

Beleidsnotitie “Welstandseisen voor dakkapellen aan de voorzijde van de woning”

Inleiding

In de gemeente is gebleken dat er behoefte is aan een verruiming van de regelgeving omtrent dakkapellen aan de voorzijde van een woning. Onder meer omdat het voor bewoners niet altijd duidelijk is welke wetgeving zij moeten volgen. Hierdoor kunnen er problemen ontstaan indien een dakkapel illegaal op een bouwwerk geplaatst is en de welstandscommissie deze dakkapel vervolgens, op basis van het bestaande welstandsbeleid, terecht afkeurt. Het gevolg van een dergelijke situatie zou zijn dat de burger deze dakkapel moet aanpassen met alle gevolgen van dien. Om deze reden is gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is de regels van het welstandsbeleid en vergunningsvrij bouwen meer gelijk te trekken. Dit is ten tijde van de vaststelling van het welstandsbeleid al wel gebeurd met dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak.

Wet en regelgeving.

In de gemeente Heeze-Leende zijn dakkapellen aan de voorzijde van een woning niet vergunningsvrij tenzij ze gebouwd worden in een welstandsvrij gebied. De gemeente Heeze-Leende heeft ervoor gekozen om alle woongebieden aan de voorzijde minimaal licht welstandsplichtig te maken om zo de vanuit openbaar gebied zichtbare gebouwde omgeving in ieder geval op een basisniveau te houden. Daarbij zijn er in de bestemmingsplannen van de gemeente Heeze-Leende geen specifieke regels voor dakkapellen opgenomen.

Besluit omgevingsrecht

Dakkapellen aan de voorzijde van een bouwwerk kunnen volgens het besluit omgevingsrecht (Bor) alleen vergunningsvrij opgericht worden indien ze voldoen aan het bestemmingsplan en indien er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. In de gemeente Heeze-Leende zijn hierdoor dakkapellen aan de voorzijde meestal vergunningsplichtig. Vergunningsvrije dakkapellen aan de voorzijde dienen, doordat er binnen de bestemmingsplannen geen regels voor dakkapellen zijn opgenomen, alleen te voldoen aan de regels opgenomen in artikel 3.3 bijlage II Bor.

Omdat de discussie met burgers meestal gaat over het verschil tussen de regels vergunningsvrij bouwen en de welstandsregels hebben wij gekeken of het wenselijk is de regels voor vergunningsvrije dakkapellen en de welstandsregels voor dakkapellen meer naar elkaar toe te brengen.

In de regels vergunningsvrij bouwen zijn de volgende punten opgenomen die verschillen met de welstandsregels:

- gemeten vanaf de voet van de dakkapel mag de dakkapel niet hoger zijn dan 1,75 meter; - de onderzijde van de dakkapel moet meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet liggen; - de zijkanten van de dakkapel moeten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak blijven.

welstandsnota “de sgonste parel”, januari 2013

In de welstandsnota van januari 2013 is het welstandsbeleid van de gemeente Heeze-Leende vastgesteld. In de welstandsnota is een aantal sneltoetscriteria opgenomen voor dakkapellen. Indien het bouwwerk voldoet aan deze criteria wordt het niet beoordeeld door de welstandscommissie, maar wordt het bouwwerk meteen goedgekeurd. Het bouwwerk voldoet immers aan de vooraf vastgestelde welstandsregels. Indien het bouwwerk niet voldoet aan de sneltoetscriteria zal het alsnog beoordeeld moeten worden door de welstandscommissie.

In de welstandsnota zijn nu de volgende criteria opgenomen:

Plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dus niet boven elkaar gerangschikt;

- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van de voorgevel;
- het dakvlak dient minimaal 0,5 meter aan de bovenzijde en 1 meter aan de overige zijde vrij te blijven; – niet meer dan 1 dakkapel per woning per dakvlak.

Maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 1,50 meter.
- Gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
- breedte in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Vormgeving:

- plat afgedekt;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw; – geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

wenselijkheid

De reden waarom er een afstand van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak is opgenomen is dat het niet wenselijk is dat twee dakkapellen te dicht naast elkaar opgericht worden. Dit heeft zowel esthetische als bouwtechnische redenen. Esthetisch gaat het belang van de toepassing van deze regel spelen op het moment dat bij een geschakelde woning of rijwoning de aanliggende de burens ook een dakkapel willen realiseren. De uitstraling van beide dakkapellen moet dan passen in de stijl van de woning, in relatie tot beide woningen, in relatie tot beide dakkapellen en in relatie tot de overige gebouwde omgeving.

De vraag is of de tussenafstand van 2 dakkapellen bij een totale afstand van 1 meter (2 x 0,5 meter tot aan de zijkant van het dakvlak) te klein is. In de welstandsregels is opgenomen dat voor dakkapellen op het achterdakvlak en een niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak meerdere dakkapellen gerealiseerd mogen worden met een minimale tussenafstand van 1 meter. Hieruit blijkt dat 1 meter tussenafstand voldoende ruimte biedt om meerdere dakkapellen op een bouwwerk te realiseren. Daarbij blijft, door het maximaal opgenomen percentage (40% met een maximum van 3 meter), gewaarborgd dat er geen overmaatse dakkapellen op het dakvlak geplaatst kunnen worden. Om deze reden zien wij geen probleem in het verkleinen van de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak naar 0,5 meter.

Een tweede verschil tussen het Bor en de welstandsnota is de hoogte van de dakkapel. Omdat er in de welstandsnota zowel een percentage (50% van de hoogte van het dakvlak) als een maximale hoogte is weergegeven is het mogelijk om deze maximale hoogte te verruimen naar de vergunningsvrije 1,75 meter. Door het percentage wordt namelijk voorkomen dat het dakvlak bijna geheel uit een dakkapel gaat bestaan.

Het derde punt is de afstand van de dakkapellen tot de dakvoet. In de welstandsnota is dit, voor dakkapellen aan de voorzijde, minimaal 1 meter. Vergunningsvrij moet de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter zijn. Deze afstand is in de welstandsnota wel overgenomen voor niet naar openbaar gebied gekeerde zijdakvlakken en achterdakvlakken. Hierdoor kan er een situatie ontstaan waarbij op 1 huis dakkapellen op verschillende hoogtes op het huis gerealiseerd moeten worden. Dit is geen wenselijke situatie en om deze reden is besloten om ook de afstand tot de dakvoet aan te passen.

Conclusie

De sneltoetscriteria voor dakkapellen in het voordakvlak zullen met deze notitie worden aangepast. Het welstandsniveau blijft van kracht. Dakkapellen die voldoen aan de welstandscriteria worden met de ambtelijke toets goedgekeurd. Dakkapellen die niet voldoen aan de welstandscriteria worden door de welstandsc commissie behandeld. De bijgevoegde sneltoetscriteria zullen de criteria in de welstandsnota “de sgonste parel” januari 2013 gaan vervangen tot er een nieuwe welstandsnota wordt vastgesteld.

toetscriteria voor dakkapellen op een dakvlak aan de voorzijde of naar openbaar gebied gekeerde zijkant:

Een dakkapel op een voorgeveldakvlak of een zijgeveldakvlak dat naar openbaar gebied toegekeerd is, is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan de onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere si-

tuatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In het geval van een beschermd monument of een beschermd stads-, of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen:

- het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw, de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak (Deze dakkapel kan in het geval van een doorlopend dakvlak ook op een ander bouwwerk geplaatst zijn);
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw; – de dakkapel wordt niet geplaatst op een bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok (een dakvlak bestaande uit meerdere woningen) regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van de voorgevel;
- het dakvlak dient minimaal 0,5 meter aan de bovenzijde vrij te blijven;
- het dakvlak dient aan de zijkanten minimaal 0,5 meter vrij te blijven gemeten aan de bovenzijde van dakkapel;
- de afstand van de dakkapel tot de dakvoet is minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter;
- niet meer dan 1 dakkapel per woning per dakvlak.

Maatvoering:

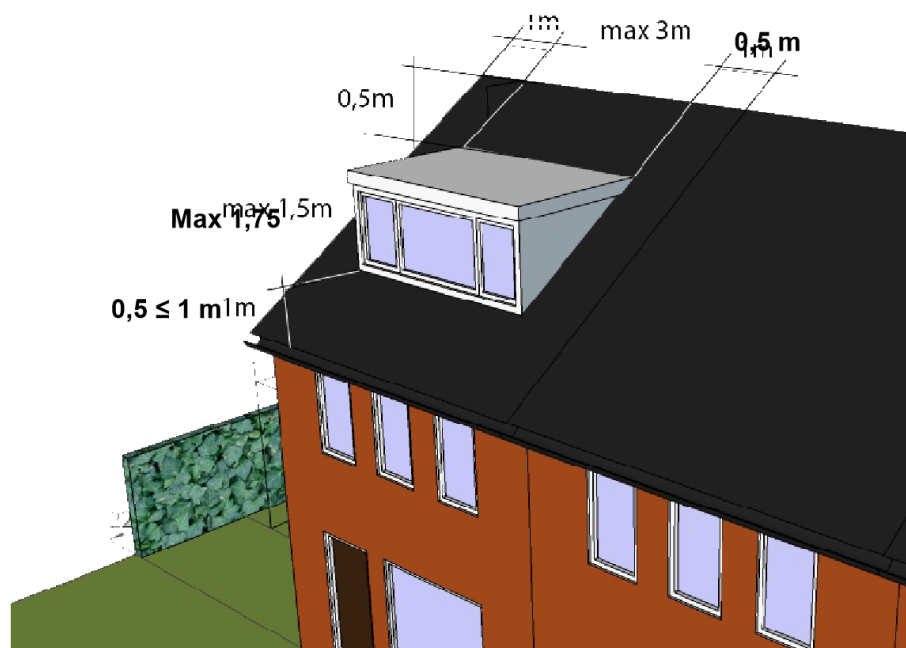
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 1,75 meter. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
- breedte in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels en gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Vormgeving:

- plat afgedekt;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- indeling van profielen en kozijnen gelijk aan die van gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten.

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw; – beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.



Criteria ambtelijk pre-advies

Dakkapellen
Voorkant

Het bouwplan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstands-criteria wordt voldaan. Indien alle vragen met ja en/of n.v.t. zijn beantwoord voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Zijn een of meerdere vragen met nee beantwoord, is er een bijzondere situatie, of is er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt de bouwaanvraag ter toetsing aan de welstandscmissie voorgelegd.

ja	nee	n.v.t.	
			algemeen
			Het betreft een dakkapel op het hoofdgebouw, de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak (Deze dakkapel kan in het geval van een doorlopend dakvlak ook op een ander bouwwerk geplaatst zijn).
			de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
			de dakkapel wordt niet geplaatst op een bijgebouw, aan- of uitbouw
			plaatsing en aantal
			Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok (een dakvlak bestaande uit meerdere woningen) regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dus niet boven elkaar gerangschikt
			Bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleding van de voorgevel
			het dakvlak dient minimaal 0,5 meter aan de bovenzijde vrij te blijven
			het dakvlak dient aan de zijkanten minimaal 0,5 meter vrij te blijven gemeten aan de bovenzijde van dakkapel
			de afstand van de dakkapel tot de dakvoet is minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter.
			niet meer dan 1 dakkapel per woning per dakvlak
			maatvoering
			hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 1,75 meter. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim
			breedte in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3 meter gemeten tussen de woningscheidende muren of eindgevels, Gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel
			vormgeving
			plat afgedekt
			gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw
			Materiaal en kleur
			materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
			beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken

Voor advies voorleggen aan de welstandscmissie : Ja / Nee
Voorleggen d.m.v. planlijst: Ja / Nee

Datum: akkoord: