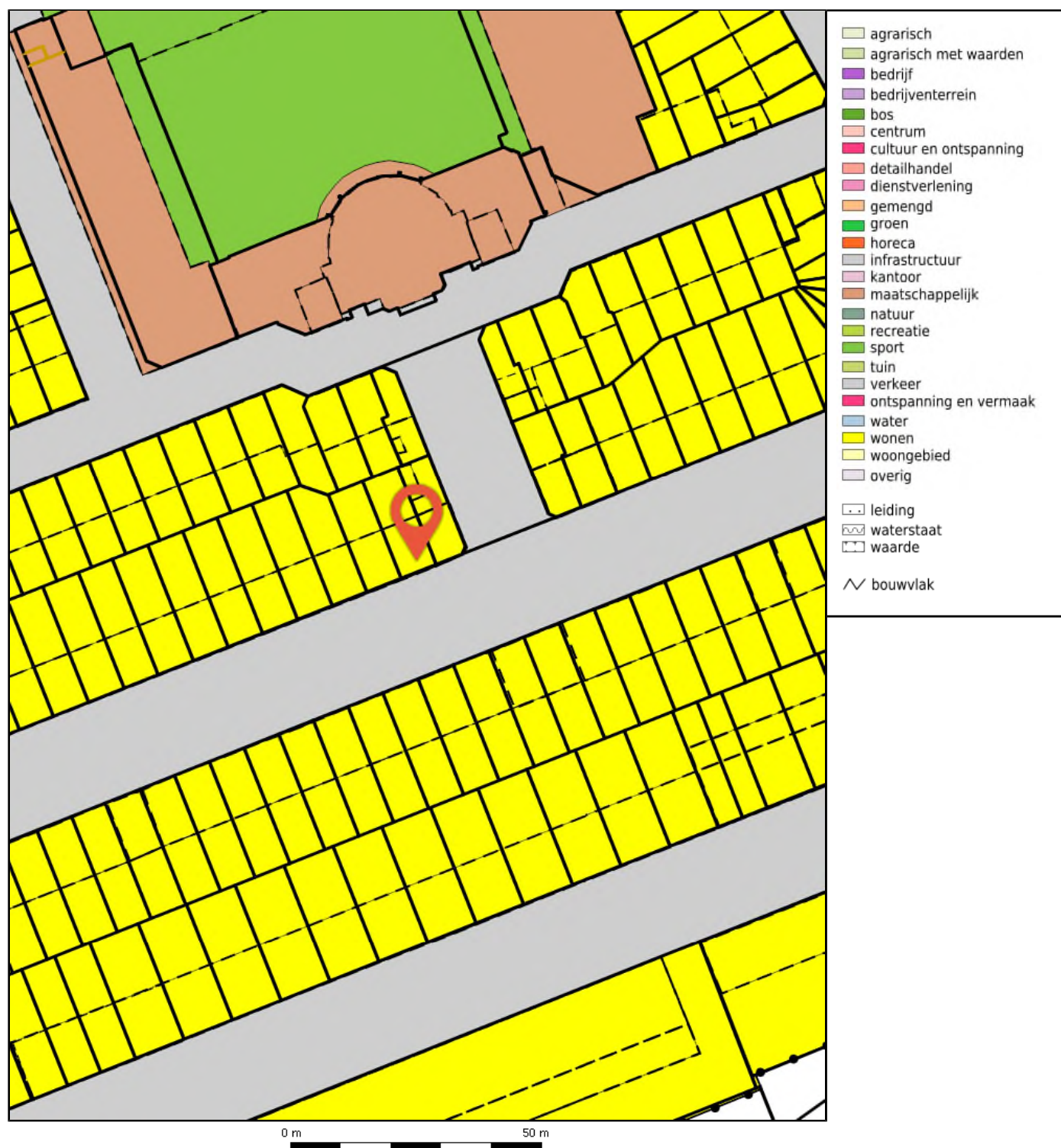




Adres: Hoefkade 999, 2525HH 's-Gravenhage
 Buurt: Transvaalkwartier-Zuid
 Wijk: Wijk 30 Transvaalkwartier

Gemeente: 's-Gravenhage
 Waterschap: Hoogheemraadschap van Delfland
 Provincie: Zuid-Holland

Type plan: bestemmingsplan
 Hoofdgroep: wonen
 Naam: Wonen
 Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

Planidn: NL.IMRO.0518.BP0156ETransvaal-70OH
 Planstatus: vastgesteld
 Plandatum: 11-03-2011
 Verwijzing: [bestemmingsregels](#)

Bouw: specifieke bouwaanduiding - dakopbouw

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, aan-huis-gebonden bedrijven, aan-huis-gebonden beroepen, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
- c. op het dakvlak van het hoofdgebouw met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' mag een extra bouwlaag en terras worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte van de extra bouwlaag mag niet meer bedragen dan het voor het desbetreffende gebouw in de bijlagen bij de regels opgenomen tabel aangegeven percentage van het dakoppervlak van het desbetreffende gebouw;
 - 2. het maximale volume van de extra bouwlaag mag niet meer bedragen dan de op grond van het percentage als bedoeld onder 1 bepaalde oppervlakte vermenigvuldigd met de maximale gemiddelde hoogte van 3,5 meter;
 - 3. bij het bepalen van de omvang van het onderliggende dakoppervlak wordt het oppervlak van dakkapellen, erkers, uitbouwen e.d. niet meegenomen;
 - 4. terrassen mogen slechts worden gebouwd in combinatie met een op hetzelfde gebouw te bouwen extra bouwlaag;
 - 5. de hoogte van de terrasafscheidings dient te voldoen aan het ter zake bepaalde in het Bouwbesluit.

14.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 50 % van het totale zij- en achtererf, met een maximum oppervlakte van 35 m² per perceel;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanuit de achtergevelgrens van het hoofdgebouw;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag, voor zover gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvoor een maximale hoogte van 2 m geldt.
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag voor zover deze zich bevinden voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd in verband met de bezonning en om reden van de

stedenbouwkundige inpasbaarheid nadere regels te stellen ten aanzien van de situering en de opbouw

van het volume van de dakopbouw.

Ten aanzien van deze aspecten is de hiernavolgende uitwerking van toepassing:

- a. Ten aanzien van de bezonning:



- 1. de situering van de extra bouwlaag dient zodanig te zijn, dat de (het) perce(e)l(en) aan de overzijde van de straat gelegen, blijkens een daartoe door de aanvrager ingediend onderzoek, geen onevenredige schaduwhinder ondervind(t)(en). Er is sprake van een onevenredige schaduwhinder, indien als gevolg van de plaatsing van de extra bouwlaag tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari - 21 oktober bij een zonhoogte van meer dan 10° niet zijn gewaarborgd;
- 2. aan de achterzijde van het gebouw, waarop de extra bouwlaag zal worden geplaatst, dient de situering van de extra bouwlaag zodanig te zijn, dat de aangrenzende percelen en/of aan de achterzijde gelegen percelen en de daarbij behorende tuinen als gevolg van de extra bouwlaag geen onevenredige schaduwhinder ondervinden, waarbij het hiervoor onder 1 inzake de bezonning beschreven criterium alsmede de bij de aanvrager neergelegde onderzoeksverplichting onverkort van toepassing zijn.
- b. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing:
 - 1. De in dit kader te stellen regels zien toe op de waarborging van het behoud van het aanwezige stedenbouwkundige ensemble. Hiervan zal sprake zijn indien aanwezige straatwanden (vrijwel) identiek zijn en daardoor een collectieve stedenbouwkundige samenhang vertonen. De nadere regels kunnen gesteld worden ten opzichte van de situering en/of opbouw van het bouwvolume. Eveneens zullen daartoe strekkende nadere regels gesteld kunnen worden ter waarborging van de identieke situering en opbouw van het bouwvolume binnen het desbetreffende woonblok waarop de extra bouwlaag geplaatst zal worden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart is het toegestaan de begane grond en de bijbehorende erven te gebruiken ten behoeve van de functie(s) zoals vermeld in de daartoe strekkende aanduiding;
- b. indien op de plankaart de afwijkende functie horeca wordt aangeduid, zijn (op de begane grond) horecabedrijven in de categorieën I en II van de Staat van Horecainrichtingen, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze regels, toegestaan.
- c. in afwijking van het gestelde onder a is het ter plaatse van de combinatie van de aanduidingen 'bedrijf' (b) en 'cultuur en ontspanning' (co) toegestaan het hele pand te gebruiken ten behoeve van de functies bedrijf en cultuur en ontspanning.