

In het hele stadsdeel – met uitzondering van het gebied ‘Plan Zuid’ – mogen dakkapellen op het voor-, zij- en/of achterdakvlak die in strijd zijn met het bestemmingsplan, alleen worden gebouwd 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 (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) beoordeelt of een omgevingsvergunningsplichtige dakkapel aan redelijke eisen van welstand voldoet. De criteria die hierbij worden gehanteerd en de zwaarte van deze toetsing is afhankelijk van de welstandsorte, monumentenstatus en ligging aan de voor- of achterzijde. Welstand let onder andere op de ritmiek van dakkapellen en de daarbij passende vormtaal. De criteria gaan onder andere over het aantal, de grootte, verhoudingen en positie op het dak. Sommige dakkapellen zijn vergunningsvrij op grond van het Besluit omgevings-recht 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.

Voor dakkapellen in het gebied ‘plan Zuid’ wordt normaal gesproken geen afwijking van het bestemmingsplan verleend. De betreffende bestemmingsplannen kennen zodanig specifieke regelingen hiervoor, dat dakkapellen aan deze regelingen moeten voldoen. Dat kan hooguit anders zijn, wanneer een pand geen cultuurhistorische waarde heeft. Dan kan een maatwerkoplossing op grond van de algemene afwijkingsbepaling (deel II onder B) aan de orde zijn.

2. Dakterrassen op hoofdbebouwing ²

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

1. *het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;*
2. *het dakterras wordt gebouwd op het platte (deel van een) dak van het legaal aanwezige hoofgebouw;*
3. *de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);*
4. *de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm; voor de hoogte van de toegang tot het dakterras wordt een maximum aangehouden van 50 cm;*
5. *de minimale afstand tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig);*
6. *de plaatsing van pergola's en vergelijkbare vaste objecten op het dakterras is niet toegestaan.*

Voor platte daken en de kappen bedoeld in kappenafbeelding A (zie afbeelding p. 18) gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

7. *het dakterras (met inbegrip van het dakluik) mag niet groter zijn dan 30% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak; de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd; wanneer meer dan één dakterras is of wordt gerealiseerd geldt het percentage voor alle dakterrassen samen, ook al zou één of meer van die dakterrassen passen binnen het bestemmingsplan;*
8. *voor wat betreft de aan te houden afstand van het hekwerk (incl. constructie- hoogte) tot de dakrand aan de voorzijde van het pand, wordt de zichtbaarheids-regel toegepast (zie bijlage 2), tenzij sprake is van een borstwering die als hekwerk fungeert of het zicht vanuit de openbare ruimte ontnemt aan het hekwerk;*
9. *de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter; dit geldt alleen niet, voor de toegang tot het dakterras wanneer deze redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd (zie afbeeldingen p. 19 en 21).*
- 9a; *Indien sprake is van een verticaal geveldeel, zoals afgebeeld in kappenafbeelding A linker situatie, dient, in afwijking van voorwaarde 9, een nieuw dakterras langs de gehele breedte tegen de bouwlaag aan te worden gesitueerd. Er dient een privacy-schot te worden aangebracht.*

Voor dakterrassen achter een kap, bedoeld in kappenafbeelding B (zie afbeelding p. 18), gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

10. *alleen wanneer minimaal een verticale afstand aanwezig is tussen de nok van de kap en de bovenkant van het terras van 2,40 meter, mag een dakterras worden gebouwd (zie afbeelding p. 20);*
11. *het dakterras moet langs de gehele breedte tegen de kap worden aangebouwd in de varianten A en B van kappenafbeelding B en langs de gehele breedte tegen het verticale geveldeel in variant*

2) Bij de herziening van het beleid in december 2023 zijn voorwaarde 7 en 11 gewijzigd en is voorwaarde 9a toegevoegd. Ook is de motivering hierop aangepast.

- C; wanneer de toegang tot het dakterras vanuit de kap wordt gerealiseerd, moet de toegang in de dakvoet worden aangebracht, waarbij de toegang onder de nok blijft en maximaal de breedte van een deur heeft (zie afbeelding p. 20);*
12. *het dakterras mag niet groter zijn dan 40% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak, waarbij de eventueel aan te brengen benodigde constructie is uitgezonderd; wanneer meer dan één dakterras is of wordt gerealiseerd geldt het percentage voor alle dakterrassen samen, ook al zou één of meer van die dakterrassen passen binnen het bestemmingsplan;*
 13. *er dient een privacyshot te worden aangebracht.*

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

14. *in afwijking van de voorwaarde onder 8 wordt minimaal 4 meter afstand gehouden tot de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied in de volgende situaties:*
 - *bij ligging in 'Plan Zuid';*
 - *bij panden gelegen (aan straten) aan het water, aan een openbaar plein en aan een openbaar park;*
 - *bij panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3 (voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden;*
15. *bij ligging in het AUP-gebied en de historische kernen, linten en fragmenten geldt dat dakterrassen op grondgebonden woningen niet zijn toegestaan, tenzij sprake is van een terugspringende derde bouwlaag (waarop geen dakterras is toegestaan); hiervoor geldt dat het dakterras tegen de terugspringende bouwlaag dient te worden aangebouwd en niet dieper mag zijn dan 2 meter; de algemene voorwaarde onder 5 is daarbij niet van toepassing;*
16. *dakterrassen bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) zijn alleen toegestaan, indien deze voldoen aan de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden voor dakterrassen bij platte daken en/of achter kappen, én indien deze de monumentwaardigheid van het pand niet aantasten; dit laatste is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;*

Voorwaarden lager gelegen uitgebouwde delen hoofdbebouwing

17. *voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het hoofdgebouw - die in samenhang met dat hoofdgebouw zijn ontworpen - geldt dat het dakterras tegen de vlakke achtergevel moet worden gebouwd, niet dieper mag zijn dan 2 meter (zie afbeelding p. 22) en dat een privacyshot moet worden aangebracht.*

Uitsluiting:

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

Motivering

Dakterrassen op de hoofdbebouwing verhogen het woon- of verblijfsgevoel, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. Daarbij is echter wel nodig aandacht te besteden aan een aantal aspecten. Vooral zichtbaarheid vanuit de omgeving (zeker bij cultuurhistorische waardevolle bebouwing) en privacy van omwonenden horen hiertoe. Maar ook het gewenste meervoudige ruimtegebruik van juist de daken in de stad, vormen een toenemend kader bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van dakterrassen. Dat maakt dat de beleidsregel een aantal regulerende voorwaarden stelt aan de realisering van dakterrassen. Deze worden hieronder per aspect kort toegelicht. De regeling bestaat uit relatief veel bepalingen. Dit is voor een groot deel terug te voeren op het gegeven dat Zuid veel verschillende kapvormen, gebieden of situaties kent, die vragen om hierop toegesneden regeling. De regeling kent grofweg de volgende onderdelen:

- Een aantal algemene voorwaarden;
- Enkele bepalingen voor specifiek 'platte daken' (en hiermee gelijk te stellen kappen) en voor dakterrassen achter 'kappen' (niet met platte daken gelijk te stellen kappen);
- Enkele gebiedsgerichte voorwaarden en een bepaling voor 'orde 1- panden' en
- Een regeling voor lager gelegen (gestapelde en) uitgebouwde delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Algemene voorwaarden

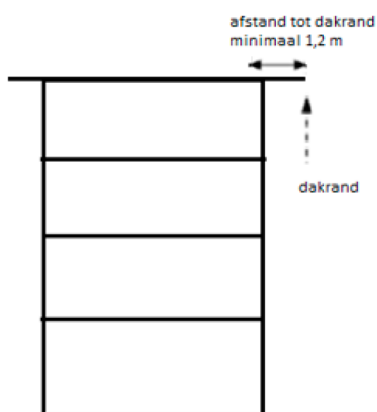
Plat dak

Een dakterras mag alleen worden gemaakt op een plat (deel) van een dak van een legaal aanwezig hoofdgebouw. Dat het hoofdgebouw legaal moet zijn, spreekt wel voor zich. Dat het dakterras alleen op een plat dak mag worden gebouwd, is ook logisch. Een (in het verleden gerealiseerde) dakkapel is geen onderdeel van het dak. Daarop is dan ook geen dakterras toegestaan.

Een plat dak kan iets hellen om afschot te hebben voor het afvoeren van hemelwater. Met een hellingsgraad van meer dan 4% wordt in het kader van deze nota een dak niet meer als plat beschouwd. Zuid kent vele kapvormen waarbij platte delen voorkomen. Voor de regeling van dakterrassen in deze beleidsregel is een nadrukkelijk verschil gemaakt tussen de twee hoofdvormen: het dakterras op een plat dak (en hiermee gelijk te stellen kappen; zie hierna p. 18) en het dakterras op een plat deel (of platte delen) achter kappen (niet met platte daken gelijk te stellen kappen; zie hierna p. 18).

Afstand tot dakrand

De minimale afstand van het dakterras tot de dakrand aan de achterzijde bedraagt 1,20 m (inclusief overstek, indien aanwezig). Wanneer sprake is van een overstek, wordt hieronder aangegeven wat als dakrand geldt.



(Hoogte) hekwerk en constructie:

Vanuit het Bouwbesluit worden regels 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 of het uitvlakken van het afschot.

Andere bouwwerken, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde, (bijvoorbeeld pergola's of overkappingen) worden op het dakterras niet toegestaan. Dit heeft een te rommelig effect op het daklandschap. De enige uitzondering hierop vormt het aanbrengen van privacyschotten van een beperkte omvang (en passend bij de maatvoering en situering van het dakterras, dit ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) bij de dakterrassen achter kappen.

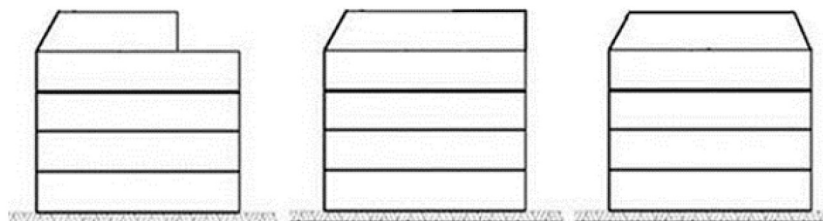
Platte daken en kappen

Het verschil tussen platte daken en kappen is zodanig groot dat dit ook aanmerkelijke verschillen in voorwaarden voor dakterrassen rechtvaardigt. Ten aanzien van aspecten als stedenbouwkundige inpassing, ruimtelijke beleving, cultuurhistorie en privacy, dient het dakterras zich te richten naar het onderscheid tussen deze twee hoofdvormen. Overigens bestaat een plat dak meestal uit één horizontale lijn (m.u.v. schoorstenen, antennes e.d.), maar voor deze beleidsregel worden ook samengestelde (in hoogte verschillende) horizontale delen hiertoe gerekend die samen de bovenste bouwlaag vormen van een gebouw. Zie bijvoorbeeld de foto hieronder.



Platte daken en hiermee gelijk te stellen kappen

Hiervoor is al gesteld dat het verschil tussen platte daken en kappen zodanig groot is dat dit ook aanmerkelijke verschillen in voorwaarden voor dakterrassen rechtvaardigt. Maar er bestaan veel verschillende kapvormen in Zuid. Voor deze beleidsregel is een hoofdonderscheid gemaakt in twee kapvormen. Deze beide vormen kennen geen algemeen aanvaarde begripsomschrijvingen. Ze worden daarom met een afbeelding verduidelijkt.



Kappenafbeelding A

Voor de hierboven opgenomen 'kappenafbeelding A' geldt dat deze – én hiervan afgeleide kapvormen – voor deze beleidsregel worden gelijkgetrokken met de platte daken.

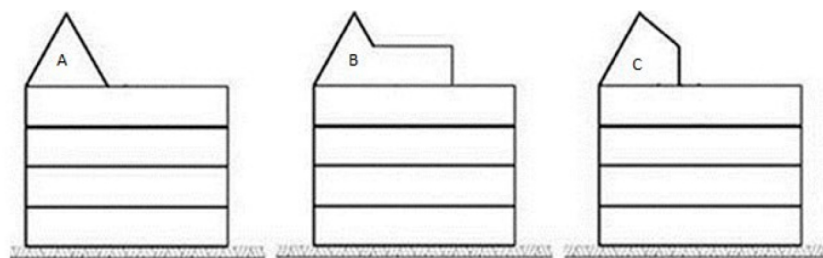
Hoewel er een duidelijk verschil in aanzicht kan zijn tussen een plat dak en deze kapvormen, is dit verschil voor deze beleidsregels nauwelijks relevant. Om die reden zijn ze voor de voorwaarden samengenomen.

Op de kappenafbeelding A zijn beeldend drie verschillende situaties van platte daken weergegeven. In de linker situatie is sprake van twee platte daken.

Daarom is opgenomen dat als er sprake is van een verticaal geveldeel, een nieuw dakterras hier langs de gehele breedte tegenaan dient te worden gesitueerd. Dit situeren langs de verticale gevel of kap dient zo direct als mogelijk te gebeuren met inachtneming van de bouwkundig-technische mogelijkheden ter plaatse. Hiermee worden zogenaamde 'catwalk'-terrassen in de toekomst voorkomen. Bij afstandsregels moet aan de regels met betrekking tot de perceel afscheiding worden gedacht.

Veelvoorkomende kappen

Veelvoorkomende kapvormen waarbij dakterrassen goed inpasbaar kunnen worden gerealiseerd en die duidelijk afwijken van de kapvormen uit kappenafbeelding A, zijn hieronder opgenomen in kappenafbeelding B. Deze kappen – én hiervan afgeleide vergelijkbare kapvormen – wijken zodanig sterk af dat hiervoor andere voorwaarden zijn geformuleerd.



Kappenafbeelding B

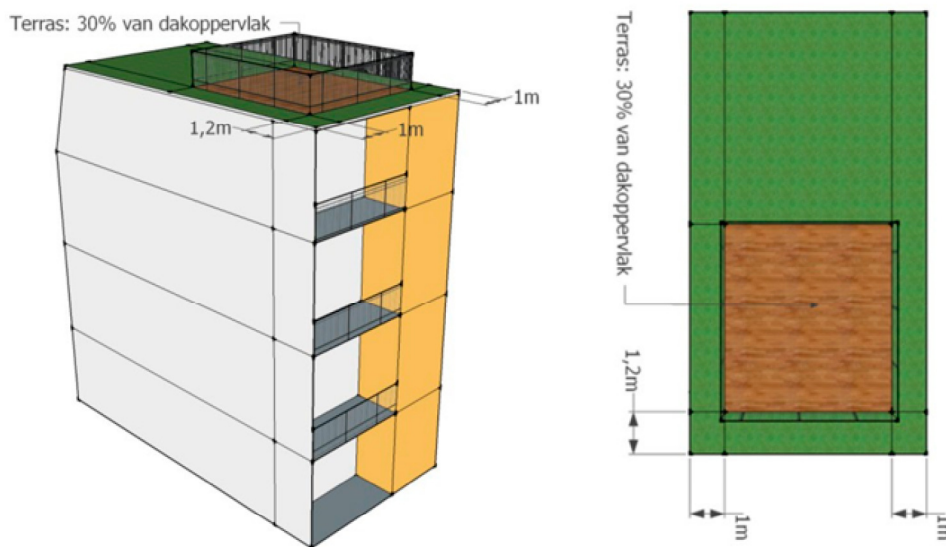
Op de kappenafbeelding B zijn beeldend drie verschillende situaties van veelvoorkomende kappen weergegeven. In de linker situatie A is sprake van een kap met dakvoet gevolgd door plat dak, in de

middelste situatie B is sprake van een kap met dakvoet gevolgd door een plat dak, gevolgd door een verticale gevel en plat dak. In de rechter situatie C is sprake van een verticale gevel gevolgd door een plat dak.

Daarom is opgenomen dat als er sprake is van een verticale gevel of kap, een nieuw dakterras hier langs de gehele breedte tegenaan dient te worden gesitueerd. Dit situeren langs de verticale gevel of kap dient zo direct als mogelijk te gebeuren met inachtneming van de bouwkundig-technische mogelijkheden ter plaatse. Hiermee worden zogenaamde 'catwalk'-terrassen in de toekomst voorkomen. Bij afstandsregels moet aan de regels met betrekking tot de perceel afscheiding worden gedacht.

Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak

Het beperken van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak is nieuw ten opzichte van het eerder gevoerde beleid. Het realiseren van dakterrassen (vaak met daktoegangen van 6 m²) heeft in het stadsdeel – zeker in sommige gebieden – met name de laatste jaren een hoge vlucht genomen. Dit heeft als gevolg gehad dat het daklandschap in sommige straten en buurten aanmerkelijke veranderingen heeft ondergaan, die steeds breder gedeelde zorgen baren. Naast dit gegeven is bij het stellen van deze nieuwe voorwaarde ook van belang dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudig ruimtegebruik. Deze kansen worden nog onvoldoende benut, terwijl het meervoudig ruimtegebruik van daken bijvoorbeeld nodig is om nu en in de toekomst ruimte te bieden voor daktuinen, regenwater-opvang en zonnepanelen, maar ook warmtepompsystemen. Juist in de bestaande stad is het vaak niet eenvoudig belangrijke duurzaamheidsopgaven te realiseren. De daken in de bestaande stad kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van regenwater-opvang door de aanleg van groene daken (is ook een bijdrage aan het toenemende probleem van 'hittestress') en aan duurzame energievoorziening door het aanbrengen van zonnepanelen/zonnecollectoren e.d. De beperkende voorwaarde die nu wordt gesteld, maakt de kansen op het gewenste meervoudige ruimtegebruik van daken (m.n. ten behoeve van toekomstige duurzaamheids-maatregelen) groter en draagt ook bij aan een breder bewustzijn.



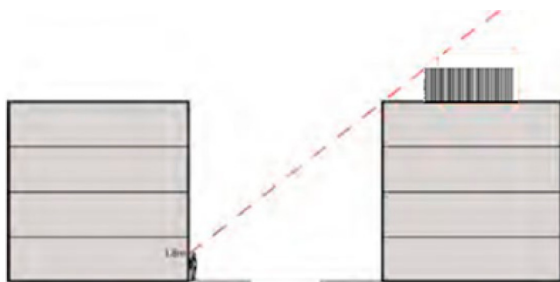
Voor platte daken geldt dat een nieuw dakterras niet groter mag zijn dan 30% van het platte dakoppervlak. Met dit maximum percentage blijft het enerzijds mogelijk een dakterras te realiseren die het woongenot kunnen verhogen en anderzijds blijft er in voldoende mate ruimte gereserveerd voor bovengenoemde vormen van meervoudig ruimtegebruik. Hierbij is gerekend met een percentage van 50% om bijvoorbeeld in substantiële mate zonnepanelen te kunnen aanbrengen. Voor hierbij ondersteunende voorzieningen, (buitenunits van) waterpompen en/of groenvoorzieningen blijft dan ook nog ruimte, naast het ruimtebeslag voor het dakterras.

Voor dakterrassen achter kappen wordt een percentage van maximaal 40% aangehouden. Bij dit daktype is er minder dakoppervlak beschikbaar dan bij een plat dak. Ook is vaak sprake van een 'getrapt' niveauverschil doordat er een daklaag vanuit de kap is aangebouwd. Vanwege deze gebruikbeperkingen wordt een ander (ruimer) percentage aangehouden dan bij platte daken. Daarbij is het mogelijk dat er twee dakterrassen worden gebouwd. Het maximum percentage geldt dan wel voor de dakterrassen samen, ook al zou één van de dakterrassen passen binnen het bestemmingsplan (dit komt af en toe voor). Dit om geen afbreuk te doen aan de hier gemaakte beleidskeuzen. De maatvoering van 30 en 40% geldt overigens niet voor de eventueel aan te brengen constructie. Hiervoor kunnen (stalen) balken nodig zijn die het hele dakvlak overspannen.

Aparte regels platte daken

Zichtbaarheid

Een hekwerk op de dakrand is storend vanaf de openbare weg en betekent een aantasting van de gevelindeling en architectuur. In het verleden werd om die reden een afstand van 1,20 meter aangehouden vanaf de dakrand van de bouwlaag van het beoogde dakterras. Het kwam echter te vaak voor bij de toepassing van deze regel het hekwerk van het dakterras toch zichtbaar was vanuit de openbare ruimte. Om die reden is de 'zichtbaarheidsregel' geïntroduceerd bij platte daken, zoals deze ook in stadsdeel Oost wordt aangehouden. Zie hiervoor bijlage 2.



Afbeelding 1 bij de zichtbaarheidsregel (zie verder bijlage 2)

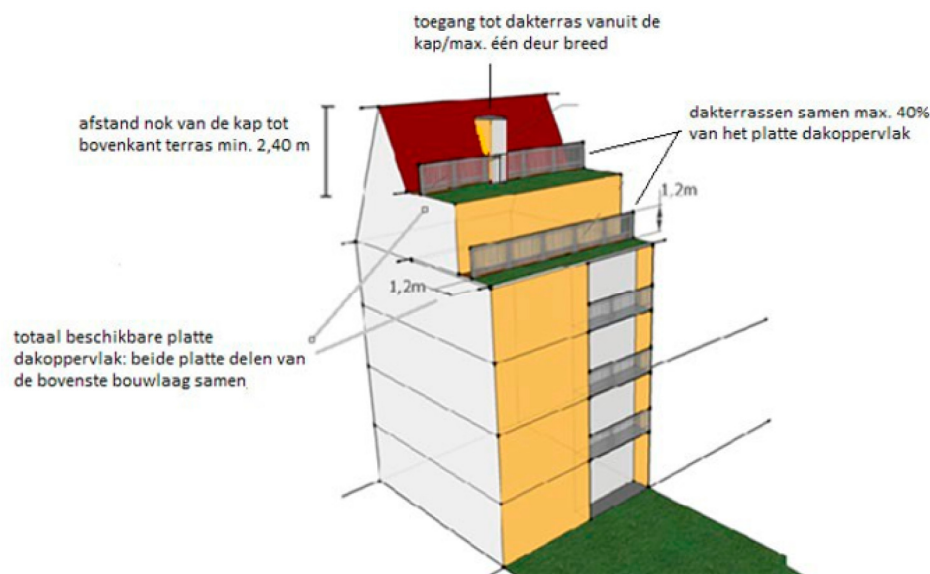
Voor Plan Zuid geldt de zichtbaarheidsregel niet. De cultuurhistorische waarde van dit rijksbeschermd stadsgezicht is zo zwaarwegend, dat hierbij de regel wordt gehanteerd dat standaard minimaal 4 meter afstand moet worden aangehouden van de dakrand, daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied. Hetzelfde geldt voor panden gelegen (aan straten) aan openbaar water en openbare pleinen. Daar gelden vaak aanmerkelijk langere zichtlijnen. Omdat daar de zichtlijnen sterk verschillen, wordt ook hier een afstand van 4 meter aangehouden. Dit geldt ook voor panden met de orde 1, orde 2 en een orde 3 (voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B), wanneer deze zich op een T-splitsing bevinden.

Aparte regels kappen

Stedenbouwkundige inpassing

Het verschil tussen platte daken en kappen is zodanig groot dat andere voorwaarden voor dakterrassen zijn gesteld om stedenbouwkundige, ruimtelijke, architectonische, cultuurhistorische en privacyredenen. Zo is de zichtbaarheid vanaf de straat bij dakterrassen op platte daken een belangrijk aspect, terwijl het bij dakterrassen achter kappen nagenoeg ontbreekt (mits het dakterras in voldoende mate onder de nok wordt gesitueerd, waarvoor een voorwaarde is opgenomen). Vandaar dat een zichtbaarheidsregel wel geldt bij platte daken en niet bij kappen. Het stedenbouwkundig/ architectonisch aspect is weer aanmerkelijk belangrijker bij kappen, waarbij inpassing in de kap aanmerkelijk meer aandacht vraagt.

Bij dakterrassen achter kappen is het wenselijk dat het dakterras tegen de kap wordt geplaatst (dit is met name relevant bij varianten A en B uit kappenafbeelding B) en dat - bij de toegang vanuit de kap - een smalle toegang vanuit de kap wordt gerealiseerd (zie afbeelding hieronder). De kap moet dan wel voldoende hoogte hebben om dit stedenbouwkundig inpasbaar te kunnen uitvoeren.

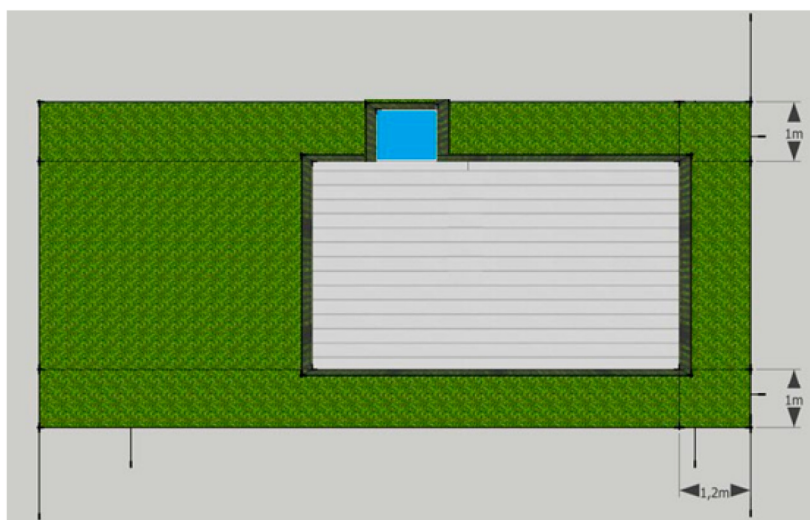


Met een hoogte van minimaal 2,40 meter tussen de nok van de kap en de bovenkant van het terras, blijft het aanzicht van de kap voldoende in tact bij het aanbrengen van het hekwerk langs het terras (de verhouding tussen kap en dakterras/hekwerk). Hierboven is het verschil in het maximale percentage al uitgelegd ten aanzien van de omvang van het dakterras. Een ander verschil in voorwaarden betreft de privacy (zie daarvoor hieronder).

Wanneer geen toegang vanuit de kap nodig is, kan een toegang via een dakluik of scheepsluik worden aangebracht vanuit het onderliggende platte dak. De overige voorwaarden gelden daarbij wel onverkort, met ingebrip van de minimale verticale afstand van 2,40 meter die aanwezig moet zijn tussen de nok van de kap en de bovenkant van het terras. Want ook dan is het van belang dat het aanzicht van de kap voldoende in tact blijft bij het aanbrengen van het hekwerk langs het terras (de verhouding tussen kap en dakterras/ hekwerk).

Privacy bij platte daken en bij kappen

Het kunnen gebruiken van het dakvlak vergroot het woongenot aanmerkelijk. Daar staat echter tegenover dat de aanwezigheid van personen op het dak invloed kan hebben op aangrenzende woningen. In de regeling wordt hierbij een duidelijk onderscheid gemaakt tussen dakterrassen bij platte daken en kappen. Voor dakterrassen op platte daken geldt de navolgende motivering van de regeling. Om de privacy van omwonenden te waarborgen moet een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Als de burens vervolgens ook een dakterras realiseren, dienen zij ook 1 meter afstand tot aan de perceelsgrens aan te houden. Op deze wijze is er altijd 2 meter afstand tussen de buitenruimten van elkaar, waardoor de privacy voldoende is gewaarborgd. Overigens is het altijd raadzaam een aanvraag voor een dakterras af te stemmen met de burens.



De voorwaarde om 1 meter afstand te houden tot de zijdelingse perceelsgrens geldt alleen niet, wanneer de toegang tot het dakterras redelijkerwijs alleen geheel of gedeeltelijk in deze strook kan worden aangelegd. Het komt veel voor dat een trap naar het dak zich al bevindt tegen de scheidingsmuur met het naastgelegen pand of daar alleen redelijkerwijs kan worden gerealiseerd, waardoor ook de toegang tot het dak met een dakluik en het bijbehorende hekwerk ook alleen redelijkerwijs in deze 1-meterzone kan worden aangebracht. In dat geval kan bovenstaande oplossing worden toegestaan.

Het totaal oppervlak van het dakterras mag dan overigens niet meer zijn dan 30%. Bij het berekenen van de oppervlakte van het dakterras wordt de oppervlakte van het dakluik meegenomen. De toegang van een dakterras wordt en moet immers altijd binnen het hekwerk van het dakterras te worden aangelegd en maakt daarmee feitelijk gewoon onderdeel uit van het dakterras.

Voor dakterrassen achter kappen geldt enerzijds het privacy-aspect iets minder, maar bovendien is de stedenbouwkundige/architectonische inpassing van zwaarwegender belang. Hiervoor is al aangegeven dat plaatsing tegen de kap vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is en dat de toegang op bescheiden wijze in de kap geplaatst dient te worden. Voor wat betreft de plaatsing van hekwerken leidt de plaatsing die aansluit bij de vaak aanwezige ramen of daklagen achter de kap, tot een logischer en rustiger beeld. Een privacy-schot van beperkte afmetingen is om deze redenen een wenselijker oplossing dan de voorwaarden zoals deze t.a.v. privacy worden gesteld voor de dakterrassen op platte daken.

Orde 1-panden

Voor dakterrassen bij orde 1-panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) geldt dat deze alleen worden toegestaan, indien deze de architectuur van het pand niet aantasten. Dit kan zo afhankelijk zijn van het monument, dat een architectonische maatwerkbeoordeling wenselijk is. Dit is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze beoordeelt of er naast de algemene en gebiedsspecifieke voorwaarden, aanvullende eisen moeten worden gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van het pand.

Grondgebonden woningen in AUP-gebieden en de historische kernen, linten en fragmenten

De AUP-gebieden in Zuid (Veluwebuurt Prinses Irenebuurt en Buitenveldert) zijn diverse stroken met grondgebonden twee- of drielaagse woningen met een tuin. De te grote zichtbaarheid van dakterrassen op deze woningen zou het aanzien en karakter van deze woningen te veel aantasten. Dit geldt ook voor de historische kernen, linten en fragmenten. Gevoegd bij het gegeven dat deze woningen over een tuin/buitenruimte beschikken, is het realiseren van een dakterras hier én onwenselijk én onnodig. Dit is slechts anders wanneer sprake is van een terugliggende derde bouwlaag. In dat geval kan aan de achterzijde een klein dakterras worden gebouwd.



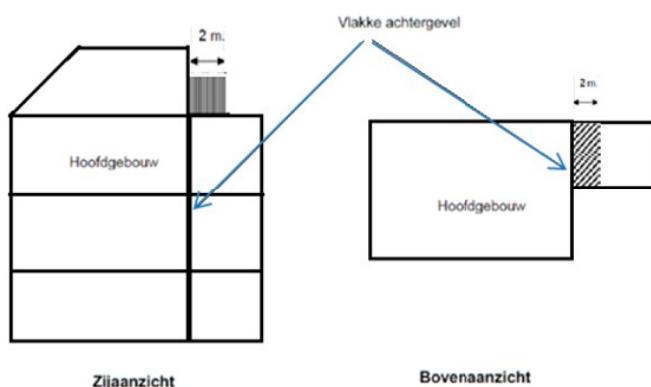
Deze situatie bestaat in enkele straten in vooral Buitenveldert Zuid (zie foto hierboven). De beschikbare ruimte is daar zodanig klein dat enkele algemene voorwaarden hier worden losgelaten. Wanneer deze dakterrassen worden gerealiseerd kan een privacy-schot verplicht worden gesteld.

Lager gelegen deel hoofdgebouw

Lager gelegen (gestapelde) delen van het oorspronkelijke hoofdgebouw horen ook bij het hoofdgebouw (zie foto hieronder) .



Een dakterras op de lager gelegen delen van een hoofdgebouw mag over de hele breedte van de achtergevel tot 2 meter diep vanaf de vlakke achtergevel gemaakt worden. Een grotere diepte is ongewenst vanwege het woon- en leefklimaat voor omwonenden en de zichtbaarheid vanuit de binnentuinen. Voor wat betreft de privacy geldt dezelfde eis als bij dakterrassen achter kappen, nl. dat een privacyschot moet worden aangebracht. Voor wat betreft het begrip ‘vlakke achtergevel’ wordt verwezen naar de begripsbepalingen en onderstaande afbeelding.



Uitsluiting:

In deze beleidsregel is – ná alle opgenomen voorwaarden – een uitsluiting vastgelegd voor de situatie dat in het verleden een vergunning is verleend of een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor een extra bouwlaag of een daklaag (een vergroting vanuit de kap), die in strijd was/is met het geldende bestemmingsplan en die met een binnenplanse of buitenplanse afwijkmogelijkheid is of kan worden vergund. In die gevallen wordt geen afwijking verleend voor een dakterras, omdat dan een te ingrijpende afwijking op de bouw mogelijkheden die volgens het bestemmingsplan geldt, zou optreden.

Groene daken en zonnepanelen

Naast de mogelijkheden van een dakterras is het ook mogelijk om een groen dak of zonnepanelen (of –collectoren) te realiseren. Dit is meestal niet in strijd met het bestemmingsplan en vaak zelfs vergunningsvrij (vanuit het aspect welstand en cultuurhistorie bestaan er wel beperkingen).

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.

3. Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) ³

3) Bij de herziening van het beleid in december 2023 is voorwaarde 8 gewijzigd en zijn bij gebiedsgerichte voorwaarden de bestemmingsplannen Museumkwartier-Valeriusbuurt 2022 en Hoofddorplein- en Schinkelbuurt 2022 toegevoegd. Ook is de motivering hierop aangepast.

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen op eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
2. het dakterras wordt gemaakt op:
 - a. legale – op het moment van inwerkingtreding van het beleid (m.i.v. 11 juli 2019) aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of
 - b. op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep;
3. het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw (voor uitleg van dit begrip: zie afbeelding p. 22);
4. 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 (zie afbeelding hieronder);
5. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;
6. een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan;
7. er moet een privacyshot worden aangebracht (aan beide zijden, indien aan de orde);
8. een bestaand balkon (aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid) mag bij een nieuw te realiseren (legale) aanbouw worden omgezet in een dakterras tot een maximum diepte van 2 meter (vanaf de vlakke achtergevel), waarbij de bestaande maatvoering wordt aangehouden.

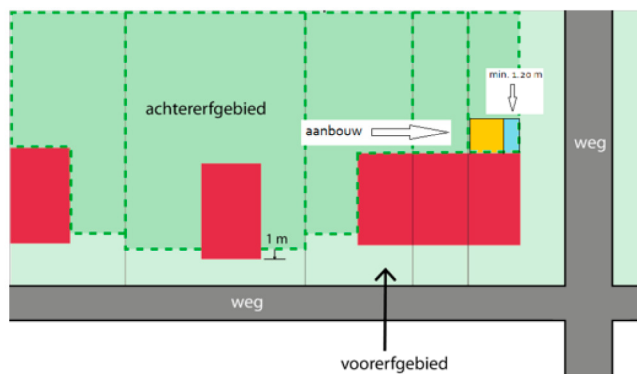
Als gebiedsgerichte voorwaarden gelden in De Pijp, het plangebied waar het bestemmingsplan Willemspark/Vondelpark, het plangebied waar het bestemmingsplan Museumkwartier- Valeriusbuurt 2022 of Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 van toepassing is, de volgende voorwaarden:

9. dakterrassen op nieuwe eenlaagse aanbouwen en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) zijn niet toegestaan, tenzij een bestaand balkon (aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit beleid (m.i.v. 11 juli 2019) tot een maximum diepte van 2 meter (vanaf de vlakke achtergevel) daarbij wordt omgezet naar een dakterras, waarbij de bestaande maatvoering wordt aangehouden; de eis tot aanleg van een groen dak uit het betreffende bestemmingsplan wordt dan losgelaten wanneer minder dan 40% van het dakoppervlak overblijft;
10. voor dakterrassen op bestaande (m.i.v. 11 juli 2019 legaal aanwezige) eenlaagse aanbouwen gelden de voorwaarden 1 t/m 7, met uitzondering van 2b,

Motivering

Dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verhogen het woon- of verblijfsgevoel, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. De maatvoering van het dakterras bedraagt maximaal 2 meter diep en is daarmee in deze nota beperkt ten opzichte van het verleden. Dit is om te voorkomen dat te grote dakterrassen ontstaan welke een te grote aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied vormen en om de zichtbaarheid vanuit de binnentuinen te beperken. En net als bij de toelichting onder beleidsregel 2 is uitgelegd, geldt ook hier dat deze daken kansen bieden voor (toekomstig) meervoudige ruimtegebruik. Zie verder de toelichting onder het kopje 'Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak'. De oppervlaktebeperking wordt hier overigens niet toegepast, omdat hier vaak sprake is van een heel beperkt beschikbaar dakvlak.

Het dakterras moet volledig aansluiten op het oorspronkelijke hoofdgebouw zodat ook de toegang van het dakterras via een deur in het hoofdgebouw mogelijk is. Om de privacy van omwonenden te waarborgen, is het aanbrengen van een privacyshot verplicht.



Een dakterras moet minimaal 1,20 meter afstand houden tot de dakrand die grenst aan het voorerfgebied of 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. Zie ook bovenstaande afbeelding. Een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan. Dit heeft een te grote visuele impact.

Het dakterras mag worden gemaakt op:

- legale aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied of
- op een te bouwen – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van maximaal 2,5 m diep.

Buiten het rijksbeschermd stadsgezicht zijn nu nog vergunningsvrije aanbouwen mogelijk tot vier meter diep (behalve in het plangebied van bestemmingsplan De Pijp, van bestemmingsplan Museumkwartier- Valeriusbuurt en van Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022). Wanneer iemand hier een dakterras op wil realiseren, wordt een dergelijke nieuwe aanbouw echter vergunningsplichtig. Een dakterras is dan nog wel mogelijk, maar dan beperkt tot een aanbouw van maximaal 2,5 meter. Er is in het kader van deze nota nadrukkelijk voor gekozen om de medewerking aan dakterrassen op nieuwe aan- of uitbouwen te beperken tot aanbouwen van 2,5 meter. Aanbouwen van 4 meter hebben toch al een grote ruimtelijke impact op de binnentuinen. De toevoeging van een dakterras op dergelijk grote aanbouwen, vindt het stadsdeel als geheel onvoldoende ruimtelijk inpasbaar. Er moet dus een keuze worden gemaakt: óf een vergunningsvrije aanbouw tot 4 meter of een vergunningsplichtige uitbouw van 2,5 meter mét een dakterras, waarbij uiteraard ook aan de overige voorwaarden moet worden voldaan. Wanneer deze regeling wordt omzeild door eerst een vergunningsvrije aanbouw van vier meter te realiseren en vervolgens een dakterras aan te vragen, zal hiervoor geen afwijking worden verleend.

Voor bestaande legale aanbouwen (aanwezig m.i.v. 11 juli 2019) geldt een minder strenge benadering. In die situaties is vaak sprake van een grotere aanbouw dan 2,5 meter en al sprake van een tamelijke grote impact op de binnentuinen. De toevoeging van een dakterras van maximaal 2 meter wordt dan ten opzichte van de bestaande situatie als een relatief beperkte ruimtelijke toevoeging gezien, althans zodanig beperkt dat dan het opleggen van de strengere lijn van een nieuwe situatie hier als onredelijke bezwarend wordt beoordeeld.

Een bestaand balkon mag bij een nieuw te realiseren (legale) aanbouw worden omgezet in een dakterras. Het zou niet redelijk zijn deze omzetting niet toe te staan, ook niet bij grotere aanbouwen dan 2,5 meter. Het balkon dient dan wel maximaal 2 meter diep te zijn. Diepere balkons zullen moeten worden teruggebracht in maatvoering. Bestaande balkons die kleiner zijn dan 2 meter, mogen in dergelijke gevallen niet worden uitgebreid naar 2 meter diep vanaf de vlakke achtergevel omdat ook voor vergunningsvrije aanbouwen bij een bestaand balkon een keuze moet worden gemaakt tussen een aanbouw van 2,5 meter met daarboven een dakterras van 2 meter of een vergunningsvrije aanbouw tot 4 meter. Het is dan niet redelijk om in de situatie dat er een bestaand balkon aanwezig is en de wens is een vergunningsvrije aanbouw te realiseren van dieper dan 2,5 meter wel dakterrassen van 2 meter toe te staan als het balkon al niet zo diep was.

De Pijp en Willemspark/Vondelpark

Voor nieuwe aanbouwen in De Pijp en het plangebied van bestemmingsplan Willemspark/Vondelpark geldt dat deze op grond van de regeling in het betreffende bestemmingsplan moeten worden voorzien van een groen dak. Een dakterras op deze nieuwe aan-/uitbouwen is daarom ongewenst. Dat is slechts anders wanneer bij een nieuwe aanbouw het bestaande daarboven aangebrachte balkon integreert en daarmee in feite een dakterras wordt. Het gaat te ver om dan te eisen dat het bestaande balkon moet worden verwijderd om aan het bestemmingsplan te kunnen voldoen en over het volledige dak een groen dak aan te brengen. Het bestaande balkon mag daarom worden geïntegreerd met de nieuwe aanbouw, waardoor de eis om een groen dak hierop aan te leggen, komt te vervallen wanneer er minder dan 40% van het dakoppervlak overblijft. Bij een percentage van 40% of hoger wordt het stellen van de eis tot de aanleg van een groen dak nog reëel geacht.

Bestaande balkons die kleiner zijn dan 2 meter, mogen daarbij niet worden uitgebreid naar 2 meter om zo de (gedeeltelijke) aanleg van een groen dak zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan niet te frustreren.

Voor bestaande (legaal aanwezige) aan-/uitbouwen in De Pijp en het plangebied van bestemmingsplan Willemspark/Vondelpark geldt de voorwaarde van een groen dak niet. Daar is een dakterras dan ook wel toegestaan. Daarbij gelden de voorwaarden zoals deze gelden voor dakterrassen uit de algemene voorwaarden.

Museumkwartier- Valeriusbuurt en Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

Hiervoor geldt hetzelfde als eerder beschreven onder De Pijp en Willemspark/Vondelpark.

4. 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, geen afwijking meer verleend.

Motivering

In het voorheen geldende beleid was vastgelegd dat er afwijkingen konden worden verleend voor toegangen tot dakterrassen (in strijd met het bestemmingsplan). Daarbij golden onder meer als voorwaarden dat het dakterras niet werd gebruikt ten behoeve van horeca, maximaal 6 m² groot was, 2,5 meter hoog en grotendeels transparant werd uitgevoerd. Ook moest minimaal 2½ meter afstand van de dakrand in het voorerfgebied worden aangehouden. Bij monumenten en orde 1 en 2 panden was dit niet toegestaan.

Er is echter inmiddels zoveel gebruik gemaakt van deze mogelijkheid dat het daklandschap hierdoor sterk is veranderd en, naar steeds breder wordt gedeeld, aangetast. Deze 'telefooncellen' werden ook in toenemende mate in gebruik genomen als opslagplaatsen. Dit heeft verder bijgedragen aan de verrommeling van het daklandschap. Naast dit gegeven is bij het schrappen van de voorheen geldende mogelijkheid ook afgewogen dat de daken in de stad kansen bieden voor (toekomstig) meervoudige ruimtegebruik en dat deze kansen nog onvoldoende worden benut. Zie hiervoor verder de toelichting onder 'Beperking van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak' bij beleidsregel 2.

Toegangen tot een dakterras blijven uiteraard nodig, maar hiervoor kan worden volstaan met een dakluik of scheepsluik. Zie onderstaande afbeeldingen. Bij een dakterras achter een kap kan een toegangsdeur in de kap worden gemaakt.



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

- A. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt geen afwijking verleend, met uitzondering van het bepaalde onder B en C.
- B. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt in Plan Zuid – met uitzondering van dat deel van Plan Zuid dat in De Pijp of het plangebied van Museumkwartier- Valeriusbuurt 2022 ligt – voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

Een aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerk):

1. wordt in het achtererfgebied gerealiseerd en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;
2. wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw gerealiseerd;;
3. mag niet meer dan één bouwlaag zijn en niet hoger zijn dan:
 - a. 5 m;
 - b. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en

⁴) Bij de herziening van het beleid in december 2023 is het plangebied van bestemmingsplann Museumkwartier-Valeriusbuurt 2022 toegevoegd. Ook is de motivering hierop aangepast.

c. *het hoofdgebouw;*

4. *mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het achtererfgebied, inclusief het oppervlak van gebouwen die op basis van het betreffende bestemmingsplan opgericht zijn of zouden kunnen worden.*

Een vrijstaand bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) mag gerealiseerd worden met een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter. De voorwaarde onder B4 is hier ook van toepassing.

- C. *Wanneer een – in principe – vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) tot 2,5 m diep (gemeten exclusief ondergrondse constructieve elementen) achter de oorspronkelijke achtergevel wordt gecombineerd:*
- *met een uitbreiding van een kelder of souterrain, zoals bedoeld in beleidsregel 6, en de aan-/uitbouw daarmee vergunningsplichtig wordt en aan de voorwaarden uit beleidsregel 6 wordt voldaan;*
 - *met het integreren van een bestaand bovenliggend balkon(waardoor deze feitelijk een dakterras wordt) of een nieuw te bouwen dakterras en deze voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 3,*

wordt hiervoor een afwijking verleend wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan.

- D. *De onderdelen B en C uit deze beleidsregel zijn niet van toepassing op de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente.*

Motivering

Het totaal aan regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is behoorlijk ingewikkeld. Daar komt ook nog eens bij dat in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet meer wordt gesproken over aan- en uitbouwen of bijgebouwen, maar over 'bijbehorende bouwwerken'. Omdat de begrippen aan- en uitbouwen of bijgebouwen toch nog veel worden gebruikt, wordt dat hier ook gedaan maar dan met de toevoeging 'bijbehorende bouwwerken'. De ingewikkelde regelgeving hangt samen met het volgende.

- Een aanbouw aan een hoofdgebouw van max. 4 meter en een max. hoogte van 5 meter is in principe vergunningsvrij en wordt dan ook niet getoetst aan het bestemmingsplan.
- Dit is anders wanneer sprake is van een rijksbeschermd stadsgezicht, zoals in Plan Zuid; elke aan- of uitbouw en bijgebouw is dan vergunningsplichtig, tenzij hiervoor een regeling is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze mogen dan alsnog zonder omgevingsvergunning worden gebouwd (op grond van artikel 3, lid 1 van Bijlage II Bor). Maar als het achtererfgebied grenst aan het openbare gebied, dan is het daar te realiseren bijbehorende bouwwerk weer wél vergunningsplichtig (op grond van artikel 4a, lid 2, onder b, sub 3 van Bijlage II Bor).

Het voorgaande maakt dat in Zuid voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen heel precies moet worden bekeken waar er wordt gebouwd om te bepalen of er een omgevingsvergunning nodig is en zo ja, wat dan precies de regels zijn.

De ruime bouw mogelijkheden die de wetgever heeft geschapen voor het vergunningsvrije aan- of bijbouwen kunnen plaatselijk grotere of minder grote ruimtelijke gevolgen hebben. In een grootstedelijke omgeving zijn de ruimtelijke implicaties van het 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. Het stadsdeel ziet 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 bebouwingsmogelijkheden. Ook bevatten deze veelal strikte bepalingen met betrekking tot de niet-woonfuncties.

Om de permanent onder druk staande kwaliteit van de woonfunctie te bewaken, houdt het stadsdeel vast aan het al jaren gevoerde beschermende beleid ten aanzien van de binnentuinen. En zoekt daarbij naar wettelijke mogelijkheden om het vergunningsvrije aanbouwen in te perken tot een in stedelijk dichtbebouwd gebied aanvaardbaar niveau. In het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan voor De Pijp en in 2023 vastgestelde bestemmingsplan Museumkwartier-Valeriusbuurt is hiertoe een beschermende en specifieke regeling opgesteld. Om deze regeling niet te doorkruisen, wordt in de voorliggende nota geen afwijkings-regeling opgenomen voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen in De Pijp en Museumkwartier-Valeriusbuurt, tenzij de situatie onder C zich voordoet.

De beleidsregel onder B is noodzakelijk geworden met de inwerkingtreding van de aanwijzing van Plan Zuid tot rijksbeschermd stadsgezicht op 1 april 2018. Op die datum zijn bijbehorende bouwwerken die voorheen vergunningsvrij waren, vergunningsplichtig geworden. Dit betekent dat er voor deze bouwwerken in Plan Zuid een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden, die getoetst zal worden aan het bestemmingsplan, bouwregelgeving en de redelijke eisen van welstand. Zuid kiest er niet voor

om helemaal geen bijbehorende bouwwerken meer toe te staan. Het stadsdeel Zuid vindt dat er enige ruimte over dient te blijven voor kleinschalige uitbreidingen, die het oppervlak van de woning of onderneming vergroten en daarmee te goede komen aan woongenot resp. exploitatie van de onderneming. Het is wel belangrijk dat deze bouwwerken zo weinig mogelijk het woongenot van de bewoners van de woningen op hoger gelegen bouwlagen en/of naastgelegen woningen schaden. Deze belangen worden behartigd door in ieder geval de diepte van een aanbouw/bijbehorende bouwwerk te beperken tot 2,5 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw, in plaats van de diepte van 4 meter die vóór de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht omgevingsvergunningsvrij toegestaan was. Met de uitbreidingsmogelijkheden tot 2,5 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw wordt aangesloten bij de omgevingsvergunningsvrije bouw mogelijkheden zoals deze golden voor de wijziging van het Bor op 1 november 2014. De impact van de uitbouwen op de binnenterreinen blijft daarmee beperkt.

De eis dat het bijbehorend bouwwerk niet mag leiden tot meer dan 50% bebouwing in de tuin, zorgt ervoor dat er geen cumulatie van bebouwing plaatsvindt. Met andere woorden: deze voorwaarde houdt er rekening mee dat er tuinen zijn die al (deels) bebouwd zijn (of op grond van het bestemmingsplan bebouwd kunnen worden) en door het toepassen van de beleidsregels nog verder verdicht kunnen worden. Tevens wordt hiermee uitgesloten dat (zeer) kleine tuinen en/of kleine binnentuinen door de toepassing van de beleidsregels alsnog volgebouwd kunnen worden.

De voorwaarden met betrekking tot het beperken van de maximale bouwhoogte zorgen ervoor dat het bijbehorende bouwwerk nooit hoger wordt dan de eerste bouwlaag. Pas als de eerste bouwlaag hoger is dan 5 meter, zal voldaan moeten worden aan de eis dat het bijbehorende bouwwerk niet hoger mag zijn dan 5 meter. Dit zal in Plan Zuid niet vaak voorkomen.

Ook zal het bijbehorende bouwwerk niet snel hoger kunnen worden dan het hoofdgebouw, aangezien er maar weinig hoofdgebouwen van één bouwlaag in Plan Zuid aanwezig zijn. Deze drie hoogtebeperkingen ondervangen wel elk voorkomend geval.

Naast de regeling voor aanbouwen is een regeling opgenomen voor vrijstaande bijgebouwen (bijbehorend bouwwerk) met een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter. Het gaat hier om de mogelijkheid van een tuinberging. Deze regeling is ook noodzakelijk geworden met de aanwijzing van Plan Zuid tot rijksbeschermd stadsgezicht. In de betreffende bestemmingsplannen bestaat deze de mogelijkheid al bij rijks- en gemeentelijke monumenten. Voor andere panden hoefde dit in het verleden niet geregeld te worden, omdat ze vergunningsvrij konden worden gebouwd. Dat kan nu niet meer. Om de situatie tussen monumenten en niet-monumenten gelijk te trekken, is deze regeling opgenomen.

De situatie onder C is in deze nota expliciet opgenomen, waar dat in de vorige nota eigenlijk meer impliciet was verwoord. Het gaat hier om de situatie dat er een aan-/uitbouw wordt gerealiseerd tot 2,5 m, waarbij ook aan de overige voorwaarden voor een vergunningsvrije aanbouw wordt voldaan, die wordt gecombineerd met een uitbreiding van de bestaande kelder/souterrain of een daarboven aangebracht bestaand balkon. Door die combinatie wordt de normaal gesproken vergunningsvrije aanbouw dan vergunningsplichtig.

Wanneer de uitbreiding van de bestaande kelder/souterrain voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 6 en voor het balkon/dakterras aan de voorwaarden uit beleidsregel 3, kan ook de aanbouw worden vergund. Dit geldt voor zowel het integreren van bestaande balkons als nieuw te realiseren dakterrassen. Dit gebeurde in het verleden al, maar was dus niet expliciet geregeld.

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

Slechts in bijzondere en/of voldoende mate ruimtelijk inpasbare gevallen wordt (met toepassing van artikel 3 onder de 'Algemene bepalingen') meegewerkt aan afwijkingen van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van bebouwing in de binnentuinen.

6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)

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

1. *het bouwwerk wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de legaal aanwezige verblijfsruimten van het hoofdgebouw;*