

Dakopbouwen (8)

WELSTANDSCRITERIA OBJECTEN

Hoofdstuk 5

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende (kleine) objecten effectief te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindiener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

- Aanbouwen (1)
- Bijgebouwen (2)
- Dakkapellen (3)
- Gevelwijzigingen (4)
- Erfafscheidingen (5)
- Installaties (6)
- Dakramen (7)
- **Dakopbouwen (8)**
- Reclame (9)
- Panelen (10)

Dakopbouwen

Object 8

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakopbouw bestaat uit een verdiepingshoge uitbreiding van het huis of gebouw aan de bovenkant, het dak. Het doel van een dakopbouw is het vergroten van het bruikbaar woonoppervlak van een woning.

Dakopbouwen zijn altijd zichtbaar vanaf de openbare weg en daardoor medebepalend voor het straatbeeld. Het plaatsen van een dakopbouw verandert niet alleen de doorsnede van de woning maar ook het aanzien van de woning en de straat. Uitgangspunt is om het straatbeeld zo min mogelijk te wijzigen door een dakopbouw.

Bij woningen met een kap is het geheel of gedeeltelijk doortrekken van het dak naar de achterzijde het uitgangspunt. Door dit uitgangspunt wordt het straatbeeld zo min mogelijk gewijzigd. Mogelijk ontstaat door de verhoging van het dakvlak ook voldoende ruimte aan de voorzijde om aldaar een dakkapel te plaatsen. Zie daarvoor de objectcriteria onder 'dakkapellen 3'.

Op platte daken zijn alleen dakopbouwen met een plat dak toegestaan. Dakopbouwen met een plat dak zijn slechts in enkele gebieden toegestaan (kaart). Daarbij zijn deze dakopbouwen met een plat dak toegestaan op blokken waarop al een vergelijkbare opbouw is geplaatst. Deze opbouwen liggen ten minste 1 meter terug ten opzichte van de voorgevellijn, zodat ook hier de invloed op het straatbeeld beperkt blijft.

Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) brengt rust en samenhang.

Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, bijvoorbeeld als een plan sterk afwijkt van wat in het gebied gebruikelijk is, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria, eventuele andere criteria en eventueel voorgelegd aan de welstandscommissie.

Criteria

Een dakopbouw wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

1. Uitgangspunt bij dakopbouwen is om het bestaande ruimtelijke karakter van de openbare ruimte en de gebouwen zo veel mogelijk intact te laten en te respecteren
2. Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak is herhaling van uniforme dakopbouwen en een regelmatige rangschikking van dakopbouwen op één lijn, het uitgangspunt
3. De dakopbouw is gelijk georiënteerd- en gelijkvormig aan, eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak
4. De met een vergunning gerealiseerde dakopbouwen op een dak zijn leidend, de 'trendsetters', voor wat betreft de vormgeving, kleurstelling en materialisering van de nieuwe dakopbouw.

Aantal en plaatsing

1. Het hoofdgebouw waarop de dakopbouw wordt gerealiseerd heeft ten minste twee bouwlagen
2. Maximaal één dakopbouw per woning
3. Op een zadeldak: het doortrekken van het dak naar de achterzijde
4. Op een plat dak: dakopbouw met een plat dak – tenminste 1 meter terug liggend vanaf de voorgevel.

Maatvoering

5. Een nieuwe dakopbouw op een doorgaand zadeldak met een flauwe helling(<35°) waarop nog geen andere dakopbouwen gerealiseerd zijn:
 - a. Nokverhoging over de gehele breedte van de woning naar de achterzijde - inclusief ter plaatse van aanwezige schoorstenen
 - b. De twee nieuwe dakvlakken aan voor- en achterkant zijn schuin en hun hellingshoek is gelijk aan het bestaande dak
 - c. De maximale interne hoogte van de nieuwe dakopbouw bedraagt 2,70 meter

- d. De interne hoogte van de nieuwe dakopbouw ter plaatse van de ramen bedraagt maximaal 2,20 meter
- e. De interne hoogte van het nieuwe kozijn van de dakopbouw bedraagt minimaal 1,00 meter
- 6. Dakopbouw op een plat dak:
 - a. Dakopbouw over de volle breedte van de woning
 - b. De externe hoogte van een platte dakopbouw bedraagt maximaal 3,00 meter
 - c. De voorgevel van de dakopbouw ligt ten minste 1 meter terug van de voorgevel

Vormgeving

- 7. Vormgeving baseren op de architectonische karakteristieken van het hoofdgebouw
- 8. De kozijnindeling in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- 9. Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak is een regelmatige rangschikking van alle onderdelen van de dakopbouwen – zoals goten en raampartijen, op één lijn, het uitgangspunt.

Materiaal en kleur

- 10. De materialisering en detaillering van de dakopbouw is gericht op het vormen van een harmonieuze eenheid tussen dakopbouw en hoofdgebouw
- 11. De materiaalkeuze is gericht op duurzaamheid voor wat betreft esthetische veroudering. Volkernplaten op basis van hars en papier zijn daarom niet toegestaan.
- 12. Maatvoeringen van dakranden, goten, kozijnen, hemelwaterafvoeren en dergelijke hebben eenzelfde verfijning, maatvoering en detaillering als het hoofdgebouw
- 13. Het dakbedekkingsmateriaal van de dakopbouw is gelijk aan dat van het hoofdgebouw.
- 14. De zijwangen van de dakopbouw uitvoeren in:
 - a. Hetzelfde materiaal als de gevels van het hoofdgebouw
 - b. Een gedempte kleur, zoals grijs, zink of terugwijkende tinten
- 15. Uitgangspunten voor het kleurenpalet van de dakopbouw zijn:
 - a. Eenheid vormend met de architectuur van het blok als geheel
 - b. Een bescheiden, niet te uitgesproken, kleurkeuze (volledig witte dakkapellen zijn vaak te prominent)

Legenda bij picto's

vg = voorgevel

ag = achtergevel

// = evenwijdig aan

$\geq$ = groter of gelijk aan

$\leq$ = kleiner of gelijk aan