gemeente
Den Helder

Notitie Dakterrassen: Stadshart, Van Galenbuurt, Visbuurt, Sluisdijkbuurt en Boatex

Versie 1: 15 maart 2011
Versie 2: 04 april 2011
Versie 3: 12 april 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**
2. Aanleiding **3**
3. Doel **3**
4. Algemene criteria **5**
5. Privacy bescherming **5**
6. Welstandsnota Den Helder **6**
7. Conclusie **7**

Dakterrassen

1. Inleiding

Het realiseren van een dakterras is een goede manier om de gebruiksmogelijkheden van een woning te vergroten. Aan de andere kant kan een dakterras ook nadelige effecten hebben op bijvoorbeeld de bezonning of privacy van de buren, de kwaliteit van het straatbeeld of de architectonische kwaliteit van het betreffende pand. Het is dus belangrijk dat de realisatie van een dakterras in goed overleg plaats vindt en er rekening gehouden wordt met de bestaande karakteristieken van de woning en de woonomgeving.

2. Aanleiding

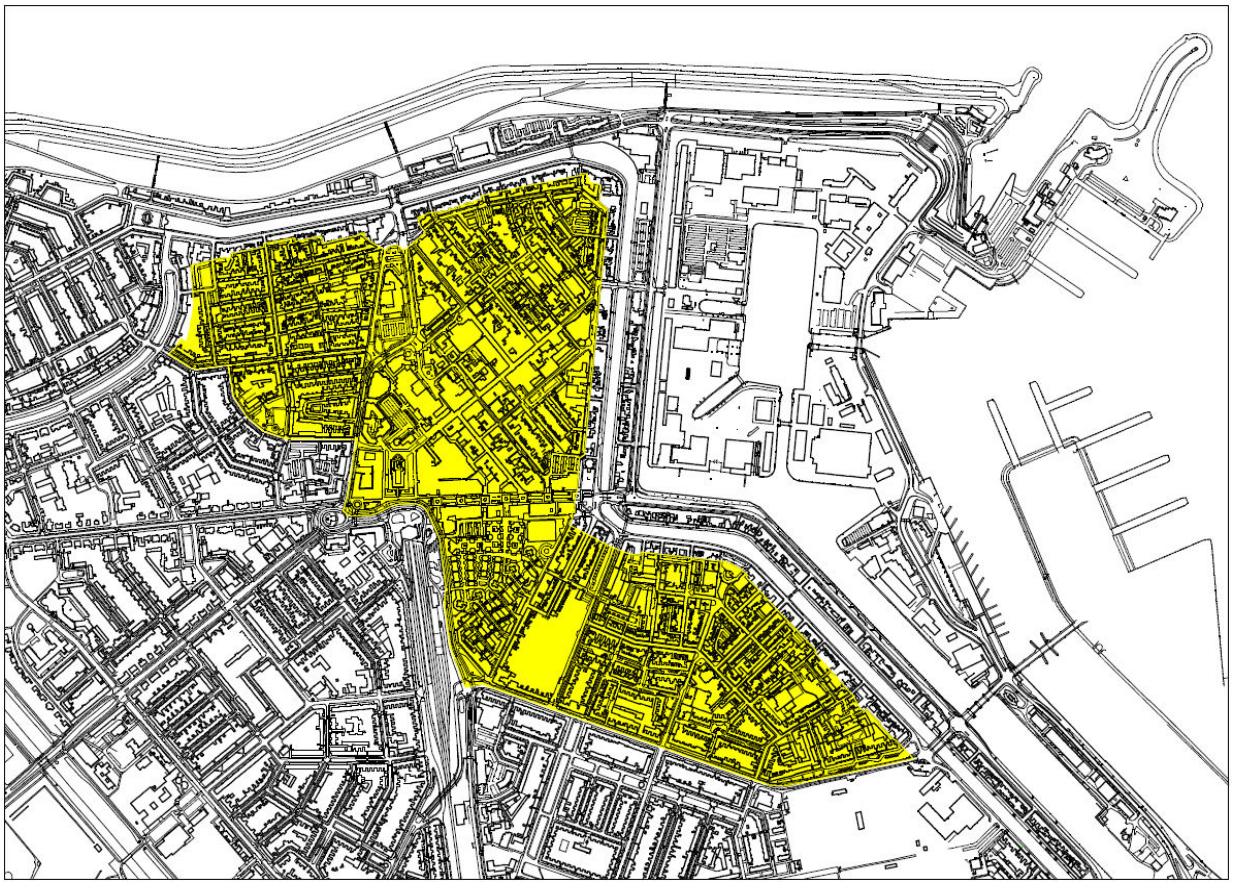
Bij de gemeente Den Helder komen regelmatig aanvragen binnen voor het realiseren van een dakterras. Deze aanvragen zijn voornamelijk afkomstig van bewoners uit het Stadshart, Visbuurt, Sluisdijkbuurt en Van Galenbuurt. Dit is logisch omdat de woningen in deze gebieden (relatief) kleine tuinen hebben, waardoor een dakterras het wooncomfort aanzienlijk vergroot. Verder zijn er ook veel aanvragen afkomstig uit de wijk Boatex. Dit kan worden verklaard door de typische architectuur van de woningen.

3. Doel

Op dit moment zijn de aanvragen strijdig met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Omdat wij graag tegemoet willen komen aan de wensen van de inwoners hebben wij besloten om de notitie dakterrassen; *'Stadshart, Van Galenbuurt, Visbuurt, Sluisdijkbuurt en Boatex'* op te stellen. Als een aanvraag voldoet aan de criteria uit de notitie kan op grond van de Wabo worden meegewerkt aan het verlenen van een omgevingsvergunning. De reikwijdte van deze notitie beperkt zich tot bovengenoemde gebieden (zie onderstaande kaart 1 en 2). Monumentale woningen in deze gebieden worden vanwege het specifieke straatbeeld en de vaak waardevolle architectuur uitgezonderd van deze notitie. Aanvragen zullen apart worden behandeld.

De criteria uit deze notitie zijn er op gericht om een (goede) balans te krijgen tussen de mogelijkheid een dakterras te realiseren, het waarborgen van de privacy van de buren en het handhaven van de kwaliteit van het straatbeeld en de architectonische kwaliteit van het betreffende pand. Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene criteria, criteria om de privacy van de buren te beschermen en welstandscriteria.

Kaart 1: Stadshart, Visbuurt, Sluisdijkbuurt en Van Galenbuurt (minus beschermd stadsgezicht)



Bron: Ruimte, Wonen en Ondernemen

Kaart 2: Boatex

Bron: Ruimte, Wonen en Ondernemen

4. Algemene criteria

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

- De woning is gelegen in één van de gebieden, zoals aangegeven op kaart 1 of 2;
- Een dakterras dient van binnenuit te worden ontsloten;
- Een dakterras dient gesitueerd te worden op een aan-, uit-, aangebouwd bijgebouw of hoofdgebouw;
- Een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan[1];
- Een dakterras dient te worden omsloten door middel van een hekwerk (vloerafscheiding). De hoogte van de afscheiding dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen uit het Bouwbesluit. Uit het Bouwbesluit komt naar voren dat dit hekwerk een minimale hoogte moet hebben van 1 meter. Voor dakterrassen die hoger zijn gelegen dan 13 meter geldt een minimale hoogte van 1,20 meter;
- Het dakterras voldoet aan de overige bepalingen uit het Bouwbesluit;
- Een dakterras aan de voorzijde van de woning is niet toegestaan, met uitzondering van de wijk Boatex (zie onderstaand kader).

Wijk Boatex

Boatex is eind jaren '70 van de vorige eeuw gebouwd. De geschakelde eengezinswoningen grenzen allen aan het water, waarvan een groot deel ook een eigen aanlegsteiger heeft. Door de geïsoleerde ligging en de toegepaste architectuurstijl heeft de wijk een zelfstandig karakter gekregen. Deze typische ligging aan besloten waterinsteken met de eigen aanlegsteigers, zorgt voor een intieme sfeer aan de privé achterzijde. Voorzieningen als schuren en garages zijn voornamelijk aan de voorkant van de woningen gesitueerd. Juist omdat deze aan de voorkant zijn geplaatst is het in Boatex toegestaan om dakterrassen aan de voorzijde van de woning te realiseren.

5. Privacy bescherming

Om de privacy voor de buren te waarborgen geldt voor dakterrassen de *'twee meter grens'* regel. Deze regel vloeit voort uit het Burgerlijk Wetboek en houdt in dat de uiterste rand van een dakterras zich minstens twee meter uit de erfgrens moet bevinden. Binnen deze afstand is een dakterras niet toegestaan, tenzij de buren toestemming verlenen of wanneer het perceel waarop het dakterras wordt

[1] Dakterrassen op een vrijstaand bijgebouw zijn niet gewenst omdat dan naast het vereiste hekwerk ook nog een trap noodzakelijk is om het geheel te kunnen bereiken. Een bijgebouw is in principe ondergeschikt aan een woning en door dergelijke voorzieningen is daar geen sprake meer van.

gesitueerd grenst aan de openbare weg of aan water (zie onderstaande wettekst). De strekking van deze bepaling is het beperken van uitzicht op naburige erven.

> ***Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Artikel 50 lid 1***
> *Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven*.

Het is in principe aan de initiatiefnemer om te bepalen in welke juridische vorm hij/zij 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 notarieel te regelen.

6. Welstandsnota Den Helder

Het welstandsbeleid van Den Helder is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Den Helder. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. In de welstandsnota Den Helder zijn geen criteria voor dakterrassen opgenomen. Om deze reden zijn hieronder objectgerichte criteria voor dakterrassen geformuleerd.

Objectgerichte criteria

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, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling met de bestaande situatie overeen dienen te komen.

Hekwerk:

Het dakterras dient te worden voorzien van een transparant hekwerk. Dit hekwerk dient minimaal voor 70% transparant te zijn en binnen de dakrand geplaatst te worden. Om een goede beeldkwaliteit te waarborgen geldt voor hekwerken een maximale hoogte van 1,20 meter. Dit hekwerk kan worden voorzien van ‘begroeiing’. Privacyschermen (zoals rietmatten) zijn daarentegen niet toegestaan.

7. Conclusie

De notitie dakterrassen; *'Stadshart, Van Galenbuurt, Visbuurt, Sluisdijkbuurt en Boatex'* dient als leidraad voor het toetsen van aanvragen voor het plaatsen van dakterrassen. 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 geschetste criteria, kunnen worden gelegaliseerd door middel van een (aanvraag om) bouwvergunning. Dakterrassen die voorheen zonder vergunning zijn gebouwd en die niet aan de geschetste criteria voldoen, blijven illegaal.