Het dak op!

Beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Juli 2008

Het dak op!

Beleidsnotie met sneltoets criteria voor dakterrassen

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Cluster Stedenbouw
Damaris Verleun
Wouter van der Wiel
8 juli 2008 vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Bestaand beleid **4**
2.1 Vergunningen 4
2.2 Bestemmingsplan 4
2.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg 4
2.4 Privaatrechtelijke beperkingen 4

3. Nieuw beleid **6**
3.1 Maatwerkgebieden 6
3.2 Algemene regels 6

4. Uitwerkingsmogelijkheden **9**
4.1 Een dakterras op een aan- of uitbouw 9
4.2 Een dakterras aan een kaplaag 11
4.3 Een dakterras op een plat dak 13

5. Koppeling met Welstandsnota **15**
5.1 Objectgerichte criteria 15
5.2 Gebiedstypering 17

6. Conclusies en aanbevelingen **18**

7. Handhavingparagraaf **19**

Begrippenlijst **20**

Bronnen **23**

1. Inleiding

Aanleiding

Veel inwoners van de gemeente Leidschendam-Voorburg willen het woongenot optimaliseren door het vergroten van het woonoppervlak. Dit kan bijvoorbeeld door toevoeging van een dakterras. De gemeente staat open voor het verbeteren van het woongenot, hier zitten echter wel grenzen aan vast. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving is namelijk van groot belang.

De gemeente krijgt regelmatig aanvragen voor het plaatsen van een dakterras. Veel van deze aanvragen zijn strijdig met vigerende bestemmingsplannen. Medewerking verlenen kon alleen door middel van vrijstelling van het bestemmingsplan op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Om vrijstelling te verlenen is een onderbouwing noodzakelijk, waarom wordt afgeweken van de bestemmingsplannen. Momenteel wordt per geval bekeken welke onderbouwing vereist is, maatwerk dus. Met de invoering van de nieuwe wet op de Ruimtelijke ordening (Wro) is deze mogelijkheid komen te vervallen.

Doel

Het primaire doel van deze beleidsnotitie ‘Het dak op!’ is balans krijgen tussen de mogelijkheid een woning te voorzien van een dakterras, het veiligstellen van de privacy van de buren, het komen tot eenheid in de beoordeling en het bewaken/versterken van een goede (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. De burger kan met behulp van dit beleid een dakterras aanvragen volgens de regels van de gemeente. De gemeente stelt zich overigens behouden op tegen het realiseren van dakterrassen, zodat bovengenoemde doelen nagestreefd kunnen worden.
Daarnaast is de nota een concept paragraaf die opgenomen dient te worden binnen de te wijzigen bestemmingsplan.

Leeswijzer

De nota bevat regels en richtlijnen voor het bouwen van een dakterras. De regels en richtlijnen zijn gebaseerd op bestaand beleid (hoofdstuk 2) en algemeen nieuw beleid (hoofdstuk 3). Hier behoort ieder terras aan te voldoen. In hoofdstuk 4 wordt per uitwerkingsmogelijkheid, naast de algemene-tevens de specifieke richtlijnen weergegeven. Dat betekent dat hoofdstuk 2 en 3 niet doorgenomen hoeven te worden om een aanvraag te toetsen.
De volgende stap is de koppeling met Welstand. In hoofdstuk 5 wordt advies gedaan wat de richtlijnen zijn voor het uiterlijk van een dakterras en welke uitwerkingsmogelijkheden mogelijk zijn per gebiedstype.

AD DINSDAG 4 APRIL 2006 US — UTRECHT-STAD DICHTBIJ 5

Verbouwing dupeert omwonenden

Dakterras in de schaduw, pech gehad

Bewoners van het Wolvenplein moeten zonlicht én uitzicht inleveren.

UTRECHT

Een uur zonlicht op je dakterras inleveren omdat de achterburen hun huis verhogen. Dat moeten bewoners van het Wolvenplein in de Utrechtse binnenstad maar accepteren, vindt het stadsbestuur. Meest gedupeerd zijn de bewoners van Wolvenplein 12, waar de zon 's zomers om zeven uur verdwijnt achter de omliggende bebouwing. Zodra de opbouw van de achterburen klaar is, schuift de zonsondergang naar zes uur 's middags.

Een uur minder zon is volgens de gemeentelijke diensten een aanvaardbaar verlies. „Dat de effecten van de opbouw zo klein zijn, komt voornamelijk doordat er nu al weinig direct zonlicht is op de woning," schrijft het stadsbestuur aan de raadscommissie voor stedelijke ontwikkeling. Oftewel: er was al weinig zon, dus het maakt niet uit als dat nog minder wordt.

De verbouwing aan de Ridderschapstraat is ingrijpend: de eigenaar wil boven- en benedenwoning samenvoegen, een patio dichtmaken en en een verdieping erbij bouwen voor een studio met dakterras. Behalve het verlies van zonlicht verdwijnt ook het uitzicht van de overburen. Daar heeft de gemeente evenmin problemen mee. De raadscommissie mag vandaag een oordeel geven.

AD Utrechts Nieuwsblad, 4 april 2006

2. Bestaand beleid

2.1 Vergunningen

Het maken van een dakterras vereist een reguliere bouwvergunning, indien bouwkundige wijzigingen in de achtergevel en/of dak nodig zijn.
Een vloerafscheiding langs het dakterras is verplicht en is (als separaat bouwwerk) lichtbouwvergunningsplichtig. Deze vloerafscheiding betreft een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen.

- vergunningsvrij: extensieve (niet toegankelijke) daktuin
- vergunningsvrij: afscheiding (privacyscherm) tussen balkons of dakterrassen
- lichte bouwvergunning: vloerafscheiding balkon of dakterras
- reguliere bouwvergunning: dakterras

2.2 Bestemmingsplan

Dakterrassen zijn op grond van de huidige in de Gemeente Leidschendam-Voorburg geldende bestemmingsplannen meestal niet mogelijk. Bij het bouwen van een terrashekwerk wordt namelijk veelal de in het bestemmingsplan geregelde maximale bouwhoogte overschreden. Bovendien staat het bestemmingsplan meestal niet het gebruik van een dak als dakterras en dus als extra woonlaag toe. Dat moet expliciet geregeld zijn. Daarom is voor een dakterras een vrijstelling van het bestemmingsplan voor wijziging van gebruik van het dak nodig en een vrijstelling voor overschrijding van de bouwhoogte. Dit vrijstellingenbeleid kon worden gevoerd op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Meestal kon via toepassing van artikel 19 lid 3 WRO medewerking worden verleend.
Met de invoering van de Wro vervalt deze werkwijze. Om toch flexibiliteit binnen bestemmingsplannen te kunnen behouden kunnen voor dit soort ondergeschikte bouwwerken algemene beleidsregels worden opgenomen die binnen nieuwe bestemmingsplannen als paragraaf worden opgenomen.

2.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Een bouwaanvraag voor een dakterras wordt op ruimtelijke aspecten getoetst aan het bestemmingsplan en deze beleidsnota. Daarnaast is het wettelijk vastgelegd dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De *Welstandsnota Leidschendam-Voorburg* (vastgesteld 14-06-2004) functioneert naast het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Een welstandsnota geeft criteria voor de architectonische vormgeving van bouwwerken. Datgene wat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door de Welstandsnota worden tegengehouden. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door welstandscriteria worden gebruikt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar niet overeenkomt met de welstandcriteria, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden. Voorwaarde is wel dat de welstandscriteria daartoe argumenten levert. Deze argumenten zijn vastgelegd in de *object- en gebiedsgerichte criteria*. In de welstandsnota staan geen criteria voor dakterrassen. In deze beleidsnotitie zullen daarom objectgerichte criteria voor dakterrassen worden gegeven in hoofdstuk 5.

2.4 Privaatrechtelijke beperkingen

Op grond van artikel 5:50 lid 1 *Burgerlijk Wetboek* (BW) is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrens een dakterras of soortgelijke werken te hebben voorzover deze uitzicht geven op het naburige erf. De strekking van deze bepaling is het beperken van uitzicht op naburige erven.

Het is in principe aan de initiatiefnemer om te bepalen in welke juridische vorm hij de instemming van de buren wenst vast te leggen. Om te voorkomen dat er binnen de verjaringstermijn door eventuele rechtsopvolgers alsnog een beroep kan worden gedaan op artikel 5:50 BW, heeft het de voorkeur om het e.e.a. notarieel te regelen (vestiging van een erfdienstbaarheid van uitzicht op het aangrenzende perceel).

3. Nieuw beleid

3.1 Maatwerkgebieden

Het dakterrassenbeleid is enerzijds tot stand gekomen om te komen tot een verhoging van de woonkwaliteit, en anderzijds bedoeld om bij die verhoging van de woonkwaliteit het algemeen belang te waarborgen. Met name vanuit het algemeen belang is ervoor gekozen, om een aantal objecten en gebieden uit te sluiten van deze beleidsnota.
Het gebiedstype *Historisch Voorburg, Leidschendam en Stompwijk* uit de Welstandsnota en de monumenten in deze gemeente worden vanwege het specifieke straatbeeld en de vaak waardevolle architectuur uitgezonderd van deze nota. Aanvragen zullen apart worden behandeld. Dit geldt ook voor de aanvragen voor dakterrassen op *niet-woonfuncties*. Een dakterras op een bedrijf, bijvoorbeeld, kan een heel andere invloed hebben op de omgeving dan een dakterras op een woongebouw. Ook vallen aanvragen voor dakterrassen aan de *voorzijde* en *zijkant* van een woning onder maatwerk. In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor aanvragen in Historisch Voorburg, Leidschendam en Stompwijk en dakterrassen aan de voorzijde en zijkant van de woning.

3.2 Algemene regels

Bij het opstellen van de regels voor dakterrassen is uitgegaan van de volgende twee punten:

A. Hoe hoger het terras, des te groter de invloed op de panden die ertegenover liggen en des te verder de zichtbaarheid van het terras reikt
B. Een dakterras aan de achterzijde van een woning, is van geringere invloed op de openbare ruimte dan een dakterras aan de voorzijde van een woning

Dus: hoe hoger en zichtbaarder het dakterras, des te groter de impact op de omgeving.

Er is een aantal regels voor het bouwen van een dakterras, waar elke aanvraag aan moet voldoen, ongeacht de kenmerken van het dakterras:

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak
  (Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden
  (In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)

- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

Hekwerk is te hoog

Zichtbaarheidregeling:

De ´Zichtbaarheidregel´ en de ´45°Regel´ (*"Uitgebouwd? Dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen in het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer"*, vastgesteld 4 november 2003) dienen toegepast te worden indien de terrasafscheiding op de dakrand 2 m uit de erfgrens ligt en er geen uitzicht is op het naburige erf (5:50 lid 1 BW).

Het doel van deze regelingen is, dat een dakterras op een *plat dak* zo min mogelijk zichtbaar is vanaf de straat en invloed heeft op de (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte.

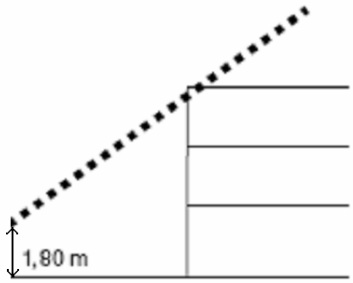
Ook is het van belang dat het bestaande gevelbeeld niet wordt aangetast. Bij veel woningen is het lastig of zelfs onmogelijk om een dakterras in het bestaande gevelbeeld op te nemen.

Gevolg indien zichtbaarheidregel niet wordt toegepast

- Zichtbaarheidregel:

Een dakterras (*op plat dak*) of onderdelen daarvan zijn niet zichtbaar vanaf de straat, in de meeste gevallen aan de voorzijde van de woning, indien op de volgende wijze gemeten wordt:

Vanaf het punt op een hoogte van 1,80 m van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde gelegen pand wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende pand.



In principe bepaalt de plantoetser i.s.m. een stedenbouwkundige met behulp van een beschikbare doorsnede van het pand deze lijn. Achter deze lijn mag een dakterras of -opbouw worden geplaatst mits het hoogste punt hiervan zich achter deze lijn bevindt. Bij pleinen en/of andere plaatsen die daarvoor in aanmerking komen wordt de denkbeeldige overgelegen rooilijn als doorgetrokken beschouwd. Op hoeken geldt een soortgelijke regel waarbij de strengste uitkomst bepalend is.

Regel wel toegepast

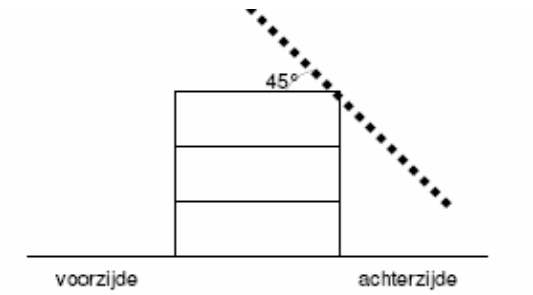
Regel niet toegepast

- 45° Regel

Indien aan de straatzijde geen straatbreedte en/of denkbeeldige overgelegen rooilijn kan worden bepaald wordt de hellingshoek van 45º aangehouden. Deze 45° is gekozen omdat, met name in de 19e eeuwse architectuur de hoek tussen bouwhoogte en de straatbreedte meestal een hoek tussen de 45º en 50° vormt.
In enkele gevallen moet de 45°-regel worden gehanteerd voor bouwvoornemens in relatie tot de achterzijde van woningen. Achterliggende gedachte hierbij is dat het bouwwerk geen hinder mag geven aan buurpanden en/of –tuinen.

De 45°-lijn wordt als volgt berekend:

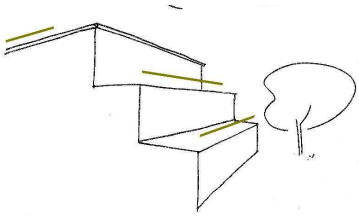
De lijn die wordt getrokken langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak waarbij de hoek tussen deze lijn en het vlakke dak 45° bedraagt



4. Uitwerkingsmogelijkheden

Een dakterras kan op diverse manieren worden uitgewerkt:

- op een plat dak
- aan een kaplaag
- op een uitbouw



4.1 Een dakterras op een aan- of uitbouw

Algemeen

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak
  (Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden
  (In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

Entree:

- Als het terras vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia
- Als het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreiding

Voorzijde van de woning:

- Een dakterras aan de voorzijde van de woning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst.

Zijkant van de woning:

- Een dakterras aan de zijkant van de woning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst

Achterzijde van de woning – tussenwoning

Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijerfgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de buren.
- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens

- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:
- De diepte van het dakterras is hoogstens 1,50 m

Achterzijde van de woning – hoekwoning
Plaats:
- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens en zijerfgrens
- Als de hoek grenst aan de openbare weg, ligt het hekwerk minstens 1m terug ten opzichte van de zijerfgrens
- Aan de zijde die niet grenst aan de hoek staat het hekwerk bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens (hierover is men tot overeenstemming gekomen met de buren)
- Aan de zijde die niet grenst aan de hoek staat het hekwerk op de zijdakrand. Als de afstand van deze zijdakrand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de buren.
- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:
- De diepte van het dakterras is hoogstens 1,50 m

Achterzijde van de woning - vrijstaande woning
Plaats:
- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens en zijerfgrens
- Als de hoek grenst aan de openbare weg, ligt het hekwerk minstens 1m terug ten opzichte van de zijerfgrens
- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:
- De diepte van het dakterras is hoogstens 1.50 m

Referenties

4.2 Een dakterras aan een kaplaag

Algemeen

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak
  (Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden
  (In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

Entree:

- Als het terras vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia
- Als het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreiding

Voorzijde van de woning
Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de buren.
- Hekwerk en terras dienen te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel (zie paragraaf 3.2)
- Hekwerk en terras liggen minstens 1m terug ten opzichte van de dakrand

Zijkant van de woning en hoeksituaties:

- Een dakterras aan de zijkant van de woning of bij een hoekwoning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst.

Achterzijde van de woning
Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de buren.
- Hekwerk en terras liggen minstens 1m terug ten opzichte van de achterdakrand

Referenties

Buitenpandig dakterras

Inpandig dakterras

4.3 Een dakterras op een plat dak

Algemeen

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak
  (Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden
  (In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

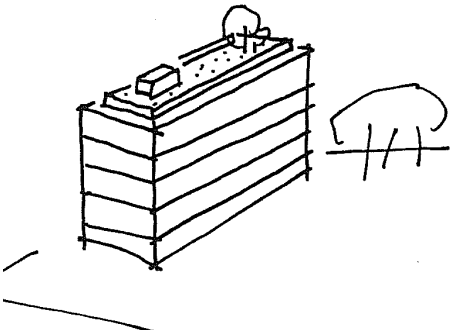
Entree:

- Dakopbouw ten behoeve van een trapgat:
  maximaal 1m hoog en een oppervlak van maximaal 2 m²

Plaats:

- Hekwerk, terras en dakopbouw dienen aan de voorzijde van de woning te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel
- Hekwerk, terras en dakopbouw liggen minstens 2m terug ten opzichte van de zijgevelgrens, of op de zijgevelgrens (bij de laatste optie is men hierover tot overeenstemming gekomen met de buren)
- Hekwerk, terras en dakopbouw liggen 2m terug ten opzichte van de achterdakrand
- Bij hoekwoningen die grenzen aan de openbare weg, dienen hekwerk, terras en dakopbouw aan de kant van de ´vrijstaande´ zijdakrand te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel (zie paragraaf 3.2)

Referenties



Collectief dakterras

Te hoge opbouw

Toegang zonder opbouw..

…heeft de voorkeur i.v.m. zichtbaarheid

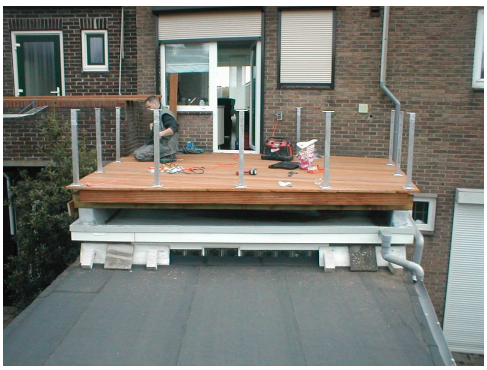
5. Koppeling met Welstandsnota

5.1 Objectgerichte criteria

In deze paragraaf worden de regels en richtlijnen voor de uiterlijke verschijning van een dakterras gegeven.
Het eerste dakterras in een rij woningen legt de grondslag voor de materialisering, kleur en massa voor de volgende dakterrassen die in hetzelfde rijtje gerealiseerd worden.

Vormgeving:

Het is van belang dat de vormgeving van het dakterras gerelateerd is aan de oorspronkelijke architectuur van het gebouw. Dat betekent dat in de nieuwe situatie massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling met de bestaande situatie overeen dienen te komen.

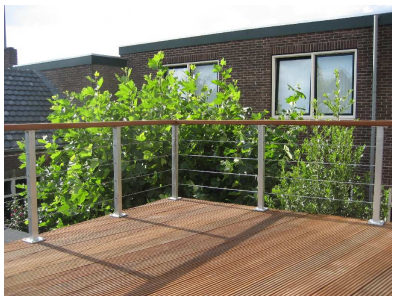


Materialisering, massa en kleur tast bestaand aan

Materiaal, massa en kleur sluit aan bij bestaand

Vloerafscheidingen:

Het dakterras wordt begrensd door een transparant hekwerk. Hieronder zijn een aantal referenties weergegeven.



Niet transparant

De Gemeente Leidschendam-Voorburg is voorstander van een ´groen´ hekwerk met de voorwaarde dat deze enigszins transparant is.

Niet transparant

Transparant

Privacyschermen

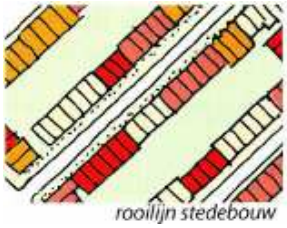
De gemeente is geen voorstander van het gebruik van privacyschermen
Privacyschermen zijn alleen toegestaan indien deze vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden

5.2 Gebiedstypering

In dit hoofdstuk wordt per gebiedstypologie afkomstig uit de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg geadviseerd hoe om te gaan met dakterrassen in de verschillende gebieden.

Historische bebouwing

- Geen dakterrassen in het zicht
- Aan achterkanten wel mogelijk, maar maatwerk
- Behoud van het gevelbeeld is van belang



Rooilijn stedenbouw

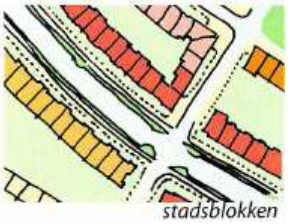
- Aan achterkant mogelijk
- Aan voorzijde is het alleen mogelijk indien het wordt toegepast op de gehele architectonische eenheid.

Villaparken

- Aan achterkant en zijkant mogelijk
- Aan voorzijde is het mogelijk. Indien de architectonische eenheid uit meerdere woningen dan 1 bestaat dient het te worden toegepast op de gehele eenheid.

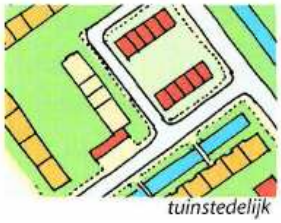
Stratenplannen

- Toevoegingen en wijzigingen mogen het vormspel dat door de hele straat speelt niet verstoren.
- Aan achterkant mogelijk, aan voorzijde niet



Stadsblokken

- Aan achterkant mogelijk, aan voorzijde niet
- Aan voorzijde niet, behoud van het gevelbeeld



Tuinstedelijk

- Appartementen: collectief op plat dak mogelijk
- Grondgebonden woningen: alleen aan achterzijde

Suburbaan

- Alle dakterrassen mogelijk

6. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Met behulp van dit beleid als leidraad voor het onderbouwen van aanvragen voor dakterrassen zal er eenheid bestaan in de beoordeling. Er hoeft niet bij iedere aanvraag rekening gehouden te worden met de precedentwerking indien bepaalde keuzes gemaakt moeten worden. Dit staat namelijk nu vast. Gebruik van deze notitie zal de afhandeling van aanvragen voor dakterrassen doen versnellen.

Invoering van dit beleid geeft bovendien balans tussen de mogelijkheid een woning te voorzien van een dakterras, het veiligstellen van de privacy van de buren en het bewaken/versterken van een goede (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. Dit gebeurt door het algemene beleid te koppelen met het type dakterras en vervolgens te koppelen aan het betreffende gebiedstype uit de Welstandsnota.

Aanbevelingen

Het college voor Burgemeester en Wethouders wordt aanbevolen om deze beleidsnotitie *"Het dak op!"* met sneltoets criteria voor dakterrassen in Gemeente Leidschendam-Voorburg mee te nemen met het actualiseren van bestemmingsplannen en bij wijziging en/of herziening van de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg 2004.

7. Handhavingsparagraaf

Legaliseringmogelijkheden voor illegaal gebouwde dakterrassen worden getoetst aan dit beleid. Dakterrassen die voorheen zonder vergunning zijn gebouwd en na vaststelling van dit beleid voldoen aan de in dit beleid genoemde criteria, worden gelegaliseerd. Dakterrassen die voorheen zonder vergunning zijn gebouwd en die niet aan het nieuwe beleid voldoen, blijven illegaal.
Op individuele gevallen zijn de overgangsbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan van toepassing.

Begrippenlijst

Achterdakrand
Dakrand aan de achterzijde van de woning.

Achtererfgrens
Grens van een erf aan de van de weg af gekeerde zijde
of, indien het een woning betreft met meer dan één van de weg afgekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

Achterzijde van de woning
de van de weg af gekeerde zijde van een woning of, indien het een woning betreft met meer dan één van de weg afgekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

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

Balkon
Een balkon is een open platform dat boven de begane grond is aangebracht. Normaal is een balkon via een deur toegankelijk vanuit de aanpalende binnenruimte, en langs de buitenkant afgesloten via een balustrade of borstwering.

Bebouwing
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijk of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van kelder- en/of kapverdiepingen.

Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk.

Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond en/of het dak verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

Dak
Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Dakkapel
Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van het dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

Dakopbouw
Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

Dakterras
Een dakterras is een bouwkundige, voor de mens toegankelijke voorziening op het platte dak.

Dakloggia
Een dakloggia is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en/of het gebruiksoppervlak te vergroten.

Erf
al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

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

Gestapelde woning
Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening zijn gebouwd.

Groepsbeeld
Een groep woningen deze uit één hand is ontworpen en in één bouwstroom is gerealiseerd

Hoekwoning
Woning waaraan aan één zijgevel een andere woning is gebouwd.

Hoofdgebouw
Een gebouw dat op en bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Kaplaag
Kapverdieping /bouwlaag (meestal is de kap geen bouwlaag)

Openbare Weg
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Tussenwoning
Woning waaraan aan beide zijgevels andere woningen zijn gebouwd.

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.

Voorzijde van de woning
De naar de weg gekeerde zijde van een woning, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

Vrijstaande woning
Woning waaraan geen andere woningen zijn gebouwd.

Woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Zichtbaarheidregel
Vanaf de (denkbeeldige of fysieke) rooilijn tegenover de voorzijde van het betreffende pand wordt vanuit een hoogte van 1.80 m een denkbeeldige lijn getrokken naar de snijlijn tussen dak en gevel. Die snijlijn vormt een hoek met het dak, waarbinnen de aanvraag moet blijven.

Zijdakrand
Rand van het dak aan de zijkant van een woning.

Zijerfgrens
Zijdelingse grens tussen twee erven

Zijgevel
Zijkant van de woning niet zijnde voorkant of achterkant van een woning.

Zijgevelgrens
Grens tussen twee erven die gevormd wordt door de zijgevel.

Zijkant van een woning
Zijgevel, niet zijnde voorzijde of achterzijde van een woning.

Vloerafscheiding
De vloerafscheiding betreft een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen

Privacyscherm
Een scherm op een erfafscheiding deze de privacy bewaart van bewoners.

Bronnen

Beleid
Welstandsnota Leidschendam-Voorburg
Burgerlijk Wetboek
Bouwbesluit
“Uitgebouwd? Dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen in het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer”, vastgesteld 4 november 2003

Internet
http://www.denhaag.nl/smartsite.html?id=34595