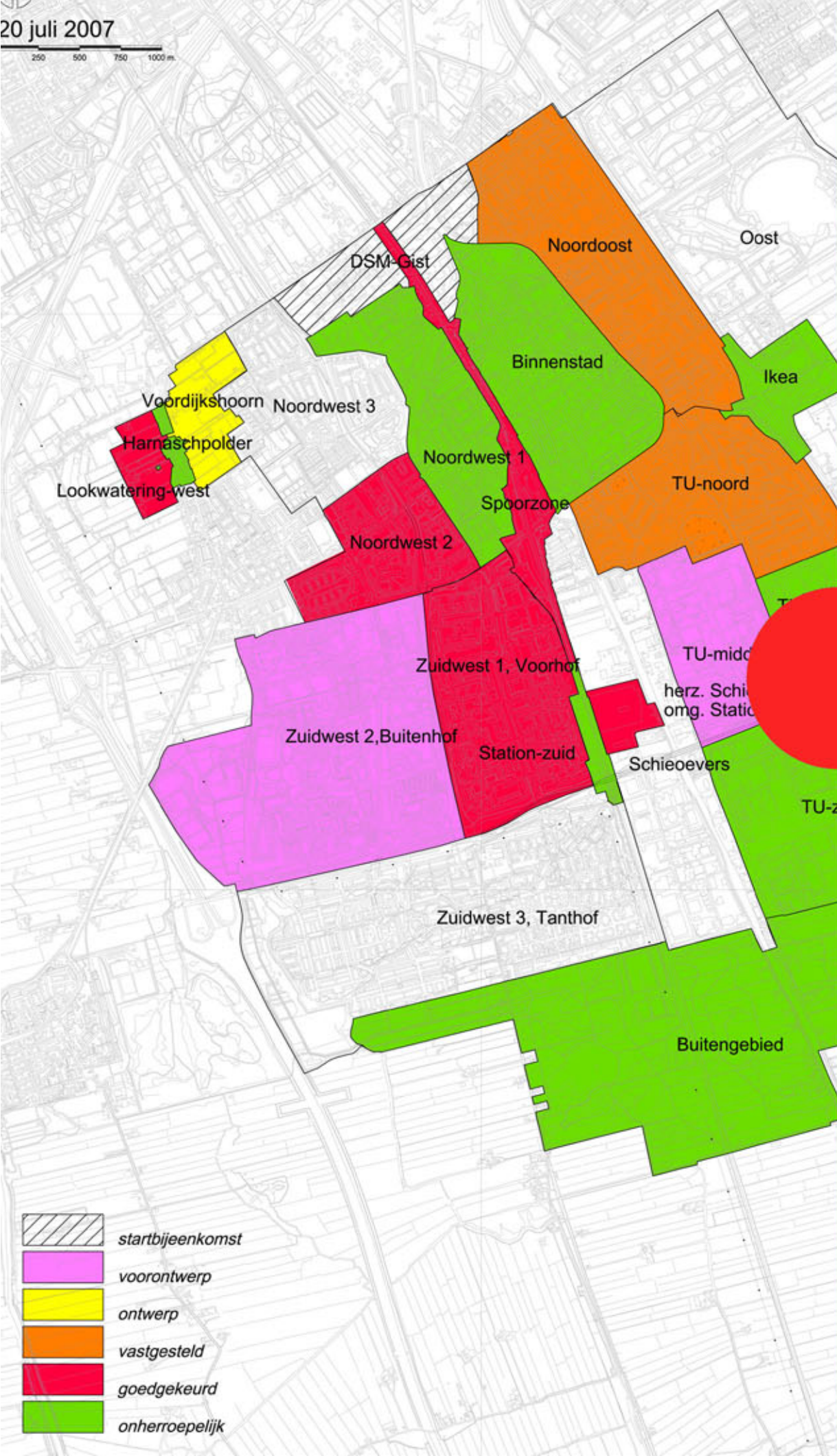




20 juli 2007

250 500 750 1000 m



# Uitwerking C-Discussie

## Handboek bestemmingsplannen

21 augustus 2007



|    |                                        |    |
|----|----------------------------------------|----|
| 1  | Algemeen .....                         | 4  |
| 2  | Normen voor groen.....                 | 6  |
| 3  | Tuin: woninguitbreiding (Klein) .....  | 8  |
| 4  | Tuin: woninguitbreiding (Midden) ..... | 10 |
| 5  | Tuin: woninguitbreiding (groot) .....  | 12 |
| 6  | Zijtuin .....                          | 14 |
| 7  | Kap: woninguitbreiding .....           | 16 |
| 8  | Dak: terrassen .....                   | 18 |
| 9  | Voortuin: Erkers.....                  | 20 |
| 10 | Voortuin: bordessen en Luifels .....   | 22 |
| 11 | Voortuin: Entrees.....                 | 24 |
| 12 | Voortuin: Fietsenbergingen .....       | 26 |

**Inleiding**

*aanleiding*

Op 12 april 2007 heeft de commissie ruimtelijke ordening vergaderd over aanpassingen van het handboek bestemmingsplannen. Daartoe is een overzicht met 37 mogelijke aanpassingen besproken. Een groot aantal voorstellen zijn overgenomen dan wel verworpen. De wethouder heeft toegezegd een zestal onderwerpen nader uit te werken. Het betreft de voorstellen over entrees bij woningen (1), woninguitbreidingen ter plaatse van de kap (3), woninguitbreidingen in de tuin (5), dakterrassen, woninguitbreiding ter plaatse van de voortuin (7) en de normen voor woningen, groen en speelplekken per wijk. Dit boekje bevat de toegezegde uitwerkingen.

In 2005 is het handboek bestemmingsplannen vastgesteld. In dit handboek worden onder meer standaardvoorschriften gegeven voor woninguitbreidingen in bestaand stedelijk gebied. Uit recente jurisprudentie is gebleken dat naast de mogelijkheden voor woninguitbreidingen die bestemmingsplannen bieden ook nog de vergunningvrije bouwwerken gebouwd mogen worden. Het handboek gaat ervan uit dat de uitbreidingsmogelijkheden elkaar overlappen en moet gelet op de jurisprudentie op dit punt worden aangepast.

In dit boekje is per onderwerp steeds de bestaande situatie in beeld en woord weergegeven, vervolgens wordt per uitbreidingsmogelijkheid één of twee alternatieven geboden met daaraan gekoppeld de juridische regeling.

Uiteindelijk zullen de resultaten van deze discussie van de raad worden meegenomen in de herziening van het handboek bestemmingsplannen. Dat herziene handboek wordt in oktober aan de raad voorgelegd. Daarin zijn ook de wijzigingen die op 12 april zijn afgesproken, de wijzigingen die voortvloeien uit de anticipatie op de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en overige aanpassingen die uit de evalatie van het handboek naar voren zijn gekomen, meegenomen.

# 1 ALGEMEEN

## **bestemmingsregeling woning**

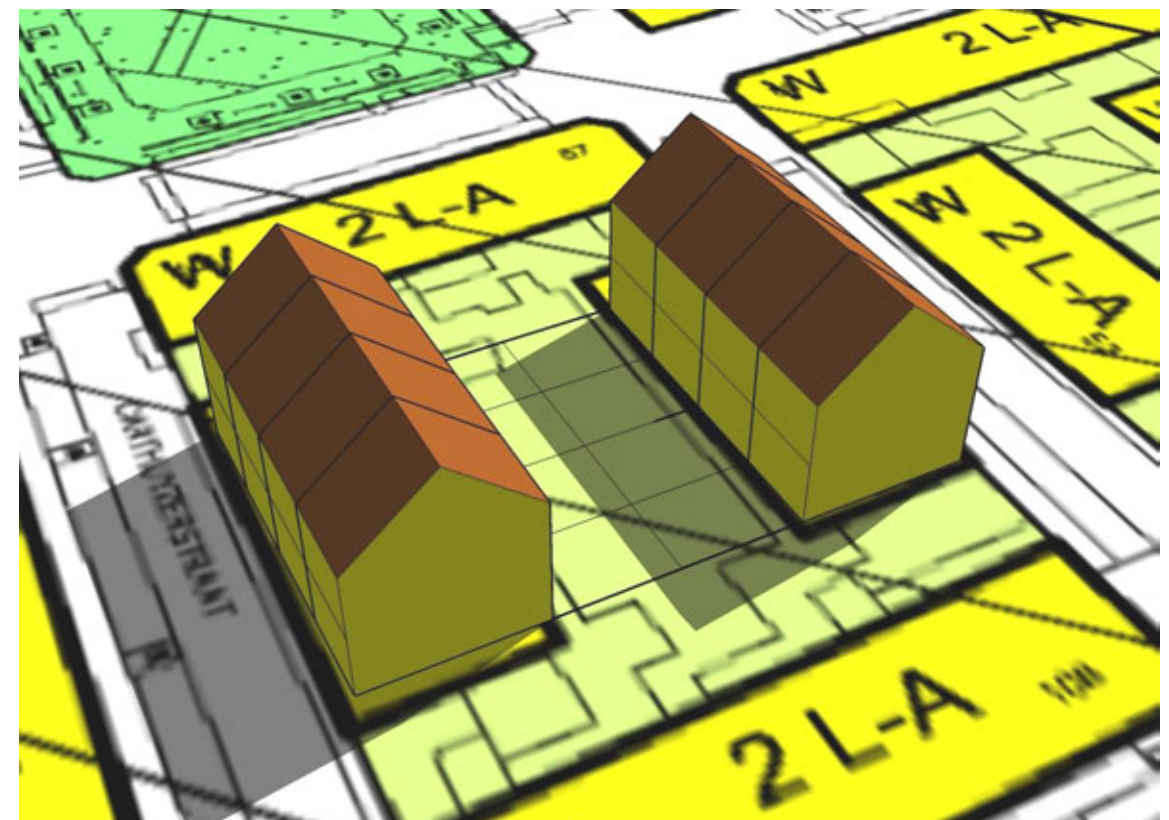
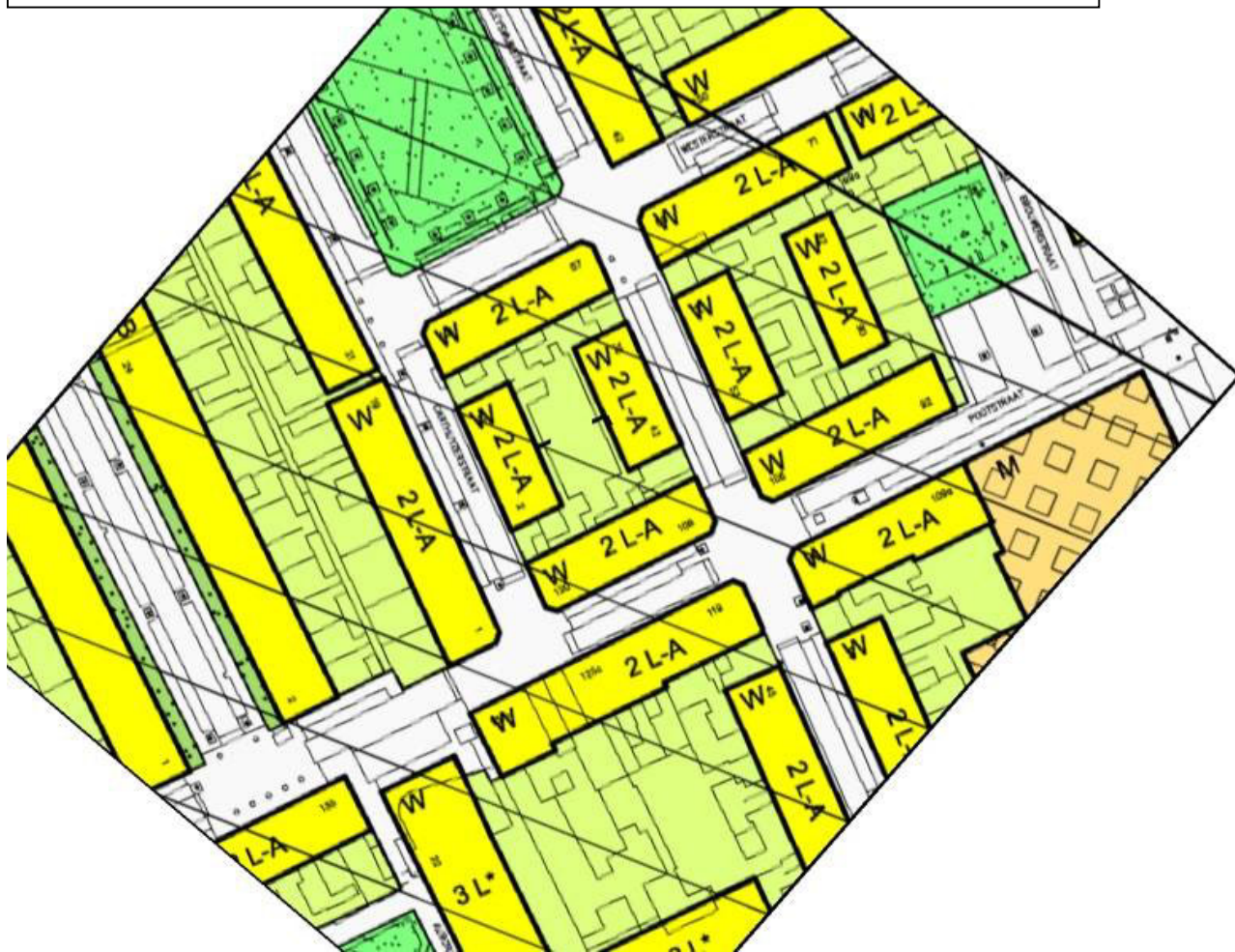
Woningen worden op de plankaart opgenomen met een bouwvlak en krijgen de bestemming “woondoeleinden”. Voor woningen in bestaand stedelijk gebied is het in Delft gebruikelijk het bouwvlak zodanig te tekenen dat de bestaande achtergevelrooilijn en voorgevelrooilijn strak op de kaart worden overgenomen. Daarbij is de oorspronkelijke rooilijn van het hoofdgebouw bedoeld, en dus niet die van eventuele aanbouwen. In de praktijk is het ook niet ongevoel om met de bouw gerealiseerde éénlaagse aanbouwen als tuinbebouwing te zien, en dus een tuinbestemming te geven.

Bij oudere bouwblokken waar al op grote schaal aanbouwen zijn bijgebouwd wordt soms een dieper gelegen lijn gekozen of een deel als 1 laag bestemd om te voorkomen dat bestaande bouw wegbestemd wordt.

Op de plankaart is het aantal bouwlagen geregeld. In de voorschriften is bepaald dat boven die bouwlagen een kap mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter. Alleen als op de plankaart een sterretje is opgenomen dan mag de woning uitsluitend voorzien zijn van een plat dak.

## **bebouwingsmogelijkheden**

De grootte van een woning wordt bestemmingsplanmatig bepaald door de diepte van een bouwvlak, het aantal lagen en het al dan niet toegestaan zijn van een kap. Het hieruit resulterende volume is het (mogelijke) hoofdgebouw van de bestemming wonen. In de tuin te realiseren bebouwing is beperkt toegestaan en onder meer afhankelijk van de oppervlakte van de tuin. In dit document worden verschillende uitbreidingsmogelijkheden van een woning belicht, gezien vanuit het huidige handboek bestemmingsplannen. Ook worden er voorstellen gedaan en toegelicht voor verruiming van de mogelijkheden, als basis voor mogelijke wijzigingen van het handboek.



## Uitleg

### ***bestemmingsregeling woning***

De woninggrootte wordt bepaald door:

- dieptemaat bouwvlak
- aantal lagen
- wel/geen kap

uitbreidingsmogelijkheden bebouwingsmogelijkheden:

- tuinbebouwing
- dakuitbouw
- bouwhoogte vergroten/laag toevoegen

### ***woninguitbreiding tuin***

huidige regeling uit- en aanbouwen:

- diepte aanbouw max. 2,50 m uit gevel hoofdgebouw
- max. 50% tuin bebouwd, 15 m<sup>2</sup> altijd toegestaan
- een bijgebouw is maximaal 30 m<sup>2</sup>
- totaal maximaal 60 m<sup>2</sup> bouwen in de tuin

Als naar woningen gekeken wordt, blijkt dat bij het toenemen van de woningbreedte en de tuindiepte steeds een andere juridische regel de uiteindelijke beperking levert. Hiertoe zijn in voorliggend stuk drie woninggroottes beschouwd, de kleine, middelgrote en grote woning. Overigens zijn de bebouwingsmogelijkheden van de tuin sterk afhankelijk van de grootte van de tuin, en dus zijn de tuinen in de gekozen voorbeelden ook verschillend van grootte. Daarmee wordt een groot gedeelte van het Delftse grondgebonden woningbestand gedekt.

### ***mogelijke verruiming***

- ondiepe woningen (< 8 m diep) bouwvlak verruimen tot 10 m diep mits de tuin in de nieuwe situatie voldoende diep blijft (bijv. > 4 m diep). Een stedenbouwkundige afweging is voor deze rooilijnverschuiving altijd nodig, i.v.m. profiel, hoogte, ligging. Kan worden gezien als onderdeel van inventarisatie,
- alternatief: aan- en uitbouwen over twee lagen toestaan
- aan- en uitbouwen max. 2,50 m oprekken naar 3,50 m
- beperking diepte aan- en uitbouwen loslaten bij tuinen < 40 m<sup>2</sup>
- verhogen minimaal toegestaan oppervlak tot 20 m<sup>2</sup>. (is een extra maatregel, niet in de uitwerkingen verwerkt)

### ***Juridische regeling***

Op 15 juni 2004 is het besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in werking getreden. De regeling voor bouwvergunningsvrije bouwwerken is vrijwel één op één overgenomen in het handboek bestemmingsplannen. Alleen bij hoekwoningen geldt in het handboek geen verplichte afstand die ten opzichte van de erfgrens in acht moet worden genomen en in het handboek is een minimum toegestaan oppervlakte aan tuinbebouwing opgenomen voor kleine tuinen en voor losse bijgebouwen.

De gedachte achter deze regeling was dat met het lezen van het bestemmingsplan in één keer duidelijk zou zijn welke beperkingen/mogelijkheden er ten aanzien van gebruik en bebouwing geldt voor percelen.

Recente jurisprudentie heeft echter bepaald dat de regeling voor vergunningsvrij bouwen niet in plaats treedt van de regeling opgenomen in het bestemmingsplan maar daar boven op komt. Dat betekent dat tuinen eerst voor 50 % van het oppervlak vergunningsvrij bebouwd mogen worden en dat de overige 50 % bebouwd mag worden op basis van het bestemmingsplan.

Dat is niet wat ons voor ogen stond en de regeling moet daarom worden aangepast.

Bij het bespreken van de diverse mogelijkheden staat nu geen regeling meer opgenomen tenzij beoogd wordt bovenop de regeling van het vergunningsvrij bouwen nog extra bebouwingsmogelijkheden te bieden.

In de bestaande juridische regeling voor aanbouwen en uitbouwen is opgenomen dat deze even hoog mogen zijn als de aangrenzende laag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0.40m. Deze maat is nodig voor de afwerking van de bouwlaag. Deze zinsnede is consequent toegevoegd aan de voorschriften maar maakt de voorschriften minder leesbaar. In het nieuwe handboek zal deze afstand opgenomen in de begripsbepalingen wijze van meten zodat de voorschriften eenvoudiger worden.

## 2 NORMEN VOOR GROEN

### ***Het handboek***

Het handboek bestemmingsplannen bevat richtlijnen voor bestaand stedelijk gebied. In dat bestaande gebied is het nauwelijks mogelijk meer groen te realiseren dan reeds aanwezig is. Meer groen betekent veelal sloop van gebouwen.

De afgelopen periode is bij de bespreking van bestemmingsplannen steeds de “norm voor groen” naar voren gebracht. Dit betreft een richtgetal (en geen norm) uit de Nota Ruimte (pagina 88) voor openbaar groen in nieuw te ontwerpen wijken. Het richtgetal is 75 m<sup>2</sup> ‘groen’ per woning, waarbij geen nadere invulling is gegeven wat daarin als ‘groen’ meegerekend kan worden.

Het handboek bevat geen regels voor nieuw te ontwerpen gebieden maar voor bestaand gebied en kunnen daarom ook niet voldoen aan dit richtgetal. Het heeft geen zin dit richtgetal op te nemen in de voorschriften. Wat wel mogelijk is, is om in de toelichting op het bestemmingsplan onder paragraaf “openbaar groen” aandacht te besteden aan het percentage groen in de wijk.

### ***Ontwikkelingsplannen***

Ontwikkelingsplannen worden geschreven voor die locaties waar ontwikkelingen zijn gepland die niet passen in het geldende bestemmingsplan. Ontwikkelingsplannen worden steeds ter vaststelling aangeboden aan de raad. In ontwikkelingsplannen is het wel mogelijk rekening te houden met richtgetallen voor groen. De raad kan aanwijzingen meegeven over de wijze waarop richtgetallen voor groen moeten worden meegenomen in geplande ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied.



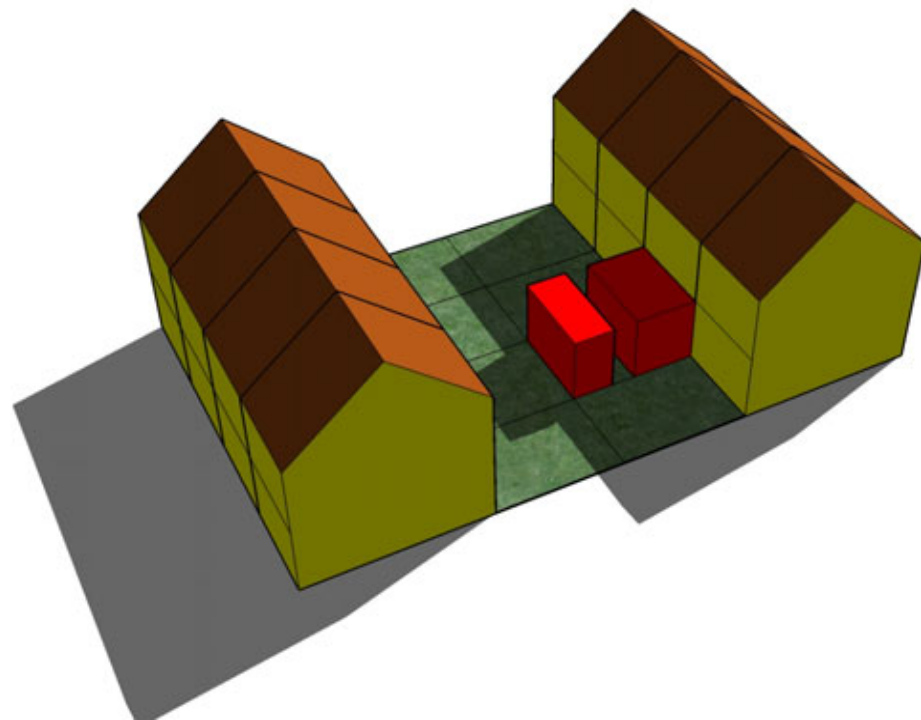
### 3 TUIN: WONINGUITBREIDING (KLEIN)

#### Bestaande regeling

##### Korte uitleg:

Aan de kleine woning, is een uitbouw van 2,50 m toegestaan. Daarnaast mag de tuin tot 50% worden bebouwd met bijgebouwen, waarbij een totaal van 15 m<sup>2</sup> altijd is toegestaan.

Let op: bijgebouwen zijn in feite geen uitbreiding van de woning als zodanig. Zonder wijziging van de regelgeving is alleen de uitbouw een uitbreiding.



##### Juridische regeling:

het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met bestemming Tuin bedragen, met dien verstande dat in ieder geval ten minste 15 m<sup>2</sup> is toegestaan;

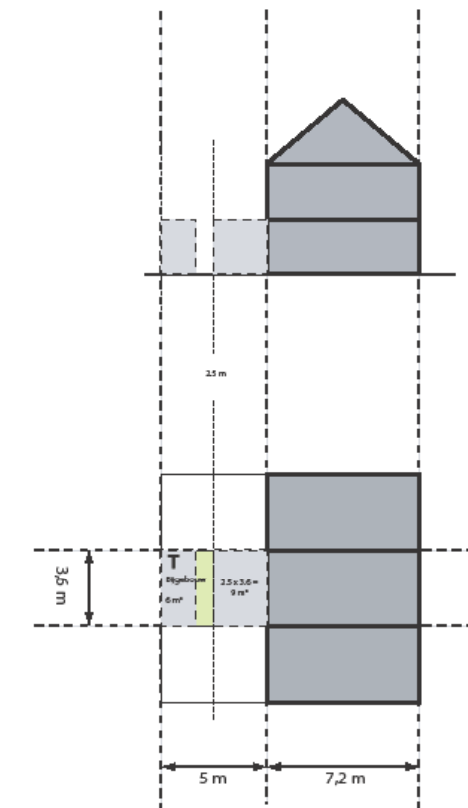
het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen in de tuin mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen;

de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;

de diepte van een aan- en uitbouw mag maximaal 2,5 m bedragen;

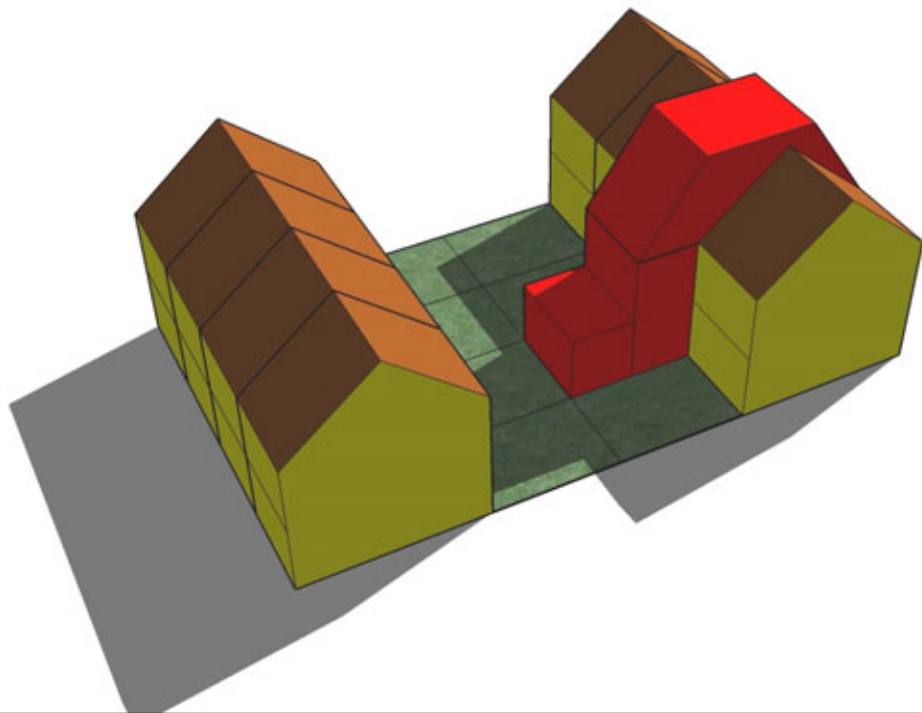
bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,40 m.

van Bleyswijkstraat



**Alternatief A: verleggen rooilijn**

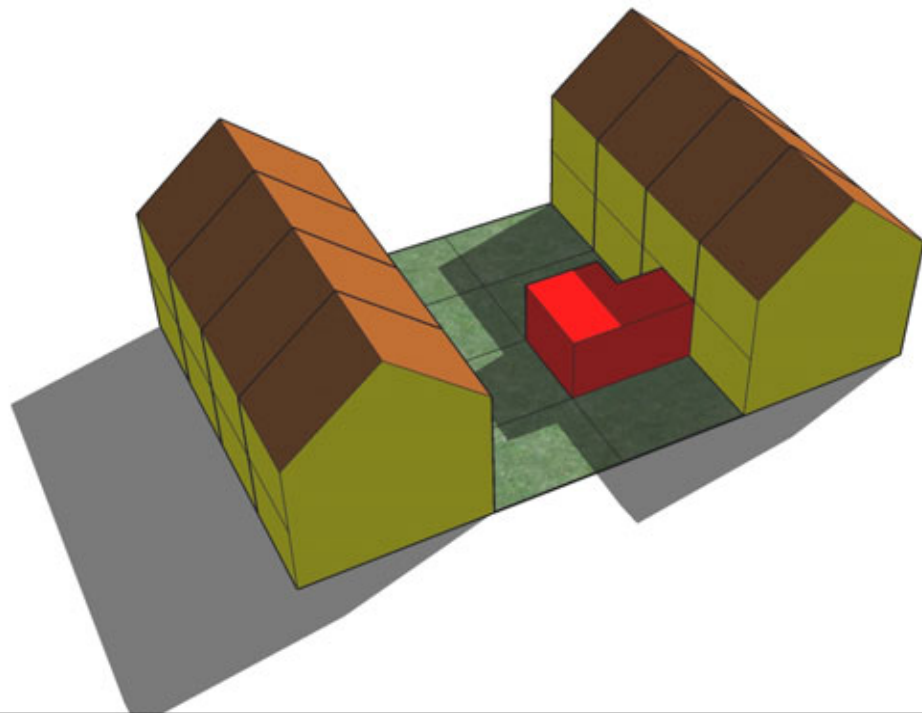
Korte uitleg:  
In Delft komen relatief veel woningen voor die zeer ondiep zijn, bijvoorbeeld 7 m. Juist voor deze kleine woningen is de uitbreidingsbehoefte groot. Een mogelijkheid is om bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan het bouwvlak te vergroten tot een realistische moderne maat (10 m) mits de tuin in de nieuwe situatie voldoende diep blijft (bijv. minimaal 4 m). Bij woningen met een ondiepe tuin is er dus minder ruimte om deze maatregel toe te passen. De uitbreidingsruimte moet uniform toepasbaar zijn over 2 lagen, wat een zekere onderlinge afstand vereist.  
Binnen het vergrootte bouwvlak gelden de complete bebouwingsmogelijkheden, dus ook op de verdieping kan de woning vergroot worden.



Juridische regeling:  
De achtergevelrooilijn op de plankaart wordt kunstmatig naar achteren gelegd zodat deze niet meer samenvalt met de werkelijke situatie. Zo worden meer uitbreidingsmogelijkheden geboden omdat over de hele kolom die naar achteren is geplaatst de bebouwingsmogelijkheden gelden van het hoofdgebouw.  
Het voorschrift voor de tuinregeling zelf bevat geen bebouwingsmogelijkheden zodat niet meer aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan het vergunningsvrij bouwen.

**Alternatief B: verruimen huidige regeling**

Korte uitleg:  
De maximale diepte van de uitbouw van 2,50 m kan vergroot worden naar 3,50 m en vrij worden gelaten bij tuinen < 40 m². Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het totaal aan uitbouwen en bijgebouwen als woninguitbreiding te gebruiken.  
De overige beperkingen blijven bestaan. De te allen tijde toegestane 15 m² is de maatgevende regeling.



Juridische regeling:  
Aan- en uitbouwen van de achtergevel mogen een maximale diepte hebben van 3,5 m onder voorwaarde dat 50% van het oppervlakte bestemd tot tuin niet bebouwd is (behalve als de oppervlakte bestemd tot tuin minder is dan 40 m², dan wordt de maximale diepte losgelaten).

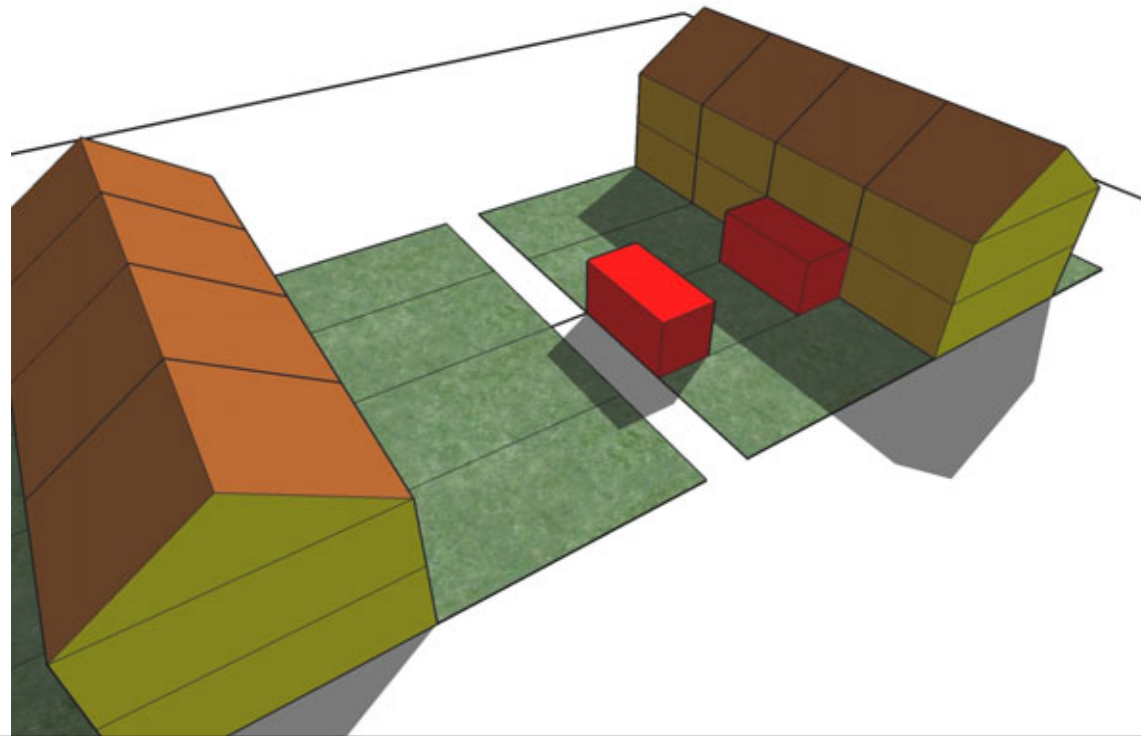
## 4 TUIN: WONINGUITBREIDING (MIDDEN)

### Bestaande regeling

Korte uitleg:

Aan de middelgrote woning is een uitbouw van 2,50 m toegestaan. In totaal mag de tuin tot 50% worden bebouwd, waarbij 15 m<sup>2</sup> altijd is toegestaan. 50% van de tuin zal de bepalende regeling zijn.

Let op: bijgebouwen zijn in feite geen uitbreiding van de woning als zodanig.



Juridische regeling:

het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met bestemming Tuin bedragen, met dien verstande dat in ieder geval tenminste 15 m<sup>2</sup> is toegestaan;

het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen in de tuin mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen;

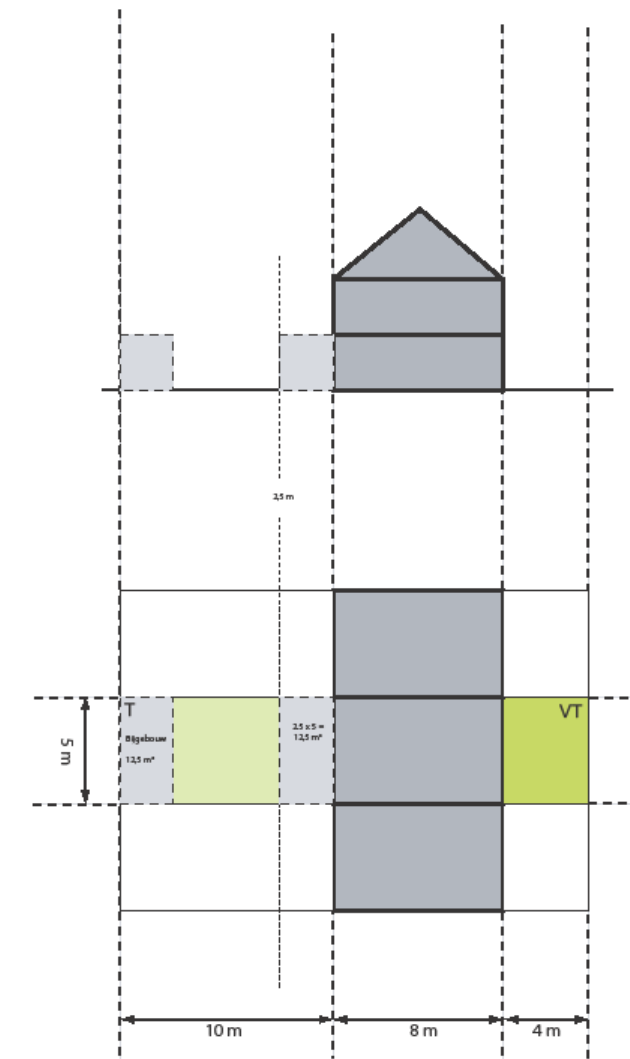
de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;

de diepte van een aan- en uitbouw mag maximaal 2,5 m bedragen;

bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,40 m.



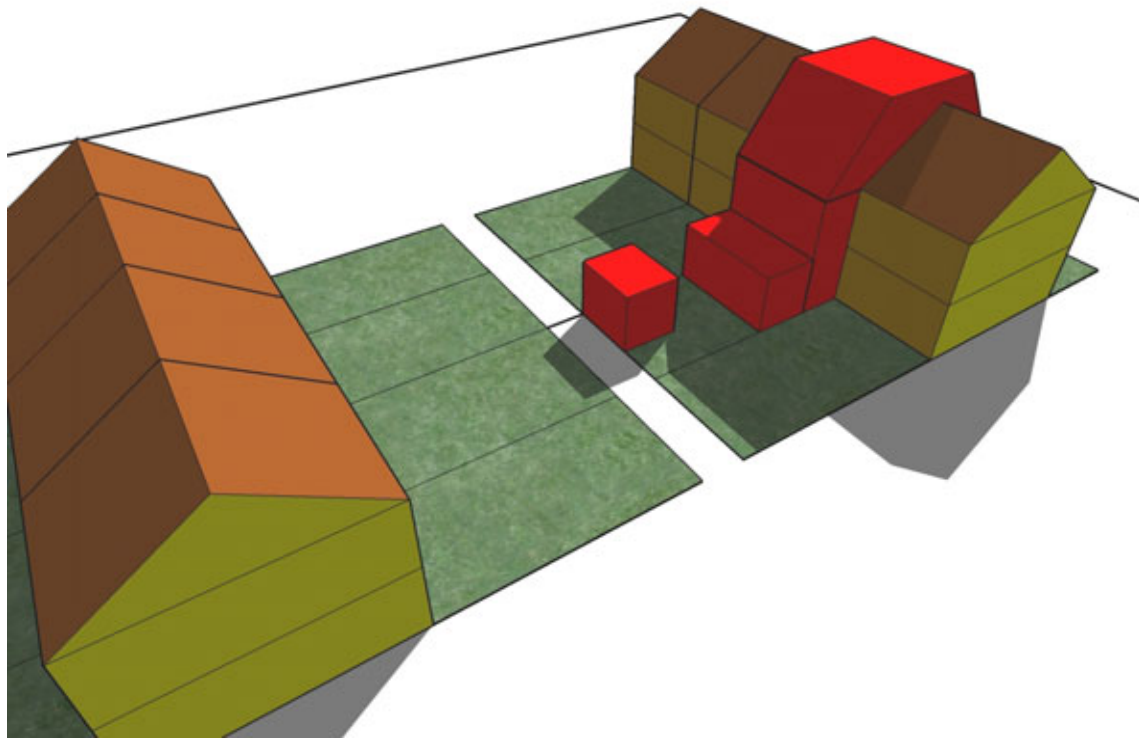
Tak van Poortvlietstraat



### alternatief A: verleggen rooilijn

#### Korte uitleg:

Ook bij de middelgrote woningen komen relatief veel woningen met een diepte van 8m voor. Hiervoor kan bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan het bouwblok vergroot worden tot een realistische moderne maat (10m) mits de tuin in de nieuwe situatie voldoende diep blijft (bijv. minimaal 4 m). Binnen het vergrootte bouwblok gelden de complete bebouwingsmogelijkheden, dus ook op de verdieping kan de woning vergroot worden. Aan de nieuwe achtergevel mag weer een aanbouw gerealiseerd worden.



#### Juridische regeling:

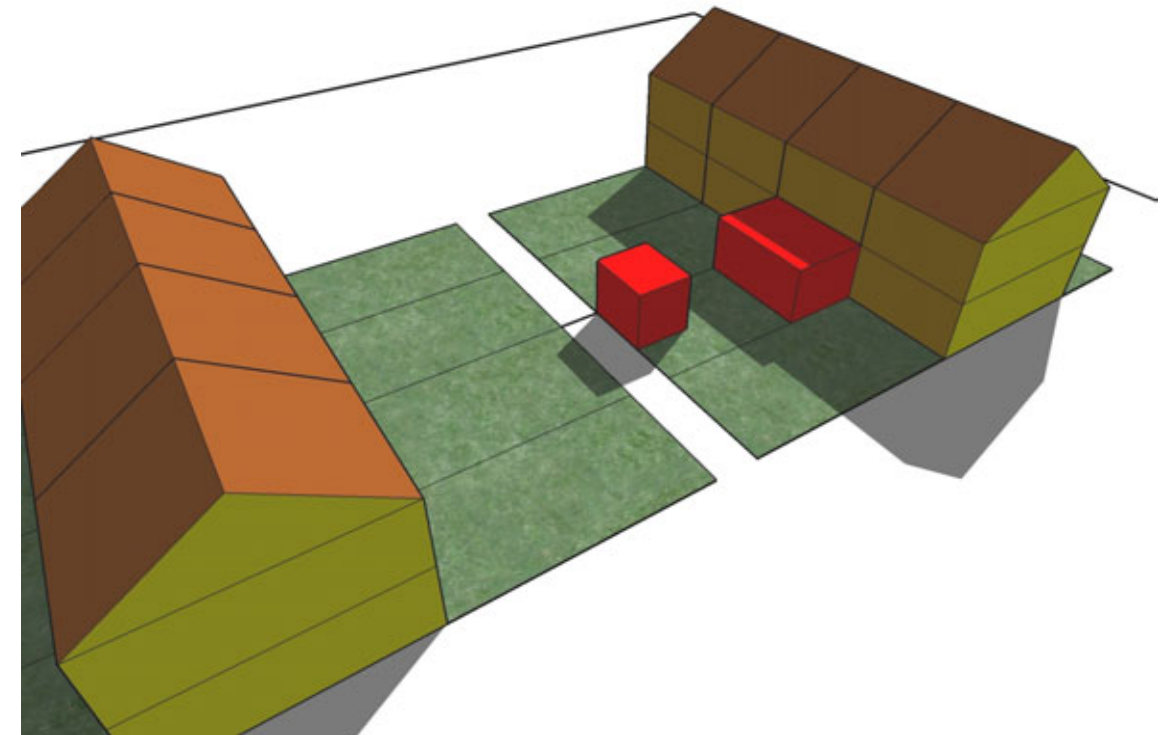
De achtergevelrooilijn op de plankaart wordt kunstmatig naar achteren gelegd zodat deze niet meer samenvalt met de werkelijke situatie. Zo worden meer uitbreidingsmogelijkheden geboden omdat over de hele kolom die naar achteren is geplaatst en bebouwingsmogelijkheden gelden van het hoofdgebouw.

Het voorschrift voor de tuinregeling zelf bevat geen bebouwingsmogelijkheden zodat niet meer aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan het vergunningsvrij bouwen.

### alternatief B: verruimen huidige regeling

#### Korte uitleg:

De maximale diepte van de uitbouw van 2,50 m kan vergroot worden naar 3,50 m. Voor middelgrote woningen is dit een realistische uitbreidingsmogelijkheid.



#### Juridische regeling:

Aan- en uitbouwen van de achtergevel mogen een maximale diepte hebben van 3,5 m onder voorwaarde dat 50% van het oppervlakte bestemd tot tuin niet bebouwd is.

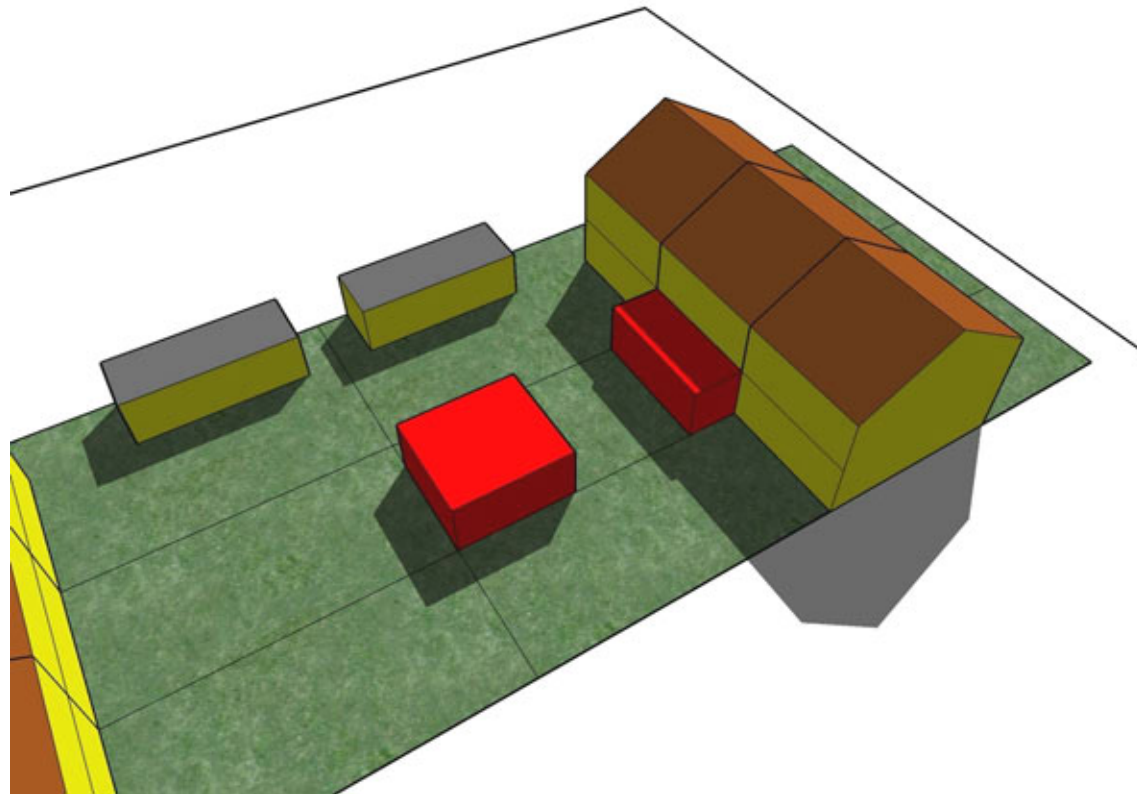
## 5 TUIN: WONINGUITBREIDING (GROOT)

### Bestaande regeling

#### Korte uitleg:

Aan de grote woning is een uitbouw van 2,50 m toegestaan. Daarnaast mag de tuin tot 50% worden bebouwd met bijgebouwen, waarbij 15 m<sup>2</sup> altijd is toegestaan. Een bijgebouw is max. 30 m<sup>2</sup> en het totaal aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is maximaal 50 % van de tuin en maximaal 60 m<sup>2</sup>. De 50 % zal hier nog de bepalende regeling zijn. Bij huizen met een zeer grote tuin zal het totaal van 60 m<sup>2</sup> maatgevend worden.

Let op: bijgebouwen zijn in feite geen uitbreiding van de woning als zodanig.



#### Juridische regeling:

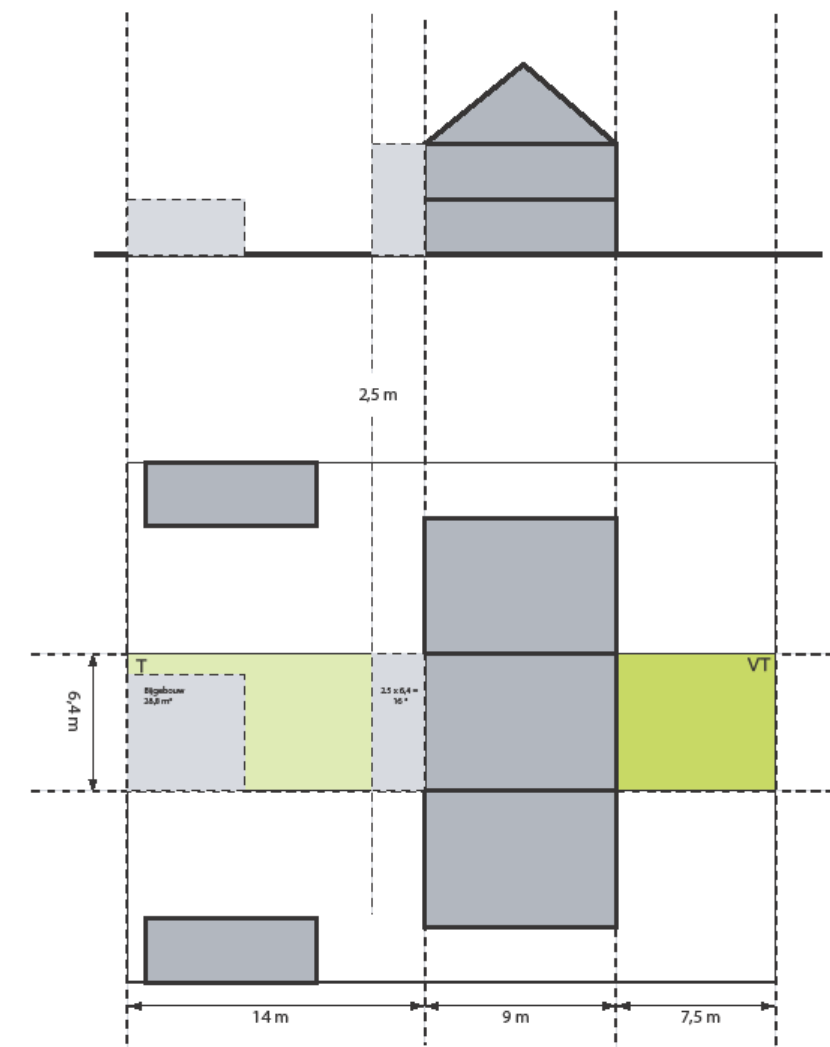
het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met bestemming Tuin bedragen, met dien verstande dat in ieder geval ten minste 15 m<sup>2</sup> is toegestaan;

het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen in de tuin mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen;

de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;

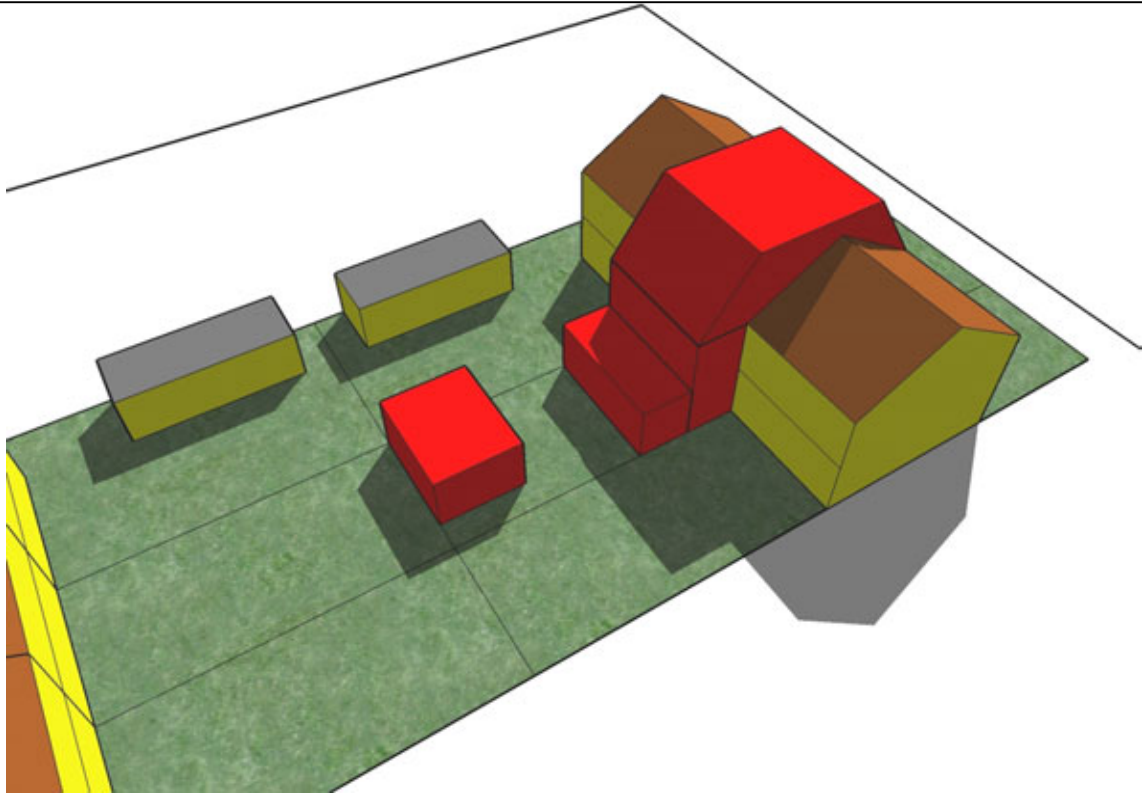
de diepte van een aan- en uitbouw mag maximaal 2,5 m bedragen;

bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,40 m.



**Alternatief A: verleggen rooilijn**

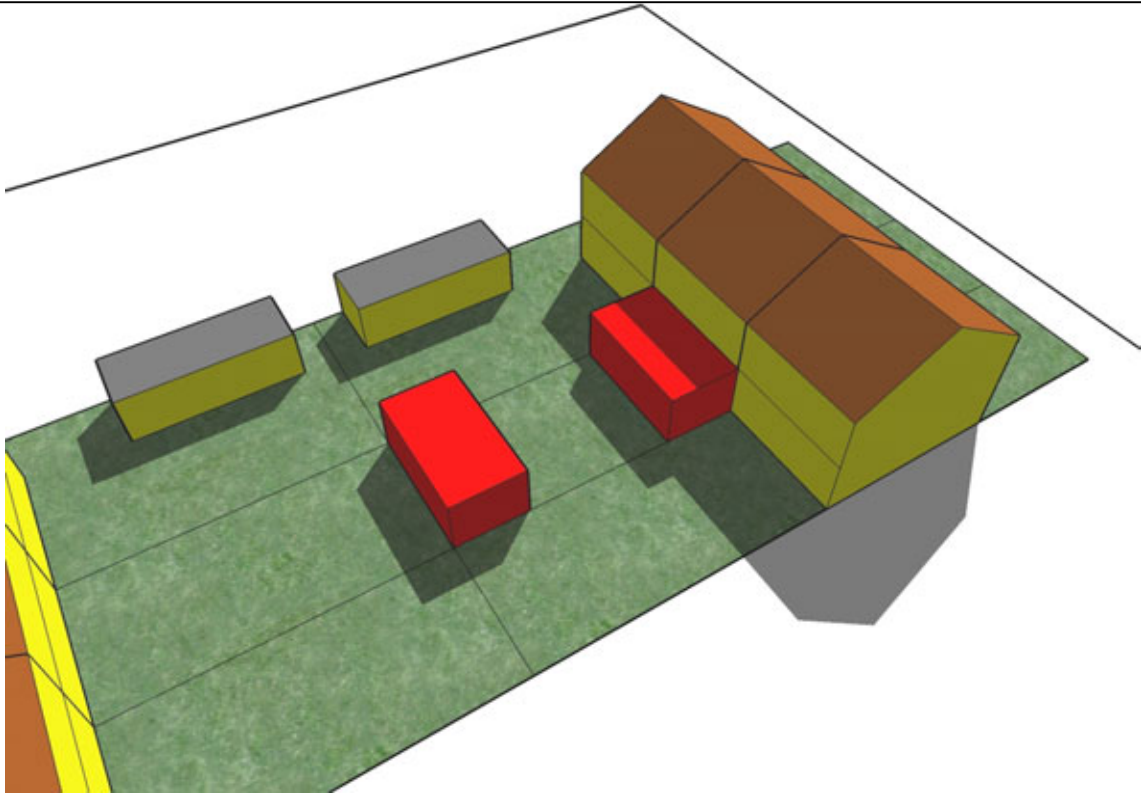
Korte uitleg:  
Daar waar grote woningen een diepte hebben van 8 m of minder kan bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan het bouwblok vergroot worden tot een realistische moderne maat (10 m) mits de tuin in de nieuwe situatie voldoende diep blijft (bijv. minimaal 4 m). Binnen het vergrootte bouwblok gelden de complete bebouwingsmogelijkheden, dus ook op de verdieping kan de woning vergroot worden. Aan de nieuwe achtergevel mag weer een aanbouw gerealiseerd worden. Het aantal grote woningen dat daadwerkelijk minder diep is dan 8 m zal niet zeer groot zijn.



Juridische regeling:  
De achtergevelrooilijn op de plankaart wordt kunstmatig naar achteren gelegd zodat deze niet meer samenvalt met de werkelijke situatie. Zo worden meer uitbreidingsmogelijkheden geboden omdat over de hele kolom die naar achteren is geplaatst en bebouwingsmogelijkheden gelden van het hoofdgebouw.  
Het voorschrift voor de tuinregeling zelf bevat geen bebouwingsmogelijkheden zodat niet meer aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan het vergunningsvrij bouwen.

**Alternatief B: verruimen huidige regeling**

Korte uitleg:  
De maximale diepte van de uitbouw van 2,50 m kan vergroot worden naar 3,50 m. Voor grote woningen is dit een realistische uitbreidingsmogelijkheid.



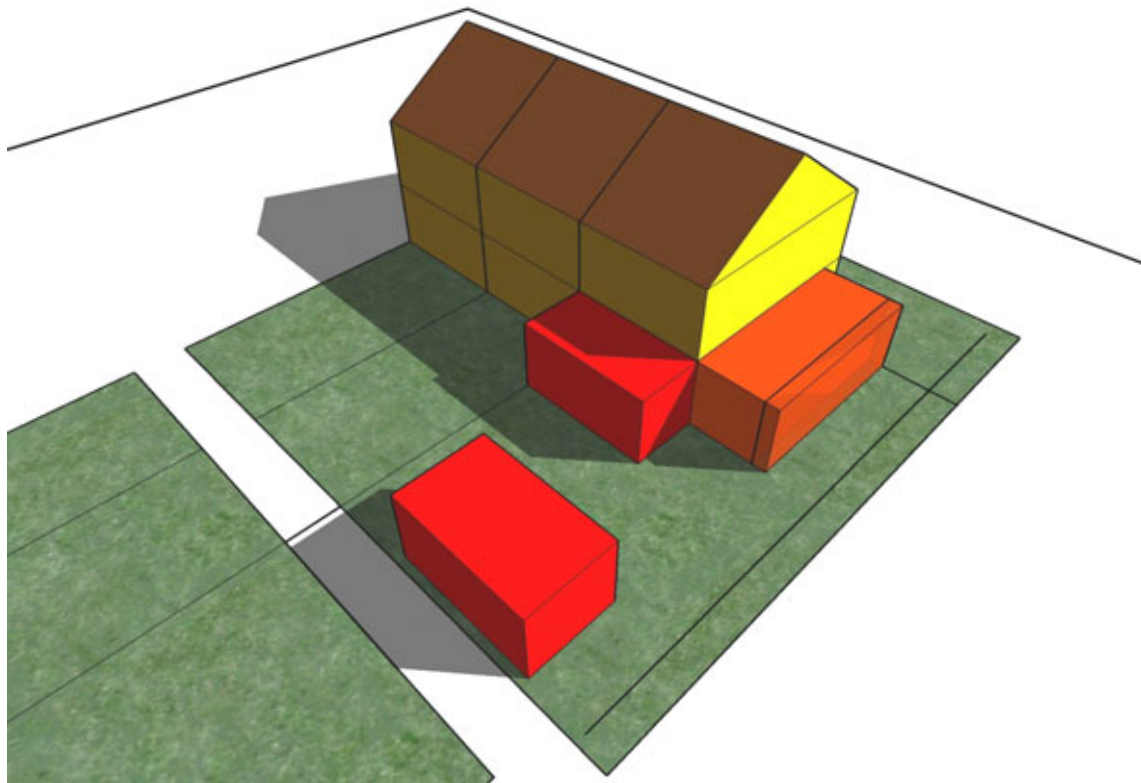
Juridische regeling:  
Aan- en uitbouwen van de achtergevel mogen een maximale diepte hebben van 3,5 m onder voorwaarde dat 50% van het oppervlakte bestemd tot tuin niet bebouwd is.

## 6 ZIJTUIN

### Bestaande regeling

#### Korte uitleg:

De huidige regeling voor aan- en uitbouwen geldt ook in de zijtuin, de diepte is beperkt tot 2,50 m (met binnenplanse vrijstelling 3 m). Ook is het - gekoppeld aan de regeling voor vergunningsvrij bouwen - praktijk om de uitbouw minimaal 1 meter terug te leggen uit de voorgevel en 1 meter uit de kavelgrens daar waar deze grenst aan de openbare weg. In het bestemmingsplan ligt op de niet te bebouwen delen van de tuin daar de bestemming 'voortuin'.



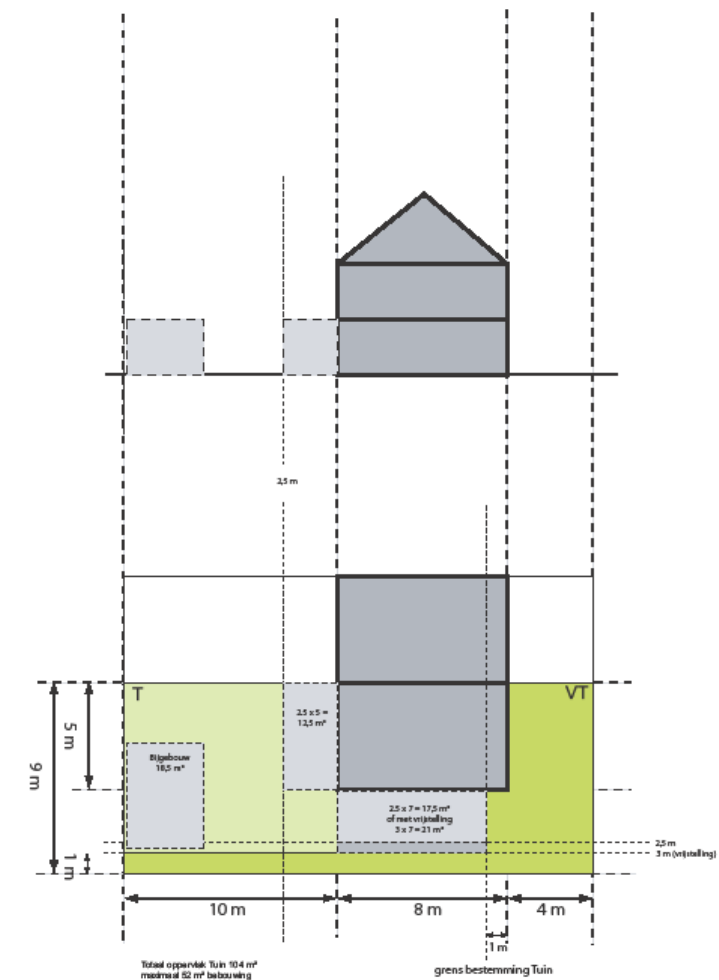
#### Juridische regeling:

##### Met vrijstelling:

aanbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw met een diepte van 3 m mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 meter vrije ruimte resteert.



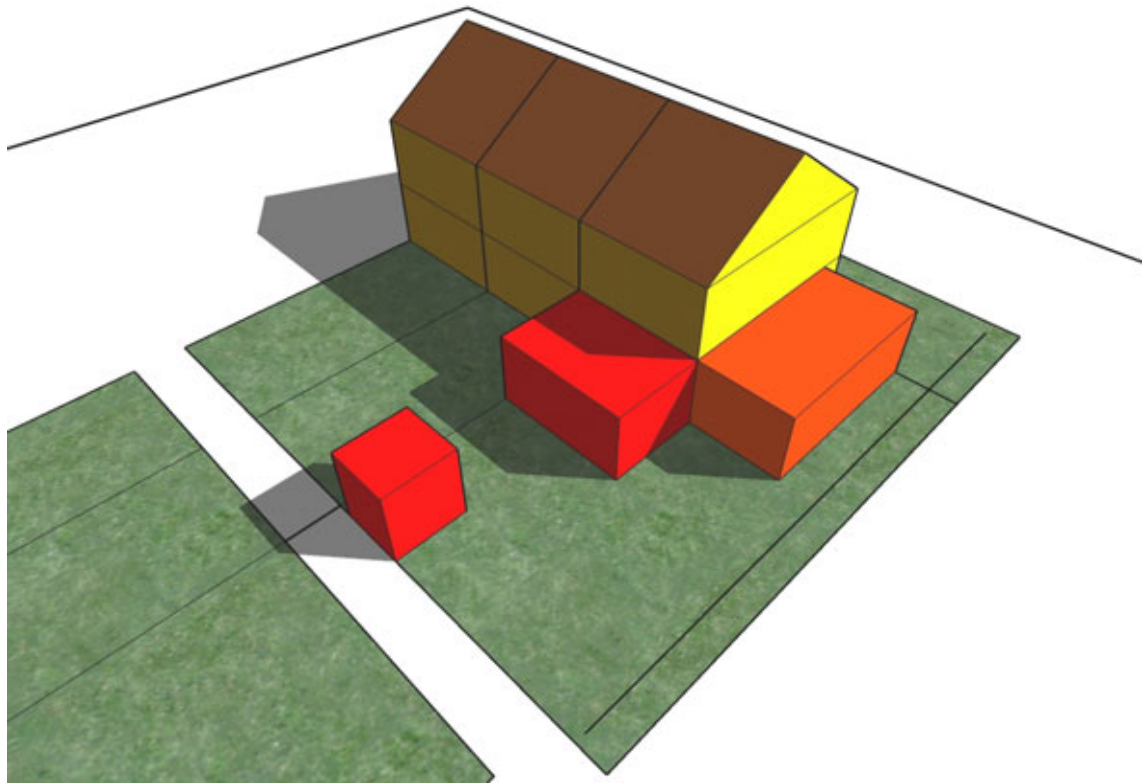
Thorbeckestraat



**Alternatief A: Verruimen maximale diepte uitbouw**

Korte uitleg:  
De maximale diepte van de uitbouw van 2,5 m kan vergroot worden naar 3,5 m (direct, dus zonder binnenplanse vrijstelling). De teruglegging vanuit de voorgevel en de kavelgrens blijft.

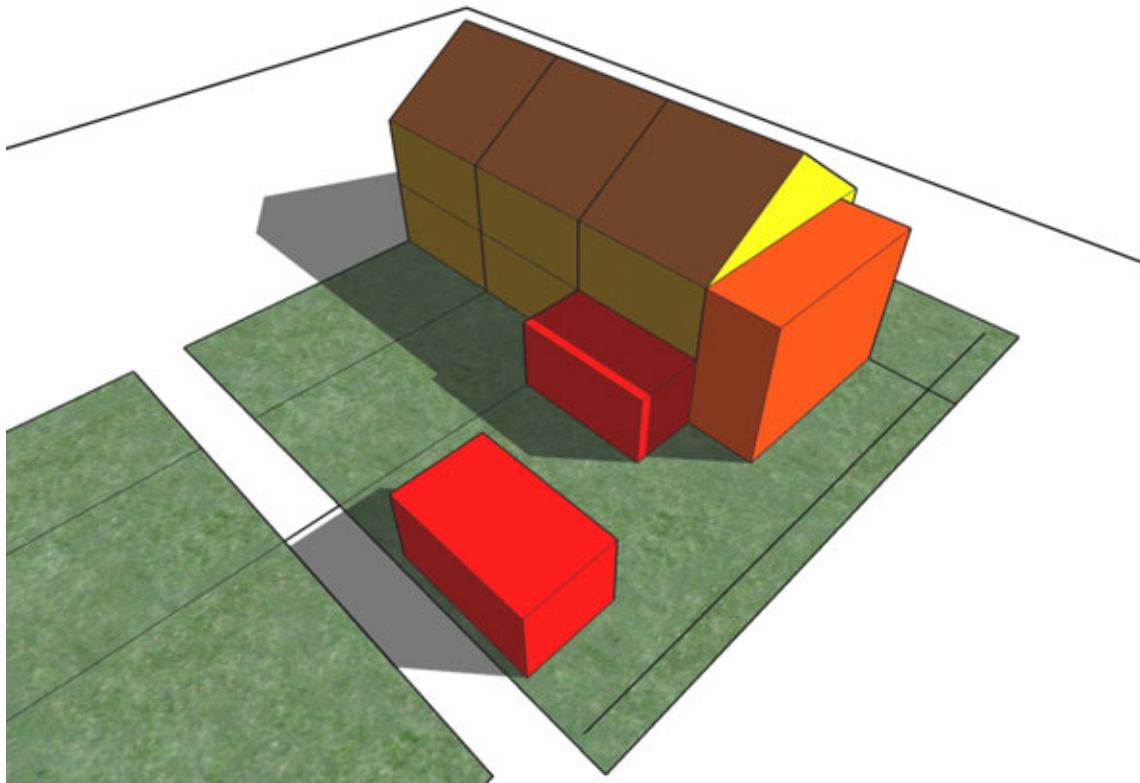
N.B. het bijgebouw in de afbeelding is kleiner gemaakt omdat met dit voorstel het bebouwde oppervlak van de tuin anders toeneemt tot boven het maximum (50 %). Het grote verschil met de afbeelding hiernaast komt doordat zowel de uitbouw aan de zijkant als achterkant hier 3,5 m zijn en niet 2,5 m



Juridische regeling:  
aanbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw; de diepte niet meer mag bedragen dan 3.5 m mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1m vrije ruimte resteert.

**Alternatief B: Tweede laag aanbouw zijkant**

Korte uitleg:  
De uitbouw aan de zijkant van de woning is nu beperkt tot één bouwlaag. Uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden verruimd door aan de zijkant 2 lagen toe te staan. De teruglegging vanuit de voorgevel en de kavelgrens blijft.



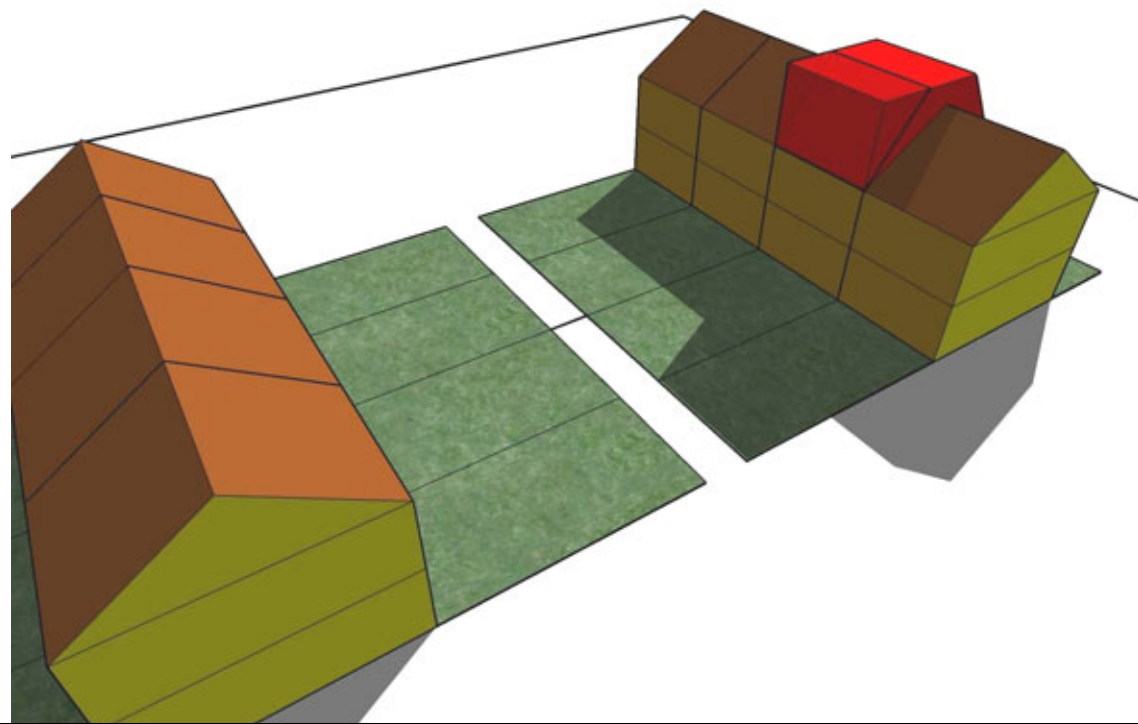
Juridische regeling:  
aanbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de aangrenzende twee bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw de diepte niet meer mag bedragen dan 2,5 m mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1m vrije ruimte resteert.

## 7 KAP: WONINGUITBREIDING

### Bestaande regeling

Korte uitleg:

Woningen met een kap hebben de mogelijkheid binnen de bestemmingsplanregels middels dakkapellen de kapverdieping bruikbaar te maken. Tevens is er binnenplans een vrijstellingsmogelijkheid voor het plaatsen van een dakopbouw buiten het dakprofiel aan de achterzijde. Hierbij kan de achtergevel worden opgetrokken. Omdat de bestemmingsplanregeling uitgaat van de denkbeeldige kap, die veelal niet geheel benut is bij de bouw, zal er vaak wat extra ruimte zijn. Nadeel hiervan is dat de opbouw zo ook aan de voorzijde zichtbaar wordt, omdat de nok plaatselijk dan vaak hoger is dan de bestaande lijn.



Juridische regeling:

- dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- de op de kaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrassenafscheidingsen mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur X is gedefinieerd;
- de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel in figuur X mag maximaal 4 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- de hoogte van de dakterrasafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.

Met vrijstelling:

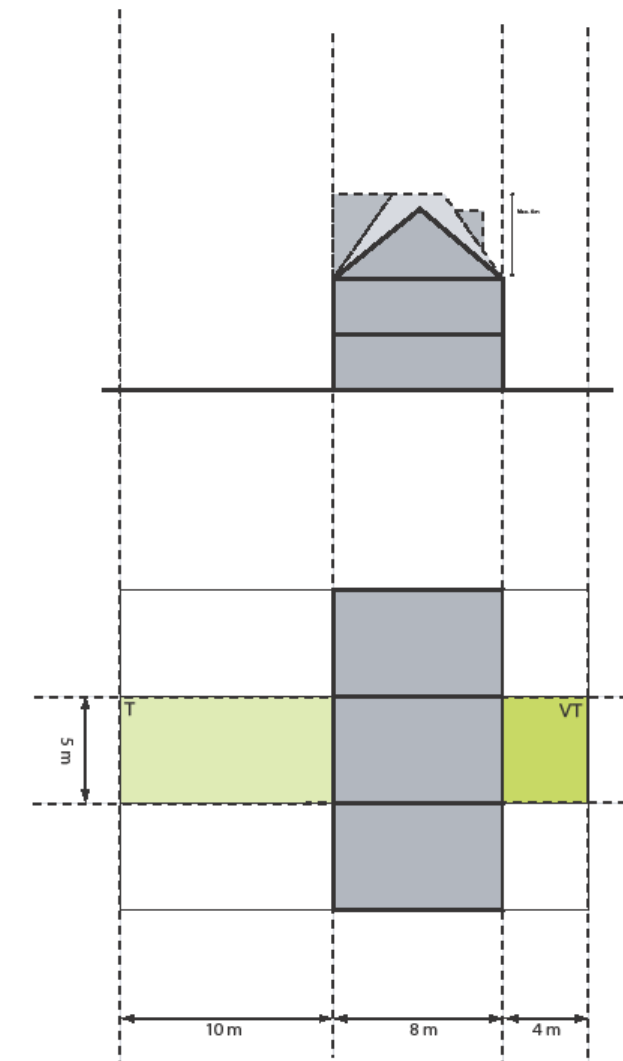
- dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
- dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zie figuur X;
- dakterrasafdeling buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur X.



Koepoortstraat

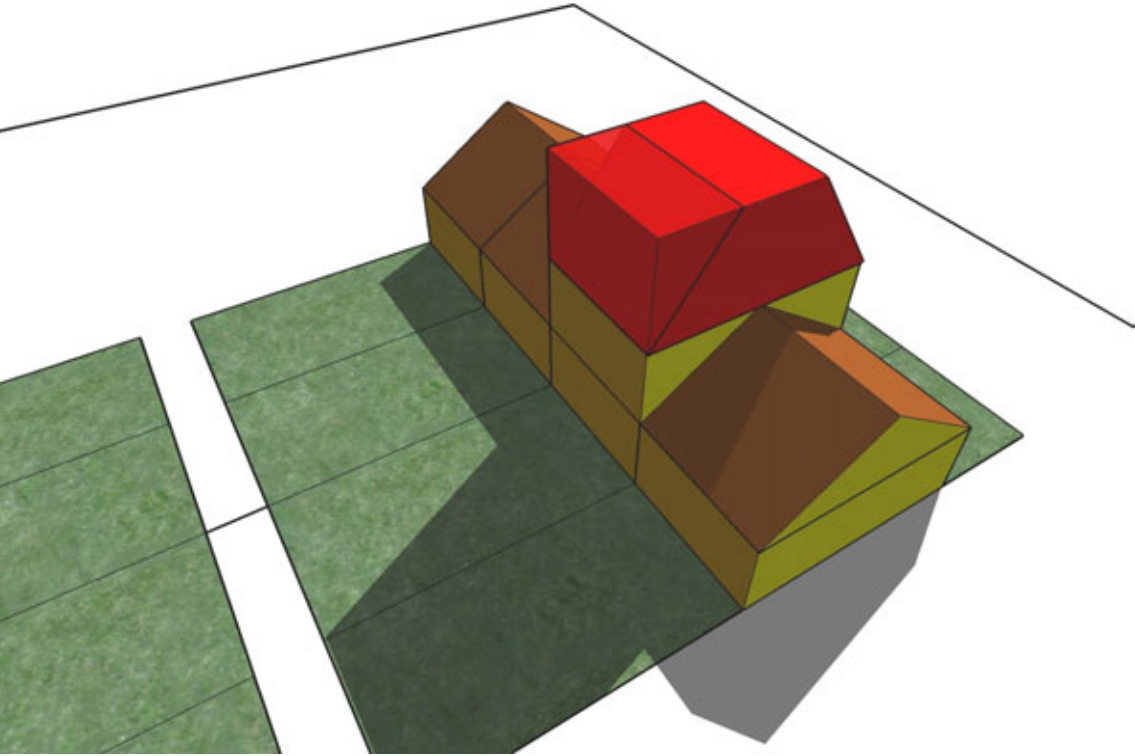


Gerard van Loonstraat



**Alternatief A: Extra bouwlaag op bestemming**

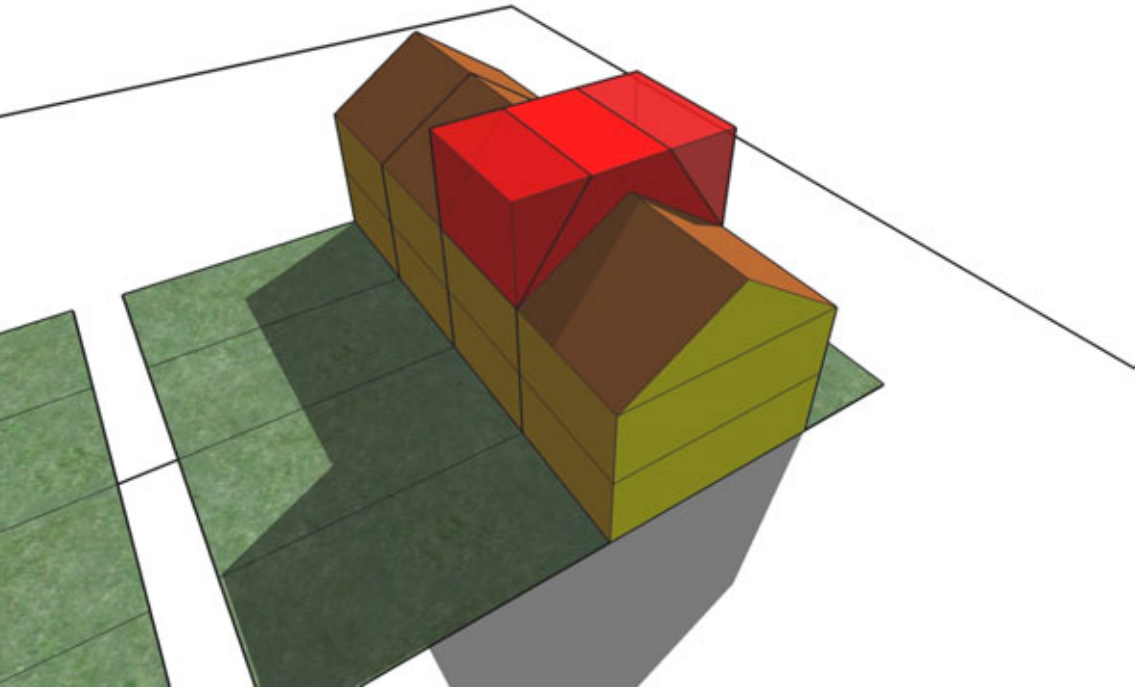
Korte uitleg:  
Daar waar sprake is van een gering aantal bouwlagen (bijv. 1 plus kap) kan bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan overwogen worden het aantal lagen te vergroten. Voor het verhoogde aantal bouwlagen gelden de complete bebouwingsmogelijkheden, het (denkbeeldig) kapprofiel en de vrijstellingsmogelijkheid voor de dakopbouw aan de achterzijde. Voor lage woningen (bijv. Oostblok) is dit een realistische mogelijkheid tot woninguitbreiding. In alle gevallen geldt dat het stedenbouwkundig verantwoord moet zijn om het bouwblok te verhogen. Deze maatregel vergroot het toegestaan bouwvolume en kan dus alleen op verschijningsvorm door welstand getoetst worden.



Juridische regeling:  
  
Op de plankaart wordt een extra bouwlaag opgenomen. Bijvoorbeeld **1L** wordt **2L**

**Alternatief B: Extra vrijstellingsmogelijkheid voorzijde**

Korte uitleg:  
De bestaande binnenplanse vrijstelling voor dakopbouwen aan de achterzijde kan ook voor de voorzijde worden ingezet. Hierdoor ontstaat feitelijk een extra laag. De afdekking met een kap wijzigt in een platte afdekking. Opgemerkt wordt dat de impact op de straat aanzienlijk is.



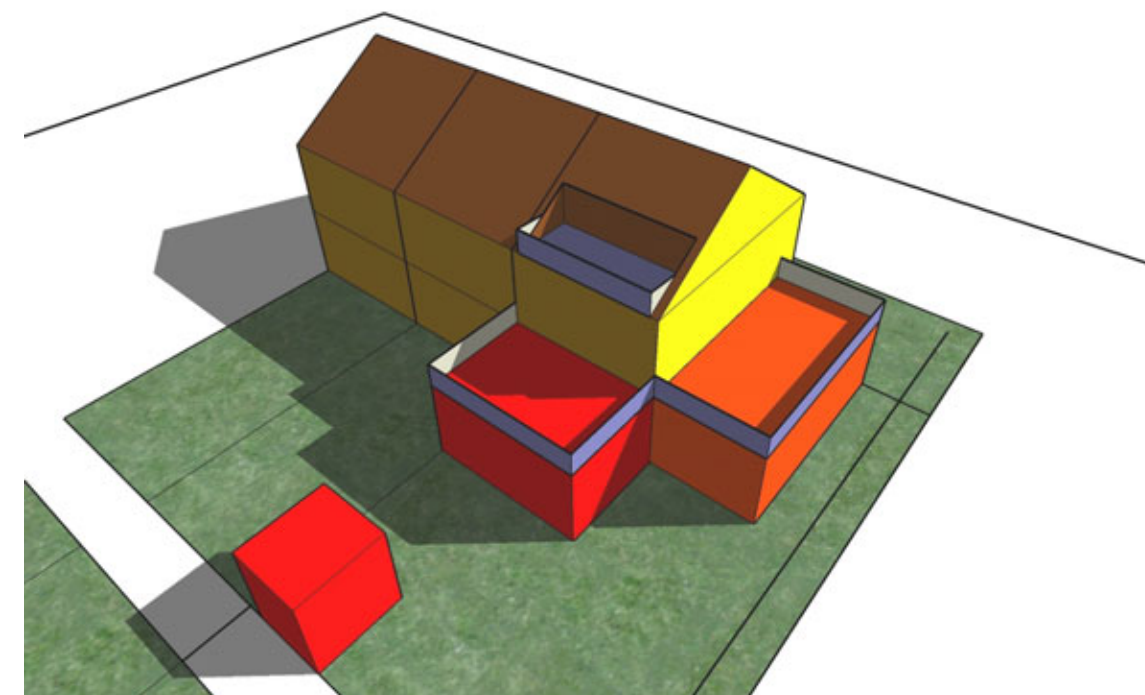
Juridische regeling:  
  
Met vrijstelling:  
dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde en aan de voorzijde , waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zie figuur X;  
In de beoordeling van de vrijstelling wordt aandacht besteed aan:  
a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;  
b. de privacy;  
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld: de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.

## 8 DAK: TERRASSEN

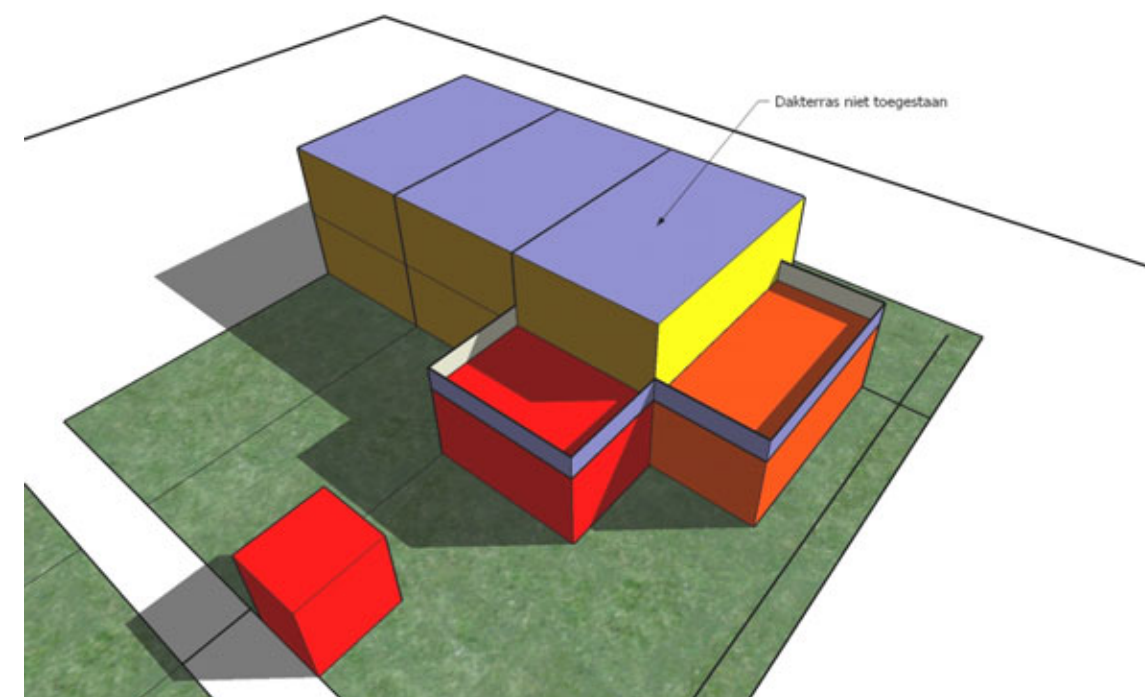
### Bestaande regeling

#### Korte uitleg:

Het handboek bevat thans vrijstellingsmogelijkheden voor terrasafscheidings voor woningen met een kap, alsmede bovenop aan- en uitbouwen. Voor woningen zonder kap is een dakterras momenteel niet toegestaan.



Dakterrassen met kap



Dakterrassen zonder kap

#### Juridische regeling:

##### dakterrassen en balkons in de kap

###### zonder vrijstelling:

- de maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrassenafscheidings mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen;
- de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel mag maximaal 4 m bedragen en de hellingshoek maximaal 55°;
- de hoogte van de dakterrasafscheidings mag maximaal 1,5 m bedragen;

met vrijstelling mag de terrasafdeling buiten het kapprofiel worden gebouwd.

##### dakterrassen en balkons op aan- en uitbouwen:

###### zonder vrijstelling niet.

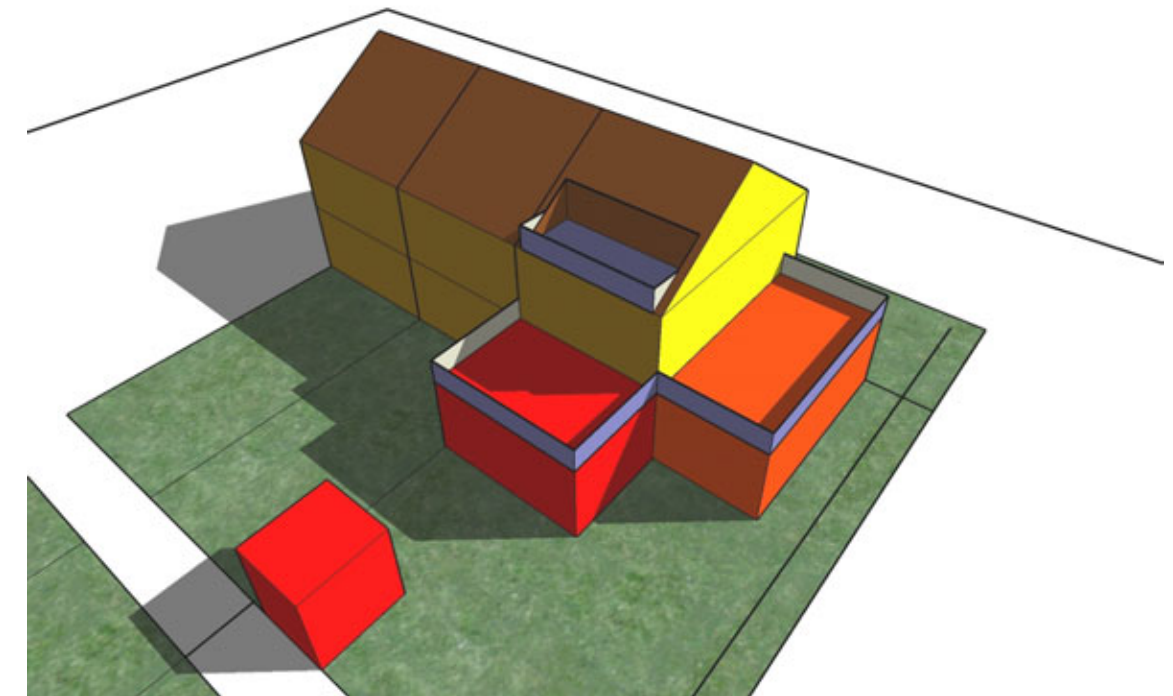
###### met vrijstelling:

- het bouwen van dakterras op aan- en uitbouwen met een dakterrasafdeling van maximaal 1,5 m hoogte;
- het bouwen van een balkon met een balkonafdeling van maximaal 1,5 m hoogte;

## Voorstel: Dakterrassen ook op platte daken toestaan

### Korte uitleg:

In de bestaande regeling zijn op platte daken geen dakterrassen toegestaan. Voorgesteld wordt om ook op die woningen terrassen toe te staan, waarbij geldt dat dakterrassen aan de achterzijde van de woningen zonder meer worden toegestaan met een afscheiding maximaal 2 meter uit de voorgevelgrens. Voor terrasafscheidings in de voorgevelgrens wordt voorgesteld deze onder een vrijstellingsregeling toe te staan.

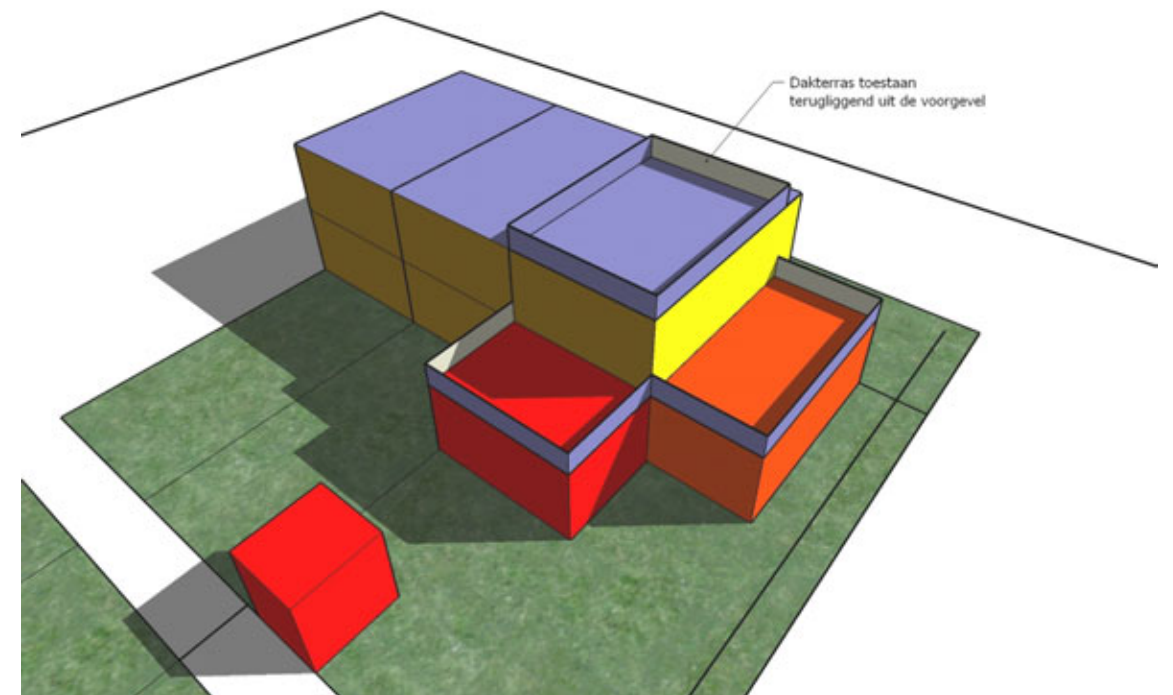


*Dakterrassen met kap*

### Juridische regeling:

de maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakterrassenafscheidings met een hoogte van maximaal 1,5 m bedragen en minimaal 2 m uit de voorgevelrooilijn.

Onder vrijstelling mag de terrasafscheiding in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. De vrijstelling wordt getoetst aan privacy van omwonenden en straatbeeld.



*Dakterrassen op woningen waar een kap niet is toegestaan*

## 9 VOORTUIN: ERKERS

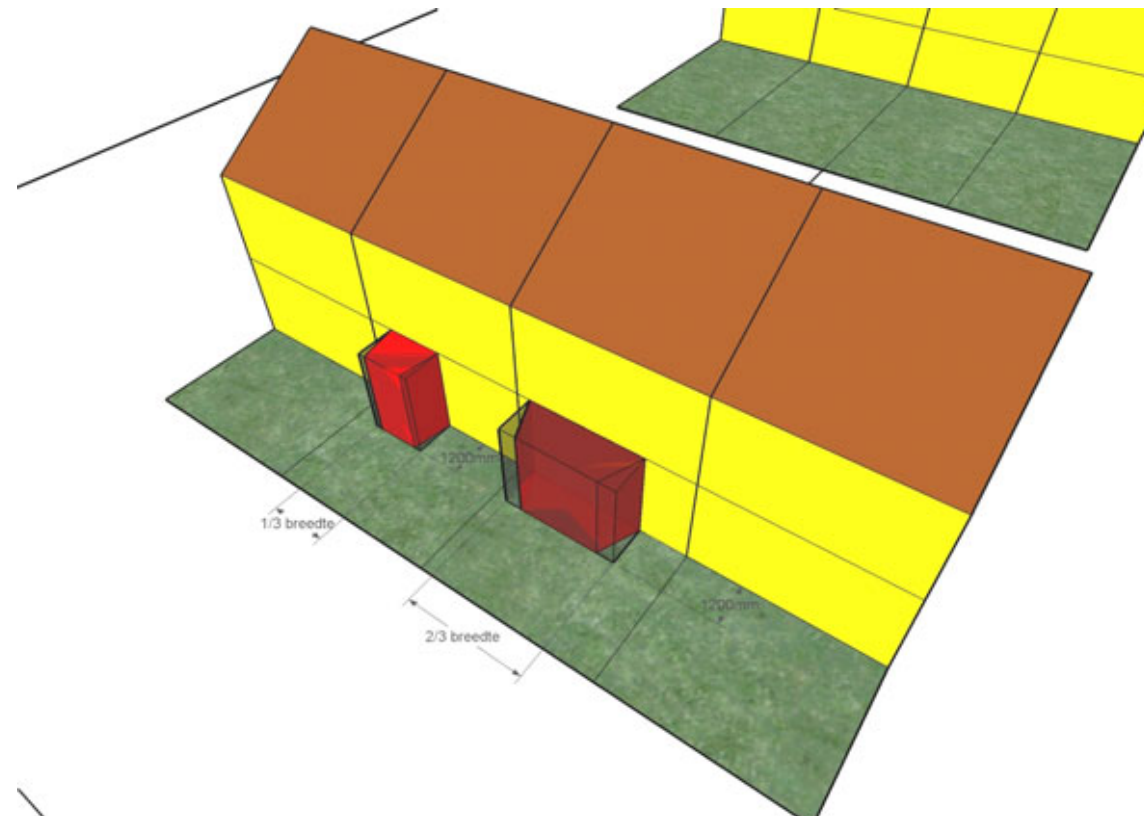
### Bestaande regeling

#### Korte uitleg:

In het handboek is de mogelijkheid opgenomen voor de aanwijzing 'e' binnen de bestemming 'voortuin' waarmee erkers tot maximaal eenderde van de gevelbreedte en een diepte van 1,20 m mogelijk gemaakt worden. In de praktijk wordt de aanwijzing opgenomen op al die blokken waar erkers voorkomen. In de praktijk is gebleken de plankaart op deze wijze teveel aanwijzingen bevat en daardoor minder leesbaar wordt.

Voorts wordt opgemerkt dat 'eenderde van de gevelbreedte' een te beperkte maat is om de meeste bestaande erkers mee te beschrijven.

N.B. Dit hoofdstuk en de navolgende betreffen voortuinen. Ondanks dat in de voorbeelden dezelfde kleur te zien is, geldt hier een andere bestemming, nl. 'voortuin' i.p.v. 'tuin'



#### Juridische regeling:

##### Zonder vrijstelling met aanwijzing:

ter plaatse van de aanwijzing e is een erker toegestaan waarvan de breedte niet meer bedraagt dan twee derde van de voorgevel, de diepte maximaal 1,20 m bedraagt de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 m resteert.

##### Met vrijstelling:

b. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van erkers waarvan de breedte niet meer bedraagt dan twee derde van de voorgevel, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 m resteert;



Erker over 2 lagen: Spoorsingel

Erker op erker: Spoorsingel



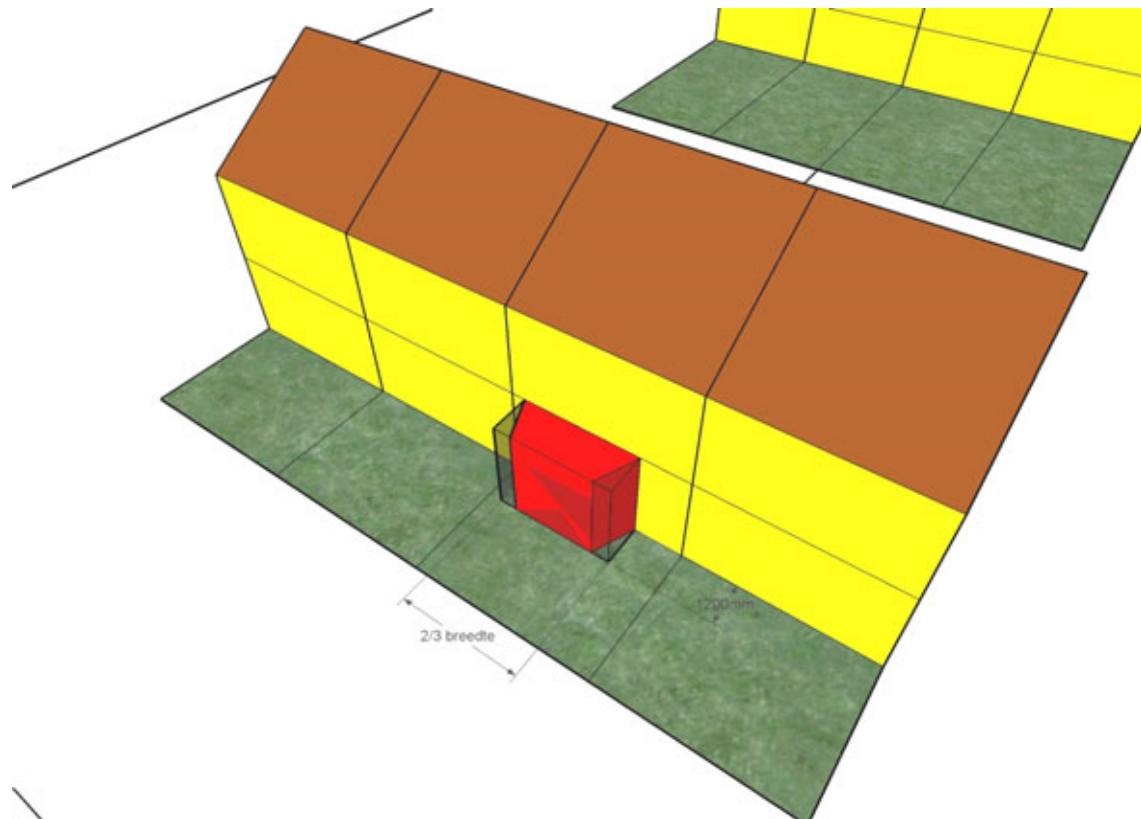
Erker 1 laag met balkon: Adriaan Pauwstr.



### Alternatief A: Erker van 1 laag toestaan

#### Korte uitleg:

Voor alle voortsituaties kan een erker in principe worden toegestaan, met als maximale breedte tweederde van de gevel, maximale diepte 1,20m. Het voordeel daarvan is dat de bestemmingsplankaart eenvoudiger en leesbaarder wordt.



#### Juridische regeling:

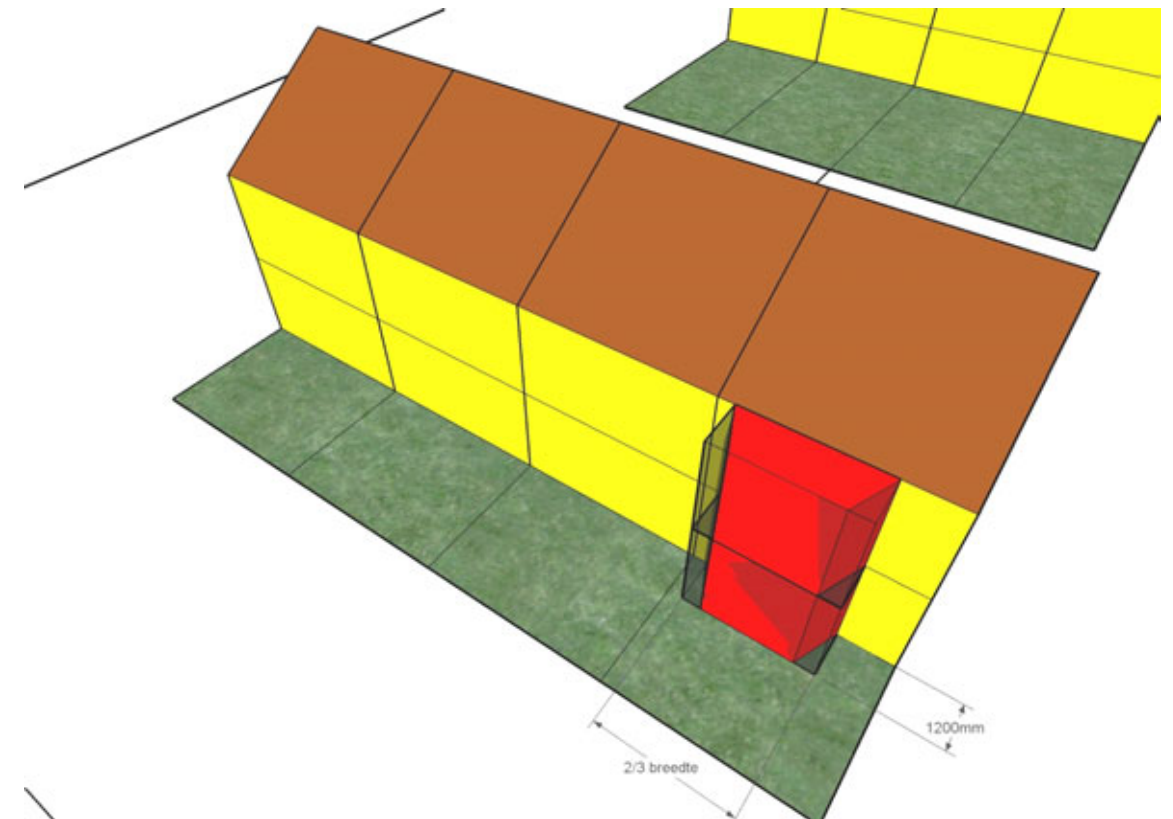
Erkers zijn toegestaan met een maximale breedte van tweederde van de voorgevel, de diepte van maximaal 1,20 meter en een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag.

### Alternatief B: Erker van 2 lagen toestaan

#### Korte uitleg:

Het is ook mogelijk om erkers over twee lagen toe te staan met als maximale breedte tweederde van de gevel, maximale diepte 1,20 m. Dit moet gezien worden als een verruiming van alternatief A.

In bestaand stedelijk gebied waar tweelaagse erkers voorkomen zullen deze in het algemeen deel uitmaken van het hoofdvolume, het bouwvlak is dan om de erkers heen getekend (meestal exact de contour, zeker wanneer de erkers sterk beeldbepalend zijn)



#### Juridische regeling:

Erkers zijn toegestaan met een maximale breedte van tweederde van de voorgevel, de diepte van maximaal 1,20 m en een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de aangrenzende eerste en tweede bouwlaag.

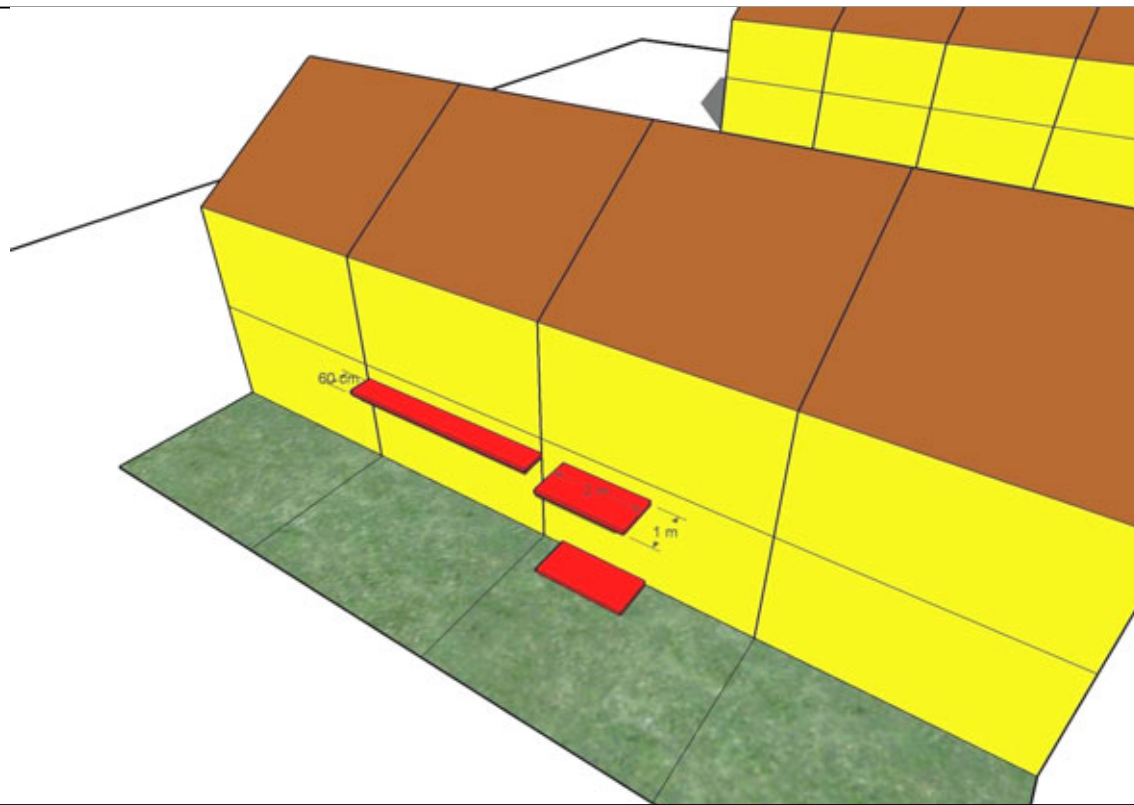
## 10 VOORTUIN: BORDESSEN EN LUIFELS

### Korte uitleg:

In bepaalde bouwperiodes, denk aan de jaren '30 van de vorige eeuw, werden vaak luifels toegepast, veelal in combinatie met bordessen (een verhoging met één of enkele trap treden) of lage muurtjes. Omdat deze zich boven de bestemming 'voortuin' bevinden, en daarover niets in het handboek is opgenomen, zijn deze niet toegestaan.

Luifels en bordessen zijn wel degelijk gangbaar in Delft.. Er is dan ook reden om wel mogelijkheden hiertoe op te nemen in het handboek. (Bij voorkeur met beperkingen in afmeting)

N.B. In het bestemmingsplan Noordwest 2 zijn luifels toegestaan met maximale diepte van 0,6 m, in bestemmingsplan TU-Noord met een maximale breedte van 2 m en diepte van 1 m.



### Juridische regeling:

In het handboek is niets geregeld ten behoeve van luifels en/of bordessen.



Kleine luifel boven deur: Spoorsingel

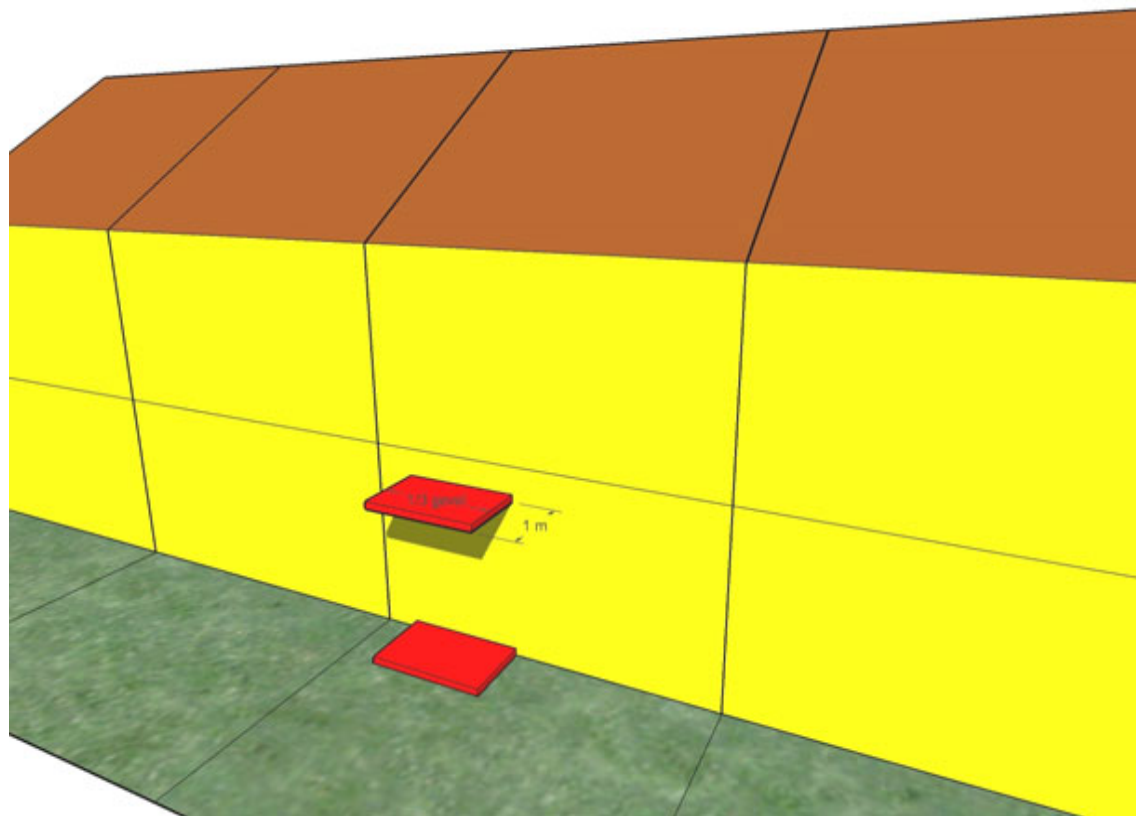


Grote luifel aan Buitenwatersloot

## Voorstel: Luifels en bordessen tot bepaalde afmetingen altijd toestaan

### Korte uitleg:

Er bestaan geen bezwaren om luifels en bordessen toe te staan in de voortuin. Voorgesteld wordt om deze toe te staan over een derde van de gevelbreedte met een diepte van 1 meter.



### Juridische regeling:

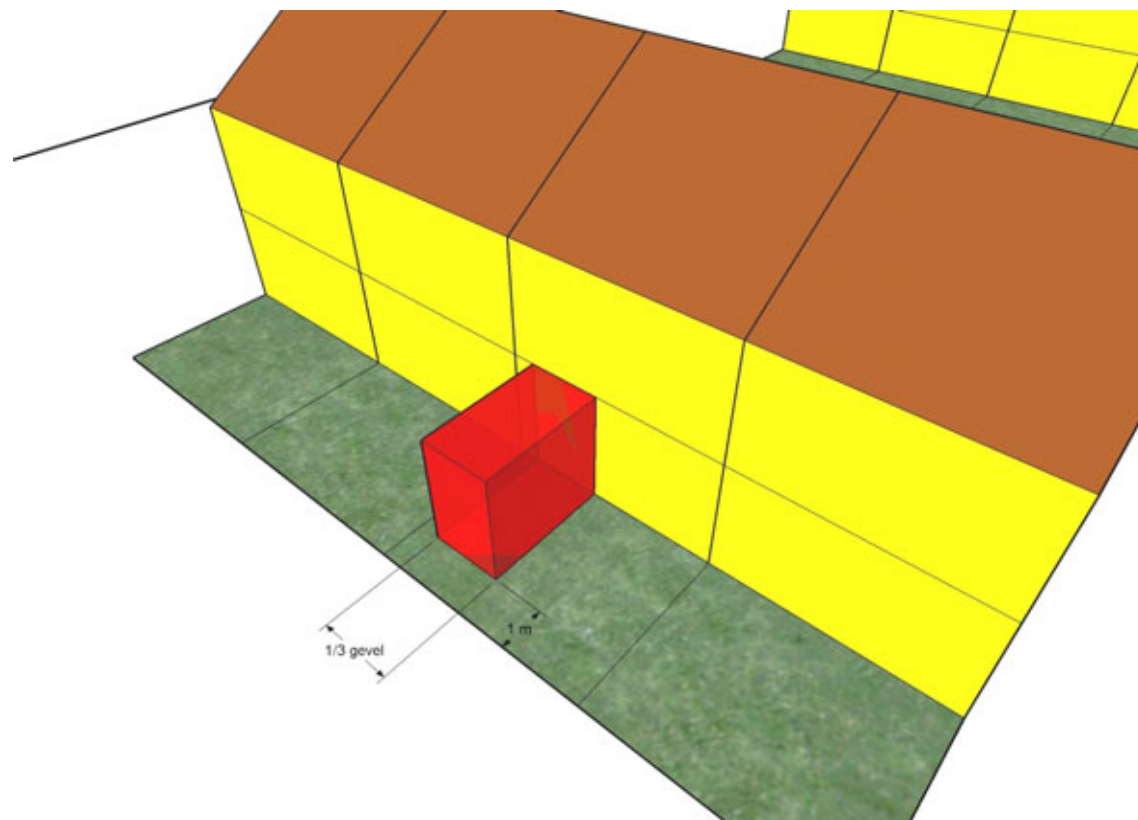
In bouwvoorschriften van de voortuinregeling:

Toegestaan zijn luifels en bordessen met een maximale breedte van een derde van de breedte van de voorgevel en een maximale diepte van 1 meter, en een bouwhoogte van maximaal hoogte van de aangrenzende bouwlaag.

# 11 VOORTUIN: ENTREES

## Korte uitleg:

Met een binnenplanse vrijstelling kan nu een entree worden gerealiseerd van maximaal eenderde gevelbreedte tot 1 meter uit de bestemmingsgrens. Het in het voorbeeld gegeven volume is het maximaal theoretisch volume. Met het oog op bezonning/privacy/stedenbouwkundige randvoorwaarden is het niet waarschijnlijk dat dat gerealiseerd wordt



## Juridische regeling:

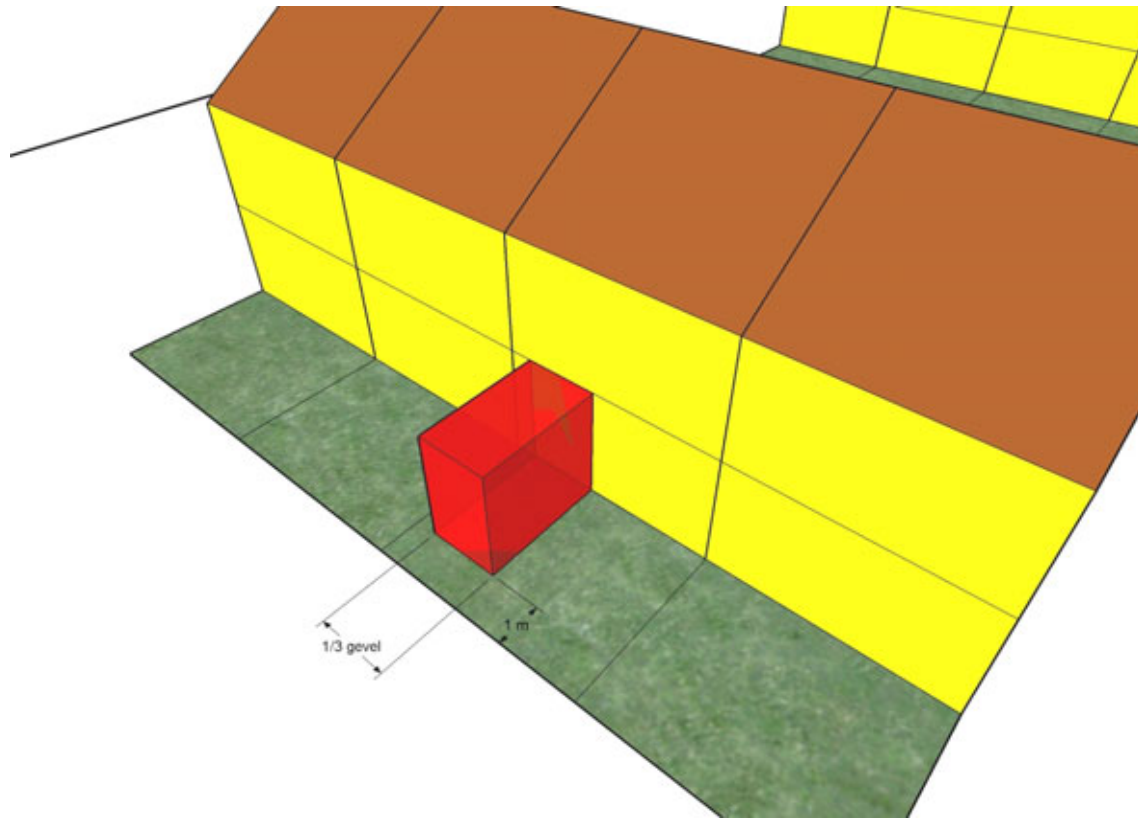
In bouwvoorschriften van de voortuinregeling:

Toegestaan zijn entrees met een maximale breedte van een derde van de breedte van de voorgevel, en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 meter resteert.

## Alternatief A: bestaande regeling handhaven

### Korte uitleg:

De bestaande regeling geeft voldoende ruimte voor het realiseren van entrees en kan gehandhaafd worden.



### Juridische regeling:

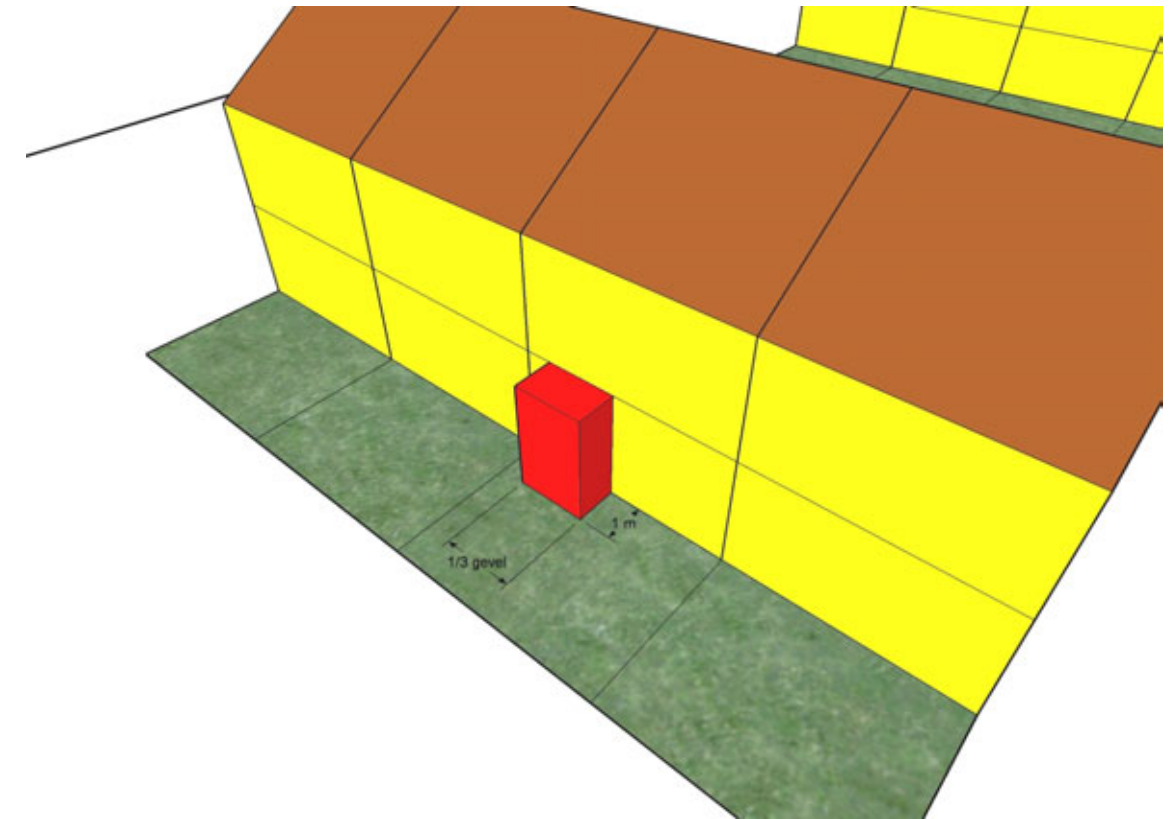
In bouwvoorschriften van de voortuinregeling:

Toegestaan zijn entrees met een maximale breedte van een derde van de breedte van de voorgevel, en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 meter resteert.

## Alternatief B: Entrees altijd toestaan tot bepaalde afmetingen

### Korte uitleg:

Het is een overweging entrees altijd toe te staan binnen bepaalde afmetingen. Dit betekent een verheldering van de regelgeving en een beperking van (binnenplanse) vrijstellingsprocedures.



### Juridische regeling:

In bouwvoorschriften van de voortuinregeling:

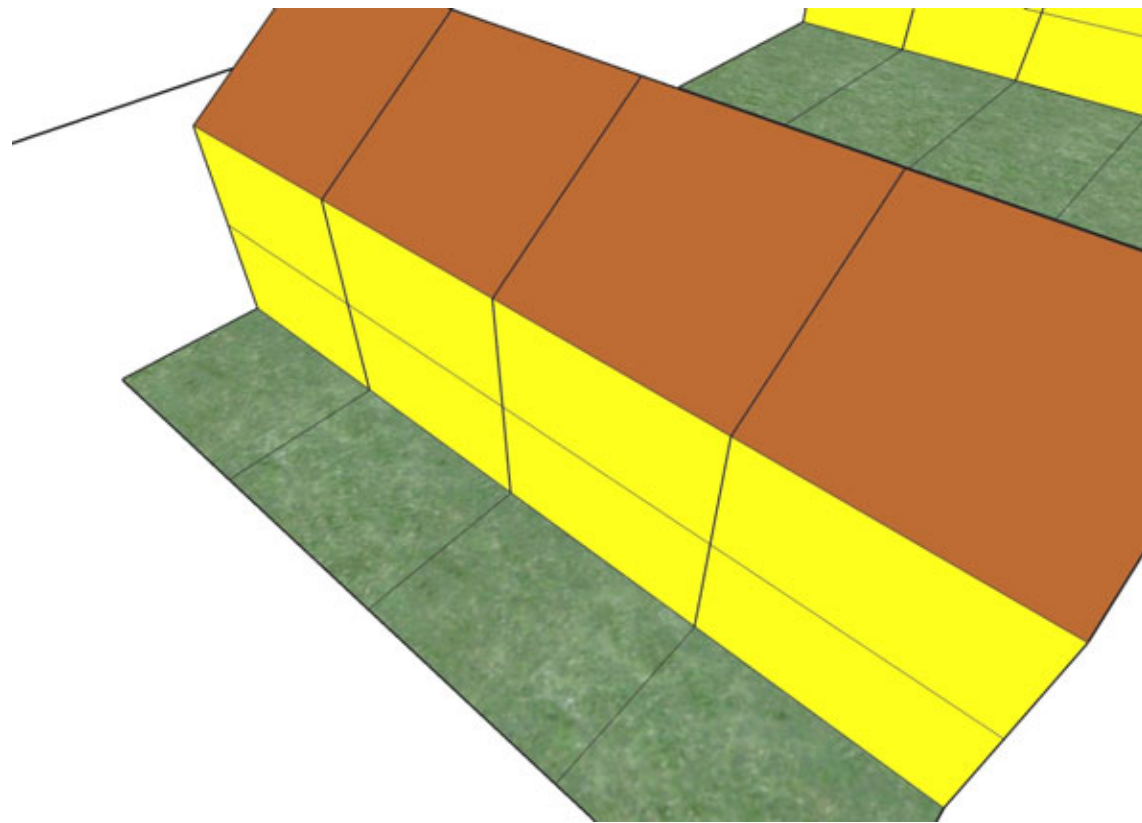
Toegestaan zijn entrees, luifels en bordessen met een maximale breedte van een derde van de breedte van de voorgevel en een maximale diepte van 1 meter, en een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag.

## 12 VOORTUIN: FIETSENBERGINGEN

### Bestaande regeling

#### Korte uitleg:

Momenteel is het in voortuinen niet mogelijk een fietsenberging te realiseren zonder een vrijstellingsprocedure. Gebleken is dat deze regeling niet overeenkomt met de regeling van fietsenbergingen in de openbare ruimte. Bewoners met voortuinen kunnen geen aanspraak maken op een plek in een fietsenberging in de openbare ruimte. Het is redelijk hen dan zonder meer de bouw van een fietsenberging in de voortuin toe te staan.



#### Juridische regeling:

Met een vrijstelling is het bouwen van een fietsenberging mogelijk. Per situatie worden de maximale toegestane afmeting bepaald.



*Tomatenstraat (Den Haag)*



*Willemstraat*



*Hof van Delftlaan*



*Rotterdamseweg*

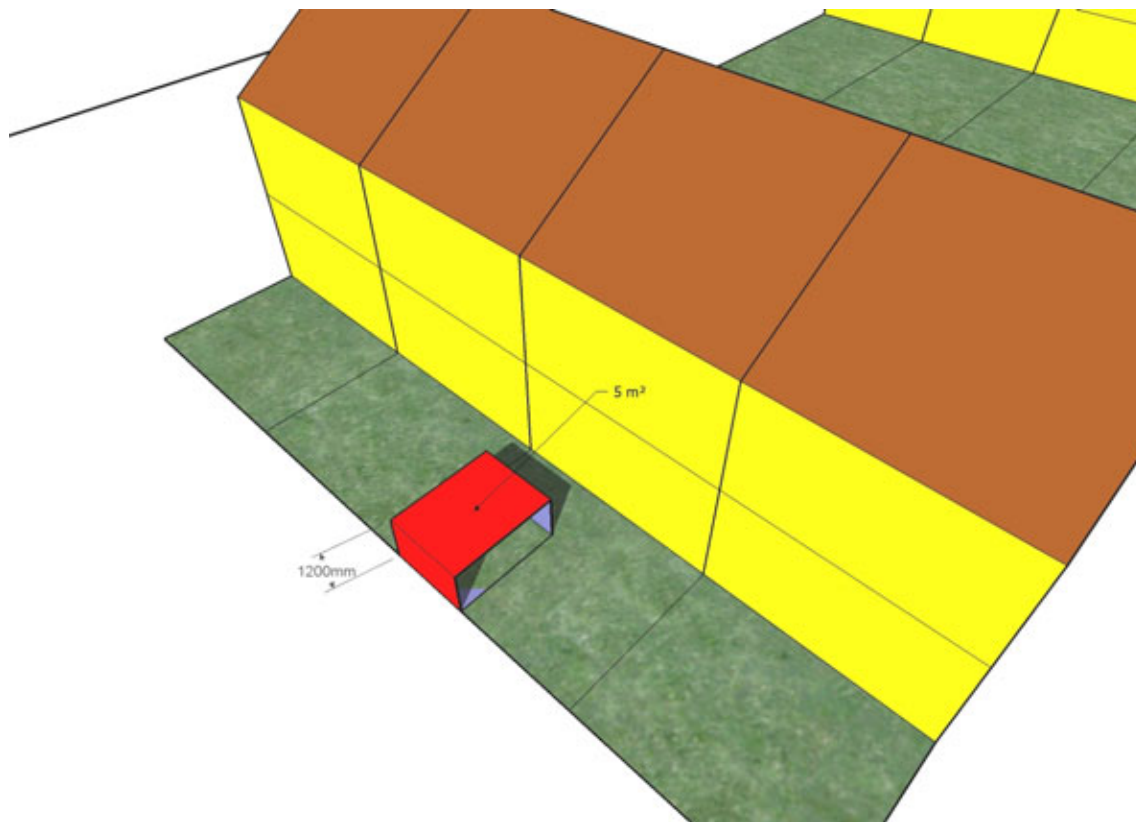


*Laan van overvest*

## Voorstel: Fietsenbergingen tot bepaalde afmetingen altijd toestaan

Korte uitleg:

Voor alle voortsituaties kunnen fietsenbergingen worden toegestaan tot maximaal 5 m<sup>2</sup> en 1,20 meter hoog.



Juridische regeling:

In de bouwvoorschriften van de voortuinregeling:

De bouw van een fietsenberging is toegestaan met een maximale oppervlakte van 5m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 1,20 m.