uitgangspunt dat deze 'bouwwerken geen gebouw zijnde' in het achtererfgebied niet meer dan 2 m² beslaan. In de beleidsregel voor gebouwde terrassen (6) is dit ook opgenomen.



Figuur ondergrondse bouwwerken achterzijde

Vaak is voor het (beter) benutten van een kelder of souterrain de realisering van een koekoek noodzakelijk. Het beter benutten van kelders of souterrains wordt als wenselijk gezien omdat het verblijfsgeenot kan worden vergroot. Het past binnen het bestaande beleid om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Wanneer wordt voldaan aan de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden, zijn de ruimtelijke gevolgen van het ondergrondse bouwwerk beperkt van karakter. Indien er een kelder wordt uitgebreid binnen de 2,5 meter grens vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw onder een aan- of uitbouw, dan mag er aan de te realiseren uitbreiding van de kelder een koekoek worden gerealiseerd. Dat kan met dien verstande dat de genoemde uitbreiding en de koekoek gezamenlijk niet meer dan 3 meter diep de tuin in mogen steken (achtererfgebied), gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Hierbij wordt dus uitgegaan van een 2,5 meter diepe kelder vanaf de achtergevel met een koekoek van 50 centimeter.

In nieuwe bestemmingsplannen worden kelders en souterrains mogelijk gemaakt met een binnenplanse ontheffing/afwijkingbesluit. Alleen bij bestemmingsplannen waar dit nog niet is

doorgevoerd en kelders onder het hoofdgebouw mogelijk zijn maar in de tuin niet, kan een afwijkingsbesluit ruimte geven voor het bebouwen van de 2,5 meter diepe strook vanaf de oorspronkelijke achtergevel in het achtererfgebied. Aan- en uitbouwen (bij behorende bouwwerken) binnen de 2,5 meter-grens vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw in het achtererfgebied mogen ten behoeve van het hoofdgebouw gebruikt worden, daarbuiten niet. Ondergrondse bouwwerken binnen de 2,5 meter grens zijn stedenbouwkundig ondergeschikt en de negatieve gevolgen voor de tuin is doorgaans beperkt. Bovendien kan het comfort van de woning aangenaam worden vergroot en is dit in de gedachte van meervoudig ruimtegebruik. Vaak is in deze strook al een terras of andere verharding aanwezig. In de strook van 2,5 meter is voor grotere bomen ook weinig ruimte om te groeien. Ondanks dat met de Wabo het omgevingsvergunningvrij bouwen is verruimd (zie paragraaf 2.3) wordt in deze beleidsregel vooralsnog uitgegaan van de maat van maximaal 2,5 meter diep. Er kan in voorkomende gevallen weliswaar meer omgevingsvergunningvrij worden gebouwd (functioneel ondergeschikt), maar om het groene karakter van de tuin te beschermen is een grens aangehouden van 2,5 meter zodat de bebouwing in de gesloten bouwblokken beperkt blijft.

Kelders worden dus met deze beleidsregel mogelijk tot 2,5 meter gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, ook als er geen 'vergunningsvrije' aanbouw bovenop wordt gerealiseerd, of alleen een gebouwd terras (veranda) wordt gemaakt. Boven een ondergronds bouwwerk is een gebouwd terras (veranda) mogelijk conform het bestemmingsplan of op grond van de beleidsregel voor gebouwde terrassen (6). Om te voorkomen dat vele kleine kelders bij elkaar en grote hoogteverschillen de ondergrondse watersystemen verstoren, is hiervoor een criterium opgenomen. Dit wordt beoordeeld door grondwaterspecialisten. Als er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde moet een bureauonderzoek worden uitgevoerd (zie archeologische signaleringskaart Bureau Monumenten Amsterdam). Als er sprake is van vervuilde grond kan het zijn dat er na een verkennend bodemonderzoek ook nog extra bodemonderzoek noodzakelijk is. Voor kelders die dieper de tuin in steken dan 2,5 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel in het achtererfgebied is een afwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk (uitgebreide procedure, A3). Voor de onderbouwing moet de uitgangspuntennotitie ondergronds bouwen worden gebruikt. Een uitzondering hierop zijn de verderop beschreven situaties met verspringende oorspronkelijke achtergevels.

Deze beleidsregel geldt niet alleen voor ondergrondse bouwwerken bij woningen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om ook achter niet-woongebouwen omgevingsvergunningvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren. Deze bijbehorende bouwwerken kunnen dan tot maximaal 2,5 meter diep vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw in het achtererfgebied ten behoeve van de niet-woonfunctie in gebruik genomen worden. De onderkeldering van 'vergunningvrije' bijbehorende bouwwerken bij niet-woongebouwen wordt met deze beleidsregel ook mogelijk gemaakt. Het principe van meervoudig ruimtegebruik is immers ook van toepassing op niet-woonfuncties. Wel moet de vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan van de niet-woonfunctie gerespecteerd worden en mag het gebruik geen overlast veroorzaken voor de omgeving.

Uitzondering bij verspringende achtergevel

In geval van een verspringende oorspronkelijke achtergevel zijn er situaties denkbaar die bij toepassing van deze beleidsregel tot onevenredig nadeel of stedenbouwkundig onwenselijke situaties leidt. Het gaat dan om het stimuleren van een rechte plint aan de achterzijde. Daarom wordt voor situaties met een verspringende oorspronkelijke achtergevel maatwerk toegepast, er vindt dan een individuele afweging plaats. Ondergrondse bebouwing en gebouwde terrassen moeten bij verspringende achtergevels vanuit stedenbouwkundig oogpunt zoveel mogelijk in een rechte lijn liggen als er sprake is van een gesloten bouwblok en dit in grote delen van de aangrenzende bebouwing voor komt. Voorts is in veel gevallen 'de inham' bij de verspringende achtergevel al een keer dichtgebouwd. Er is dan niet veel ruimte meer voor ondergrondse bouwwerken of gebouwde terrassen.

5b. Ondergrondse bouwwerken voorzijde; koekoek

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, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:

- 1. de koekoek moet noodzakelijk zijn voor de daglichttoetreding en/of ventilatie van een kelder of souterrain;*
- 2. de breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelige voorgevel van het hoofdgebouw (voorerfgebied);*
- 3. het gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;*
- 4. de koekoek steekt maximaal 30 centimeter uit in de openbare ruimte (exclusief constructie van de koekoek);*
- 5. de koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster.*

Motivering

Vaak is voor het (beter) benutten van een kelder of souterrain de realisering van een koekoek noodzakelijk. Het beter benutten van kelders of souterrains wordt als wenselijk gezien omdat extra verblijfsruimte wordt gecreëerd en het woongenot kan worden vergroot. Het past binnen het bestaande beleid om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Dit geldt voor woon- en niet-woonfuncties. Wanneer wordt voldaan aan de in deze beleidsmaatregel gestelde voorwaarden, zijn de ruimtelijke gevolgen van de koekoek beperkt van karakter. Het gebruik van de kelder of het souterrain zal wel toegestaan moeten zijn op grond van het geldende bestemmingsplan of een eerder afgegeven ontheffing of afwijkingsbesluit. De voorwaarde van een beloopbaar rooster voorkomt dat de effectieve stoepbreedte wordt versmald. Een rooster mag ook van beloopbaar lichtdoorlatend ander materiaal worden gemaakt na overleg en instemming van de beheerders openbare ruimte.

Deze beleidsregel geldt ook voor ondergrondse bouwwerken bij niet-woonfuncties. Het principe van meervoudig ruimtegebruik is immers ook van toepassing op niet-woonfuncties. Wel moet de vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan van de niet-woonfunctie gerespecteerd worden en mag het gebruik geen overlast veroorzaken voor de omgeving.

6. Gebouwde terrassen

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een terras(constructie) en een tuintrap in de achtertuin (achtererfgebied) welke in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:

- 1. het terras wordt gebouwd aan de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbouw;*
- 2. de hoofdbouw niet voor horeca wordt gebruikt;*
- 3. het te bouwen terras is maximaal 2,5 meter diep gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbouw;*
- 4. niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;*
- 5. het te bouwen terras sluit aan bij de verdiepingsvloer van de begane grond of bij de verdiepingsvloer van de beletage, mits deze niet hoger is dan 1,5 meter vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld;*
- 6. maximaal 1 tuintrap buiten de 2,5 meter grens wordt aangebracht voor de overbrugging van een hoogteverschil tussen het terras (veranda) en de aansluitende tuin aan de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw (achtererfgebied). Deze trap heeft een functionele breedte van maximaal 1 meter en is niet groter dan 2 m².*
- 7. aanwezige bomen en wortels blijven ongemoeid.*

Motivering

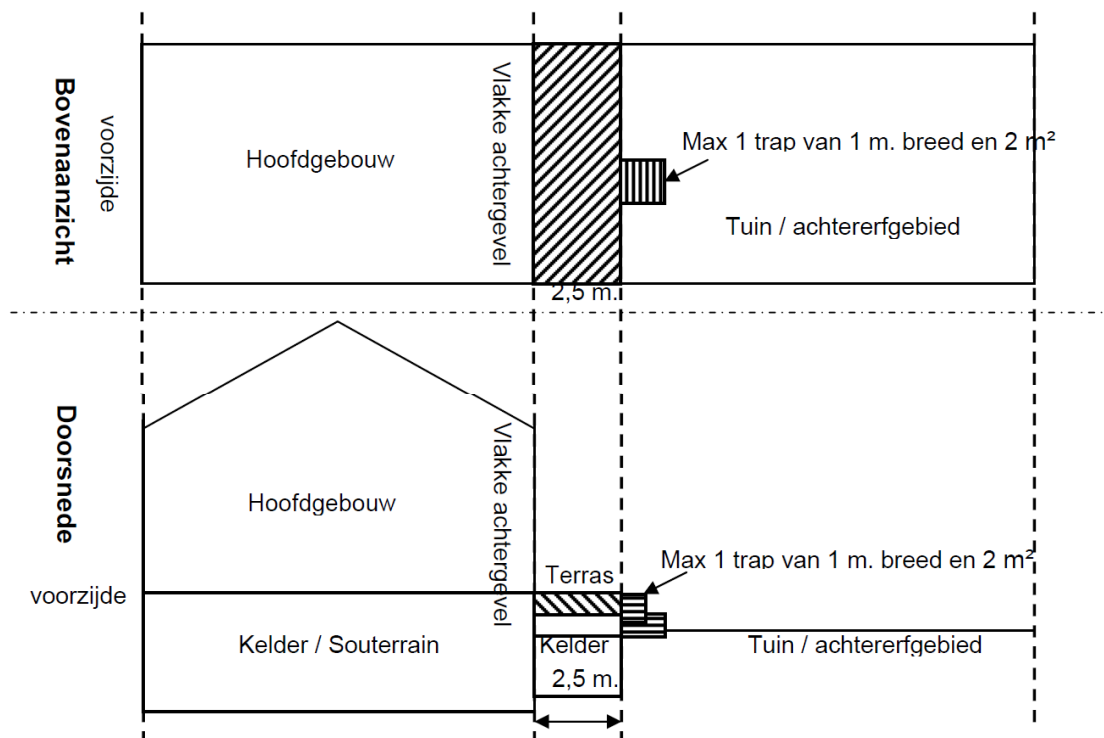
Een gebouwd terras (ook wel veranda) vergroot het woon- en verblijfsgeenot en kan worden gebouwd en gebruikt direct achter het hoofdgebouw in het achtererfgebied. Een gebouwd terras is een 'bouwwerk geen gebouw zijnde' dat veelal vergunningsvrij kan worden gebouwd en gebruikt. Een terras hoeft niet perse een hoogteverschil te overbruggen. In het stadsdeel zijn wel veel locaties waar de tuin lager ligt dan de begane grondverdieping. Het is praktisch dat een gebouwd terras aansluit op de hoogte van de verdiepingsvloer. Om te voorkomen dat een

gebouwd terras wordt gemaakt bij een verdiepingsvloer hoger dan de beletage is een maximum opgenomen van 1,5 meter vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld. Een souterrain is een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen. Het stadsdeel voert een terughoudend beleid ten aanzien van het toestaan van bebouwing op binnenterreinen om te zorgen dat het woongenot van omwonenden niet wordt aangetast.

Gebouwde terrassen kunnen onder genoemde voorwaarden worden toegestaan zonder dat het karakter van binnenterreinen in grote mate wordt aangetast. Omdat er soms sprake kan zijn van een zeer kleine tuin is als criterium opgenomen dat met het te bouwen terras niet meer dan 50 procent van de tuin in het achtererfgebied mag worden bebouwd.

Met een trap van het terras (veranda) kan de tuin gemakkelijker worden bereikt, dit vergroot het woongenot. Een trap met een functionele breedte van 1 meter en een oppervlak van maximaal 2 m² is van zeer beperkte omvang. Onder voorwaarden is een bouwwerk op grond van artikel 2 lid 13 van de Bor vergunningsvrij. Er mogen meerdere toegangen naar de tuin worden gemaakt; maar er mag maar 1 trap vanaf het gebouwde terras naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van maximaal 1 meter en een maximale afmeting van 2 m² buiten de 2,5 meter-grens van het terras. Vanaf de beletage is ook een trap naar de tuin mogelijk voor het overbruggen van het hoogte verschil. Het kan dan voorkomen dat een tuintrap vanaf de eerste bouwlaag meer dan 1 meter aan hoogte moet overbruggen.

Een gebouwd terras mag ook op een kelderbak worden gebouwd, zie beleidsregel 5a voor ondergrondse bouwwerken. Met een maatvoering van maximaal 2,5 meter diep wordt aangesloten bij de maatvoering van wat voorheen vergunningsvrij aangebouwd mocht worden volgens het Bblb. Voorts wordt aangesloten bij de 2,5 meter grens van (op de grond staande) vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken die ten dienste van het hoofdgebouw gebruikt mogen worden. Als sprake is van een verspringende oorspronkelijke achtergevel geldt voor gebouwde terrassen dezelfde uitzondering als bij ondergrondse bebouwing in het achtererf; zie beleidsregel 5a.



Figuur gebouwde terrassen

7. Balkons

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan het hoofdgebouw, welke in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2', verleend wanneer onder de volgende voorwaarden:

- 1. het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);*
- 2. het balkon is maximaal 2 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;*
- 3. het balkon wordt niet aangebouwd aan een (zich feitelijk in de binnenterreinen bevindend) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke (verspringende) achtergevel;*
- 4. het dichtbouwen van een balkon kan alleen als het gaat om een bestaand balkon dat onderdeel uitmaakt van een verticale of horizontale balkongalerij van een groter geheel in een bouwblok.*

Op basis van deze beleidsregel kunnen onder voorwaarden ook bestaande balkons dicht gebouwd worden. Voor het dichtbouwen van een balkon (indien in strijd met het bestemmingsplan), moet worden voldaan aan de criteria van balkons en moet de commissie van welstand en monumenten beoordelen of het dicht te bouwen balkon onderdeel uitmaakt van een horizontale of verticale "balkongalerij" of architectonische geleding.

Motivering:

De bestemmingsplannen in het stadsdeel staan balkons aan de achterzijde van de hoofdgebouwen veelal toe door algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen. De beleidsregel is bedoeld voor balkons aan de achtergevel in het achtererfgebied. In enkele gevallen kan met behulp van maatwerk ook voor balkons aan de voorzijde aan afweging worden gemaakt. Het woongenot kan met een balkon op een niet al te ingrijpende wijze aangenaam worden verhoogd. Los van deze beleidsregel worden balkons door de welstandscommissie beoordeeld op objectcriteria voor balkons. Op grond van het Burgerlijk Wetboek kunnen burens eisen dat er twee meter afstand vanuit de perceelsgrens wordt aangehouden, of er worden privacyschermen geplaatst, zie ook paragraaf 2.3. Balkons moeten op grond van het bouwbesluit zijn voorzien van een hekwerk in verband met de veiligheid, de hoogte is afhankelijk van de bouwtechnische toets.

Deze beleidsregel geldt niet voor situaties waarin het balkon wordt aangebouwd aan secundaire ruimtes als serre's, loggia's, of een (vaak verlaagd) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke achtergevel (waarin oorspronkelijk keukens of trappenhuizen werden ondergebracht). Bij een uitgebouwd deel is sprake van een verspringende achtergevel. Dit leidt tot – vanuit stedenbouwkundig oogpunt – weinig fraaie oplossingen door opeenstapeling van elementen. Bovendien komen de balkons dan feitelijk zóver boven het binnenterrein te liggen, dat de privacy van omwonenden in het geding komt. Een balkon is dus alleen toegestaan indien deze wordt aangebracht aan de achtergevel van de vlakke achtergevellijn. Op de figuur van beleidsregel 2a is de vlakke achtergevellijn aangegeven.

Dichtbouwen balkons

Het gaat om het dichtbouwen van bestaande balkons. Dus het gelijktijdig vernieuwen en dichtbouwen van een balkon is niet mogelijk. Het gaat dan vaak om oorspronkelijke balkons of balkons die later zijn aangebracht als een groter geheel van een verticale of horizontale balkongalerij. Met groter geheel worden balkons bedoeld die bij meerdere panden van dezelfde architectuureenheid verticaal of horizontaal een geleding vormen in het betreffende bouwblok. De ruimtelijke invloed in deze gevallen is doorgaans beperkt. De beleidsregel is niet bedoeld voor het dichtbouwen solitaire balkons of meerdere nieuwe balkons van hetzelfde pand. Het advies van de welstandscommissie is weliswaar belangrijk maar richt zich meer op de uiterlijke verschijning van het bouwwerk. Het oordeel of het dichtbouwen van een balkon passend is in een horizontale of verticale "balkongalerij" is meer stedenbouwkundig van aard. Het realiseren van balkons is over het algemeen toegestaan in de geldende bestemmingsplannen op basis van algemene afwijkingsregels. De bepalingen hierover dateren vrijwel allemaal uit de tijd dat het Bouwbesluit het maken van buitenruimte verplicht stelde. Als het bouwbesluit dit weer verplicht stelt, is het dichtbouwen van balkons in enkele gevallen niet meer mogelijk. Als er buitenruimte blijft bestaan kan er mogelijk toch een bestaand balkon of loggia worden dicht gemaakt. Het dichtbouwen kan

bovendien het wooncomfort verhogen. Met de bepaling van een maximumdiepte van 2 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw wordt voorkomen dat de ruimtelijke gevolgen te ingrijpend zijn.

Wanneer in het verleden met toepassing van een ontheffing / afwijking, het voorheen aanwezige balkon is dicht gebouwd, kan geen aanspraak meer worden gedaan op het daaraan aanbrengen van (nog) een balkon, er is dan ook geen sprake meer van een oorspronkelijke achtergevel. De gevels zouden daardoor te onevenwichtig worden (opeenstapeling van elementen), te ver in de tuin steken en mogelijk afbreuk doen aan de architectuur.

8. Mengformules horeca

In het hele stadsdeel wordt voor het gebruik van een bestaand bouwwerk van een bepaalde commerciële niet-woonfunctie, indien horeca in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend ten behoeve van een 'mengformule horeca' wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. het deel van het netto verkoopvloeroppervlakte dat in gebruik is als horeca is bij de mengformule ten hoogste 30% van dat netto verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 30m².*
- 2. de mengformule past in een lichte categorie horeca (IVb, o.a. koffie- en theeschenkerij, lunchroom, ijssalon);*
- 3. de mengformule mag geen eigen ingang aan de straat hebben en mag geen terras exploiteren (met uitzondering van een 'gevelbank');*

Motivering

Deze beleidsregel sluit aan bij het nieuwe concept horecabeleid. Dit horecabeleid was in juni 2011 nog niet definitief. Deze beleidsregel volgt de criteria van mengformules uit het nieuwe horecabeleid. Duidelijk is dat het aantal criteria van het oude horecabeleid Oud-Zuid minder wordt.

Mengformules zijn winkels, kantoren (met een publieks- of baliefunctie), dienstverlenende bedrijven die geen planologische bestemming horeca hebben waarbij een deel van het verkoopvloeroppervlak gebruikt wordt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijsen voor directe consumptie. Een mengformule gaat uit van de ondergeschiktheid van de horecafunctie. De meeste bestemmingsplannen kennen de term mengformules van het horecabeleid niet. Onder voorwaarden zoals genoemd in deze beleidsregel kan dit met een afwijkingsbesluit wel mogelijk worden gemaakt. De voorwaarden komen voort uit het horecabeleid van het stadsdeel en zijn zodanig opgesteld dat de ondergeschiktheid van de horecafunctie is gewaarborgd. Een mengformule met activiteiten die overeenkomen of lijken op café, fastfood, nachtzaak, discotheek of zalenverhuur, is niet toegestaan. Uitgesloten van het voeren van een mengformule zijn smartshops, speelautomatenhal, seksinrichting, en bezorgbedrijven. Bij bovengenoemde functies is de vermenging van functie met horeca ongewenst.

De laatste jaren is een toenemende vraag te zien naar winkelconcepten met een horecadeel (mengformule). In deze winkel of kantoorconcepten worden meerdere, uiteenlopende, activiteiten gecombineerd in één onderneming. Ondernemers spelen hiermee in op het veranderende consumentengedrag zoals recreatief winkelen of funshoppen. Consumenten komen steeds meer naar winkelgebieden om een dag(deel) te winkelen en rond te kijken (om artikelen en prijzen te vergelijken) en zoeken tussen het winkelen door naar een rustpunt. Ondernemers kunnen een dergelijk rustpunt bieden door een zitruimte in te richten en gelegenheid te bieden voor het consumeren van warme en koude dranken en etenswaren.

Mengformules leveren ook een bijdrage aan een positief vestigingsklimaat voor (startende) ondernemers, omdat het de mogelijkheid biedt om bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Dit bevordert de overlevingskansen van bijzondere en specialistische winkels. Dit heeft tot gevolg dat de

gevarieerdheid van het winkelaanbod in stand blijft of wordt vergroot. Een mengformule kan bijdragen aan de verlevendiging van de stad en creëert nieuwe plekken voor ontmoeting. Voor bezorgbedrijven is de vermenging met horeca ongewenst omdat de mengformule dan vaak de uitstraling krijgt van zelfstandige horeca. Bezorgbedrijven worden om die reden uitgesloten van de mogelijkheid tot het voeren van een mengformule.

Het door het stadsdeel in te vullen percentage moet duidelijk tot uitdrukking brengen dat de mengformule een ondergeschikte functie is en blijft. Bij een oppervlakte van 50 procent is er namelijk geen sprake meer van een nevenfunctie, maar van een tweede of nieuwe hoofdfunctie. Voor additionele horeca wordt verwezen naar het horecabeleid.

Naast de omgevingsvergunning kan het zijn dat er een exploitatievergunning noodzakelijk is.

9. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een voor het hoofdgebruik noodzakelijk ventilatiesysteem met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers, een 'omgevingsvergunning a2' verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het hoofdgebruik;*
- 2. inpandig oplossen is aantoonbaar niet mogelijk;*
- 3. bij vergroten capaciteit worden de bestaande afvoerpijpen vervangen;*
- 4. de akoestische specificaties tonen aan dat wordt voldaan aan wettelijke normen;*
- 5. de omvang en capaciteit is aantoonbaar met akoestische specificaties niet groter dan noodzakelijk;*
- 6. voor de plaatsing wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met overlast voor omwonenden;*
- 7. het uiterlijk sluit aan bij de omgeving en is niet reflecterend;*
- 8. in plan Zuid voldoen de leidingen en kokers aan redelijke eisen van welstand.*

Een ventilatiesysteem is een installatie voor het afvoeren van vuile lucht of het verwarmen of koelen van lucht (airco's). Deze systemen zijn vaak noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Het gaat veelal om ondergeschikte delen van een gebouw. Niet in alle bestemmingsplannen kunnen dergelijke bouwwerken worden vergund met een binnenplans afwijkingsbesluit of op basis van toegelaten overschrijdingen. Indien wordt voldaan aan de criteria kan een afwijkingsbesluit worden afgegeven.

Als het bestemmingsplan een bedrijfsvoering mogelijk maakt moet het ook mogelijk zijn om te voldoen aan wettelijke eisen voor ventilatie. Een leidingkoker is een omhulsel van een afvoerpijp. Met behulp van een leidingkoker kan het uiterlijk van een afvoerpijp worden verbeterd en het geluid worden gereduceerd. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteit kan het zijn dat onder andere voor de geluidsbelasting moet worden voldaan aan het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen Milieubeheer' (afd. 2.8). Als er meerdere installaties in de omgeving aanwezig zijn moet rekening worden gehouden met een opeenstapeling van geluidsbelasting (controle en advies verloopt via Dienst Milieu en bouwtoezicht Amsterdam).

In eerste instantie moet het ventilatiesysteem zoveel mogelijk inpandig worden opgelost zodat de omgeving er minder last van heeft. Als de initiatiefnemer geen eigenaar is van de panden zal deze in overleg moeten treden met de eigenaar om afspraken te maken over een inpandige oplossing. De afvoerpijpen en leidingkokers kunnen het tuin en daklandschap aantasten en mogen daarom niet groter zijn dan strikt noodzakelijk. Ook de installatie moet zoveel mogelijk inpandig worden weggewerkt. Als de capaciteit van de installatie voor de bedrijfsvoering moet worden vergroot is het ruimtelijk niet wenselijk dat er een extra afvoerpijp en/of leidingkoker wordt aangebracht. In dat geval moet worden bezien of de bestaande afvoerpijp en/of leidingkoker kan worden vergroot.

Welstand beoordeelt hoe het object zich verhoudt tot de gevel en materiaal en kleur. De bouwwerken voldoen doorgaans niet aan objectcriteria of redelijke eisen van welstand omdat ze een oneigenlijke afwijkende opeenstapeling van elementen vormen. Stedebouwkundig worden de bouwwerken op grond van deze beleidsregel mogelijk gemaakt. Om het uiterlijk van het bouwwerk beter te laten aansluiten in de omgeving is hiervoor een criterium opgenomen. Voor iedere omgeving moet hiervoor maatwerk worden toegepast.

4.4 Voor enkele categorieën uit artikel 4 bijlage II geen beleidsregels

Voor enkele categorieën van gevallen waarvoor een 'omgevingsvergunning a2' verleend kan worden, zijn geen beleidsregels vastgesteld. Het feit dat enkele kruimelgevallen ontbreken betekent niet dat deze niet aan voorwaarden hoeven te voldoen. Het gaat dan om gevallen die per voorkomend geval bekeken moeten worden en om een nadere afweging vragen voor wat betreft de wenselijkheid van de ontwikkeling.

Voor in ieder geval* de volgende gevallen is maatwerk vereist:

- Wijziging gebruik bestaande bouwwerken; deze regel werd nauwelijks strikt toegepast. Het stellen van een oppervlaktemaat werd veelal overschreden en het wijzigen van gebruik vraagt altijd om maatwerk. Verzoeken om het wijzigen van het gebruik van bestaande bouwwerken tot 1500 m² binnen de bebouwde kom worden daarom per geval bekeken;
- Buitentrappen indien deze noodzakelijk zijn voor de brandveiligheid;
- Galerijen voor toegangen tot woningen aan de achtergevel van beperkte omvang;
- Een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a;
- Windmolens en zonnepanelen (zover niet vergunningsvrij conform art. 2 lid 6 Bor);
- Warmte Koude opslag installatie (voor zover niet vergunningsvrij, art. 4 lid 3 Bor)
- Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voorts wordt voor een aantal kruimelgevallen uit de Bor in beginsel geen toepassing gegeven. Het bestemmingsplan biedt soms al voldoende mogelijkheden en verdere uitbreiding of toevoeging wordt in principe voorkomen. Het gaat dan om de volgende kruimelgevallen:

- Scootsafes (bouwwerken voor het stallen van scootmobielen) in de openbare ruimte;
- wijzigen gebruik van bestaande bouwwerken ten behoeve van in het bestemmingsplan als verboden gebruik aangemerkte gebruiksvormen zoals prostitutie, gokhallen, beluizen en massagesalons;
- Antenne-installaties, (muv vergunningsvrije art. 2 lid 17)
- Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Electriciteitswet 1998;
- Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen en behoeve van het evenement hieronder in begrepen;
- Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning.

* In deze zin zijn de woorden 'in ieder geval' toegevoegd bij de gewijzigde hernieuwde vaststelling d.d. 23 maart 2016. Zie paragraaf 1.6.

4.5 Algemene bepalingen*

1. Afwijken van de beleidsregels

Van de beleidsregels uit deze nota kan worden afgeweken, indien:

- a. stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven, die door aanvrager dienen te worden gemotiveerd;
- b. de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven;
- c. sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, waaronder in ieder geval wordt begrepen het maatschappelijke belang van de gemeente. De aanvrager dient het algemeen belang te motiveren, naast de onder a genoemde overwegingen.

Een besluit tot het afwijken van de beleidsregels, zal uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd.

2. Medewerking bij ontbreken expliciete beleidsregels

Ten aanzien van categorieën waarvoor in de onderhavige nota geen expliciete beleidsregels zijn geformuleerd, zal een afzonderlijke belangenafweging gemaakt worden of medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. Deze zal niet (kunnen) worden getoetst aan de beleidsregels.

3. Financiële overeenkomst bij afwijking

Indien er sprake is van een substantieel financieel risico kan het afsluiten van een planschadeovereenkomst met de aanvrager als voorwaarde worden gesteld alvorens een beslissing op de aanvraag wordt genomen. De planschadeovereenkomst kan ook deel uitmaken van een te sluiten anterieure overeenkomst.

Toelichting

Ad 1

Al vanaf het eerste moment dat er beleidsregels werden vastgesteld voor de medewerking aan 'planologische kruimelgevallen', komt het voor dat er van de beleidsregels wordt afgeweken. Met name het afgelopen jaar is gebleken dat de juridische basis hiervoor in de op 28 juni 2011 vastgestelde beleidsnota te mager was. Met de algemene bepaling onder 1 wordt de juridische basis voor afwijking van de beleidsregels versterkt (als het ware gerepareerd).

Met name bij de onder a en c genoemde situaties is het aan de aanvrager om hiervoor de noodzakelijke onderbouwing aan te leveren. Daarbij kan het noodzakelijk zijn in te gaan op onderstaande aspecten. Naarmate deze een zwaarwegender rol spelen in de afweging of de afwijking aanvaardbaar is, wordt de ruimte om af te wijken kleiner en nemen de eisen aan de onderbouwing van de afwijking toe. Relevante aspecten zijn onder meer:

- de mate van aanvaardbaarheid voor wat betreft de hinder die optreedt voor naastgelegen percelen wat betreft bezonning, privacy en/of uitzicht,
- de mate waarin het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt aangetast,
- de verkeersveiligheid,
- de ruimtelijke structuur of samenhang van de omgeving,
- de mate waarin een adequate parkeeroplossing wordt gerealiseerd,
- de mate waarin sprake is van een toename van de milieubelasting in de omgeving,
- de aanwezige waarden van (naastgelegen) monumentale gebouwen/objecten of andere cultuurhistorische waarden.

De bepaling onder b ziet op situaties waarbij een aanvraag weliswaar past binnen de beleidsregels, maar waarbij de effecten op de omgeving ongewild groot zijn, dan wel de belangen van derden zodanig onevenredig worden aangetast, dat de benodigde afwijking alsnog dient te worden geweigerd.

* Deze paragraaf is toegevoegd bij de gewijzigde hernieuwde vaststelling d.d. 23 maart 2016. Zie paragraaf 1.6. De oorspronkelijke paragrafen 4.5 en 4.6 zijn hierdoor vernummerd naar resp. 4.6 en 4.7

Ad 2

Deze nota bevat hoofdzakelijk beleidsregels voor veel voorkomende bouwplannen. Er zijn echter meerdere soorten van bouw- of gebruiksinitiatieven, waarvoor geen beleidsregels zijn vastgesteld (zie bijv. paragraaf 4.4). Ook kan het zijn dat nieuwe categorieën worden gecreëerd door de wetgever. In die gevallen dienen maatwerkafwegingen te worden gemaakt per aanvraag. Met het opnemen van deze bepaling wordt de juridische basis hiervoor steviger verankerd.

Ad 3

Indien er sprake is van een groot financieel risico kan het noodzakelijk zijn dat een planschadeovereenkomst wordt afgesloten met de initiatiefnemer waarbij afspraken worden gemaakt over de vergoeding van planschadekosten. Deze overeenkomst kan ook eventueel onderdeel vormen van een te sluiten anterieure overeenkomst. Meestal wordt aan de hand van een planschaderisicoanalyse vastgesteld of sprake is van een financieel risico. Hoewel al jaren planschadeovereenkomsten worden gesloten, was tot op heden dat niet duidelijk opgenomen in de nota. De juridische basis daarvoor is ook een andere dan deze nota (Wet ruimtelijke ordening). De bepaling is alsnog toegevoegd om aanvragers duidelijker te maken dat het sluiten van een dergelijke overeenkomst aan de orde kan zijn.

4.6 Begripsbepalingen

Algemene bepalingen (artikel 1 bijlage II Bor)

De oude begripsomschrijvingen zijn schuin vetgedrukt, zie ook [de toelichting](#) bij de Bor voor een uitgebreide toelichting.

Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Additionele horeca

Additionele horeca is onzelfstandige horeca in instellingen van maatschappelijke, culturele en sportieve voorzieningen, waarbij een deel van het vloeroppervlakte van de voorziening wordt gebruikt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijsen voor directe consumptie. Additionele horeca is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw; Er is in de nieuwe regeling vastgehouden aan het ook al in het Bblb gehanteerde uitgangspunt dat aan de voorkant van gebouwen weinig vergunningvrij gebouwd mag worden en aan de achterkant veel (de zogenoemde «voor-achterkant benadering»). Dit principe, dat wordt gehanteerd ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het publiek domein, komt tot uiting in het feit dat vergunningvrije bouw mogelijkheden voornamelijk kunnen plaatsvinden in het gedeelte van een erf dat in de loop der tijd wel «achtererfgebied» of «achtertuingebied» is gaan heten. Om de leesbaarheid in de regeling te verbeteren is nu een definitie gegeven van dit «achtererfgebied». Bij achtererfgebied gaat het, net als in het Bblb, om de achtererven en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Voor de zijerven geldt net als in het Bblb dat een afstand van meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw (het voorerf) dient te worden aangehouden. Het begrip «erf» is in deze regeling overigens ongewijzigd overgenomen uit het Bblb.

Antennedrager: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

Antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; met deze nieuwe term wordt een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden.

Balkon

Buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw.

Balkongalerij

Een balkongalerij is een verzameling van balkons die een verticale of horizontale geleding hebben en als eenzelfde architectuureenheid in hetzelfde bouwblok zijn gemaakt.

Bedrijven, categorie 1 en 2

Bedrijven die door hun activiteiten een lichte tot matige milieubelasting tot gevolg hebben en onder deze aanduiding zijn opgenomen in de Staat van Inrichtingen, zoals opgenomen in het meest recent goedgekeurde bestemmingsplan van het stadsdeel Amsterdam Zuid.

Binnentuin

Hiermee wordt hetzelfde bedoeld als met «binnenterrein».

Binnenterrein

- Bij gesloten bouwblokken worden hiermee bedoeld de gronden achter de oorspronkelijke achtergevels van woongebouwen of andere hoofdgebouwen.
- Bij afwezigheid van gesloten bouwblokken worden bedoeld alle gronden grenzend aan de oorspronkelijke achtergevels en zijgevels van de hoofdbouw, met uitzondering van gronden met een openbare bestemming.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke (in ieder geval niet meer dan 1,50 meter verschillende) hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

Bouwwerk

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

Bijgebouw

Een op zichzelf staand, wel of niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakterras of dakopbouw.

Daknok: hoogste punt van een schuin dak;

Dakvoet: laagste punt van een schuin dak;

Dak

Vlakke of hellende afdekking van een gebouw.

Dakkapel

Van ramen voorziene uitbouw aan een kap met aanhechtingen die zich in zijn geheel binnen het hellende dakvlak bevinden, die niet de volledige breedte van het dakvlak beslaat.

Dakopbouw

Een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag.

Dakterras

Onoverdekte buitenruimte op een dak, voorzien van een afschermend hekwerk.

Dakvlak

Een hellend deel van het dak.

Dakrand

De functie van een dakrand is het afdekken van de gevelconstructie of dakconstructie. Tevens vormt een dakrand-element de overgang tussen gevel en dak en/of verschillende dakvormen. De vorm van een dakrand wordt mede bepaald door esthetische overwegingen van de architect.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteit.

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

Gebouw

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

Gevel

De buitenmuur van een gebouw, overstekken of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen daar niet onder begrepen.

Gevelbank

Een bank die gebruikt mag worden ten behoeve van mengformules horeca. Deze bank staat tegen de gevel van het pand. De doorloop op het trottoir wordt door de gevelbank niet onevenredig verstoort.

Hoofdbebouwing

Hiermee wordt hetzelfde bedoeld als met een hoofdgebouw.

hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming die het belangrijkst is; In de begripsomschrijving van de Bor is duidelijk gemaakt dat een hoofdgebouw ook slechts een gedeelte van een gebouw kan vormen. Dit houdt verband met de mogelijkheid dat aan een hoofdgebouw – waarin primair het gebruik overeenkomstig de bestemming wordt gerealiseerd – ook andere ruimten zijn aangebouwd die functioneel en bouwkundig als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt. In de zin van deze regeling dienen deze bouwkundige en functioneel ondergeschikte ruimten, niet te worden aangemerkt als onderdelen van het hoofdgebouw. Ten slotte wordt gewezen op bestaande situaties waarin het aan de hand van de destijds verleende bouwvergunning(en) niet meer mogelijk is te bepalen wat precies het oorspronkelijke hoofdgebouw is. Denkbaar is dat een gebouw zo oud is dat er nimmer een bouwvergunning voor is verleend omdat deze vergunningplicht toen nog niet van toepassing was. Als aan de hand van een originele vergunning niet meer is vast te stellen wat als oorspronkelijk hoofdgebouw kan worden aangemerkt, zal in de praktijk veelal aan de hand van de historische kenmerken van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld steenkleur, voegwerk of andere detailleringen) bepaald kunnen worden wat de oorspronkelijke omvang was van het gebouw en welke gevels «oorspronkelijk» zijn. Als dat ook verder geen soelaas biedt zal het gehele hoofdgebouw (met uitzondering van de bouwkundig en functioneel ondergeschikte aangebouwde onderdelen) aangemerkt moeten worden als oorspronkelijk hoofdgebouw (de nulsituatie van waaruit het vergunningsvrije bouwen kan plaatsvinden). Zie voor de toelichting Bor voor een uitgebreide toelichting op dit begrip.

Horeca

In deze notitie worden onder horeca alle zelfstandige vormen bedoeld van het bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren verstrekken en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, waarbij deze activiteit (of combinaties van deze activiteiten) als hoofdactiviteit moet worden aangemerkt. Hieronder worden in ieder geval begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, shoarmazaken, dancings/discotheken, zaalverhuurbedrijven, cafés, bars, restaurants, eetcafés, koffie-/ theehuizen, lunchrooms, ijssalons, hotels.

Kap

Bijzondere bouwlaag waarvan tenminste één buitenwand onder een hoek kleiner dan 90 graden met het horizontale vlak staat.

Kelder

Bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag onder dan wel gelijk aan het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

Koekoek

Bouwkundige voorziening (vaak in het trottoir, dus in de openbare ruimte), waarbij een kleine open ruimte wordt gecreëerd ten behoeve van de lichttoetreding en/of de ventilatie in de aangrenzende kelders of souterrains.

Niet-woonfuncties

Alle andere gebruiksfuncties van gebouwen dan de woonfunctie.

Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

Oorspronkelijk hoofdgebouw

Onder de begripsomschrijving van «hoofdgebouw» wordt nader toegelicht wat in de onderhavige regeling moet worden verstaan onder het «oorspronkelijke hoofdgebouw»

Oorspronkelijke voorgevel

De bij de oprichting van de hoofdbebouwing gerealiseerde voorgevel.

Oorspronkelijke achtergevel

De bij de oprichting van de hoofdbebouwing gerealiseerde achtergevel.

Overstek

Gedeelte van een dak of kap dat buiten de gevel van een gebouw steekt.

Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek

algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

Perceelsgrens

Hiermee wordt de kadastrale perceelsgrens bedoeld. Dit is een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt. Een bouwperceel is gedefinieerd als een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige bebouwing met een gebouw of bij elkaar horende gebouwen is toegestaan.

Plan Zuid van Berlage

Gebied concept aanwijzing beschermd stadsgezicht 'Plan Zuid', Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.

Plat dak (platte afdekking)

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

Prostitutiebedrijf

Een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een financiële of materiële vergoeding.

Privacyscherm

Een bouwwerk geen gebouw zijnde dat wordt gebruikt om de privacy te waarborgen. Een privacy scherm kan er voor zorgen dat het zicht in tuinen en woningen wordt verminderd. Een privacyscherm is vergunningsvrij, toch moet een privacy scherm beperkt worden tot functionele afmetingen en zich beperken tot neutrale aardse kleuren.

Rooilijn

De rooilijn betreft in Nederland de begrenzing van het hoofdgebouw. De voor- en achtergevelrooilijn bepalen de plaats van de voor- en achtergevel van een gebouw. Ondergeschikte bouwdelen en aan- en uitbouwen kunnen de rooilijn overschrijden. Ten opzichte van de rooilijn kunnen gevelvlakken terug liggen.

Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin tegen een financiële of materiële vergoeding handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard, waaronder in ieder geval worden verstaan prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, -theater, -videotheek, -automatenhal of parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

Smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

Souterrain

Bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

Speelautomatenhal

Een voor publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld.

Telefoonruimte (of belwinkel)

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de hoofdactiviteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

Vlakke achtergevel

De vlakke achtergevel van de hoofdbebouwing volgt de denkbeeldige lijn die de terugliggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken.

Verkoopvloeroppervlak

De oppervlakte van de winkel die toegankelijk is voor het publiek, de ruimte waarin de producten worden verkocht (netto verkoopvloeroppervlakte).

Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

Verblijfsruimte

Ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

Winkel

Een (deel van een) gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Woongebouw

Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Wolfskuil

Bouwkundige voorziening in de vorm van een (bak)-constructie, waarbij een open buitenruimte wordt gecreëerd ten behoeve van de lichttoetreding en/of de ventilatie in de aangrenzende kelders of souterrains en toegang tot de tuin.

Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Zijdelingse perceelgrens

Al dan niet kadastrale begrenzing tussen twee percelen of terreinen waarop hoofdbebouwing aanwezig is.

4.7 Wijze van meten

Artikel 1 lid 2 bijlage II Bor

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten: a. afstanden loodrecht, b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, enc. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Artikel 1 lid 3 bijlage II Bor

Bij de toepassing van het tweede lid, aanhef en onderdeel b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Bijlage 1 Wetteksten Wabo en Bor

Ontheffing artikel 3.23 Wro	Omgevingsvergunning a2 (artikel 2.12 lid 1 sub a 2 ^e Wabo)
<p>Artikel 4.1.1 Bro 1. Voor de toepassing van artikel 3.23, eerste lid, van de wet komen in aanmerking:</p> <p>a. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning mits het aantal woningen gelijk blijft en voor zover buiten de bebouwde kom: 1e. het bouwwerk een bruto oppervlak heeft van ten hoogste 150 m²; 2e. het bouwwerk <i>niet hoger is dan 5 m</i>, gemeten vanaf het aansluitend terrein; 3e. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het <u>aansluitend terrein</u> voor meer dan 50% wordt bebouwd en dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden.</p> <p>b. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw mits het bouwen niet tot gevolg heeft dat het <u>aansluitend terrein</u> voor meer dan 50% wordt bebouwd en dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden.</p> <p>c. een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water-, of wegverkeer: 1e. waarvan het bruto oppervlak niet groter is dan 50 m² 2e. dat bestaat uit één bouwlaag; 3e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 5 m;</p> <p>d. een bouwwerk, geen gebouw zijnde: 1e. waarvan het bruto oppervlak niet groter is dan 50 m²; 2e. dat gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 10 m.</p> <p>e. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw.</p> <p>f. agrarisch bedrijf; nvt.</p> <p>g. een antenne-installatie als bedoeld in het Bblb, mits de hoogte van de antenne, of indien de antenne is geplaatst op een antennedrager als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antennedrager en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedrager, minder is dan 40 m.</p> <p>h. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.</p>	<p>Artikel 4 bijlage II Bor Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:</p> <p>1. een <u>bijbehorend bouwwerk</u>: a. binnen de bebouwde kom, b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf; 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en; 3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.</p> <p>2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. niet hoger dan 5 m, en; b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².</p> <p>3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. niet hoger dan 10 m, en; b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².</p> <p>4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw.</p> <p>7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren.</p> <p>5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.</p> <p>6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.</p> <p>8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.</p>

<p>i. het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits: 1e. de gebruikswijziging plaats vindt binnen de bebouwde kom; 2e. de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m², en 3e. het aantal woningen gelijk blijft.</p> <p>j. recreatiewoningen.</p> <p>2. Extra criteria voor recreatiewoningen eerste lid onder j.</p>	<p>9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen⁴;</p> <p>a. binnen de bebouwde kom, en;</p> <p>b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m².</p> <p>10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:</p> <p>a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de <u>Woningwet</u> aan een bestaande woning gestelde eisen;</p> <p>b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de <u>Wet milieubeheer</u>, de <u>Wet geluidhinder</u>, de <u>Wet ammoniak en veehouderij</u> en de <u>Wet geurhinder en veehouderij</u> gestelde regels of de <u>Reconstructiewet concentratiegebieden</u>;</p> <p>c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sindsdien onafgebroken bewoont, en;</p> <p>d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.</p>
--	---

⁴ Artikel 5 van bijlage II Bor geeft nog enkele bijzondere bepalingen aan, waarbij de belangrijkste wordt gevormd door de bepaling dat bij de toepassing van artikel 4 bijlage II Bor het aantal woningen gelijk moet blijven.

Vervolg bijlage 1 Wetteksten Wabo en Bor

Artikel 2.1 Wabo

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk,
 - b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
 - d. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen,
 - e.
 - 1°. het oprichten,
 - 2°. het veranderen of veranderen van de werking of
 - 3°. het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk,
 - f. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht,
 - g. het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald,
 - h. het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht of
 - i. het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving.
2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld met betrekking tot het geen wordt verstaan onder de in het eerste lid bedoelde activiteiten.
3. Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat met betrekking tot daarbij aangewezen activiteiten als bedoeld in het eerste lid in daarbij aangegeven categorieën gevallen, het in dat lid gestelde verbod niet geldt.

Artikel 2.12 Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Bijlage II Bor, behorende bij de artikelen 2.3 en 2.7

Aanwijzing van categorieën gevallen waarin:

- voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist,
- voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1 Bor

1. In deze bijlage wordt verstaan onder:

achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

antennedragers: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

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

daknok: hoogste punt van een schuin dak;

dakvoet: laagste punt van een schuin dak;

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

hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

voorpergebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

2. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht,

b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en

c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

3. Bij de toepassing van het tweede lid, aanhef en onderdeel b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk II. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 2 Bor

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

1. gewoon onderhoud;
2. werkzaamheden ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet;
3. een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 4 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
 - b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. niet hoger dan 3 m,
 - 2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m²,
 - 3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m², en
 - 4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
 - c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
 - e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en
 - f. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;
5. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,
 - b. indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a,
 - 1°. de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of
 - 2°. ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uitsteekt, en
 - c. zijkanten meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;
6. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. indien op een schuin dak:
 - 1°. binnen het dakvlak;
 - 2°. in of direct op het dakvlak, en
 - 3°. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,
 - b. indien op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, en
 - c. indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk is geplaatst;

7. een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk;
8. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw, mits bij een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie, en
 - b. voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;
9. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;
10. tuinmeubilair, mits niet hoger dan 2,5 m;
11. een sport- of speeltoestel voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 2,5 m, en
 - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
12. een erf- of perceelafschieding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 1 m, of
 - b. niet hoger dan 2 m, en
 - 1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafschieding in functionele relatie staat,
 - 2°. achter de voorgevelrooilijn, en
 - 3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
13. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;
14. een vlaggenmast op een erf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 6 m, en
 - b. maximaal één mast per erf;
15. een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een zodanige antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld in onderdeel a, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. indien op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast dan wel een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16 dan wel een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is vereist:
 - 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en
 - 2°. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein,
 - b. indien op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a:
 - 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of
 - 2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:
 - a. de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein,
 - b. de bedrading in of direct langs de antennedrager of in pandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en
 - c. de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:
 - 1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,
 - 2°. in het midden van het dak geplaatst, of
 - 3°. elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkte terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager;

16. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
17. een andere antenne-installatie dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. de antenne-installatie achter de voorgevelrooilijn geplaatst,
 - b. indien het een schotelantenne betreft:
 - 1°. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m, en
 - 2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m, of
 - c. indien het een andere antenne betreft dan bedoeld in onderdeel b: de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;
18. een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:
- a. een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 3 m, en
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 15 m²,
 - b. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het weren van voorwerpen die de veiligheid van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer in gevaar kunnen brengen, ten behoeve van de beveiliging van een weg, spoor- of waterweg of een spoorweg- of luchtvaartterrein, of ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor als hoofdmotor, verlichting of tolheffing,
 - c. bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen,
 - d. ondergrondse buis- en leidingstelsels,
 - e. een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 2 m, en
 - 2°. indien bovengronds geplaatst: de oppervlakte niet meer dan 4 m²,
 - f. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie,
 - g. straatmeubilair;
19. een magazijnstelling die uitsluitend steunt op een vloer van het gebouw waarin zij wordt geplaatst, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. niet lager dan 3 m en niet hoger dan 8,5 m, en
 - b. de magazijnstelling niet is voorzien van een verdiepingsvloer of loopbrug;
20. een bouwkeet, bouwboard, steiger, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of slooppactiviteit, een tijdelijke werkzaamheid in de grond-, weg- of waterbouw of een tijdelijke werkzaamheid op land waarop het Besluit algemene regels milieu mijnbouw van toepassing is, mits geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd;
21. een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. niet hoger dan 1 m,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 2 m², en
 - c. het voor- of achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd.

Hoofdstuk III. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist [Treedt in werking per 01-10-2010]

Artikel 3 Bor

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 m;
2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
3. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;
 - b. voorzien van een plat dak,
 - c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
 - d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
 - e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
 - f. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
4. een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 4 m, en
 - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
5. een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;
6. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:
 - a. een voeder- of mestsilos, of
 - b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
7. een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. geen verandering van de draagconstructie,
 - b. geen verandering van de brandcompartimentering of subbrandcompartimentering,
 - c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
 - d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4 Bor

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

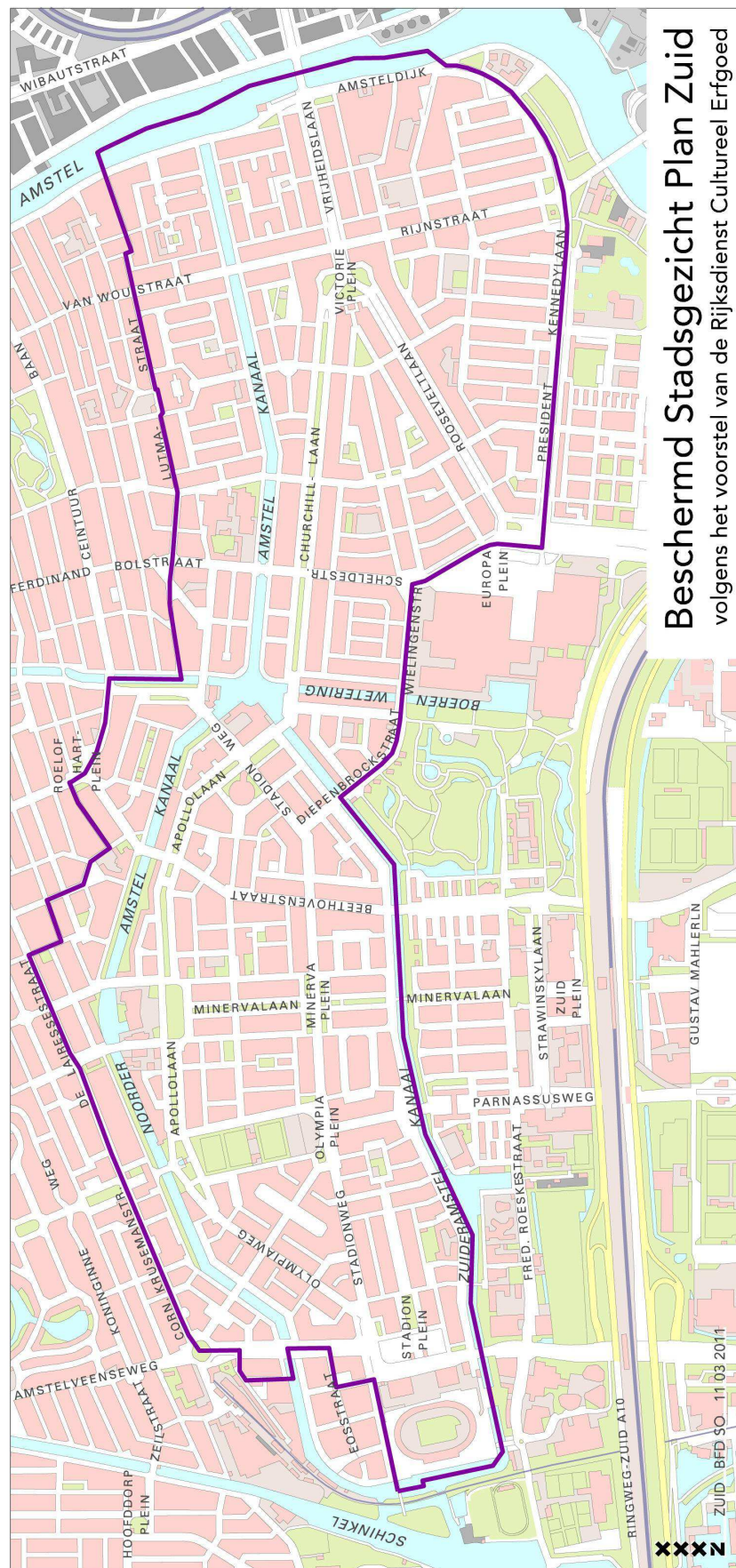
1. een bijbehorend bouwwerk:
 - a. binnen de bebouwde kom,
 - b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en
 - 3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen
9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. binnen de bebouwde kom, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Hoofdstuk V. Bijzondere bepalingen

Artikel 5 Bor

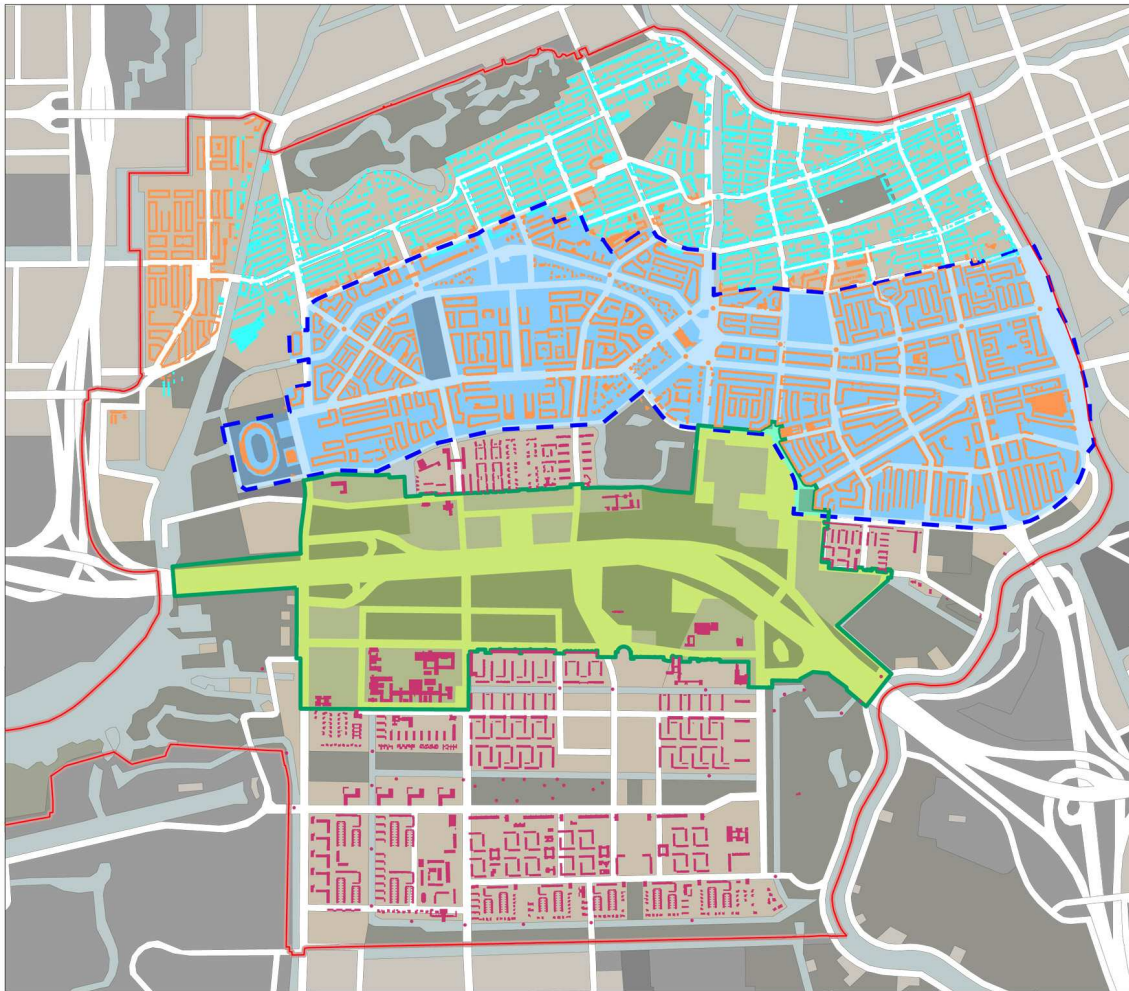
1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk.
2. De artikelen 2 en 3 zijn niet van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 2.1 van de wet is gebouwd of wordt gebruikt.
3. Artikel 2, met uitzondering van de onderdelen 1 en 2, en artikel 3 zijn evenmin van toepassing op een activiteit die plaatsvindt:
 - a. in, aan, op of bij een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, een monument waarop artikel 5 van die wet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel een monument waarop, voordat het is aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is, of
 - b. in een beschermd stads- of dorpsgezicht en kan leiden tot andere dan uitsluitend inpandige veranderingen.
4. Artikel 2, onderdeel 3, is evenmin van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in:
 - a. een in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een inrichting voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
 - b. een ander gebied waarin die activiteit op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een inrichting, transportroute of buisleiding dan wel vanwege de ligging in een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van een buisleiding.
5. Artikel 3, onderdelen 1 en 2, is evenmin van toepassing voor zover voor het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft krachtens het bestemmingsplan regels gelden die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gesteld, tenzij de oppervlakte van het bouwwerk minder dan 50 m² bedraagt.
6. Artikel 3, onderdeel 7, is evenmin van toepassing op een activiteit die tevens een activiteit is als bedoeld in artikel 2 of 3, onderdelen 1 tot en met 6, maar niet voldoet aan de in die artikelen ten aanzien van die activiteit gestelde eisen.

Bijlage 2 kaart 'plan zuid'



Beschermd Stadsgezicht Plan Zuid
volgens het voorstel van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Bijlage 3 kaart 'gebieden'



Beschermd stadsgezicht Plan Zuid
volgens voorstel Rijksdienst
Cultureel Erfgoed



Grootstedelijk gebied Zuidas

Welstandzones



19e Eeuwse Ring



Gordel 20 - 40



AUP