

**WIJZIGINGSBLAD BIJ UITVOERINGSRICHTLIJN KRUISELGEVALLEN (VEEL VOORKOMENDE BOUWWERKEN) GEMEENTE AMSTERDAM, STADSDEEL WEST**  
vastgesteld in de vergadering van het dagelijks bestuur van stadsdeel West d.d. 30 maart 2021

**TOELICHTING**

Paragraaf 1.4 wordt als volgt gewijzigd:

In de opsomming is onderdeel d (stapelen) verwijderd.

Paragraaf 1.6 wordt als volgt en in zijn geheel gewijzigd:

Stadsdeel West hecht waarde aan participatie. Wij vinden het belangrijk om bewoners en ondernemers te informeren over en te betrekken bij (ver)bouwprojecten die impact hebben op hun directe leefomgeving. Dit zorgt ervoor dat de plannen beter passen in de leefomgeving en het creëert draagvlak in de buurt.

Participatie loopt van informeren tot co-creëren en alle stappen daartussen. Bij participatie in projecten van derden vragen wij minimaal om te informeren en te raadplegen. Bij elk nieuw bouwproject zal met de ontwikkelaar bepaald moeten worden of er meerdere treden van de participatieladder worden toegepast. Participatie blijft maatwerk en hangt per project samen met de rol van de gemeente en de beleidsruimte die er is. De wijze waarop participatie georganiseerd kan worden, is vastgelegd in de 'Handreiking Regie op participatie bij ruimtelijke bouwprojecten van derden in West'.

Binnen de mogelijkheden die de wetgeving biedt dient de handreiking ook gebruikt te worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt door het toepassen van de uitvoeringsrichtlijnen.

Paragraaf 2.1.1 en 2.1.2 worden als volgt integraal gewijzigd:

*2.1.1 Uitbouw in het achtererf en ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains)*

Een duidelijke trend is momenteel het vergroten van de woning door middel van het onderkelderen van het gebouw en / of het uitbreiden van de bestaande kelder/souterrain.

Het rijk heeft bepaald dat een woning aan de achterzijde, zonder vergunning, uitgebreid mag worden. Deze uitbouw mag 1 bouwlaag hoog worden met een diepte van 4 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw, waarbij de tuin voor minimaal 50% onbebouwd blijft. Het ondergronds bouwen (kelders en souterrains) valt niet binnen de vergunningsvrije regeling. Voor het tegelijk realiseren van een aanbouw en kelder is daardoor altijd een omgevingsvergunning nodig.

In stadsdeel West wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw in zijn maximale omvang (eventueel gecombineerd met een kelder) als ongewenst beschouwd. Het verhardten/verstenen oftewel volbouwen van binnentuinen moet worden tegengegaan. Het groen moet worden beschermd vanwege het klimaat en behoud van een goed leefklimaat. Bij grote regenbuien moet het water vertraagd kunnen worden afgevoerd. Ook kan het groen een bijdrage leveren aan het verminderen van hittestress in de zomer. In het bestemmingsplan Oud West 2018 1e herziening is daarom een regeling opgenomen die het vergunningsvrije bouwen wil reguleren.

### **Uitgangspunten bij regulering**

Bij het ontwikkelen van een regeling voor aanbouwen in het achtererf worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Om het vergunningsvrije bouwen verder terug te dringen en zo weer ruimte te creëren voor de groene en waterbergende functie van het achtererf streeft het stadsdeel naar het beperken van de horizontale diepte van de aanbouwen.
2. Tegelijk is een duidelijke trend waarneembaar bij aangevraagde omgevingsvergunningen om tegelijk ondergronds en bovengronds aan te bouwen.
3. Vergunningsaanvragen worden enerzijds ingediend om het woongenot te maximaliseren en anderzijds om het vaak noodzakelijke funderingsherstel betaalbaar te houden.
4. Het stadsdeel streeft naar het behoud en het creëren van leefbare woningen die in technische goede staat verkeren.
5. Het volledig onmogelijk maken van welke vorm van bouwen dan ook in het achtererf staat hier haaks op.
6. Het college van Burgemeester en wethouders heeft zich op het standpunt gesteld dat het kelders, mits onder de juiste technische voorwaarden, mogelijk zijn en blijven. Het college en ook de gemeenteraad heeft daartoe het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld, waarmee een veilige, goede technische, grondwaterneutrale oplossing middels de omgevingsvergunning is gebod.

### **Bepalen diepte uitbouwen**

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten wordt duidelijk dat een aanbouw van enige omvang in het achtererf niet ongewenst is. Ook blijft het ondergronds realiseren van een aanbouw, eventueel in combinatie met een bovengrondse aanbouw mogelijk. Het behoud van groen en het belang van waterberging zijn daarbij ook bepalende factoren.

Voor het bepalen van de maximale diepte van een aanbouw, zowel ondergronds als bovengronds, wordt aansluiting gezocht bij reeds bestaande regelingen binnen de gemeente Amsterdam. Binnen stadsdeel Zuid is de realisering van onder- en bovengrondse aanbouwen streng gereguleerd, waarbij de maximale horizontale diepte van de aanbouw is gesteld op 2,50m. Over het algemeen wordt een dergelijke maat stedenbouwkundig ook gezien als een gewenste bouwdiepte voor een aanbouw, zeker als het gaat om de voor stadsdeel West gebruikelijke gesloten bouwblokken. Gelet op deze beperkte diepte is het voor de hand liggend dat het bestaande groen in de tuin zo veel als mogelijk behouden kan worden.

Het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam borgt verder een technische juiste uitvoering van de ondergrondse aanbouw. Over een dezelfde diepte als de bovengrondse aanbouw kan daarom de bestaande kelderbak of de tegelijk te realiseren kelderbak (onder het hoofdgebouw) worden toegestaan. Gelet op het belang van behoud van groen en waterberging van het achtererf te dienen geldt wel dat de oplossing voor daglichttoetreding ook gevonden moet worden binnen de maximale diepte van 2,50 meter. Zie verder onder 2.1.2.

### **Uitvoeringsrichtlijn ter regulering**

Een en ander komt er op neer dat in het achtererf de volgende richtlijn van toepassing is:

- Ondergrondse- en bovengrondse aanbouwen kennen, inclusief de koekoek, een maximale diepte van 2,50 meter.
  - Voorwaarde daarbij is wel dat het hoofdgebouw al over een kelder beschikt of dat die tegelijk wordt gerealiseerd.
  - De bovengrondse bouwlaag mag daarbij over maximaal één bouwlaag worden gerealiseerd.
  - Ondergronds mag ook niet meer dan één bouwlaag worden gerealiseerd.

- In ieder geval moet 50% van het achtererf onbebouwd blijven en mag ook niet worden voorzien verharding.
- Om verder recht te doen aan het behoud van groen in de achtertuinten is de bepaling opgenomen dat de aanvrager moet aantonen dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.
- Voor zowel de bovengrondse als de ondergrondse aanbouw wordt een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm) verplicht.
  - Een mogelijkheid om daaraan te voldoen is bijvoorbeeld het realiseren van een groen dak, maar er zijn ook andere oplossingen. Het realiseren van een groen dak wordt om die reden niet verplicht gesteld, maar heeft wel de voorkeur.
- Wat betreft de gevolgen voor het grondwater is het van belang dat een nieuwe kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing (zowel ondergronds als bovengronds) geen onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen heeft.
  - Om deze reden wordt in de richtlijn een koppeling gemaakt met het stedelijke afwegingskader.
  - De aanvrager moet daartoe een passend voorstel doen.

### *2.1.2 Koekoek en wolfskuil*

Een wolfskuil wordt niet toegestaan. Een koekoek is een uitgebouwde bak aan de kelderwand. Een koekoek zorgt voor lichttoetreding in de kelder of souterrain waardoor de leefbaarheid in de achterliggende ruimten wordt vergroot. Gelet echter op het belang van behoud van groen en waterberging van het achtererf geldt wel dat de oplossing voor daglichttoetreding gevonden moet worden binnen de maximale diepte van 2,50 meter. Daarbij is het realiseren van een wolfskuil sowieso uitgesloten. De ervaring leert dat een koekoek gemiddeld 0,80cm diep is. Initiatiefnemer zal in voorkomende gevallen dus een keuze moeten maken tussen een volle aanbouw van 2,50 meter bovengronds of een combinatie van boven- en ondergronds waarbij de maximale diepte van de aanbouw vaak niet verder zal reiken van 1,70 meter, ten einde daglichttoetreding tot de ondergrondse bouwlaag mogelijk te maken.

Omdat de koekoek aan de voorzijde in bijna alle gevallen in de openbare ruimte wordt gerealiseerd is, moet de impact zo beperkt mogelijk blijven. Aan de voorzijde (de openbare ruimte) is een diepte van 0,5 meter daarom het maximum.

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

1. Koekoeken aan de achterzijde zijn toegestaan binnen de maximale diepte van 2,50 die geldt voor de ondergrondse aanbouw.
2. Koekoeken aan de straatzijde zijn toegestaan voor zover de maximale overschrijding in beginsel 0,5 meter is vanuit de voorgevel, maar in ieder geval nooit meer dan 0,5 meter van de openbare ruimte.

## UITVOERINGSRICHTLIJNEN

Paragraaf 3.2.1 onder a en onder b (koekoek achterzijde) wordt als volgt gewijzigd.

### 3.2 Bouwwerken

#### 3.2.1 Bouwen in het achterf

##### **A. Uitbouw in het achtererf en ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains):**

1. Het realiseren van zowel een ondergrondse- en bovengrondse aanbouw is binnen deze regeling niet toegestaan bij een rijks- of gemeentelijk monument of een pand dat is gecategoriseerd als orde-1 of orde-2 pand.
2. Voor de situatie onder het eerste lid is steeds maatwerk vereist.
3. Een bovengrondse aanbouw:
  - a. wordt in het achtererfgebied gerealiseerd en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;
  - b. wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw gerealiseerd;
  - c. mag bovengronds niet meer dan één bouwlaag zijn en niet hoger zijn dan:
    - i. 5m
    - ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    - iii. het hoofdgebouw;
  - d. 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.
  - e. wordt bij voorkeur en zo mogelijk voorzien van een 'groen dak'.
4. Een ondergrondse aanbouw, eventueel in combinatie met een bovengrondse aanbouw:
  - a. Is toegestaan om een bestaande ondergrondse legale kelder of souterrain onder het hoofdgebouw of een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing door te trekken tot 2,5 meter diep, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw, waarbij:
    - i. niet meer dan één bouwlaag diep in de grond wordt gebouwd;
    - ii. de maximale vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan voor niet-woonfuncties, niet mag worden overschreden;
    - iii. de koekoek binnen de maximale diepte van 2,50 wordt gerealiseerd.
  - b. de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht en de bescherming van monumenten en archeologie, mogen geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
5. Voor zowel onder- als bovengrondse aanbouwen geldt verder dat
  - a. er in overeenstemming met het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam geen substantiële belemmering voor de stroom van het grondwater optreedt; dit ter beoordeling van de dienst die belast is met het (grond)waterbeheer;
  - b. er moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;
  - c. het bouwen slechts is toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur;
  - d. de gronden van het achtererf niet voor meer dan 50% worden verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend.

## **B. Koekoeken achterzijde**

In het stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een koekoek aan de achterzijde van een gebouw, toepassing gegeven aan een kruimelafwijking onder de volgende voorwaarden:

1. Het realiseren van een wolfskuil is niet toegestaan
2. Het realiseren van een koekoek buiten de maximaal toegestane diepte van 2,50 meter van de ondergrondse aanbouw is niet toegestaan;
3. De koekoek sluit aan bij de breedte van de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelige achtergevel;
4. Het gebruik van de kelder of het souterrain onder het hoofdgebouw is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;
5. De verticale diepte van de koekoek mag niet meer bedragen dan de verticale diepte van de kelder of het souterrain ten behoeve waarvan de koekoek wordt gerealiseerd;
6. Het bebouwingspercentage van de tuin (achtererfgebied) bedraagt maximaal 50%.

Paragraaf 3.3 wordt als volgt gewijzigd:

Toegevoegd wordt de volgende bepaling:

*Bij de het toepassen van deze richtlijn wordt de 'Handreiking Regie op participatie bij ruimtelijke bouwprojecten van derden in West' gebruikt.*

De redactie van deze paragraaf komt daarmee als volgt te luiden:

### **3.3 Procedures en uitzonderingen**

1. Bij de het toepassen van deze richtlijn wordt de 'Handreiking Regie op participatie bij ruimtelijke bouwprojecten van derden in West' gebruikt.
2. Het dagelijks bestuur kan van deze richtlijnen afwijken als het bouwplan:
  - a. het bouwplan bouwkundig of stedenbouwkundig beter inpasbaar is en/of
  - b. het bouwplan leidt tot een stedenbouwkundig of bouwkundig ongewenste situatie en/of
  - c. het bouwplan anderszins tot een ruimtelijk meer gewenste of ongewenste situatie leidt en/of
  - d. de betrokken belangen onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregel