

Dak- uitbreidingen

Dakuitbreidingen zijn veranderingen waarmee de binnenruimte op het dak of in de kap groter wordt.

Uitgangspunten

Er is onderscheid tussen dakverhogingen, -uitbouwen en -opbouwen.

Dakverhoging

Een dakverhoging is het enigszins hoger maken van een (bijna) plat dak en vooral te vinden in de 19de-eeuwse Ring en Gordel '20-'40. Met deze ingreep is het mogelijk een zolderverdieping te laten voldoen aan de hoogte die het Bouwbesluit stelt aan verblijfsruimten. Voorwaarde is, dat de dakverhoging zo min mogelijk zichtbaar is en dat deze de dakranden in het zicht vanuit de openbare ruimte niet onderbreekt.

Dakuitbouw

Een dakuitbouw is een uitbreiding van een (schijn)kap en vooral te vinden in de 19de-eeuwse Ring en Gordel '20-'40. Een dakuitbouw is wat betreft vorm en plaatsing te beschrijven als een dakkapel in de dakvoet.

Deze wordt toegepast in dakvlakken aan de zij- en achterkant. Met een goede dimensionering zijn ze niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Dakopbouw

Een dakopbouw is de toevoeging van een verblijfsruimte of zelfs een vrijwel volledige verdieping op een plat dak. Dit type is met name te vinden op de tweelaags bebouwing van woonwijken in het AUP en op de IJ-landen. Met het plaatsen van een dakopbouw verandert het profiel van het gebouw, wat gevolgen heeft voor het straatbeeld. Ze zijn vrijwel altijd nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Het bestemmingsplan regelt in eerste instantie de plaatsingsmogelijkheden. Hierin is op te zoeken of deze gebouwd mogen worden en onder welke voorwaarden. Uitgangspunt voor gebieden met individuele bebouwing is dat de contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijft en de vorm past bij het karakter van de straat. Voor seriematige bebouwing is herhaling van vergelijkbare exemplaren uitgangspunt.

Ruimtelijke systemen

De criteria voor dakuitbreidingen zijn bedoeld voor woningen. Voor de Gordel '20-'40 en de 19de-eeuwse Ring zijn criteria opgenomen voor dakuitbouwen en -verhogingen. Voor het AUP en Post-AUP, de Woonerven en Meanders, de Woongebieden van na 1985 en de IJ-landen zijn criteria opgenomen voor dakopbouwen. Mocht in andere ruimtelijke systemen een dakuitbreiding gewenst zijn, dan zal gebruik worden gemaakt van de gebieds- en eventuele andere criteria.

Beoordeling

Een dakuitbouw, dakverhoging of dakopbouw kan eenvoudig getoetst worden als aan de volgende standaardcriteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. De criteria zijn geschreven met als doel zo veel mogelijk zekerheid te geven over een positief resultaat van de welstandstoets en een eenvoudige vergunningsprocedure.

Trendsetters

Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter voldoen in vergelijkbare situaties ook aan redelijke eisen van welstand. Een plan dat een trendsetter volgt kan op eenvoudige wijze worden getoetst en vergund. Daarmee is niet gezegd dat kleine afwijkingen van trendsetters niet mogelijk zijn. Als een afwijkend plan voldoende 'familie' is van de trendsetter, zal dit met grote zekerheid positief beoordeeld worden.

Gewogen oordeel

Initiatieven die niet passen binnen de standaardcriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen kunnen eventueel toch aan redelijke eisen van welstand voldoen. Dit vraagt echter om een gewogen oordeel door de Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM). Datzelfde geldt voor plannen in de ruimtelijke systemen waarvoor geen criteria zijn opgenomen. Hierbij worden naast de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen de gebiedscriteria en eventuele andere criteria zoals de criteria voor erfgoed (hoofdstuk 5) gebruikt.

Monumenten, orde 1 en orde 2

Initiatieven die monumenten betreffen of bouwwerken van grote cultuurhistorische waarde (orde 1) worden niet eenvoudig getoetst, maar krijgen een gewogen oordeel door de CWM waarbij de onder erfgoed vermelde criteria worden gebruikt als richtlijn. Dit geldt ook voor ingrepen in gevels of kappen grenzend aan de openbare ruimte van panden die zijn gewaardeerd met orde 2.

3. 19de-eeuwse Ring
4. Gordel '20-'40

Algemeen

- afgestemd op het hoofdgebouw, passend in het daklandschap
- uitvoeren gelijkvormig aan eerder geplaatste dakuitbreidingen op het betreffende dakvlak (trendsetter)
- een eerste dakuitbreiding op een dakvlak van een ensemble krijgt als nieuwe trendsetter een gewogen oordeel
- de in maatvoering meest bescheiden oplossing heeft de voorkeur
- in vorm en detaillering terughoudend en afstemmen op het hoofdgebouw en ensemble
- materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw en ensemble

Dakverhoging

Bij verhoging geldt ook:

- achter de bestaande dakrand of nok van het voorgeveldakvlak plaatsen, waarbij de verhoging of uitbreiding niet of niet nadrukkelijk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte (de bestaande rand en het dakprofiel respecteren)
- de sprong in het dakvlak wegwerken door de toepassing van bijvoorbeeld een zinken rand die visueel wegvalt in het daklandschap (geen in het oog springende afwerking zoals een witgeschilde boeirand)
- aan de achterzijde binnen de gestelde grenzen vanuit het ruimtelijk beleid houden (in beginsel terugliggend uitvoeren)
- de maximale beoogde hoogte op de onderliggende verdieping is 2,40 m

Dakuitbouwen

Bij uitbouwen geldt ook:

- uitvoeren met een plat dak
- in het zijdakvlak van een dwarskap:
 - lengte niet meer dan 50% van het betreffende dakvlak en terugliggend plaatsen op een afstand van minstens 25% vanuit de voor- en achterzijde
 - de hoogte van het kozijn is niet meer dan 2,20 m (gemeten van de voet van de dakuitbouw)
 - de hoogte van de dakuitbouw is niet meer dan 2,50 m boven de verdiepingsvloer
- op een achterdakvlak achter een schijncap:
 - onder de nok van de schijncap (zo nodig uitvoeren met een terugliggende verhoging) en in beginsel terugliggend ten opzichte van de achtergevel
- uitvoeren met ondoorzichtige zijwangen en een bescheiden boeiboord
- bij een mansardekap niet hoger dan de knik in het dakvlak

Erfgoed

- dakuitbreidingen bij monumenten, orde 1 en 2 alleen als deze de architectuur van het pand niet aantasten, dit vereist altijd een gewogen oordeel

6. AUP en Post-AUP
7. Woonerven en meanders
8. Woongebied na 1985
9. IJ-landen

Algemeen

- uitvoeren als dakopbouw
- uitvoeren gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok of ensemble (trendsetter)

Dakopbouwen

Als er geen trendsetter is, geldt:

- de dakopbouw is afgestemd op het hoofdgebouw, passend in het daklandschap en heeft in beginsel een plat dak
- in vorm en afwerking terughoudend uitvoeren en afstemmen op het hoofdgebouw en ensemble
- doorgaande gootlijnen of boeiboorden respecteren (dakopbouw in beginsel terugliggend uitvoeren)
- een dakopbouw heeft indien geplaatst op de erfgrans zijgevels, waarop dakopbouwen van belendingen kunnen aansluiten
- dakopbouwen in materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw of met afwijkende materialen uitvoeren in terughoudende, lichte kleuren danwel hout
- schoorstenen meevoeren

Erfgoed

- dakuitbreidingen bij monumenten, orde WA1 en WA2 alleen als deze de architectuur van het pand niet aantasten, dit vereist altijd een gewogen oordeel
- dakuitbreidingen orde WA3 uit het zicht