

Dakopbouwen

Naast loketcriteria voor kleinere lichtvergunningplichtige bouwwerken zoals aanbouwen en dakkapellen zijn er objectcriteria mogelijk voor regulier vergunningplichtige bouwwerken zoals dakopbouwen en uitbreiding van woningen in meer dan één bouwlaag of hoger dan 5 meter. Belangrijk is dat deze objectcriteria niet op zichzelf staan maar in samenhang met de gebiedscriteria moeten worden gelezen.

Omschrijving

Dakopbouwen komen met name voor op woningen in twee bouwlagen met een plat dak, waardoor door middel van een dakopbouw een derde bouwlaag wordt toegevoegd. In het geval van schuine daken, hebben dakopbouwen vaak een meer bijzondere vormgeving; een verhoogde daknok met aan beide zijden een soort van dakkapel. Dakopbouwen kunnen van grote invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van de oorspronkelijke woning en van de woonomgeving.


Bestemmingsplannen

De huidige bestemmingsplannen bieden een beperkte mogelijkheid om dakopbouwen te realiseren of zelfs totaal geen mogelijkheid, omdat inmiddels het percentage op te bouwen woningen binnen het plangebied is bereikt. Door middel van een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 WRO kan het mogelijk worden gemaakt toch een dakopbouw te realiseren. De gemeente heeft hiervoor randvoorwaarden geformuleerd in de "Notitie Dakopbouwen". Hier zijn randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van:

- de ligging van de woning (situering aan en functie van de weg);
- type / ontwerp bestaande woning ((half-)vrijstaand, rijtjeswoning, variatie binnen het bouwblok);
- uitvoering van de opbouw (omvang, kleur- en materiaalgebruik en bouwkundige detaillering).

Welstandscriteria dakopbouwen

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen daarvan vrijstelling te verlenen.

Algemeen	<p>Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de dakopbouw waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand passen burgemeester en wethouders de volgende criteria toe:</p> <ol style="list-style-type: none"> het bouwwerk is overeenkomstig projectmatige bouw of een bestaande dakopbouw in de directe omgeving, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:
CRITERIA	
Plaatsing	– niet buiten bestaande voor- en achtergevel.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> – op woning: <ul style="list-style-type: none"> ▪ niet hoger dan de hoogte van de onderliggende verdiepingslaag van de woning. – op garage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ goothoogte voor- en achterzijde zijn kleiner of gelijk aan goothoogte woning.
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> – op woning: <ul style="list-style-type: none"> ▪ met plat dak, of ▪ voorzien van een schuin dak. Dit dak staat haaks op de weg (dwarskap). ▪ kozijnen: <ul style="list-style-type: none"> - < 0,5 m² is de vormgeving vrij, mits bovendorpel op gelijke hoogte ten opzichte van de vloer als bestaande kozijnen, anders - kozijnverhoudingen (hoogte / breedte) gelijk aan bestaande kozijnen en bovendorpel op gelijke hoogte ten opzichte van de vloer als bestaande kozijnen. – op garage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ met plat dak, of ▪ voorzien van een schuin dak waarvan de dakhelling en vorm gelijk is aan de woning. ▪ kozijnverhoudingen (hoogte / breedte) gelijk aan kozijnen van bestaande woning en bovendorpel op gelijke hoogte ten opzichte van de vloer als kozijnen op dezelfde bouwlaag.
Kleur- en materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> – op woning: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gelijk aan trendsetter, anders in hout. – op garage: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gelijk aan woning, of in hout met gelijke kleur als houtwerk woning.
Gebiedsgerichte criteria	– voor de woningen aan Tweelingen gelden de voorschriften die zijn opgesteld door de oorspronkelijke architect (zie bijlage F).
	
<p><i>Dakopbouwen met zadeldak staan haaks op de weg.</i> <i>Typerende dakopbouw voor woningen aan Smaragd.</i> <i>Dakopbouw waarvan de kozijnindeling niet aansluit bij de bestaande kozijnindeling.</i></p>	