

6.2.7 Dakopbouwen

Objectbeschrijving

De woonruimtebehoefte is in de laatste decennia steeds groter geworden. Dit betekent niet alleen dat er tegenwoordig grotere woningen worden gebouwd, maar ook dat de behoefte om bestaande woningen uit te breiden groter wordt. Bepaalde typen woningen lenen zich echter minder goed voor de meest voor de hand liggende en weinig ingrijpende kleine bouwwerken die tot de categorie kleine bouwwerken behoren. Een dakkapel is bijvoorbeeld niet voor ieder type woning geschikt. Voor dergelijke woningen is het creëren van extra ruimte binnen het bestaande grondoppervlak soms wel mogelijk door het bouwen van een dakopbouw. Om aan de ruimtebehoefte van bewoners van dergelijke woningen tegemoet te komen worden in deze paragraaf uitgangspunten en welstandscriteria gegeven voor het bouwen van een dakopbouw.

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. Voor de welstandstoetsing is het van belang dat er een duidelijke afbakening is van het begrip dakopbouw, om misverstanden te voorkomen. Voor welstandstoetsing wordt onder het plaatsen van een dakopbouw daarom verstaan:

Het aanbrengen van een verdieping op een pand, waarbij een niet eerder bestaande ruimte wordt gecreëerd of een reeds bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in het ingrijpend wijzigen van de vorm en het profiel van het dak, de bestaande goothoogte en/of nokhoogte worden hierbij meestal verhoogd.

Het verschil met dakkapellen zit voornamelijk in het feit dat dakkapellen geen grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw. Een dakopbouw is veel groter van schaal en heeft veel meer invloed op het profiel, beeld en aanzicht van de bebouwing.

Een dakopbouw is niet zomaar voor iedere dakvorm geschikt. Zeker waar het meer complexe dakvormen betreft zal een dakopbouw een grote afbreuk doen aan het silhouet van het bouwblok. De vorm van de dakopbouw in relatie tot de vorm van het dak en de vorm van het gebouw is daarom zeer belangrijk. In feite kan gesteld worden dat een dakopbouw alleen geschikt is voor eenvoudige dakvormen. Dit betekent dat een dakopbouw alleen mogelijk is op een **plat dak** of op een **zadelkap**.

Omdat het bouwen van een dakopbouw een erg ingrijpende verandering is van het bouwwerk is dit op zadeldaken in beginsel alleen aan de achterzijde wenselijk. Hierdoor blijft het aanzicht van het gebouw vanaf de openbare weg zo veel mogelijk onaangetast. Hooguit een doorgetrokken dakvlak door een nokverhoging zal dan zichtbaar zijn. Voor platte daken betekent dit dat de opbouw bij voorkeur terugliggend ten opzichte van de voorgevellijn wordt gepositioneerd. Ook hierdoor blijft het oorspronkelijke gevelaanzicht zo minimaal mogelijk aangetast.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het plaatsen van een dakopbouw is een ingrijpende veranderingen aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Daarom zijn dakopbouwen in sterk openbare gebieden (bijv. langs hoofdontsluiting en pleinen) minder wenselijk dan in meer besloten woongebieden. Daarnaast is het voor gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit of samenhang vertonen belangrijk zorgvuldig om te gaan met dakopbouwen.

Welstandsniveau

Afhankelijk van het gebied waar de dakopbouwen betrekking op heeft.

Welstandscriteria

Indien in het bestemmingsplan voorschriften zijn opgenomen die in strijd zijn met onderstaande welstandscriteria prevaleert het bestemmingsplan boven de welstandscriteria. Indien het bestemmingsplan ruimte laat voor interpretatie van de voorschriften vormen de criteria een aanvulling op het bestemmingsplan.

In beginsel geldt voor de gemeenten dakopbouwen niet zijn toegestaan, tenzij het bestemmingsplan het toestaat en aan alle onderstaande criteria wordt voldaan. Deze welstandscriteria dienen altijd gezien te worden met inachtneming van de gebiedsgerichte criteria, de criteria voor specifieke bouwwerken en de algemene welstandscriteria.

Welstandscriteria voor dakopbouwen in het algemeen

In de gevallen waar in het verleden reeds vergunning is verleend voor een individuele dakopbouw in een samenhangend bouwblok kan eveneens medewerking worden verleend



Niet passende positionering en vormgeving volgens welstandscriteria.



Verstoring van het gevelbeeld als gevolg van een doorgetrokken gevel.

aan dakopbouwen, mits die in dezelfde vorm, grootte en stijl worden gerealiseerd als het eerder goedgekeurde exemplaar. Hierdoor kan de reeds verstoorde samenhang op termijn worden hersteld.

- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- Een dakopbouw is alleen toegestaan op het hoofdgebouw.
- Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan. Daglichttoetreding dient te geschieden door gevelvensters of dakramen.
- Bij woningen met een vliering onder de kap worden in beginsel geen dakopbouwen toegestaan.
- Op een dakvlak van een woning(-blok) waar reeds dakkapellen zijn aangebracht zijn dakopbouwen niet meer mogelijk.
- Op een dakvlak van een woning(blok) waar reeds eerder dakopbouwen zijn aangebracht met welstandsgoedkeuring en/of vergunning, zijn deze richtinggevend voor nieuwe dakopbouwen.

Dakopbouw op een plat dak

Plaatsing

- Bij dakopbouwen uitgevoerd met een plat dak of licht hellend lessenaarsdak, dient de voor- of achterzijde minimaal 1 m terug te liggen van de voor- of achtergevel
- Bij een dakopbouw met een zadeldak dient de gevel verlengd te worden tot de opbouw.

Maatvoering

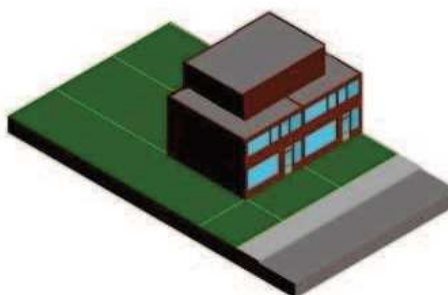
- Hoogte van opbouw niet meer dan 3 m.

Vormgeving

- Een opbouw in de vorm van een kap is mogelijk. De noklijn van de dakopbouw kan zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
- Oorspronkelijke goten en daklijsten dienen bij positionering van dakopbouw gelijk aan het bestaande gevelvlak te worden behouden.
- Detaillering, materiaal en kleur afgestemd op, of in contrast met het hoofdgebouw vormgeven.



Dakopbouwen zijn mogelijk op zadeldak met hellingshoek gelijk aan of kleiner dan 35°. Maar dan wel door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dus dakopbouw gericht op achterzijde).



Dakopbouw op plat dak bij voorkeur teruggelegen van voorgevel.

Dakopbouw door nokverhoging

Plaatsing

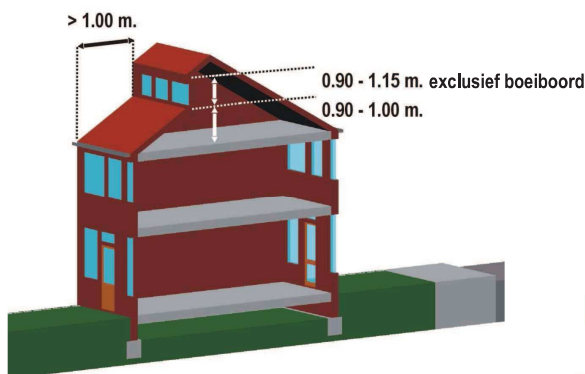
- Alleen op kappen waar de dakhelling gelijk of minder dan 30° bedraagt. In andere gevallen biedt het plaatsen van een dakkapel voldoende mogelijkheden.
- Alleen dakopbouw mogelijk bij minimale vrije hoogte onder de nok van 2.00 m.
- Nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift. (dakopbouw gericht op achterzijde)
- Bij tussenwoningen moet de nokverhoging van scheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen (over de gehele woningbreedte).
- Vrije hoogte tussen onderdorpel van de dakkapel en de verdiepingvloer tussen de 0,90 m en 1,00 m;
- De horizontale afstand tussen de goot van de nokverhoging en de dakgoot is minimaal 1,00 m.
- Bij een hoeksituatie dient de dakopbouw minimaal 1 m. terug te liggen ten opzichte van de zijgevel of direct aan te sluiten op de zijgevel, waarbij extra zorg nodig is voor het zogenaamde aanheelwerk.
- Eventuele schoorstenen op woningscheiding respecteren en mee optrekken.
- Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek.

Maatvoering

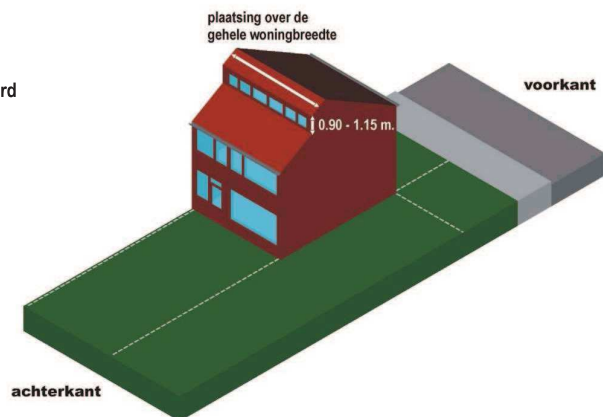
- Kozijnhoogte van de dakopbouw tussen de 0,90 m en 1,15 m.
- Bovenkant kozijn dient altijd onder bestaande nokhoogte te blijven.

Vormgeving

- Kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming met de gevel, kozijnen en het dakvlak van de woning.



Zadeldak $\leq 30^\circ$: nokverhoging



Zadeldak $\leq 30^\circ$: nokverhoging