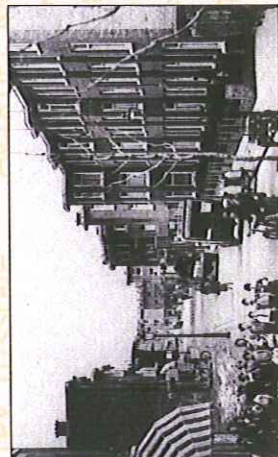
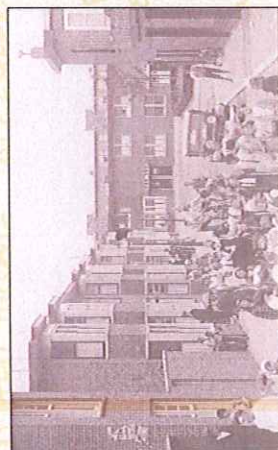
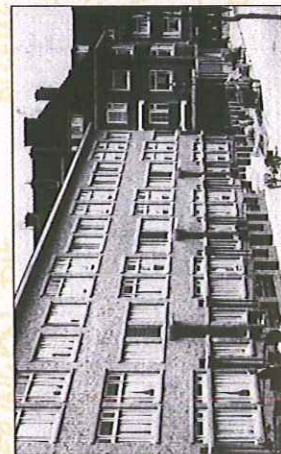
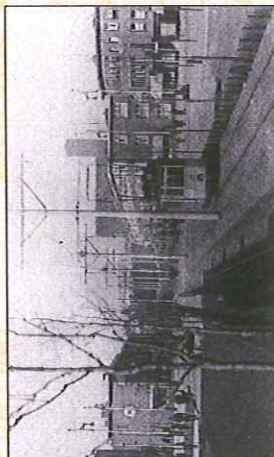
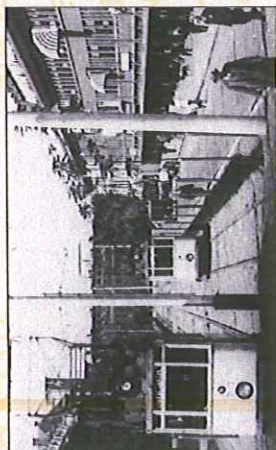
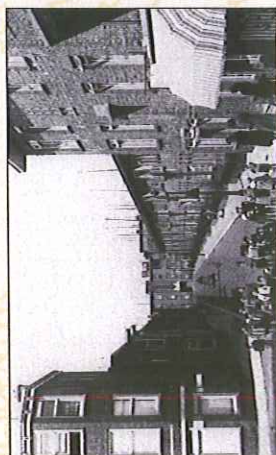


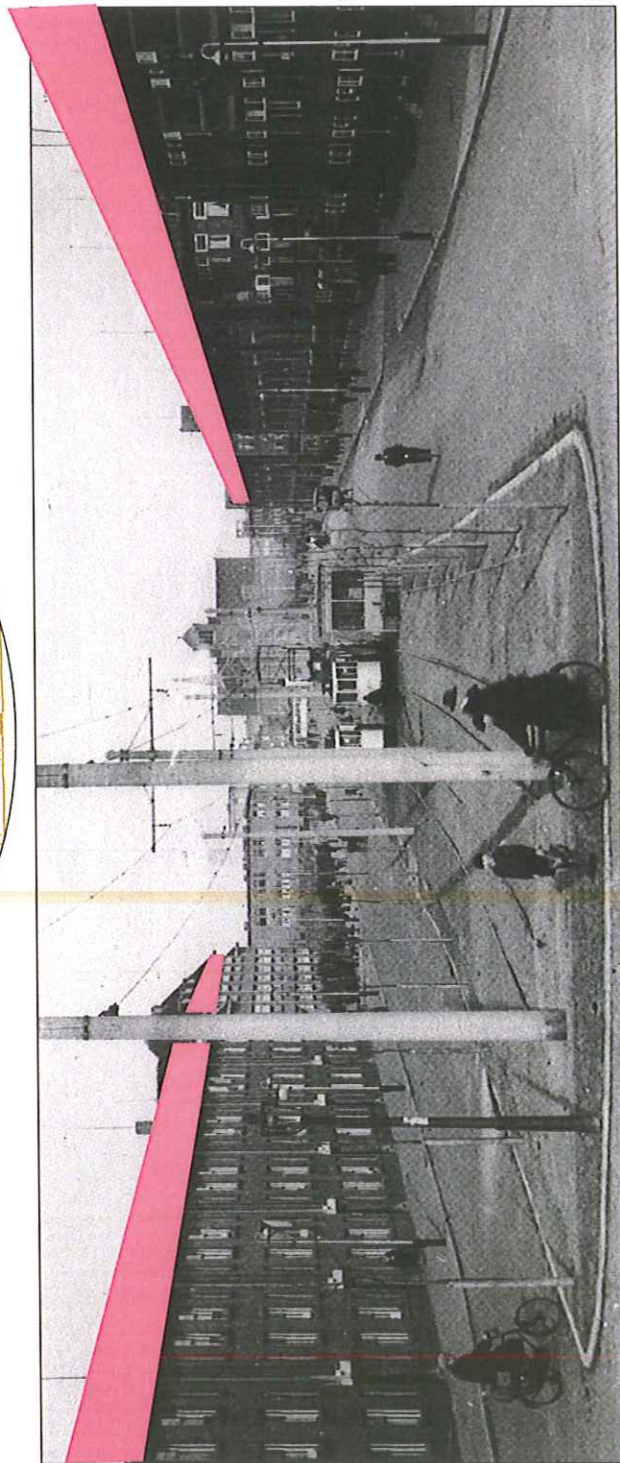
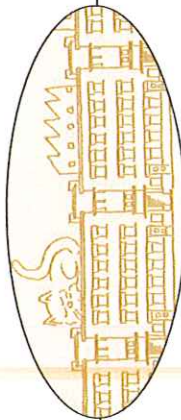
Bijlage 4 Dakopbouwen

WONINGVERGROTING DOOR DAKOPBOUWEN RUSTENBURG-OOSTBROEK DEN HAAG

AANZET TOT BELEID IN DE 20-40 GORDEL I.O.V. GEMEENTE DEN HAAG DSO

SCALA ARCHITECTEN OCTOBER 2003/JANUARI 2005





DEEL I: DAKOPBOUWEN

- 1.1 Gordel '20-'40: Rustenburg/Oostbroek 3
- 1.2 De wijk in vogelvlucht 4
- 2.1 Uitbreiding door dakopbouwen: beleid 5
- 2.2 Dakopbouwen en woninginnovatie 7
- 3.1 Naar een typologie dakopbouwen en stedelijke ruimte 8
- 3.2 Uitzonderlijk voorbeeld Soestdijkseade 11
- 4.1 Case Hattenlaan en Lunterenstraat 13
- 4.2 Case Spakenburgsestraat e.o. 20
- 5.1 Dakopbouwen, bouwregels en de kaart 23
- 5.2 Bouwtechniek en uitvoering 25
- Colofon 26

BIJLAGEN

- Bijlage I Uitwerking Dakopbouwen Hattenlaan, Spakenburgsestraat e.o., Soestdijkseade (Scala)
- Bijlage II Uitwerking Dakopbouwen Voorhuizenstraat (Regtop Ligvoet)
- Bijlage III Bezonningsdiagrammen

DEEL II STRATENATLAS

VOORAF

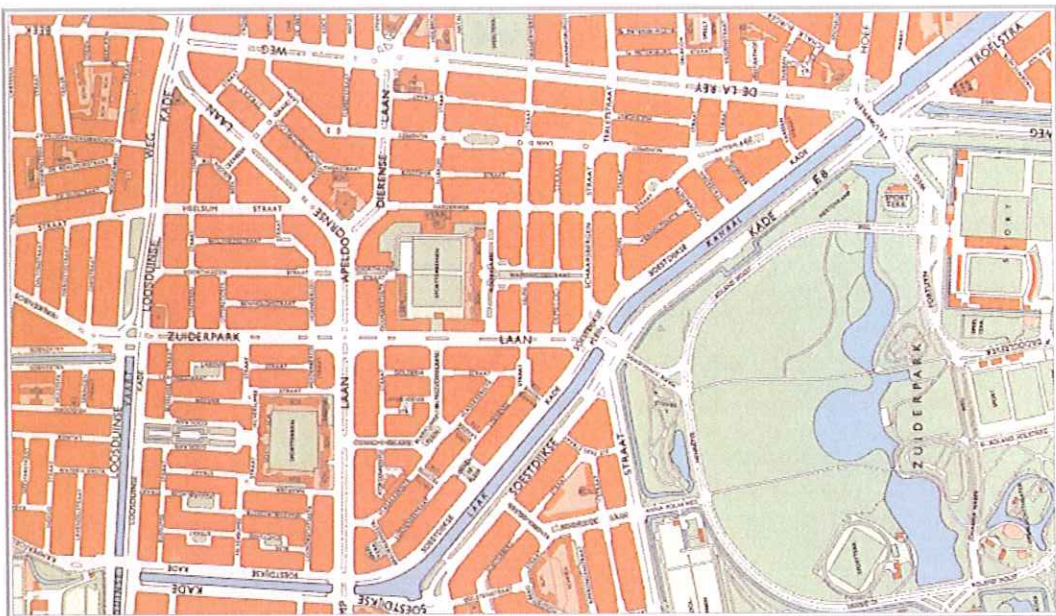
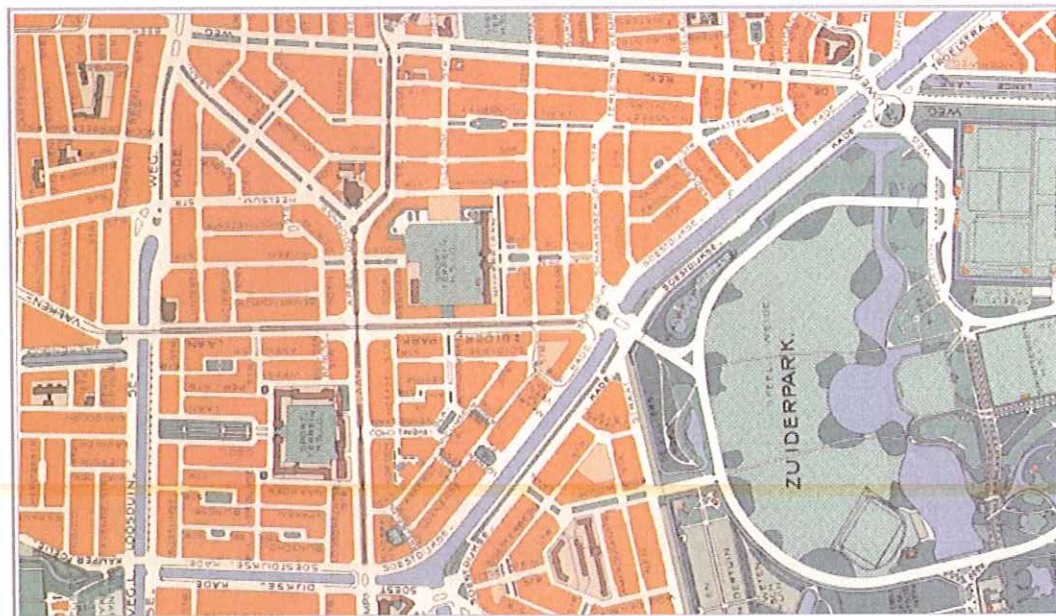
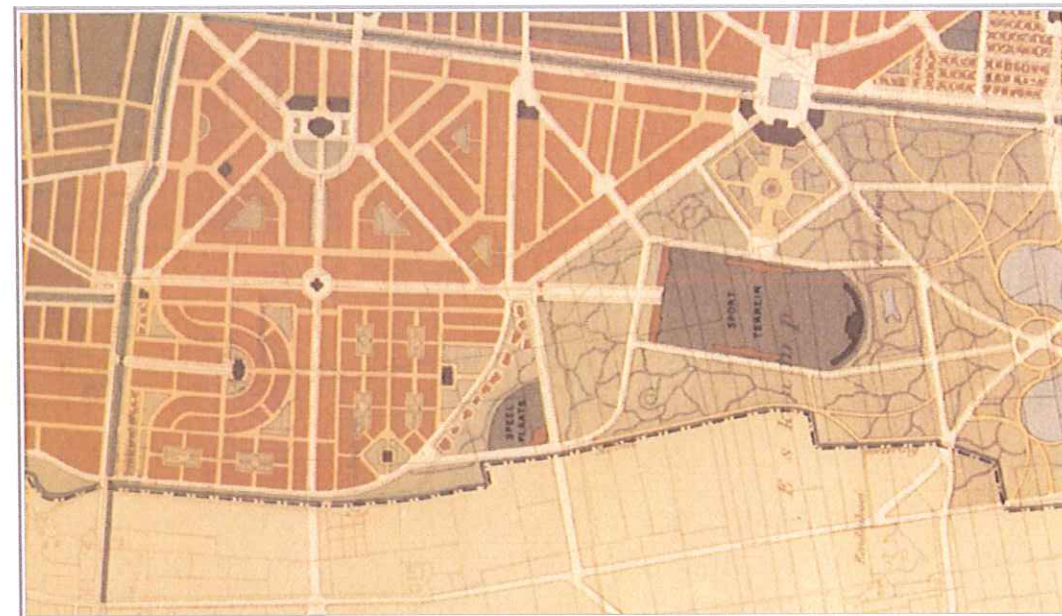
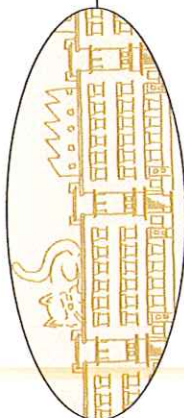
In 2002 werd door ons een onderzoek afgerond naar woninginnovatie in Rustenburg Oostbroek i.o.v. de gemeente Den Haag. Vergroting van differentiatie, versterking van de wijk door het samenvoegen van woningen stond centraal. Dakopbouwen, vergrote balkons aan de achterzijde en serres werden er in betrokken.

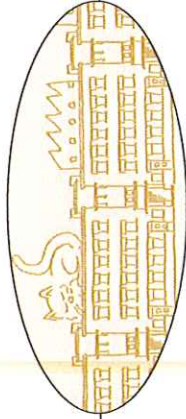
In 2003 werd door ons een tweede onderzoek afgerond: vergroting van de aantrekkelijkheid van de bovenwoningen in de wijk door dakopbouwen. Uitdaging was een beleid voor dakopbouwen te formuleren dat belangen van buren waarborgt en toch vrijheden biedt aan initiatiefnemers: de

'welstand' van de straat vormt tenslotte een pijler onder de waardevastheid van het in het appartement geïnvesteerde vermogen.

Evenals bij het woninginnovatieonderzoek werd een competente klantbetroep gevormd uit bewoners, betrokkenen bij de particuliere woningverbetering en verschillende afdelingen van de dienst DSO. Het hier geformuleerde beleid werd getoetst door de Welstands- en Monumentencommissie. Voor de 'pilotprojecten' -bouwvergunning-gereed gemaakte ontwerpen voor drie locaties- werd samengewerkt met Inez Ligvoet en Kees Regtop van Regtop/Ligvoet architecten.

SCALA/Peter Drijver januari 2005





1.1 GORDEL 20/40: RUSTENBURG EN OOSTBROEK

1. UITBREIDINGSPLAN BERLAGE

Rustenburg en Oostbroek zijn onderdeel van de zuidwestelijke stadsuitleg op basis van het uitbreidingsplan van Berlage. In de eerste 35 jaar van de 20e eeuw heeft Den Haag zich nauwegezet uitgebreid langs de lijnen van dit plan: ondanks dat de bebouwingstypologie ingrijpend veranderde met de ontwikkeling van de volkshuisvesting. Een opzet van buurten rond scholen en winkelstraten, doorzichten met groene singels en pleinen vormen de belangrijkste compositie-middelen. De Gemeentelijke Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting was destijds verantwoordelijk voor de invulling en uitwerking van het plan; Berlage functioneerde nog slechts als supervisor maar trad in de dertiger jaren terug. De gelijktijdige uitbreiding vanaf 1925 in westelijke, zuidelijke en oostelijke richting is goed te zien wanneer het stadsbeeld van Rustenburg/Oostbroek, Laakkwartier en Benoordenhout vergeleken worden.

2. KWALITEIT VAN DE WILKEN

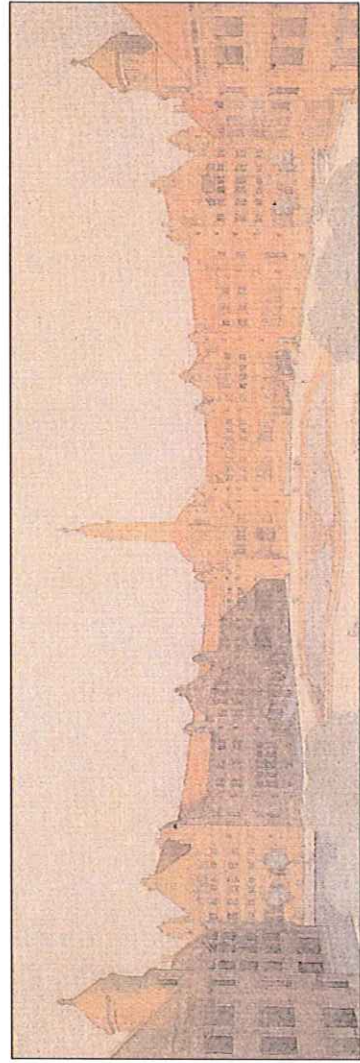
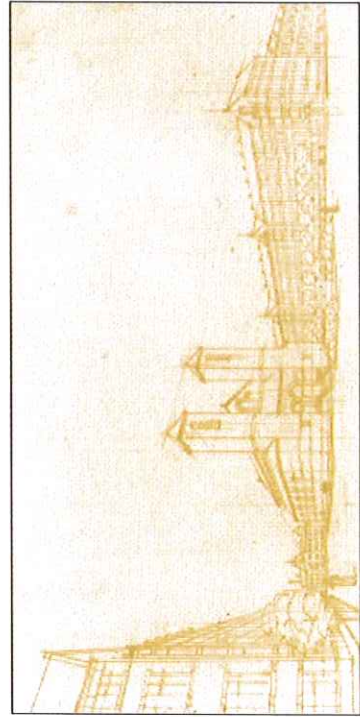
In de uitwerking van het monumentaal stadsbeeld van het uitbreidingsplan van Berlage zijn hoeken belangrijk. Aanvankelijk gedacht als schilderachtige torens werden deze teruggebracht tot accenten. Dikwijls zijn de dakopstanden in hoogte slechts opgetrokken omdat woningdifferentiatie, budget en ontsluiting geen hogere bebouwing toestond. Meestal was er dus geen mogelijkheid een extra verdieping toe te voegen zodat veel van deze 'torens' zijn gesuggereerd met architectonische middelen. De gevel loopt wat verder door, er is een bijzondere portiekoplossing, er zijn bijzondere ornamenten enzovoorts. Anders dan bij de 19e eeuwse buurten (Archipel, Zeeheldenbuurt, oude delen Schilderswijk) is de ornamentiek van Rustenburg Oostbroek net als in Bomen buurt, Laakkwartier en Benoordenhout 'strakker'. Toch werkt die ornamentiek bijna hetzelfde. De traditionele kroonlijsten zijn vervangen door overstekken van hout of beton die de

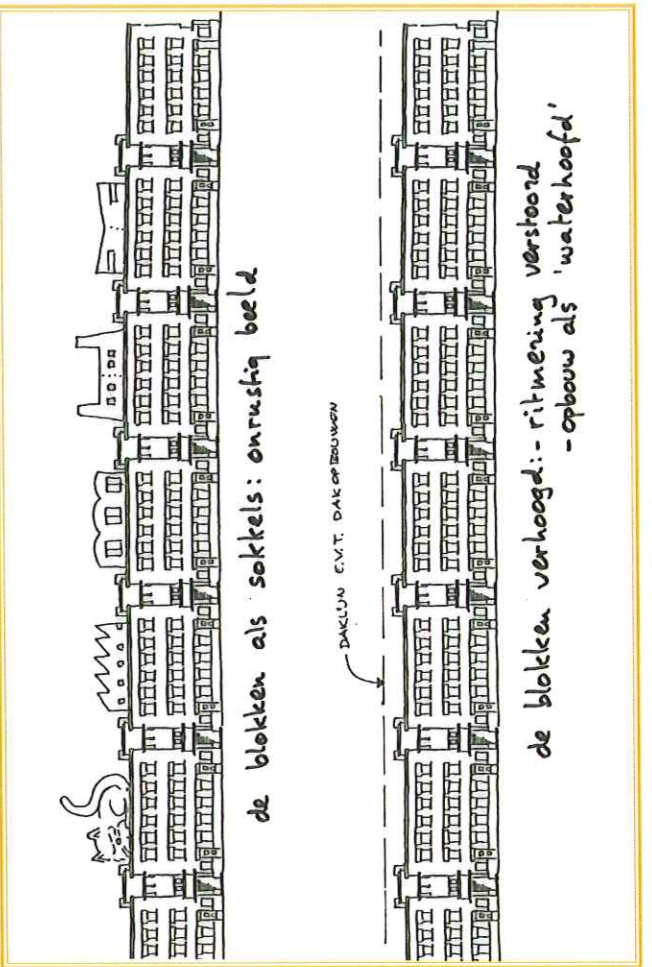
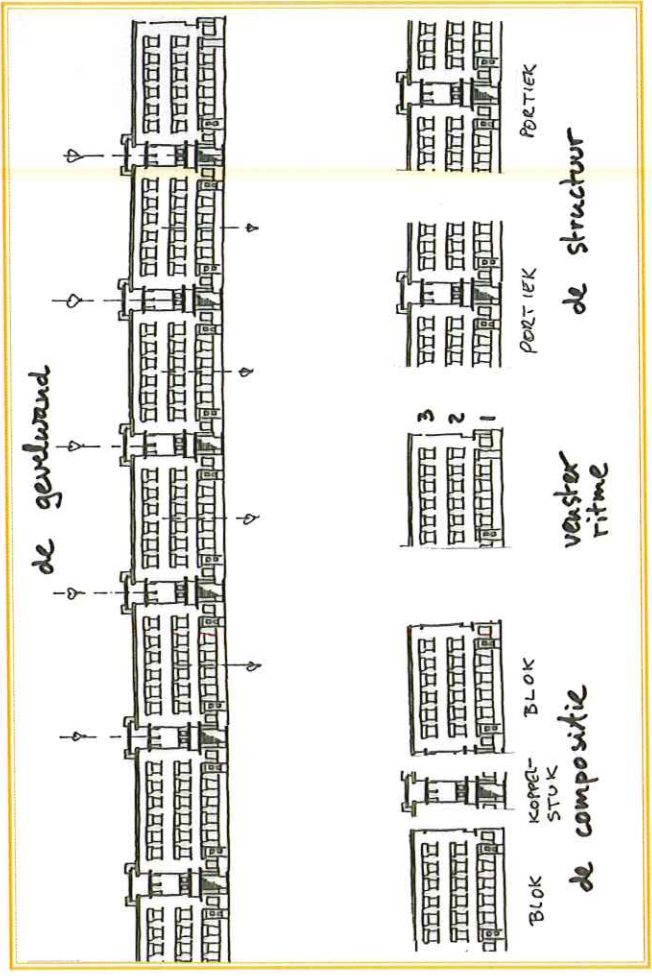
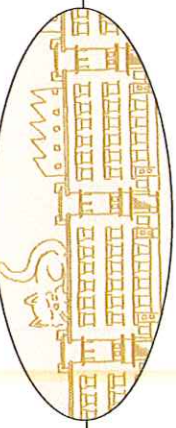
gevelwanden naar de lucht toe afsluiten met een witte band en een schaduwwand. Overstekken die van groot belang zijn om de ruimte van de straten te ervaren. De kozijnen en raamindeling zijn voorzien van subtiële indelingen met boven- en onderlichten, roeden, glas-in-lood en tussendorpels. De lateien (balk boven raam of deur in metselwerk) en waterslagen (lekdoorpel waar kozijn op staat) zijn vaak geaccentueerd als moderne versies van de klassieke cordonlijsten (doorgaande band in metselwerk onder de raamkozijnen). De ritmering van vensters is in de gevels even belangrijk als in de 19e eeuwse wijken: daar is elk vertrek en de menselijke maat afleesbaar gemaakt als je door de straat loopt. De portiekontsluiting introduceert een nieuwe maat in de gevels: het is een element dat een grotere regelmaat in de straatwand kan aanbrengen niet onvergelykbaar met de ritmering van 19e eeuwse 'haagsche' portieken. De bijzondere uitwerking van de lantaarns van de open portieken – veelal gekleurd glas in lood – geeft

's avonds wanneer armatuur en lichtkleur van de portiekverlichting goed gekozen is een sprookjesachtig beeld in de straat.

3. TRADITIE EN VERNIEUWING

De pakking is dicht en de tuinen zijn ondiep. Het stadsplan heeft een eenvoudige hiërarchie: de woonstraten hebben veelal tenminste aan één zijde voortuinen – niet anders dan in veel 19e eeuwse buurten. Bij de kruising met een hoofdstraat versmalt het profiel en is meestal een groep van 4 bomen geplaatst; ook hier volgt het stadsplan de ervaringen opgedaan in de 19e eeuwse buurten. De over de wijk verspreide plantsoenen zijn zodanig aangelegd dat een grotere samenhang in de buurten is gebracht en het groen tot vlakbij de woning wordt gebracht.





2.1 UITBREIDING DOOR DAKOPBOUWEN: BELEID

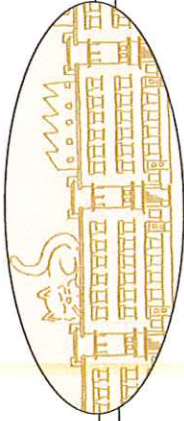
Aan het Woninginnovatie-onderzoek Rustenburg Oostbroek zijn bovenstaande illustraties ontleend. De strekking ervan is dat toevoeging van de dakopbouwen onderdeel moet blijven van de totaalcompositie; ofwel als paviljoenen op sokkels ofwel als doorgaande topverdiepingen. Ook is daar geconcludeerd dat door de smalle profielen het toevoegen van dakopbouwen in de rooilijn een probleem vormt voor de bezonning van de straat. Omdat de dakopbouwen veelal individueel

gerealiseerd zullen worden en maar heel soms projectmatig of collectief, zou een doorgaande band of drager deze dakopbouwen moeten onder-ordenen aan de bestaande gevelcompositie. Dit is uitgewerkt voor voorbeelden aan de Soestdijksekade en de Escamplaan. De problematiek van de dakopbouwen is in zijn algemeenheid uitgewerkt in een nota Dakopbouwen ('U kunt hele leuke dingen doen met de overwaarde van uw huis') van Regtop/Ligtvoet architecten

geschreven in opdracht van de Welstands- en Monumentencommissie van Den Haag. Hierin worden dakopbouwen drie potenties toegeschreven: aanpassing aan, contrast met of correctie op de bestaande architectuur en stedenbouw. In een matrix van stedenbouwkundig en architectonische karakteristieken wordt vervolgens de wenselijkheid van deze potenties onderzocht. Op basis hiervan kan een adviescollege als de Welstands- en Monumentencommissie argumenten benoemen om

tot advisering en beleid over te gaan betreffende dakopbouwen.

Wanneer dakopbouwen als structureel onderdeel worden gezien van een beleid waarin woningen een andere differentiatie kunnen krijgen moeten uitspraken worden vastgelegd met betrekking tot alle hierboven genoemde aspecten teneinde duidelijke en 'verifieerbare' beleidskaders te scheppen voor initiatiefnemers.



M O G E L I J K E I N G R E P E N

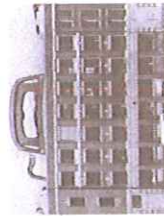
AANPASSING



- Een nieuwe toevoeging welke de ordening van het bestaande gebouw volgt en wel zodanig dat toevoeging en bestaand na realisatie als een ordening wordt ervaren.



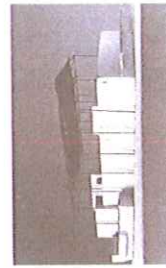
CONTRAST



- Een nieuwe toevoeging bij een bestaand gebouw welke een eigen afleesbare ordening heeft t.o.v. de eveneens afleesbare ordening van de bestaande architectuur.

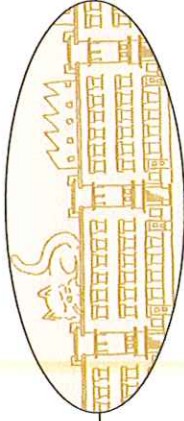


CORRECTIEF



- Een nieuwe toevoeging welke een nieuwe ordening kent welke overheersend is aan de ordening van het bestaande gebouw waardoor in feite een nieuwe ordening ontstaat.





2.2 DAKOPBOUWEN EN DE BESTAANDE STAD: VOORBEELDEN UIT HET ONDERZOEK WONINGINNOVATIE

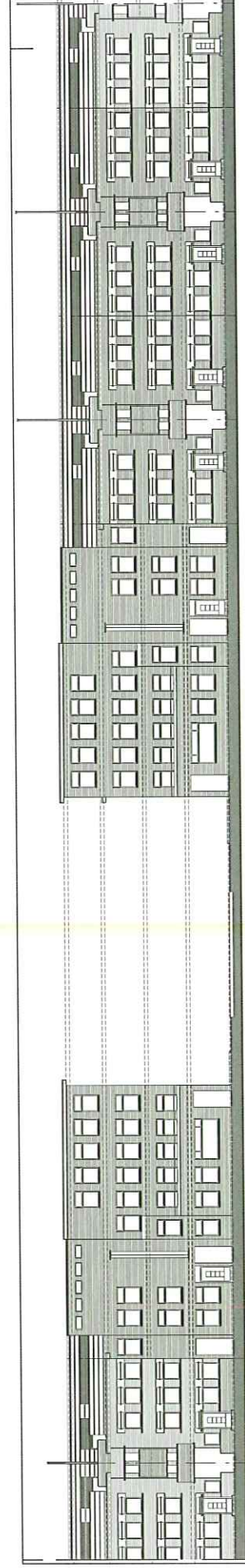
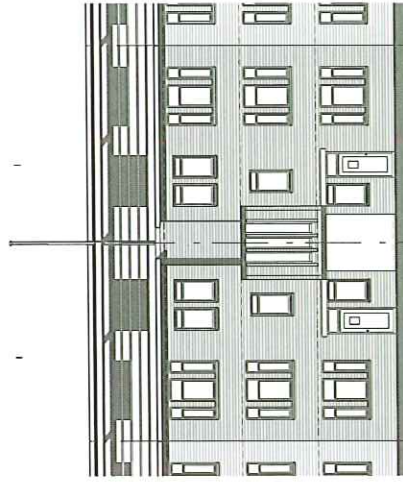
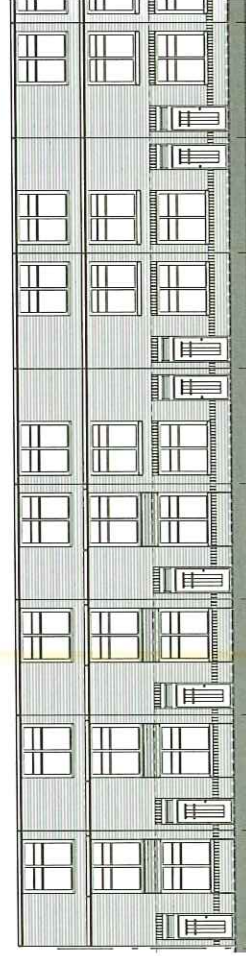
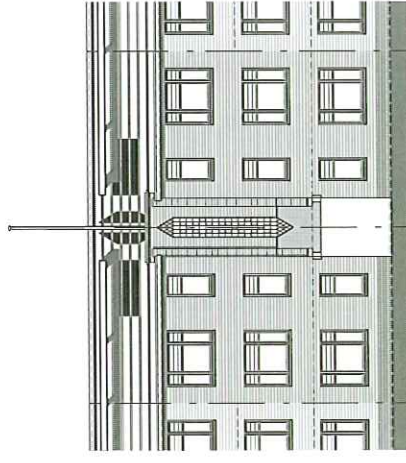
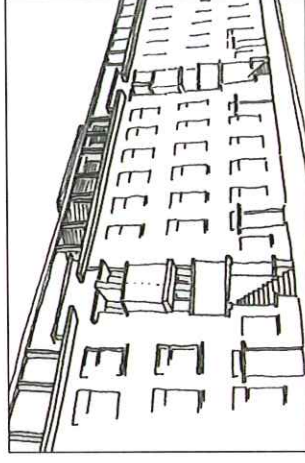
Boven, links en rechts: Soestdijksekade met gemeenschappelijke drager als attiek-verdieping waar achter de individuele dakopbouwen worden ingepast.

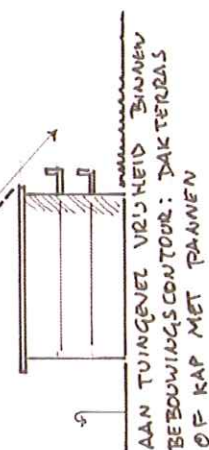
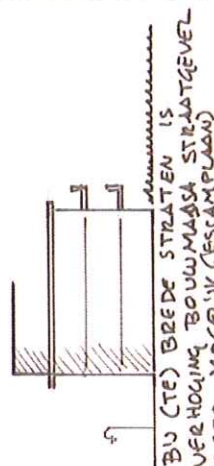
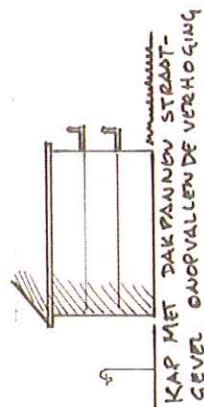
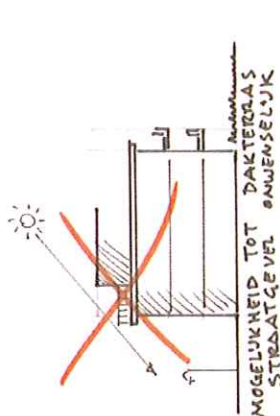
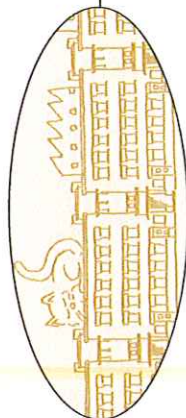
Onder, links: Escamplaan met collectieve opbouw, teruggelegd. Een horizontale belijning boven de vensters verlaagd optisch het toegevoegde volume;

de vlaggemasten pakken de verticale accenten van de portieken op.
Onder, midden: de Spakenburgsestraat met een identieke verdieping opgehoogd tot een symmetrisch straatprofiel in drie lagen. De architectuur wordt er zo direct kleurloos door.

Onder, rechts: ophoging van de Zuiderparklaan met collectieve opbouw, teruggelegd.
Een horizontale belijning boven de vensters verlaagd optisch het toegevoegde volume; de vlaggemasten pakken de verticale accenten van de portieken op.

Geheel onder: Soestdijksekade ter weerszijden van het Loenenseplein. De expressieve kopbebauwing is voorzien van een opgemetselde verdieping. De overige topverdiepingen liggen terug.





3.1 NAAR EEN TYPOLOGIE VAN DAKOPBOUWEN EN STEDELIJKE RUIMTE

1. BEZONNING EN UITZICHT: HET PROFIEL

De betrekkelijk smalle straatprofielen en blokprofielen hebben vergaande consequenties voor de wenselijkheid van dakopbouwen. Een volledige opbouw in de voor- of achtergevelrolijn is eigenlijk alleen mogelijk bij uitzonderlijk brede profielen. Die vinden we bij hoge uitzondering aan Escamplan en Soestdijksekade. De traditionele drielaagse bebouwing zou aan de straatzijde gerust opgetrokken kunnen worden. Uitzonderlijk diepe tuinen komen we niet tegen zodat dakopbouwen aan de tuinzijde al gauw binnen de contour (bebouwingsenvelop) van een kapverdieping met schuin dakschild moeten blijven.

2. KWETSBAARHEID VAN DE STRATEN: HET DAKTERRAS AAN DE TUINGEVEL

Om de welstand van de straten veilig te stellen is een platdak met mogelijkheid tot een dakterras aan de straat onwenselijk. De meest duidelijke manier om dit veilig te stellen is de opbouw op te trekken in de voorgevelrolijn (met mogelijkheid van een loggia) of als kapverdieping met een pannengedekt schild aan de straatzijde. De dakterrassen kunnen indien gewenst aan de tuinzijde worden gerealiseerd.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ORDE: HOEKEN EN TUSSENWONINGEN

De door de Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting verkavelde wijken binnen het uitbreidingsplan van Berlage kennen in de '20-40 gordel' een opmerkelijke continuïteit en kwaliteit. Naast de voorbeeld laat zien dat de 19e eeuwse traditie van hoofd en zijstraten werd vertaald: de voortuinen in de 19e eeuwse Copernicusstraat worden ingeleid met

een versprekend woningtype zodat de straatbreedte aan de uiteinden beperkt kan blijven. In de Staverdenstraat vinden we deze opzet terug. In de aanplant worden de profielen ook altijd beëindigd met bomen ter weerszijden. Een beplantingsstrategie die tot in de eerste uitbreidingsplannen van Dudok is volgehouden. Het is deze nuance van hoeken, koppen en tussenstukken die de monumentaliteit van het stedenbouwkundig plan verleendigen. De toevoeging van dakopbouwen zal deze geleiding dus moeten volgen en met eigen middelen moeten articuleren.

De hierna weergegeven typologie van koppen en staarten is een middel om te bezien in hoeverre het architectonisch ontwerp de straathierarchie van het stedenbouwkundig plan volgt. Een 'monumentale' opgetrokken kop kan 'overhoekse symmetrie' hebben wanneer de zijstraat een bijzondere betekenis heeft. Een 'asymmetrische' kop geeft de normale zijstraten aan. Wanneer ondergeschikter zijstraten optreden ('zijstraat van een zijstraat') vormt het blok hier een 'staart'. Wanneer het blok in een open-hof verkaseling is opgesloten heeft het slechts weinig nadrukkelijke 'staarten'. De dakopbouw dient in het algemeen de hier aangeduide architectonische uitwerking te volgen; per geval zal hiervoor een verantwoord ontwerp moeten worden opgesteld dat zich hiervan rekenschap geeft.

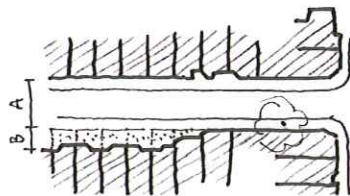
4. MATERIALISERING EN ONTWERP

Een structurele inzet van dakopbouwen impliceert een materialisering en ontwerp dat zich gedraagt als onderdeel van het ensemble van de bestaande architectuur. Dat betekent per blok identieke bakstenen, dakpannen, dakkapellen en kleuren.



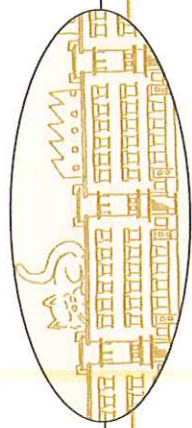
1895

1934

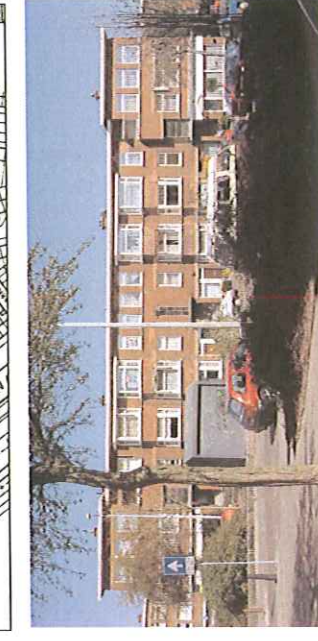
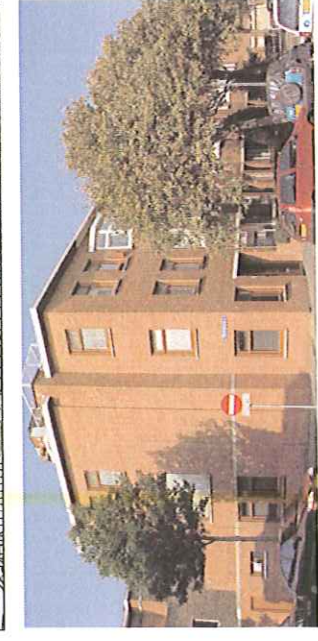


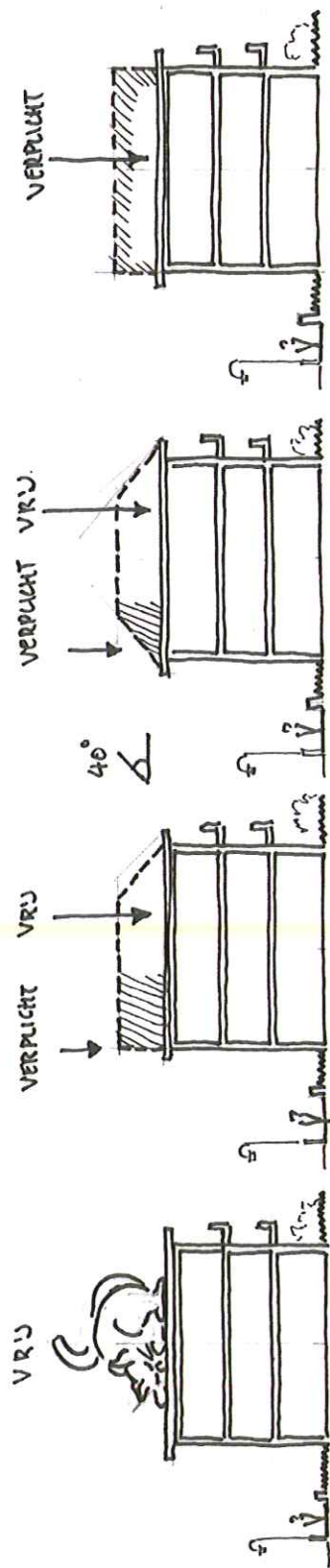
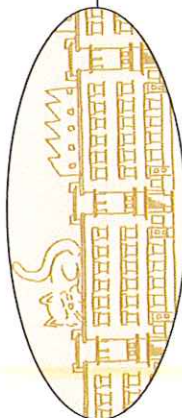
Copernicusstraat

Staverdenstraat



kop - lijf - kop	kop - lijf - staant	staant - lijf - staant





A.

PAVILJOENTYPE

PLAATSELIJKE VERBIEZONDERING
(DE WELSTANDSTOETS PER
PROJECT)

UITZONDERINGEN DIE
VANAF GROTE AFSTAND
WAARNEEMBAAR ZIJN
(AS VAN DE STRAAT,
VANUIT PARK ENZ.).

B.

SETBACK-TYPE

REGELMATIGE TOEWEGING
ZONDER INVLOED BE-
ZONNING TUIN. COLLEC-
TIEVE WELSTANDSTOETS.
---=MAX. CONTOUR

ALGEMEEN TPU TUSSEN-
WOON/GEEN BLD NAUW
STRAATPROFIELEN.
(> 18 METER TUSSEN
GEVELS).
GEVELSTECHNIEK MODEL.

C.

KAPVERDIEPING

REGELMATIGE TOEWEGING
DER INVLOED BEZONNING
STRAAT EN TUIN COLLEC-
TIEVE WELSTANDSTOETS.
---=MAX. CONTOUR

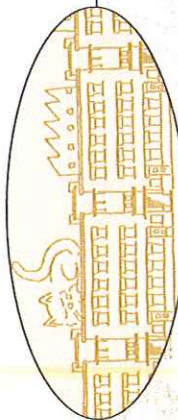
ALGEMEEN TPU TUSSEN-
WOON/GEEN BLD NAUW
STRAATPROFIELEN.
(< 18 METER TUSSEN
GEVELS).
DARPAANU VAST MODELKLEUR. TEN EN PERIGLOLA

D.

VOLLEDIGE VERDIEPING

PLAATSELIJKE VERBIEZON-
DERING (HIDEKEN OF
MIDDENS). WELSTANDS
TOETS COLLECTIEF.
---=MAX. CONTOUR

ARCHITECTONISCHE VOED-
ZETTING VAN DE BOUW-
MASSA (ALS B).
TERRASSEN IN GEVEL ALS
LOEGIA OF VV. PENAN-



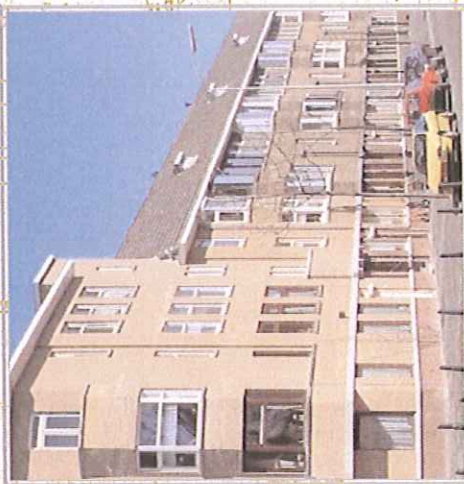
3.2 UITZONDERLIJK VOORBEELD SOESTDIJKSEKADE (1931)

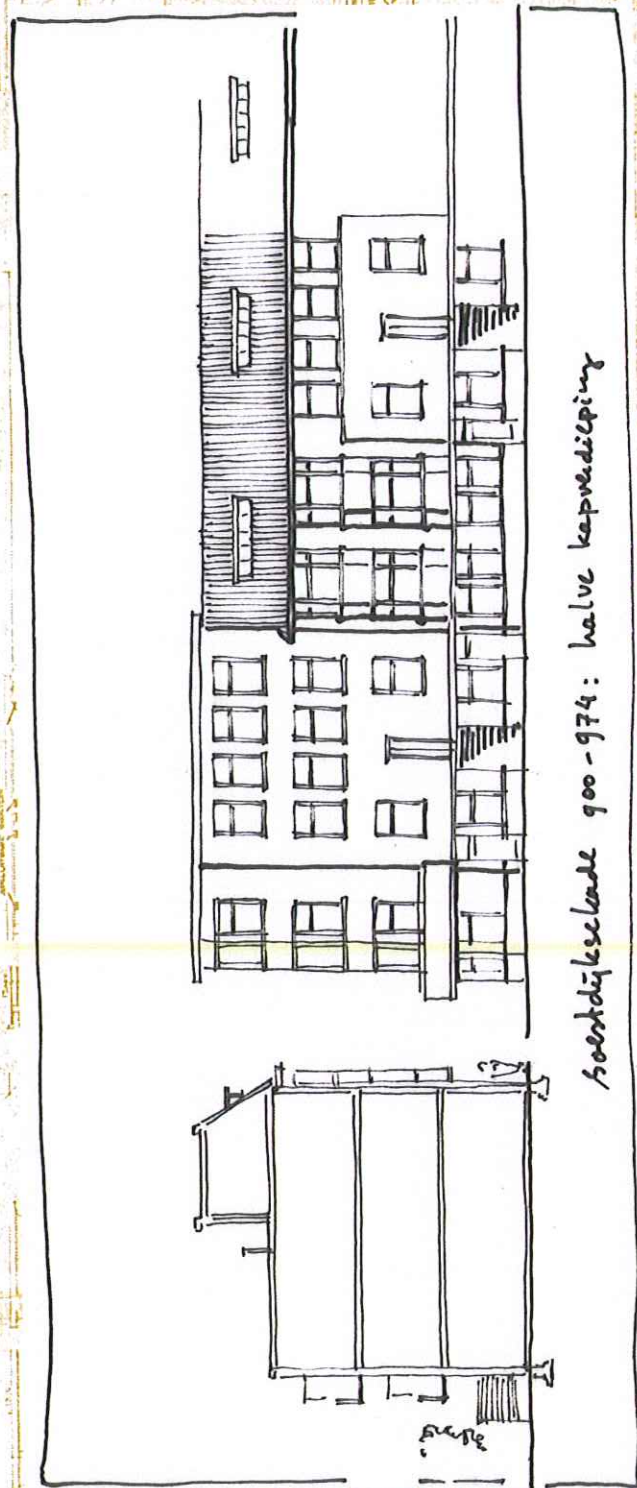
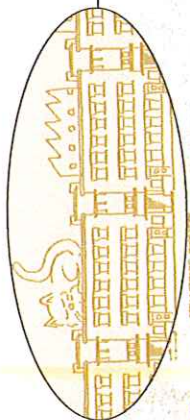
De lange wand van de Soestdijksekade die de begrenzing van het Zuiderpark begrenst kent een bijzondere bebouwing.

Hoewel de omliggende wijken gedeels in drie lagen zijn opgetrokken – destijds de portiekgrens van beneden en dubbele bovewoningen – zijn deze wanden in 4 lagen gebouwd. De stedenbouwkundigen en architecten hebben hier blijkbaar heel wat moeite voor gedaan. Het woningtype dat we het meest vinden aan dit deel van de Soestdijksekade is een type waarvan de koppen volledig in vier lagen zijn gebouwd en waarvan de tussenwoningen een

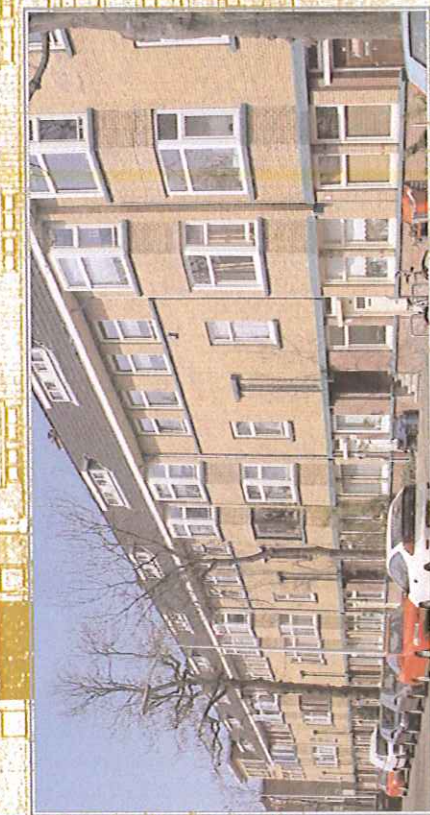
kapverdieping als 4e laag hebben. Deze 4e laag loopt niet door over de volle woningdiepte: hier is een dakterras gespaard en wel zodanig dat de smalle tuinstroken achter de blokken nauwelijks hinder ondervonden van deze hogere bebouwing.

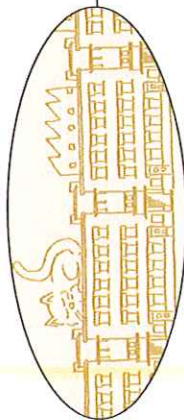
Deze oplossing willen we als voorbeeldige oplossing, de trendsetter, aanvoeren voor de problematiek van dakopbouwen in de Haagse '20-'40 gordel.



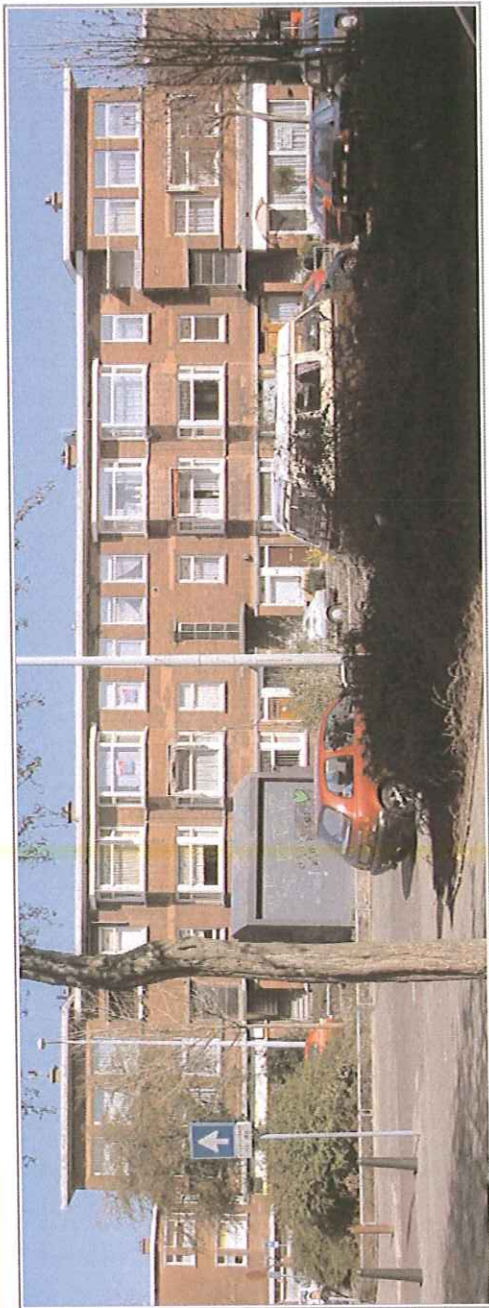


Soetdijkseleade 900-974: halve kapverdilping



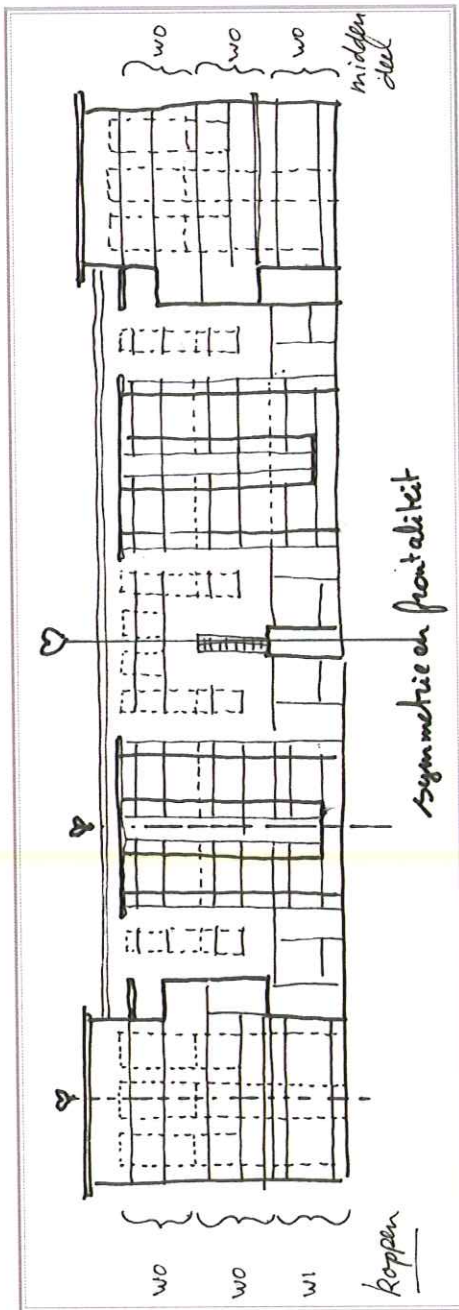


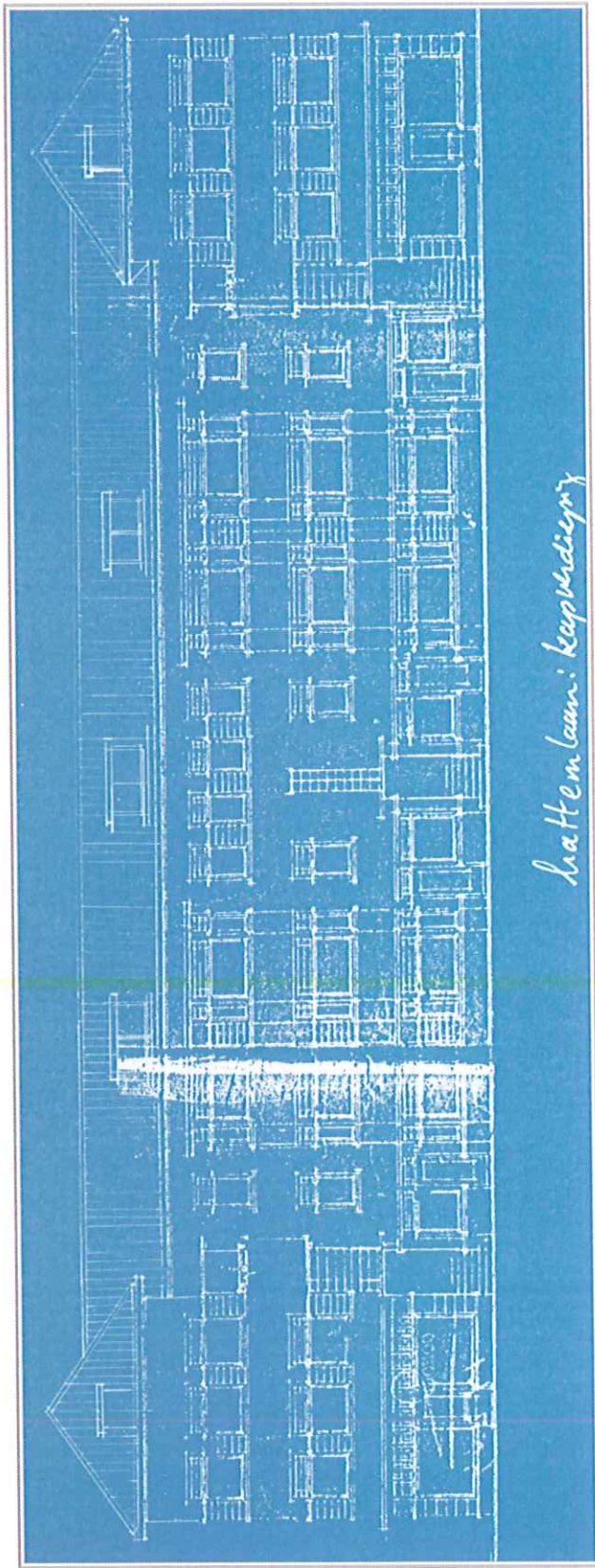
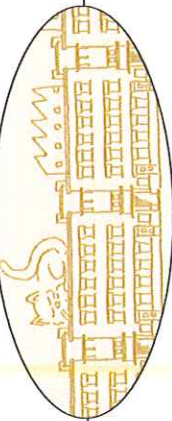
4.1 VOORBEELD DAKOPBOUWEN HATTEMLAAN/LUNTERENSTRAAT



De blokken portiek-etagewoningen aan de Hattemlaan zijn ter weerszijden verschillend –maar beide ontworpen door bureau Schippers. Door winkelruimten op de hoeken te projecteren met een grotere netto-hoogte worden de hoeken 'als vanzelf' verhoogd en zijn er geen opgetrokken dakranden nodig. De blokken hebben een rustige ritmering door de symmetrie, de geleiding van de dubbele erkerpartij en de portieken die de overgang tussen hoek en middenpartij geleiden.

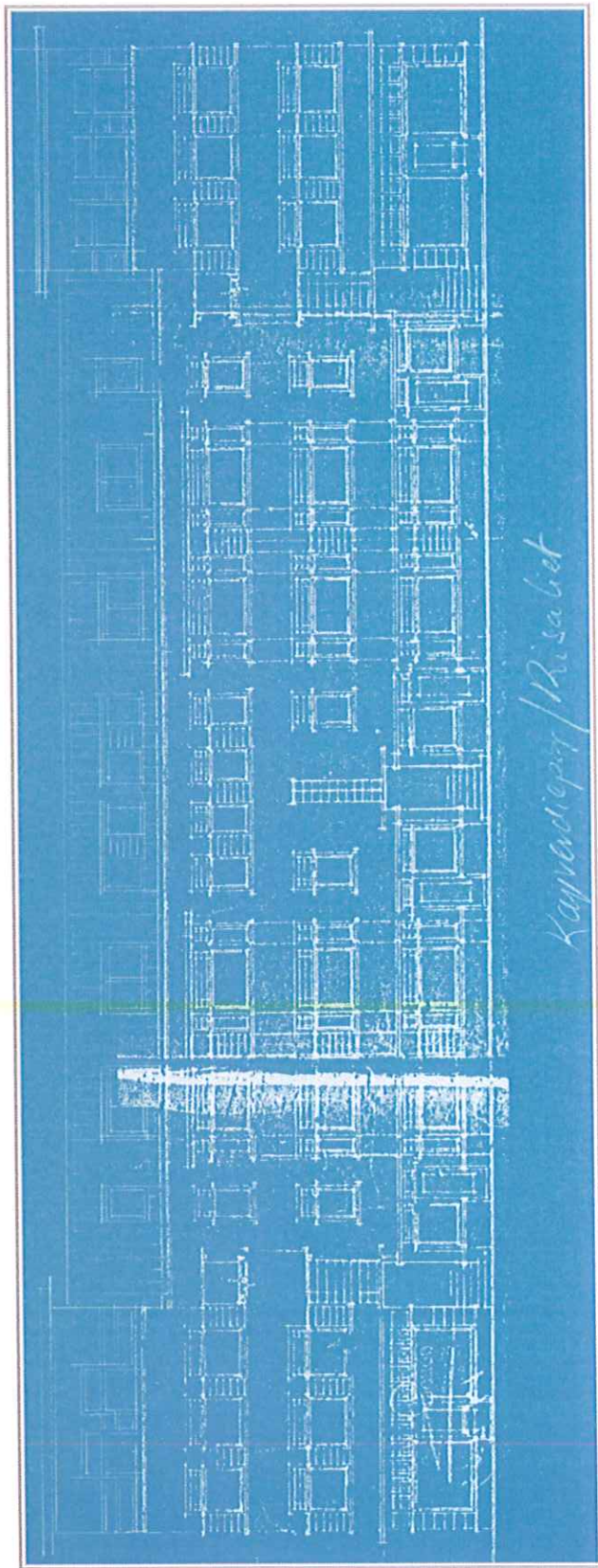
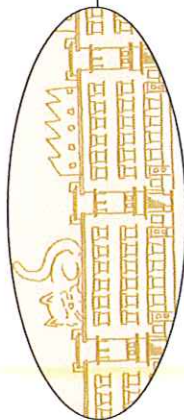
De indeling en constructie is een model voor de wijk: houten paalfundering met steens gevels en bouwmuren. Houten balklagen en vrijdragende plafonds aan hangers t.b.v. woningscheidende isolatie. Een voorzetwand van drijfsteen t.p.v. de woonkamergevel en beton en staal t.b.v. de balkon- en overspanningsconstructies. Mogelijkheden voor dakopbouwen –nieuwe woonkwaliteiten voor de bovenste appartementen– worden hieronder in beeld gebracht.





Het ophogen van de bovenwoning met een kapverdieping leidt tot een architectonisch voorstelbare, maar zouteloze massaopbouw. De accenten in de hogere hoekpartijen worden als het ware genivelleerd door de dakschilden: een oplossing die in een parkachtige omgeving niet zou misstaan maar die de wens naar de articulatie van het stadsbeeld ontkent. Het grote voordeel van de kapverdieping is dat bij collectieve realisering achter het schuine dakschild een grote vrijheid bestaat: de dakopbouw kan beperkt blijven tot een dakopgang en dakterras, een halve verdieping met twee slaapkamers en een badkamer of een volledige kapverdieping met vier slaapkamers.

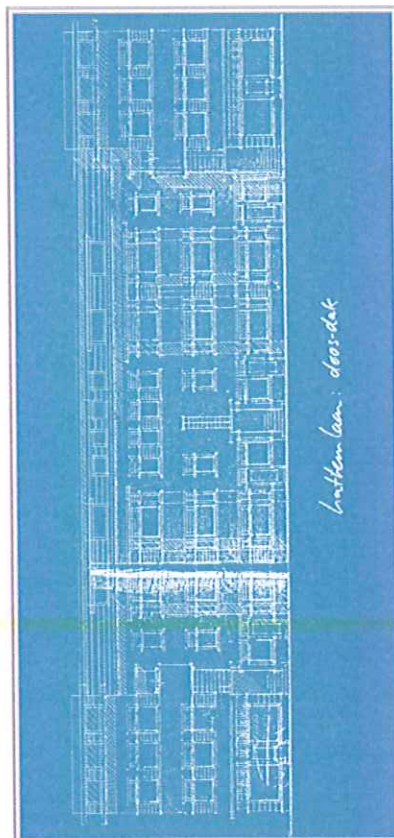
Wanneer eigenaars van tussengelegen woningen niet 'meedoen' kan besloten worden omwille van het stadsbeeld alleen het dakschild te realiseren zonder enige dakopbouw.

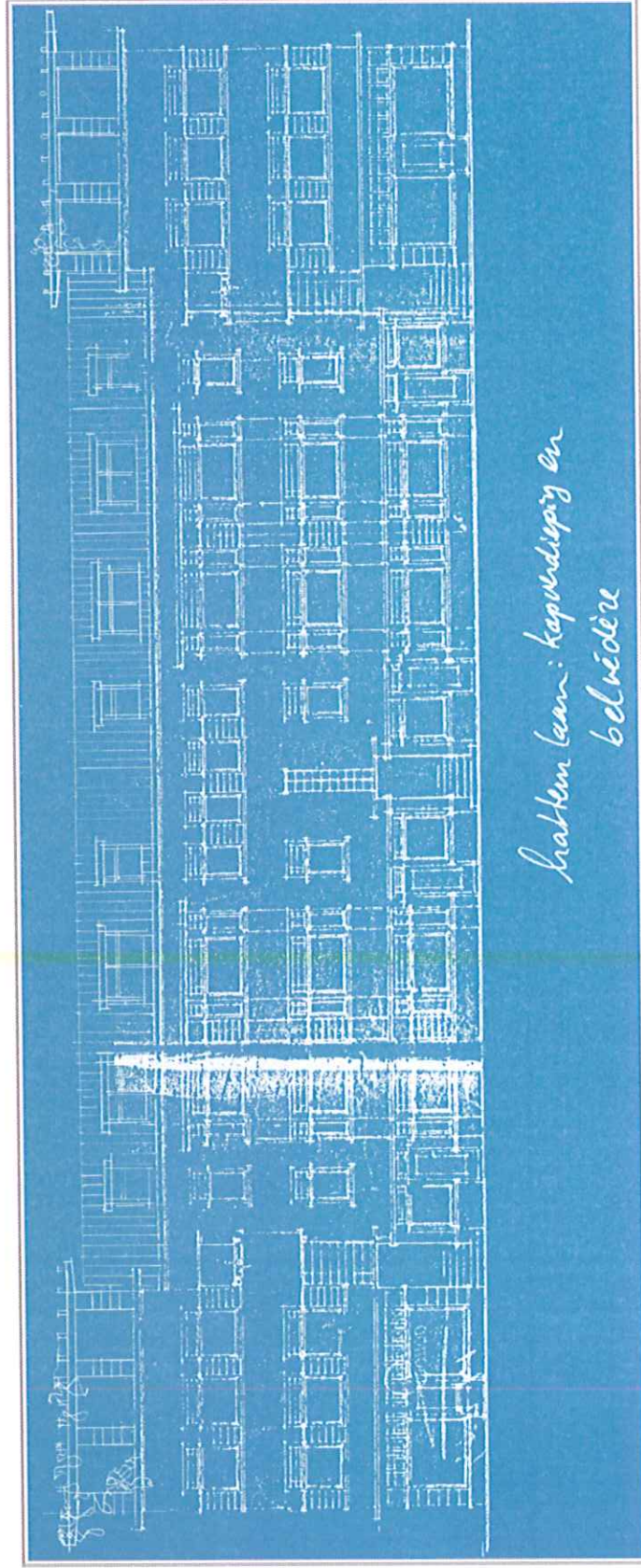
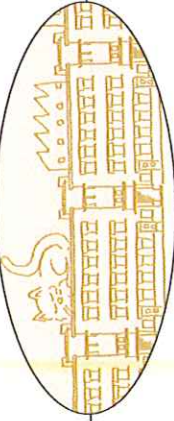


Ten opzichte van een gehele kapverdieping is het ophogen van de koppen van het blok eenduidiger. De overstekende dakranden verhuizen naar de 4e laag.

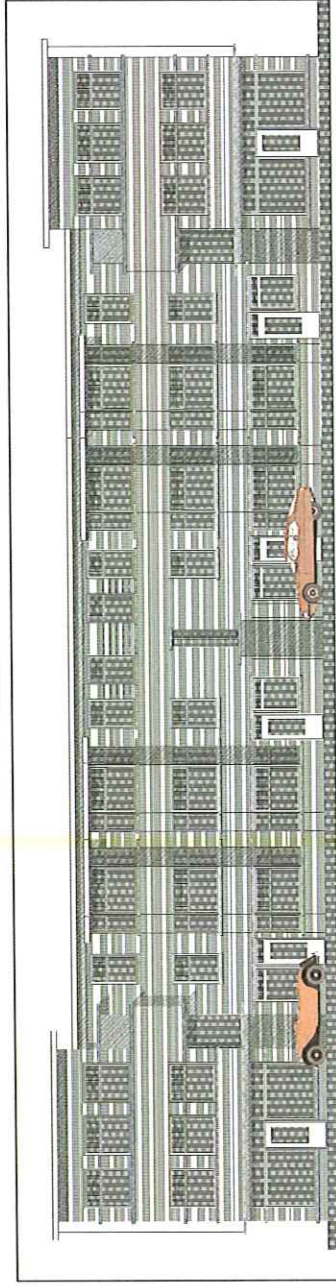
Het ophogen van de bovenwoning met een geheel doosdak (onder) aanvulling van de bestaande compositie. Waar de bestaande gevel krachtige

compositiemiddelen gebruikt (gegroepeerde erkers) en haar krachtig beëindigt met het dakoverstek is de herhaling van sterke compositie-middelen daarbovenop lastig. De topverdieping is dan al heel gauw beperkt tot horizontale geleiding: een saai, nietszeggende toevoeging.

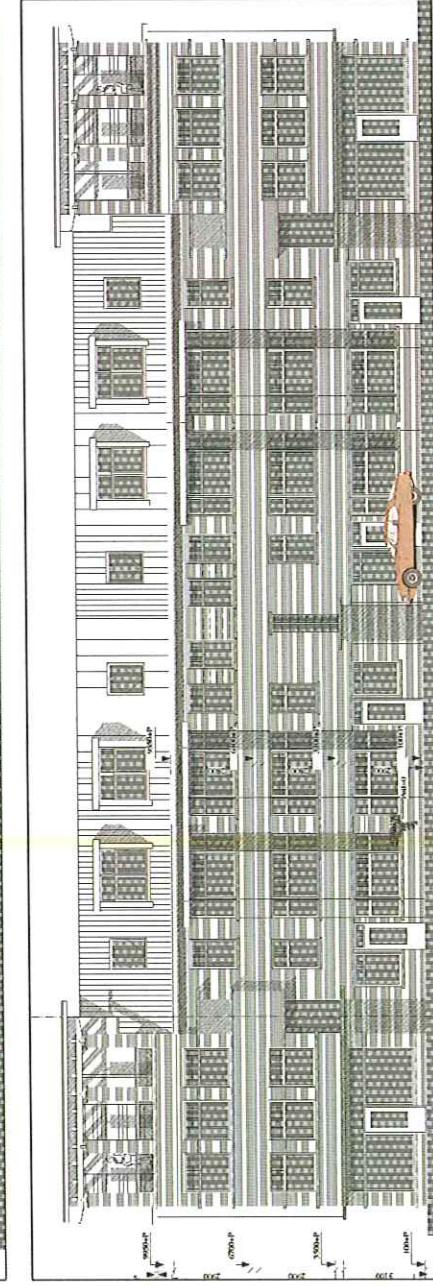




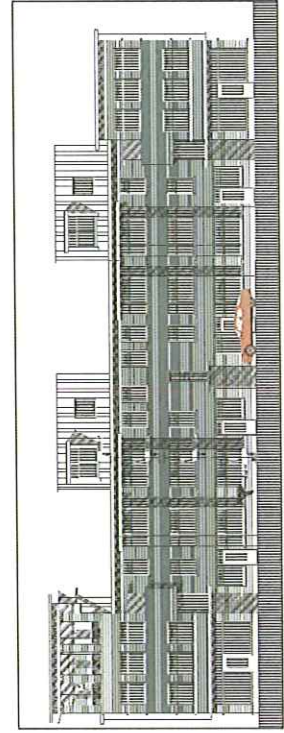
Het ophogen van de bovenwoningen met een kapverdieping kan op de koppen worden beëindigd met een volledige verdieping. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande compositie in de stedenbouw en architectuur van het blok. Niet in alle gevallen is een volledige verdieping een welkome aanvulling – in veel gevallen zal ook een dakterras gewenst worden voor het tweelaagse topappartement. In dit voorstel is een belvédère voorgesteld: door middel van gemetselde penanten en een zware pergola wordt de suggestie van massa op de hoeken volgehouden ondanks het terras.



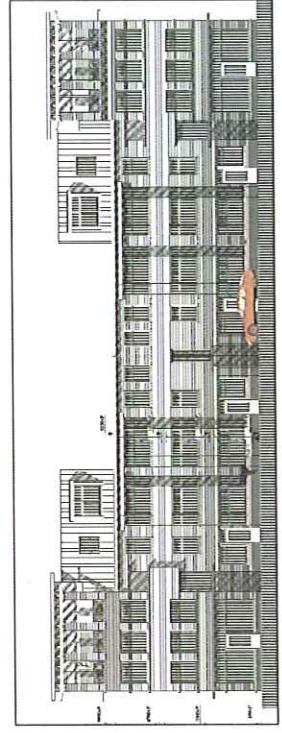
*Hattenlaan
bestaande toestand
(tek SCALA arch)*

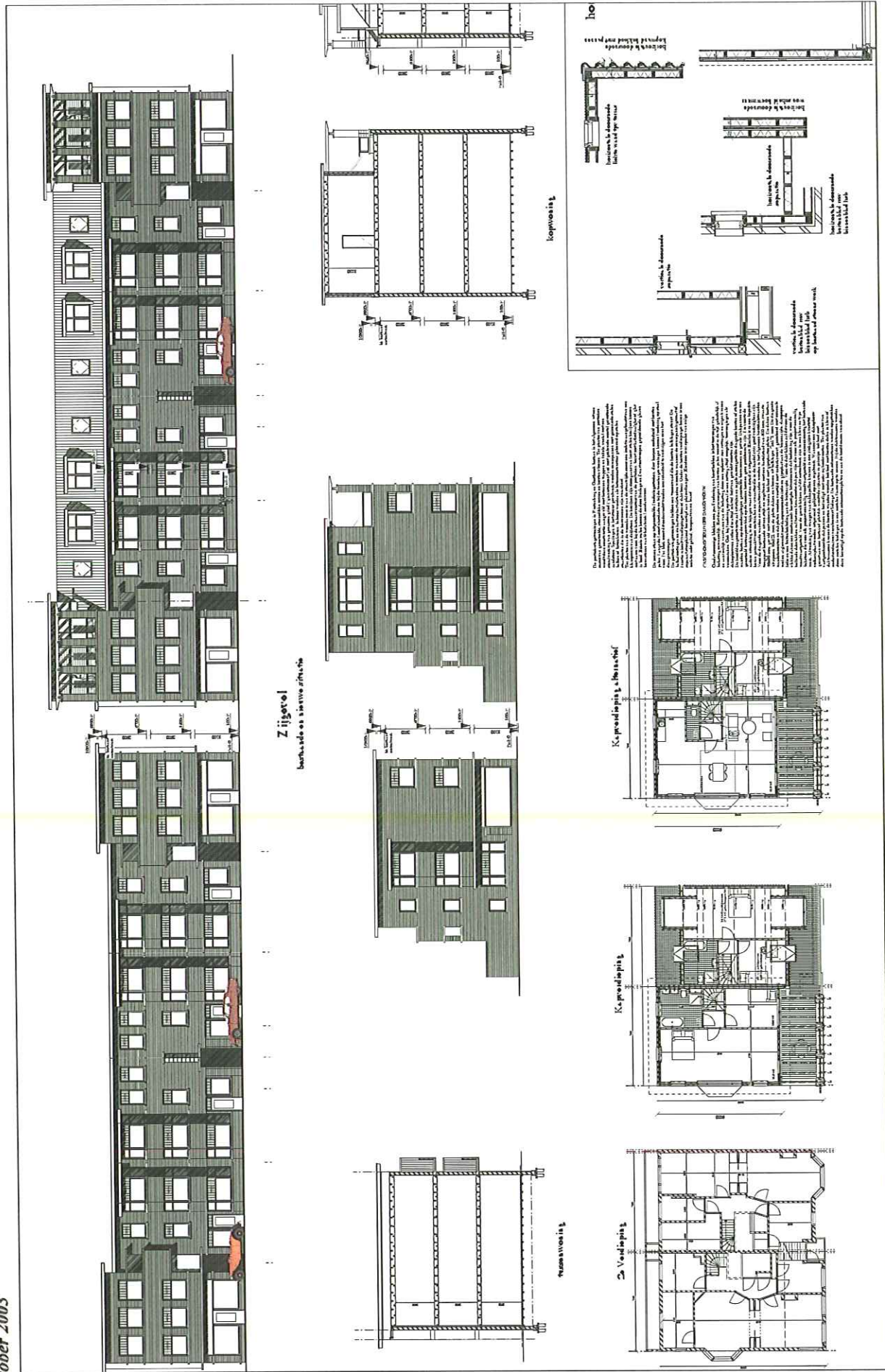


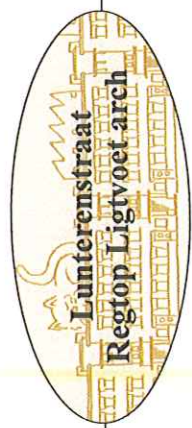
*Hattenlaan: alle
dakopbouwen gerealiseerd,
let op de kopwoningen en
tussenwoningen.
Hier is een beeld gegeven
van uitzonderlijke
ontwerprichties
(doorgaande
gevelkolommen, zware
pergola) waardoor een
dakterras aan de straat wél
te overwegen is.
(tek SCALA arch)*



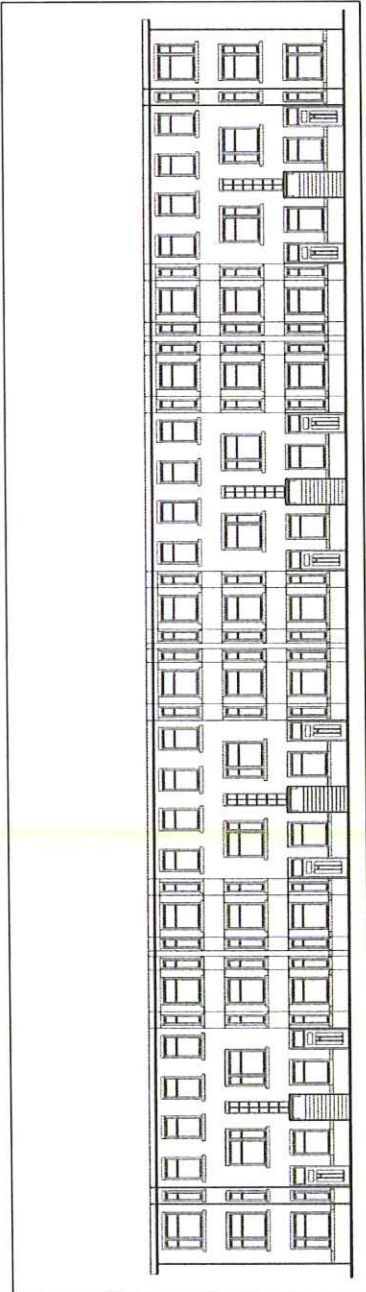
*Hattenlaan
incidentele initiatieven
(tek SCALA arch)*







*Lunterenstraat:
bestande toestand
(tek Regtop Ligtfoot arch)*

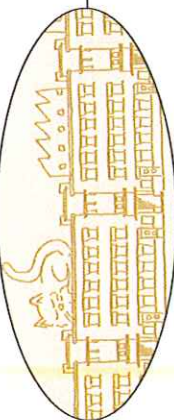


*Lunterenstraat:
alle dakopbouwen
gerealiseerd, let op de
kopwoningen en
tussenwoningen
(tek Regtop Ligtfoot
arch)*

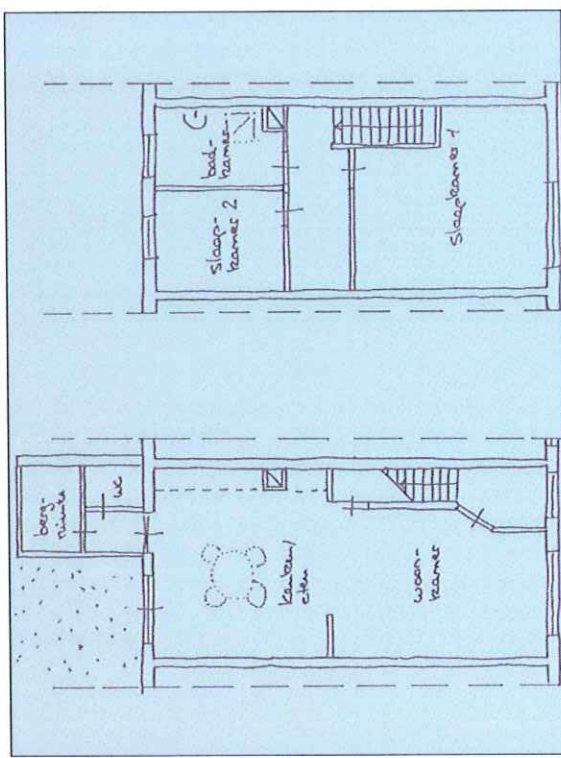
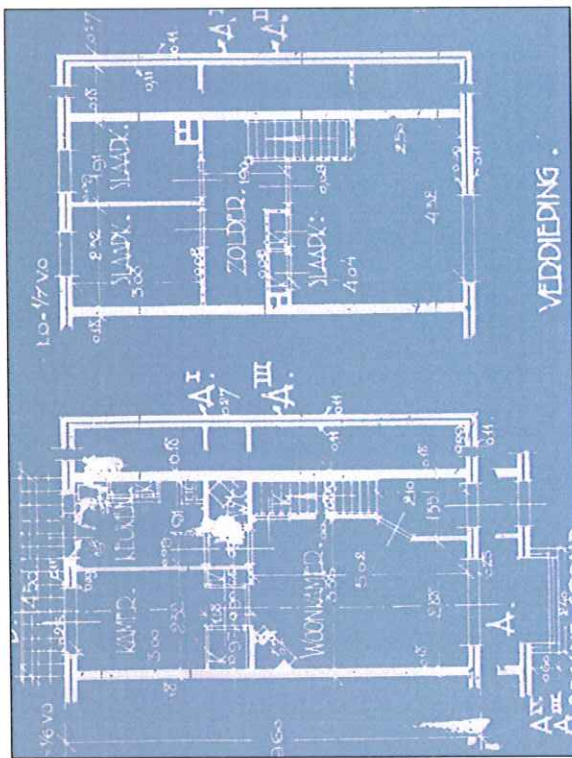
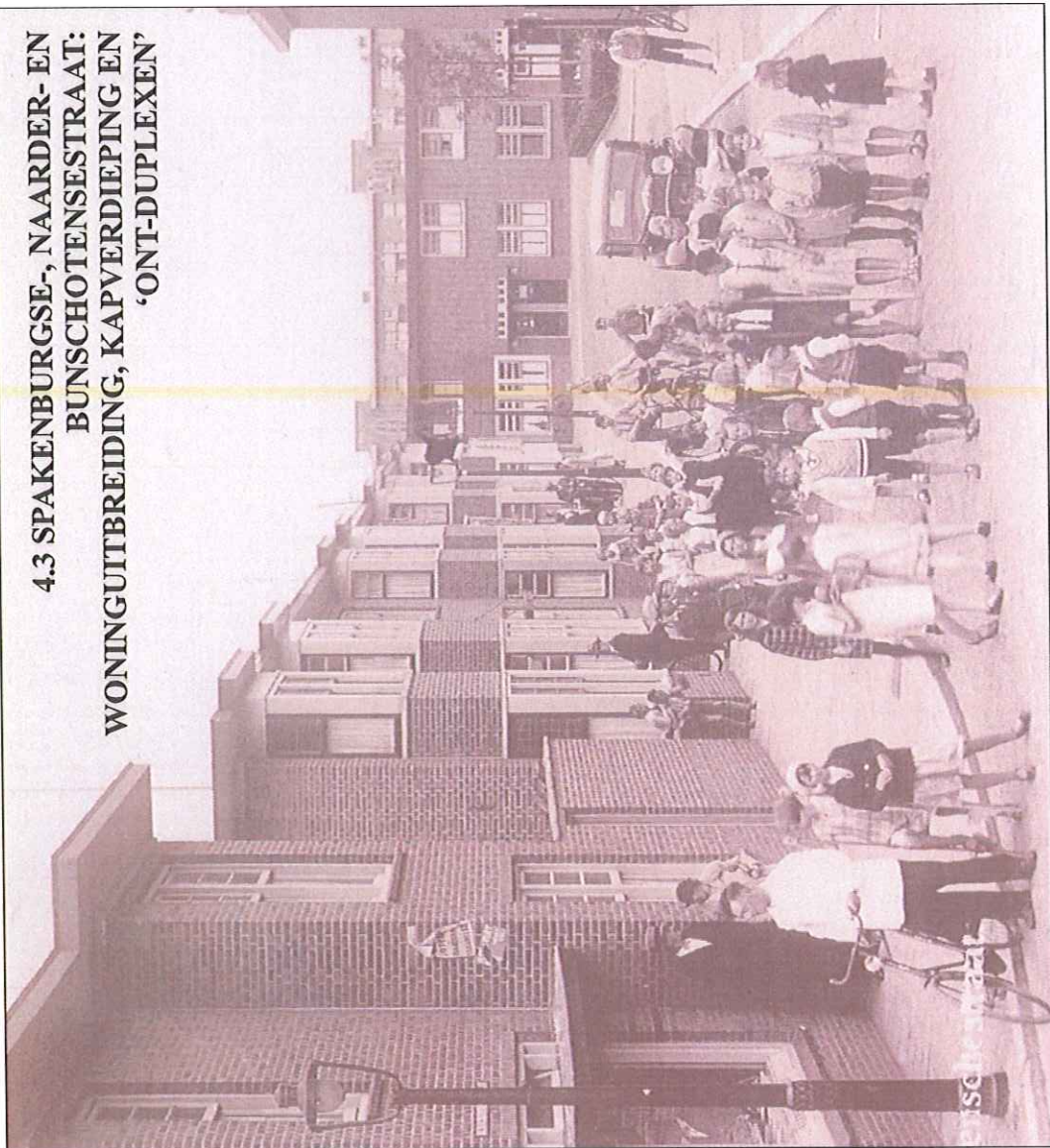


*Lunterenstraat:
incidentele initiatieven
(tek Regtop Ligtfoot
arch)*

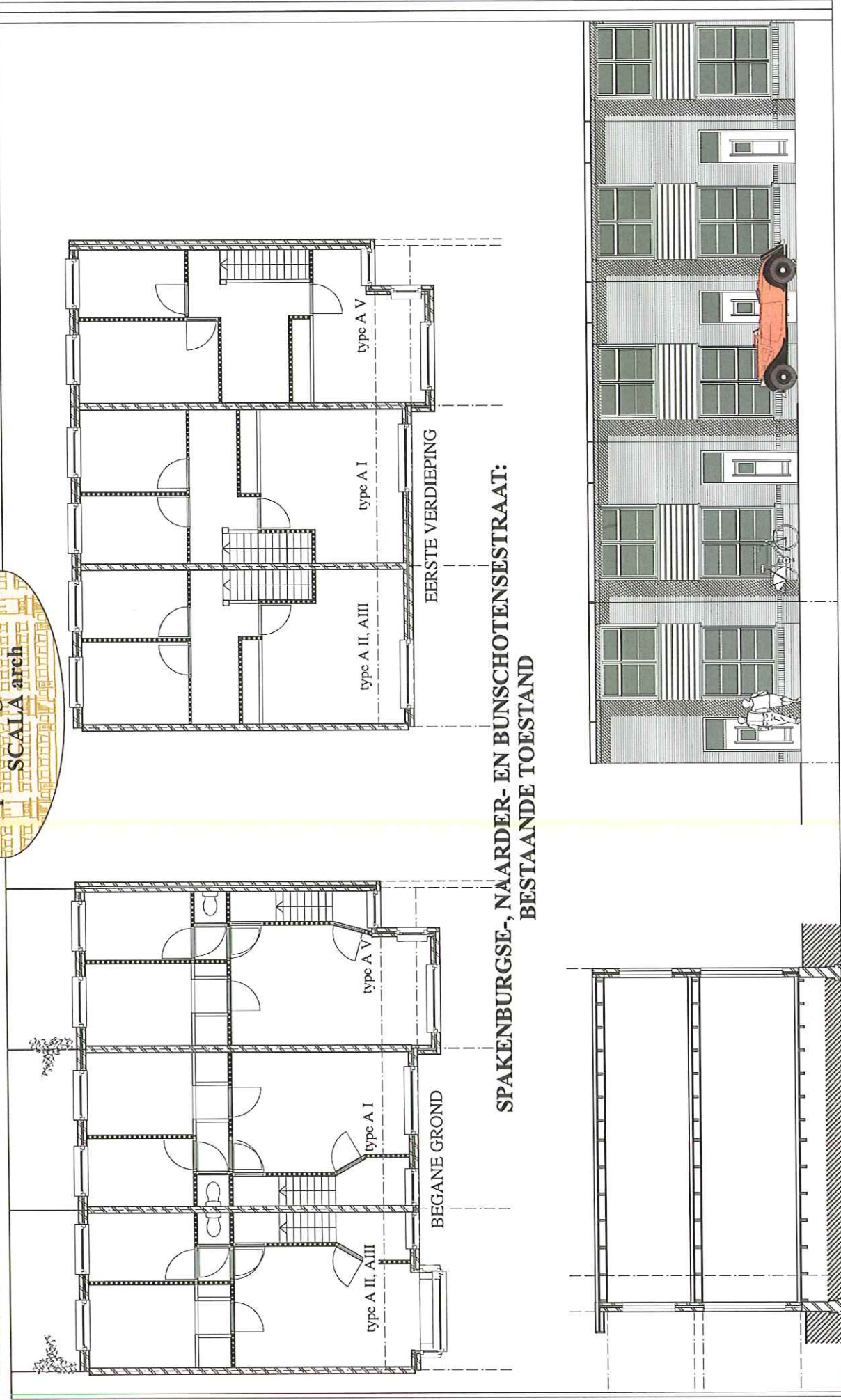




4.3 SPAKENBURGSE-, NAARDER- EN BUNSCHOTENSESTRAAT: WONINGUITBREIDING, KAPVERDIEPING EN 'ONT-DUPLEXEN'



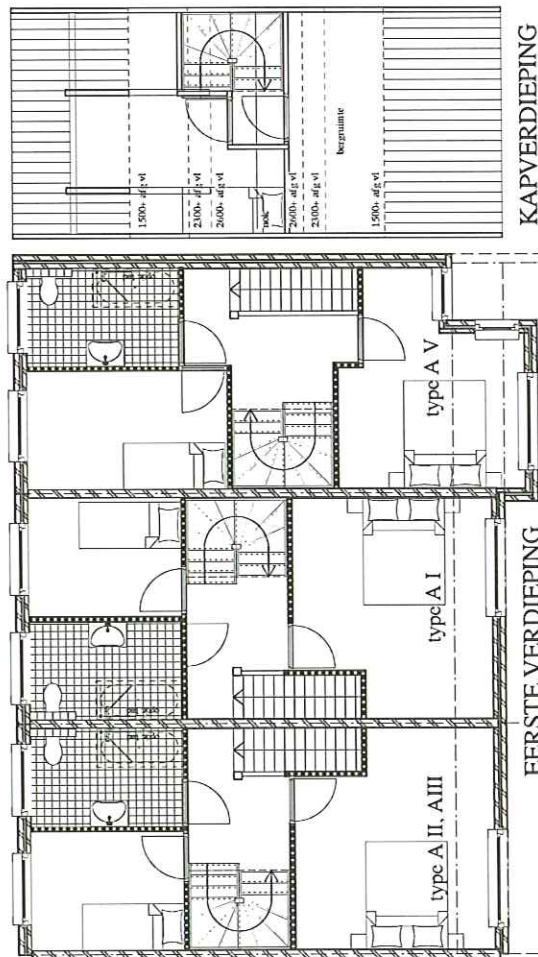
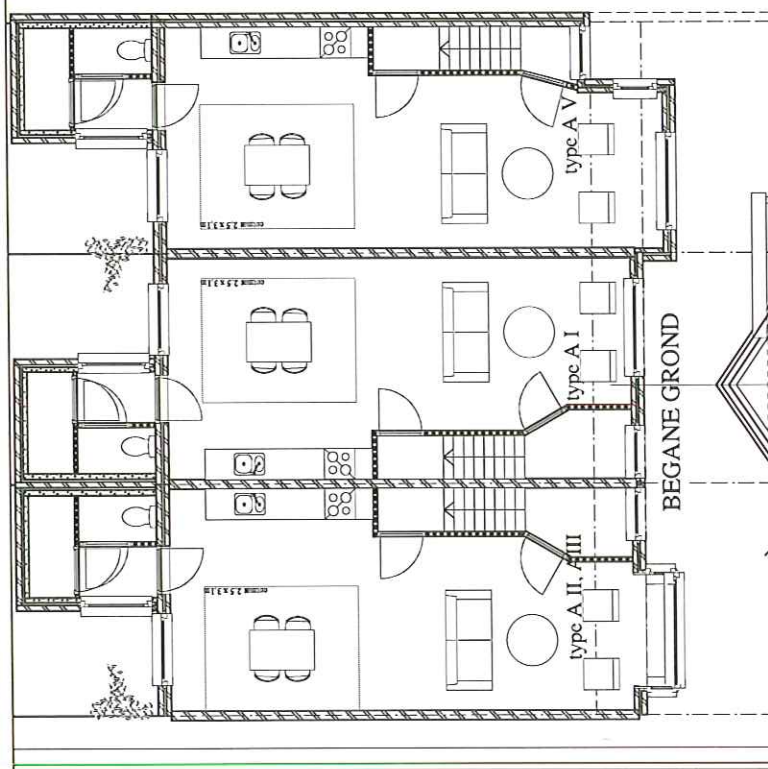
Dakopbouwen Rustenburg Oostbroek
October 2003



Dakopbouwen Rustenburg Oostbroek
October 2003

Spakenburgsestraat 60
SCALA arch

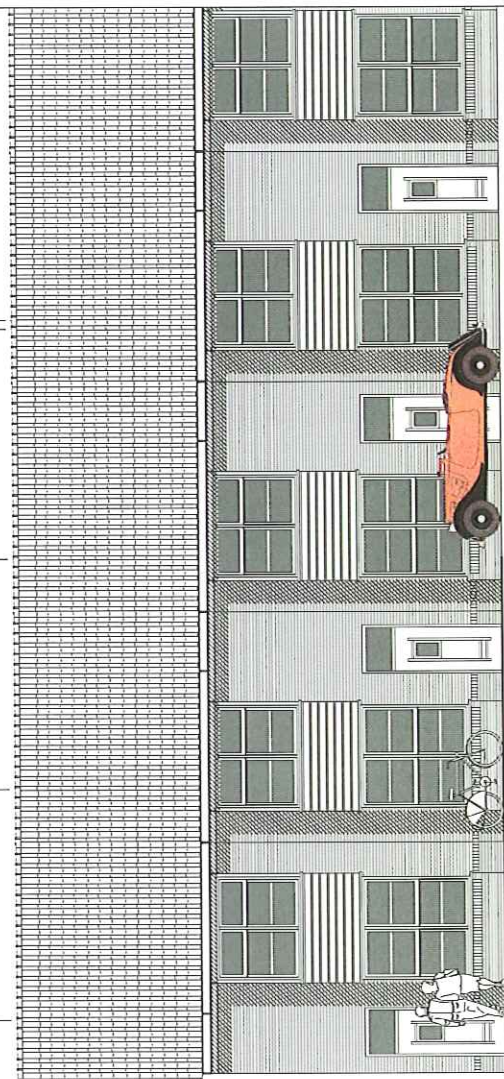
SPAKENBURGSE-, NAARDER- EN BUNSCHOTENSENSTRAT: NIEUWE TOESTAND



BEGANE GROND

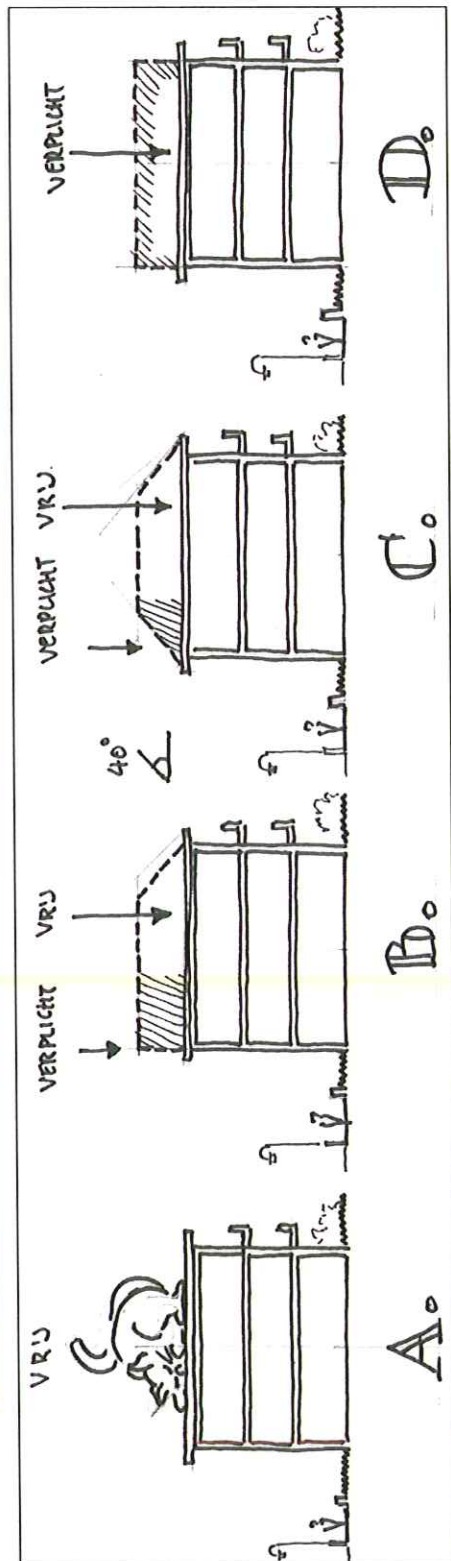
EERSTE VERDIEPING

KAPVERDIEPING





5.1 DAKOPBOUWEN: DE KAART EN DE BOUWREGELS



1. VIJF BUURTEN: ÉÉN AANPAK

De vijf verschillende wijken van Rustenburg en Oostbroek zijn nader onderzocht op de mogelijkheden dakopbouwen toe te staan. De hierboven samengevatte typologie is daarbij vertrekpunt.

In het algemeen geldt dat aan de kleinere woonstraten een individuele, incidentele realisering is toegestaan van een dakopbouw, hoewel de gezamenlijke realisering met één of meerdere burenfraaiert en goedkoper is en wordt voorgestaan. In het algemeen geldt dat vooral aan de bredere, doorgaande straten die projectmatige collectieve realisering wordt voorgestaan omdat dit direct van invloed is op het stadsgezicht. Slechts bij het corporatiebezit rond de Gooilaan zou dit oplosbaar zijn, voor het overige particulier bezit betekent dit een

dat nieuwe vormen van initiatief en overleg moeten worden ontwikkeld vergelijkbaar met de particuliere woningverbetering.

2. TYPOLOGIE

De vier typen dakopbouw zijn:

A. Vrijstaand en 'uniek' paviljoen. Slechts incidenteel toe te staan wanneer het een belangrijke zicht-as betreft. In het algemeen worden hoge eisen gesteld aan ontwerp en uitvoering.

B. Setback achterzijde. Aan de bredere doorgaande straten wordt in de rooilijn de gevel opgetrokken in hetzelfde materiaal. Aan de tuinzijde ofwel een dakterras, ofwel een schuin dakvlak als aangegeven.

Per blok afspraken vastleggen mbt toe te passen materialen, kleuren en details.

C. Kapverdieping. Aan de kleinere woonstraten voor de tussenwoningen is een schuin dakschild aan de straatzijde verplicht, aan de tuinzijde ofwel een dakterras, ofwel een schuin dakvlak als aangegeven.

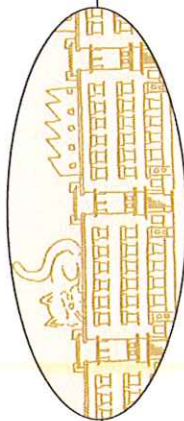
Aan de straatzijde is per woning een kleine dakkapel toegestaan. Per blok afspraken vastleggen mbt toe te passen materialen, kleuren en details.

D. Volledige dakverdieping. Op de gearticuleerde kappen op de middelen waarmee het blok verdiepingen verplicht. Het ontwerp moet per geval reageren op de middelen waarmee het blok expressief is beëindigd. Per blok afspraken vastleggen mbt toe te passen materialen, kleuren en details.

3. HET INDIVIDUELE INITIATIEF EN DE STRAATWANDEN

Voor Hattemlaan en Lunterenstraat is aangegeven wat de consequenties kunnen zijn van individuele initiatieven voor de als 'een geheel' ontworpen bouwmassa's. Het dakschild voor de tussenwoningen leidt tot alleszins aanvaardbare aanzichten in de smallere straten. Bij de bredere lanen en straten door en om de wijk heen zal het ophogen in de voorgevelrooilijn komende tijd tot meer onbedeelde dynamiek leiden. Te overwegen valt of 'in regie' grotere aaneengesloten dakopbouwen gerealiseerd kunnen worden mits daarvoor het initiatief georganiseerd kan worden: bouwijdverkort, bouwkwiteit en kostenverlaging zijn daarbij belangrijke troeven.





5.2 BOUWTECHNISCHE ASPECTEN EN UITVOERING

REALISERING EN RANDVOORWAARDEN

Vooralsnog is er geen helder beeld of beleid van de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in buurten als Rustenburg Oostbroek zich zal gaan voltrekken: wel is duidelijk dat het geen herhaling van de oude stadsvernieuwingssanering kan zijn.

Het kan een door individuele bewoners met kleine aannemers voltrokken proces zijn, terzijde gestaan en gesteund door de gemeentelijke overheid. Ook kan een instrumentele benadering worden gekozen waarbij gemeente en ontwikkelaars een meer seriële aanpak ontwikkelen zodat op projectbasis grootschaliger geprefabriceerde bouwcomponenten worden toegepast met de hieraan verbonden voordelen van procedure- en bouwtijdverkortings, vergroting van uitvoeringskwaliteit en verlaging van de bouwkosten.

Voor wat betreft bijstand aan individuele bewoners zal dit evenals de particuliere woningverbetering een werkwijze vragen waarbij de noodzakelijke investeringen, de mogelijkheden van zelfwerkzaamheid en de externe financieringsmogelijkheden direct op elkaar betrokken worden. Hierbij valt voor wat betreft de uitvoering te denken aan een aantal basispakketten voor technische uitvoering en afwerking in aanvulling op het 'casco' werk, en het wind en waterdicht houden van de bestaande woningen.

CASCO-OMSCHRIJVING ALGEMEEN

De portiek-etagewoningen in Rustenburg en Oostbroek bestaan in het algemeen uit een casco van gemetselde, steensdikke muren en houten vloeren. Ter plaatse van portieken wordt deze constructie aangevuld met betonnen trappen en luifels, veelal met een sierafwerking van gewassen grind ('granietcement') of met gekleurde mortel gemiteerde zandsteen. Sparingen in het steens gevelwerk worden overspannen met gemeneide stalen balken of betonlaten, balkons worden als betonconstructies gebouwd op stalen staartbinten die in de bouwmuur zijn verankerd.

Ter plaatse van de woonkamers is aan de straatzijde soms een isolatie aangebracht van een klampmuur van drijfsteen. De kozijnen zijn doorgaans van hout, stalen kozijnen komen met name voor bij de lantaarnvensters van de portieken, bezet met kathedraalglas of glas in lood. Enkele malen komen de door Berlage en Zwart ontworpen geprofileerde glazen bouwstenen van Leerdam voor.

De muren staan op uitgemetselde funderingsstroken, dmv kessen onderheid met houten palen. Langs de Loosduinsekade en bij de tweelaagse woningen komen fundering op staal voor.

De portiek-etagewoningen hebben een tussenwand die de houten balklagen steunt. De balkafmetingen en de hart op hart afstanden wisselen wanneer de overspanningsmaat of functie wisselt (verdiepingsvloer of dakvloer). Onder de houten verdiepingsvloeren is een apart stuiplaafond bevestigd aan plafondhangers. Hierdoor is er sprake van enige isolatie m.b.t. geluid, temperatuur en brand.

CASCO-OMSCHRIJVING DAKOPBOUW

Omdat sommige blokken een paalfundering van hout hebben is het toevoegen van belasting onwenselijk. Het draagvermogen van houten palen neemt in de tijd geleidelijk af en aanzienlijk verzwakt van de belasting door een opbouw zou zettingen en erger kunnen veroorzaken. Ook bij fundering op staal is een zetting altijd mogelijk: toevoegingen als dakopbouwen zullen dus altijd relatief licht van gewicht moeten zijn.

De hoofdtraagconstructie zal uit stijlen en regels samengesteld de dragende houten of stalen wanden bestaan op de ondergelegen gemetselde bouwmuur en gevels. Dakpannen en een gemetseld buitensponwblad op de haken hoeven geen probleem te zijn. Zie voorts de nadere uitwerking in de bijlagen waar dit *en detail* is uitgewerkt. Hierbij is in een beperkte keuze gemaakt voor materialen en -

zwaartes die in de handel zeer goed verkrijgbaar zijn. Voor de dragende wanden en separatie wanden worden in het algemeen houtskelwanden toegepast bestaande uit een stijf- en regelwerk met een hartafstand van 400 mm, zwaarte 46x96 mm, gevuld met minerale wol en bekleed met gipskartonplaten. De daken bestaan uit sporen 46x121 mm, de platte daken en vloeren uit balklagen 71x171 mm. De dragende wandelementen en dakplaten worden verstijfd met underlayment, geïsoleerd met minerale wol en afgewerkt met dampremmende folie en een gipsplaat aan de binnenzijde, dampopen folie en een buitenbekleding aan de buitenzijde. Voor de dakvlakken zal dit voor de vlakke daken een mechanisch bevestigde bitumineuze dakbedekking zijn, voor de hellende dakvlakken zal het een keramische dakpan zijn die voor elk project eenmalig wordt vastgesteld. Voor de gevelvlakken

zal dit metselwerk zijn in een kleur en type baksteen die voor elk project eenmalig wordt vastgesteld en overeenkomstig het bestaande werk. Afwerking van wanden van dakkapellen kunnen in een zinkgrijze kunststof volkerplaat worden uitgevoerd gelijmd op een regelwerk. Wanneer een dakopbouw grenst aan een bestaand plat dak wordt de zijanten in principe bekleed met vastgeschroefde dakpannen en beëindigd met nok- cq hoekvorsten. Ter plaatse van dakterrassen kunnen de houten wanden worden bekleed met houten delen in kleur of onderhouden met vezelcement Sidings. De bestaande schoorstenen worden opgetrokken door metalen leidingen in een metalen frame op te nemen. Bij de dakterrassen worden deze bevestigd op de bestaande schoorsteenplaten en aan de hoofdmasa verankerd.

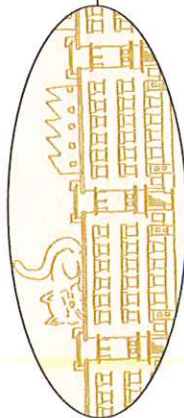
a. Thermische isolatie

Door niet de individuele woning maar het woningblokje te zien als gebouw waar de warmte verliezen rondom moeten worden beperkt is het belangrijk vloer, dak en kopgevels te isoleren. Het dak kan eenvoudig worden voorzien van een geschroefde isolatie op het houten beschot wanneer de dakbedekking aan een onderhoudsbeurt toe is. Vloerisolatie is ook voor houtenvloeren met Tonzon kussens een goedkope manier zonder veel kans op inwendige condensatie en houtrot.

Dubbele beglazing heeft een relatief lange terugverdientijd, maar biedt bewoners meer comfort: de koudeverschillen in een vertrek zijn kleiner en er is sprake van extra geluidwering.

b. Akoestische isolatie

Afgezien van geluidwering van buiten door het aanbrengen van dubbele beglazing kan de geluidwering van de woningen onderling worden



verbeterd.

De woningen hebben houten vloeren en gepleisterde, vrijhangende plafonds. Bij etagewoningen betekent dat er onderling toch nogal wat geluidsoverlast zal zijn. Dat kan aanzienlijk verminderen wanneer er een zwevende vloerconstructie wordt toegepast. In de meeste gevallen kan een 35 mm steenachtige anhydrietvloer op 40 mm ethafoamisolatie worden aangebracht (+80 kg/M²). Er kan dan worden volstaan met het aanbrengen van extra verstijvingen bij de vloer van de woonkamer (de grootste overspanning) dmv doorgespijkerde stroken konstruktiebouw hout 20x80 mm plat bovenop elke balk. De verwachting is dat hiermee de lucht- en contactgeluidsisolatie indices zullen voldoen aan de wettelijke norm voor nieuwbouw van +5dB.

c. Installaties

Het aanbrengen van centrale verwarming en mechanische ventilatie is niet gecompliceerd in woningen met zoveel schachten en kanalen. Een deel van de stookkanalen kan gehandhaafd blijven voor een sfeervolle open haard of milieuvriendelijker gashaard. In enkele gevallen zullen verlaagde plafonds t.p.v. de gangzones nodig zijn om met kanalen binnen de woning te kunnen 'oversteken'. De ketel van de bovenwoning kan eenvoudig in de nieuwe dakopbouw worden opgenomen.

d. Afwerkingspakketten

In samenspraak met de wijk kunnen pakketten worden omschreven waaraan direct een kostenoverzicht wordt gekoppeld.

Te denken valt aan:

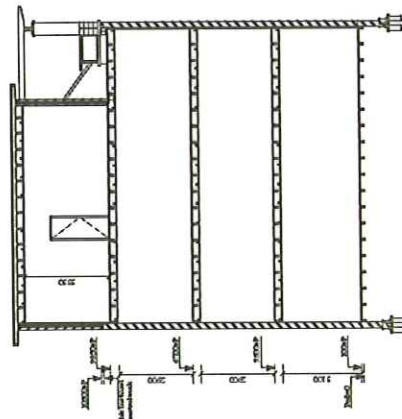
- * basispakket casco: hierbij wordt alleen het bouwkundige werk inclusief de separaties gedaan. Installaties en afwerking kunnen in zelfwerkzaamheid gebeuren. In dit basispakket is tevens begrepen extra isolatie van het dak bovenop het dakbeschot en onder de nieuwe dakbedekking (geëxtr. PS schuim).

COLOFON:

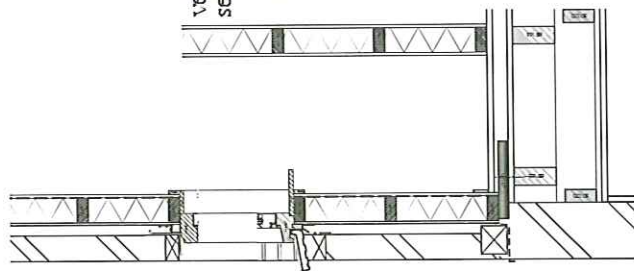
teksten/illustraties SCALA architecten Den Haag
(Peter Drijver, Mieke Bosse, Sabine Meier) tenzij anders aangegeven 2002-2005
historische beelden Haags Gemeente Archief

* basispakket: dit is vergelijkbaar met een kant en klare woning die je betreft. Mechanische ventilatie, centrale verwarming, sanitair, electra, aansluitingen voor keuken en wasmachine, electrainstallatie, enzovoorts.

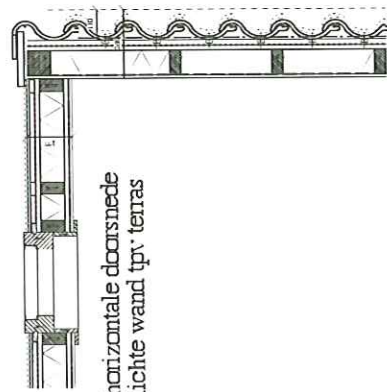
* opties naar keuze.



verticale doorsnede
separatie



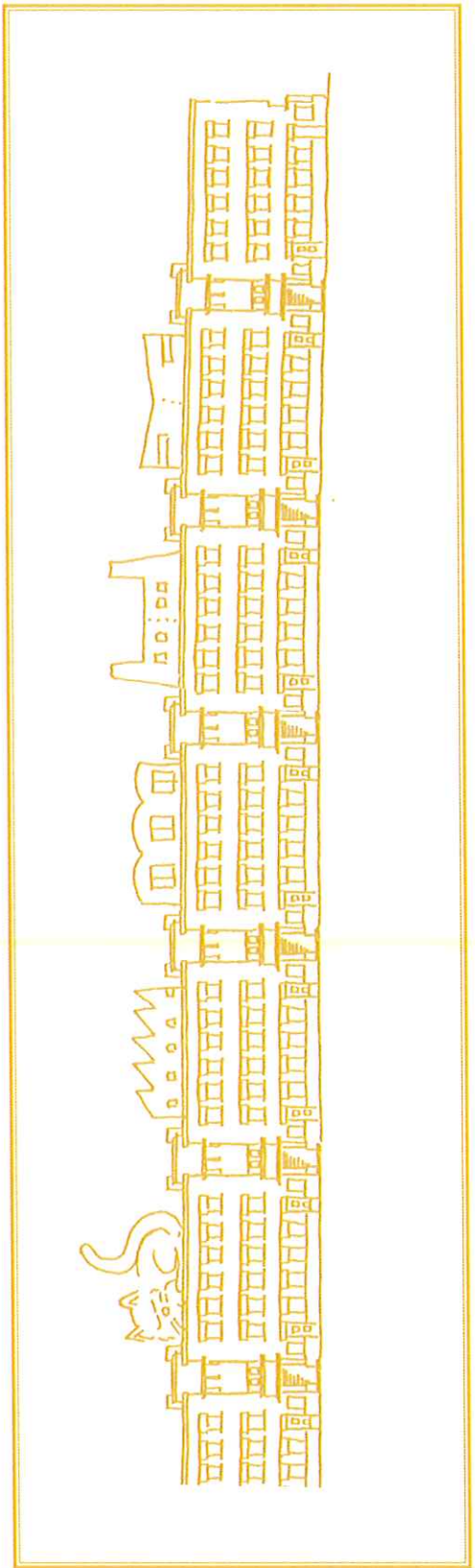
horizontale doorsnede
kopwand bekleed met pannen

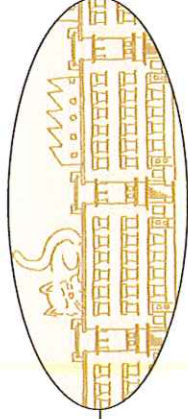


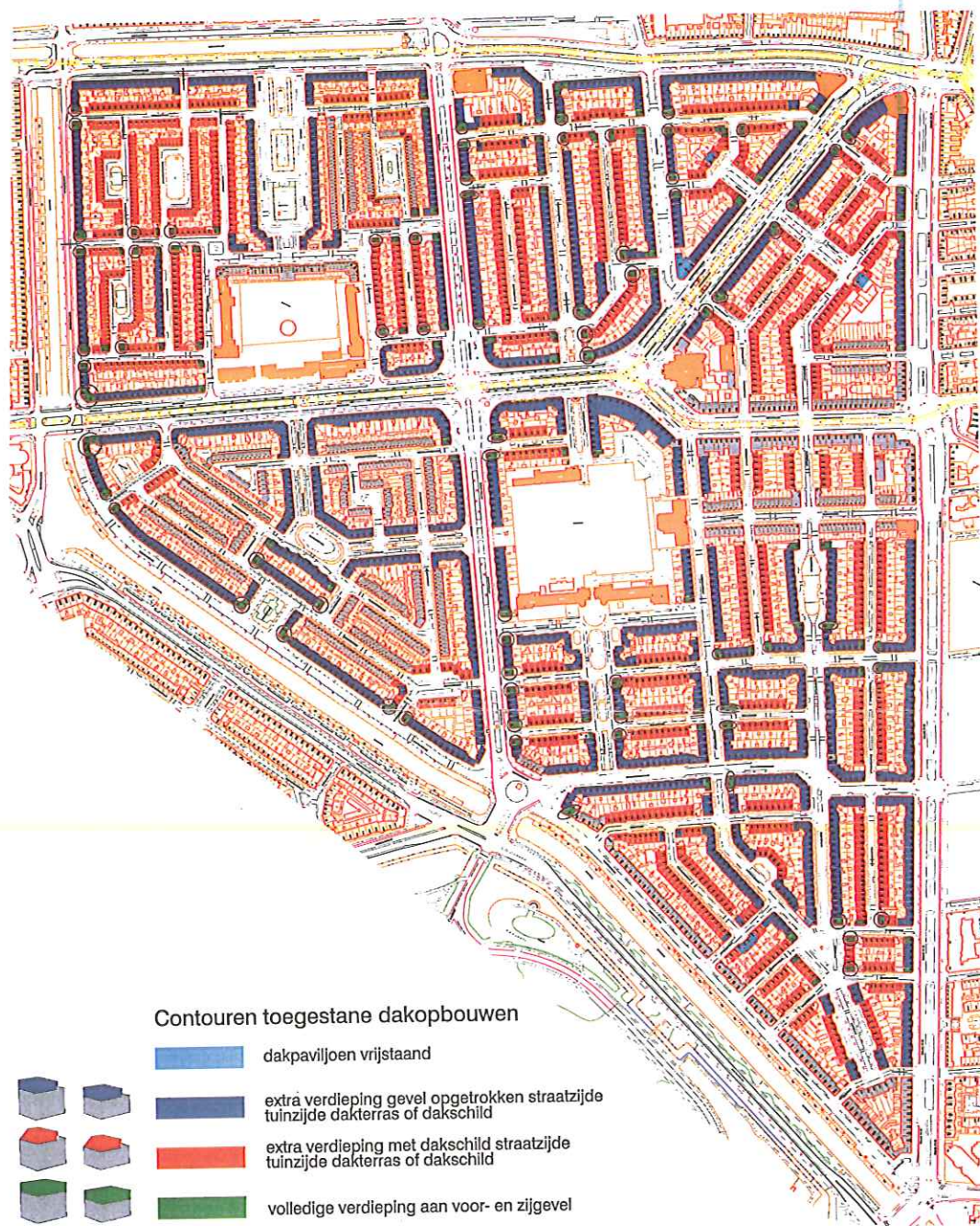
horizontale doorsnede
lichte wand t.p.v. terras

Voor de 'Pilots' van Hattemlaan, Spakenburgsestraat eo en Lumierestraat geldt het volgende:

1. deze tekeningen zijn eigendom van de Gemeente Den Haag en worden tegen reproductiekosten ter beschikking gesteld aan haar inwoners: deze tekening is niet verhandelbaar.
2. deze tekeningen zijn gemaakt om het beleid en de kwaliteit te sturen tav dakopbouwen en woninginnovatie in Rustenburg Oostbroek door Scala Architecten en Regtop-Ligvoet architecten, Den Haag
3. aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend anders dan bedoeld in dit beleid.
4. het betreft hier voorbeeld tekeningen welke de hoofdlijnen van het beleid c.q. de sturing aangeven, zij zijn niet een op een van toepassing op elk pand in de wijk.
5. bij voorbereiding en realisering van dakopbouwen is men ten allen tijde verplicht de hiervoor geldende procedures te doorlopen en voorschriften te volgen (bouwvergunning, welstandsstoets, constructieve berekeningen en tekeningen, enz).

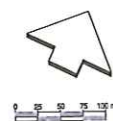






Contouren toegestane dakopbouwen

- | | |
|---|--|
|  |  dakpaviljoen vrijstaand |
|  |  extra verdieping gevel opgetrokken straatzijde
tuinzijde dakterras of dakschild |
|  |  extra verdieping met dakschild straatzijde
tuinzijde dakterras of dakschild |
|  |  volledige verdieping aan voor- en zijgevel |
|  |  nadere eisen bij volledige verdieping |
|  | bijzondere functies |
|  | geen dakopbouwen toegestaan |



en129eb3