



Dakkapellen

Wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?

Een dakkapel geeft uw zolder licht en ruimte en schept daarmee mogelijkheden voor een extra kamer.

Het plaatsen van zo'n dakkapel kan echter niet zomaar. U zult zich namelijk aan bepaalde regels moeten houden, onder meer om uw veiligheid en die van omwonenden te waarborgen. Maar ook omdat de dakkapel moet passen in de omgeving en uw burens er geen last van mogen hebben. In sommige gevallen is daar een bouwvergunning voor nodig, in andere gevallen niet. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij en bouwvergunningplichtig plaatsen van dakkapellen zoals die per 1 januari 2003 gelden.

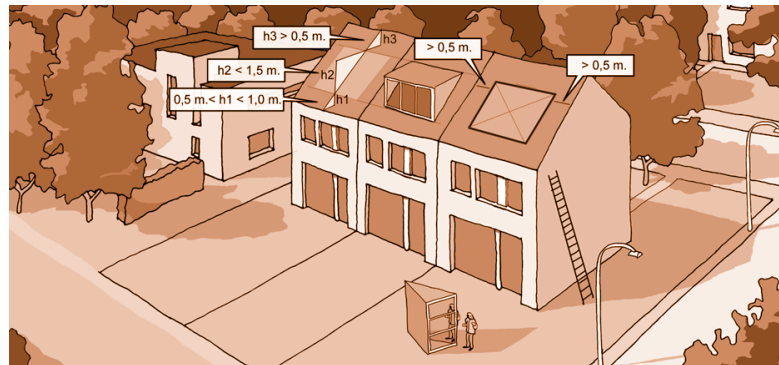
De voor- en achterkant-benadering

Belangrijk is waar u de dakkapel wilt plaatsen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een dakkapel aan de voorkant en zijkant van de woning meestal niet bouwvergunningsvrij worden gebouwd.

Geen vergunning nodig

Voor het bouwvergunningsvrij mogen plaatsen van een dakkapel gelden de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel moet op een bestaand gebouw worden geplaatst. Als u tijdens de bouw van uw woning besluit toch ook nog een dakkapel toe te voegen, dan kan dat dus niet bouwvergunningsvrij.
2. de dakkapel wordt op het achterdakvlak of op een zijdakvlak gebouwd. Dit zijdakvlak mag echter niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijn.
3. de afstand tot de voorgevel van het gebouw is meer dan 1 meter.
4. de dakkapel heeft een plat dak.
5. de zijwanden van de dakkapel zijn ondoorzichtig.
6. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,5 meter.
7. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet⁽¹⁾.
8. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok⁽²⁾.



In dit geval mag u deze dakkapel bouwvergunningsvrij plaatsen. Let op: zoals u ziet worden de maten verticaal gemeten (en dus niet langs het dakvlak)!

9. de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.
10. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een tijdelijk bouwwerk, zoals een woonkeet, of op een woonwagen. De dakkapel mag ook niet op een vakantiehuisje of een ander bouwwerk dat niet permanent mag worden bewoond bouwvergunningsvrij worden geplaatst.
11. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Alleen als voldaan wordt aan *alle* genoemde voorwaarden (1 t/m 11) mag u de dakkapel zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningsvrij iets wilt veranderen aan een bestaande dakkapel.

⁽¹⁾ DAKVOET: HET LAAGSTE PUNT VAN EEN SCHUIN DAK. ⁽²⁾ DAKNOK: HET HOOGSTE PUNT VAN EEN SCHUIN DAK.



Wel een bouwvergunning nodig

Als uw bouwplan niet voldoet aan de eerste voorwaarde dan moet u een reguliere-bouwvergunning aanvragen. Als u de dakkapel wilt bouwen op een bestaand gebouw, maar aan één van de andere voorwaarden niet wordt voldaan, dan moet u een lichte-bouwvergunning aanvragen.

Ga alvast zelf na of u een bouwvergunning nodig heeft

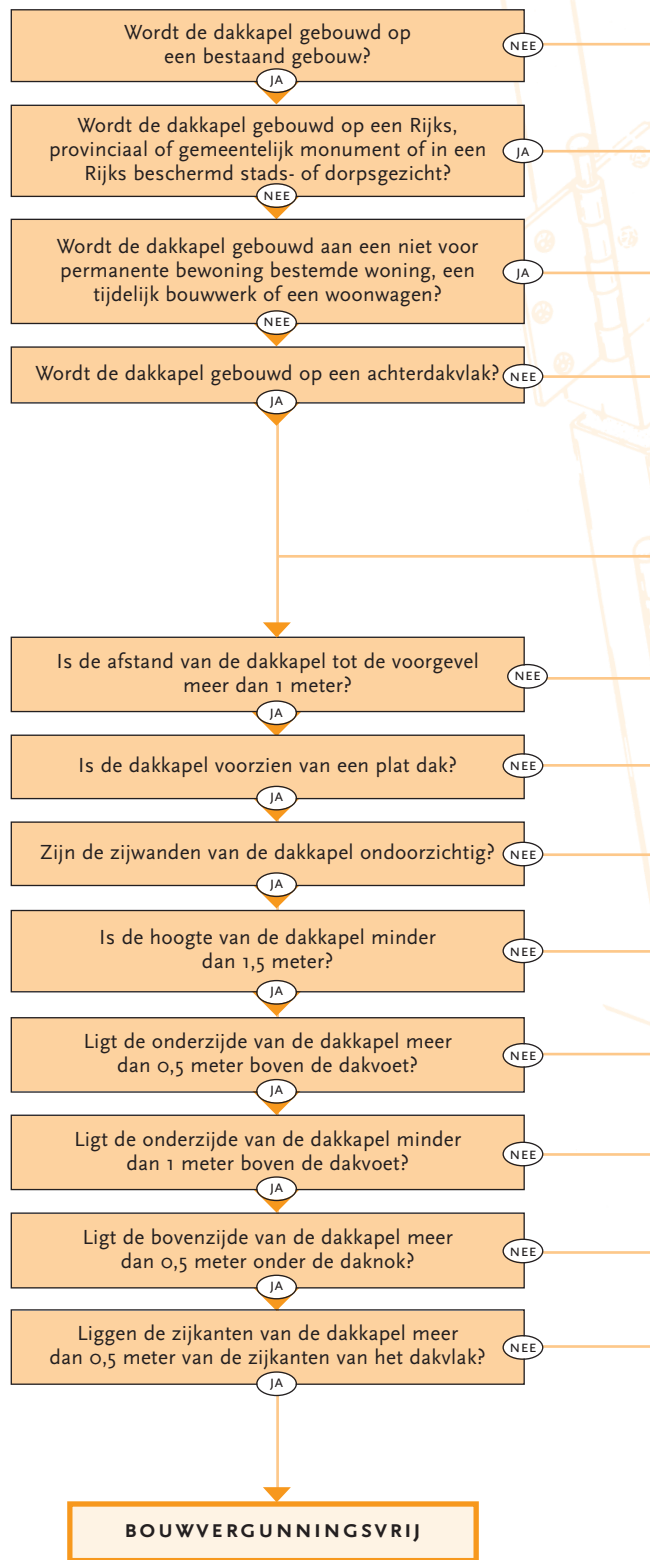
Wilt u een dakkapel plaatsen? Doorloop de stappen uit het schema en ontdek óf en zo ja, welke bouwvergunning u nodig heeft.

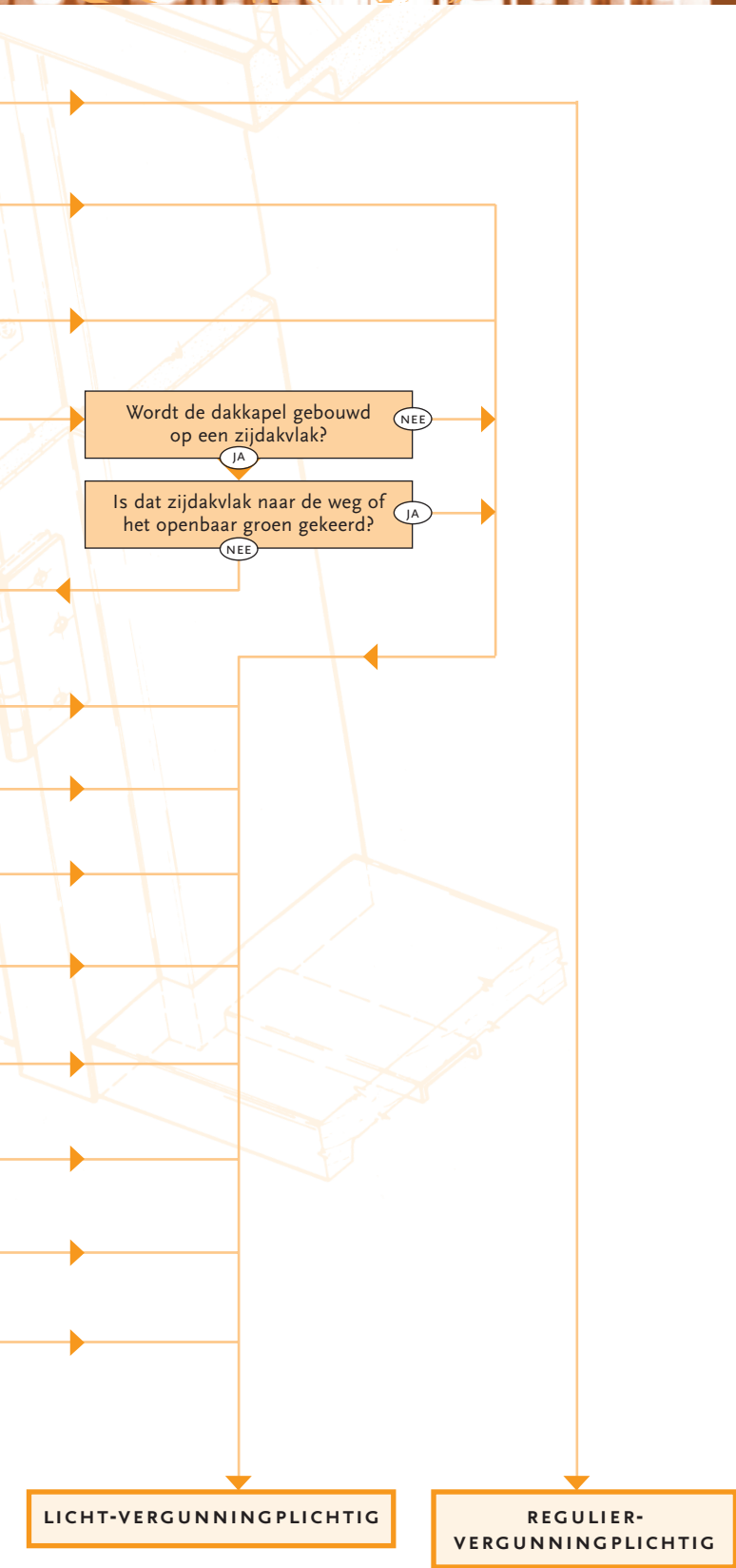
Wat is bouwvergunningsvrij bouwen?

Als uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij bouwen mag u zonder bouwvergunning bouwen. De regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen zijn in dat geval niet van toepassing. De regels met betrekking tot onder meer veiligheid en gezondheid uit het Bouwbesluit en het burendrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

Monumenten

Bouwt u in, op, aan of bij een monument dat door het Rijk, de provincie of de gemeente is aangewezen of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht, dan mag dat nooit bouwvergunningsvrij. Voor bouwvergunningsvrije bouwwerken is dan altijd toch een bouwvergunning nodig.





Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan legt de gemeente regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze plannen zijn bindend voor u als burger. Daar staat precies in welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen staan op een kaart aangegeven. Het plan geeft ook bouw- en gebruiksvoorschriften die bij de verschillende bestemmingen horen.

Uw bouwplan moet in principe altijd passen binnen het bestemmingsplan van uw gemeente. Wanneer u iets (ver)bouwt dat bouwvergunningsvrij is gelden echter alleen de voorschriften uit het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik. Wanneer u het gebouwde na uitvoering van de bouwplannen wilt gaan gebruiken voor een doel dat op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan moet u hier, ook al betreft het een in principe bouwvergunningsvrij bouwwerk, vrijstelling van het bestemmingsplan voor aanvragen.

Welstand

De gemeente mag een licht-vergunningplichtig bouwplan zelf aan 'redelijke eisen van welstand' toetsten of het bouwplan voorleggen aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Bij een regulier-bouwvergunningplichtig bouwwerk is het advies van de welstandscommissie of de stadsbouwmeester verplicht.

Bij de toets aan de welstandseisen wordt gekeken of de vorm en het materiaal- en kleurgebruik van het bouwwerk binnen de directe omgeving past. Om u als burger vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, moet de gemeente in een welstandsnota zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven. Bij een aantal bouwwerken (aan-/uitbouwen, bijgebouwen/overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen) moeten de welstandseisen zo gedetailleerd en duidelijk zijn, dat er bij u geen enkel misverstand over kan bestaan hoe u moet bouwen om aan de welstandseisen te voldoen. Die verplichte gedetailleerde eisen worden 'loket-criteria' genoemd. Iedere gemeente moet haar welstandsnota en loketcriteria uiterlijk 1 juli 2004 vastgesteld hebben. Tot die tijd hoeft de welstandsbeoordeling nog niet op een welstandsnota gebaseerd te zijn.

Bouwvergunningsvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde 'excessenregeling' ingesteld, want men kan bouwsels maken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwvergunningsvrij is.



• Publicatie van:
• Ministerie van Volkshuisvesting,
• Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
• Centrale Directie Communicatie
• Rijnstraat 8
• 2515 XP Den Haag
• www.vrom.nl

• 010950/09-02 23322/212

Bouwbesluit: hoe te bouwen

Waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staat in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan minimumeisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort.

Of u nu volgens een reguliere-bouwvergunning, een lichte-bouwvergunning of bouwvergunningsvrij bouwt: uw bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt u zélf de verantwoordelijkheid. Uw gemeente, aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen.

Verplicht rekening houden met uw burens

Behalve de regels rondom het bouwen heeft u ook te maken met het zogeheten burensrecht, dat in het Burgerlijk Wetboek is geregeld. Daarmee is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven u (wettelijk) houvast als u er met de burens niet uitkomt.

Het belangrijkste advies is om eerst met uw burens te overleggen, ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen. In veel gevallen wordt u het dan eens - wellicht na een kleine aanpassing van uw plan.

Wat betekent een bouwvergunning voor u?

Als u een bouwvergunning nodig heeft voor het plaatsen van een dakkapel, dan zal dit in de meeste gevallen een lichte-bouwvergunning zijn. Bij een aanvraag voor een lichte-bouwvergunning wordt de volgende procedure doorlopen:

Stap 1 U dient uw bouwplan in bij de gemeente op een standaard formulier volgens standaard indieningsvereisten. Vraag uw gemeente hiernaar of haal het formulier van internet (www.vrom.nl/woningwet). In de bijlage bij het aanvraagformulier staat welke stukken u mee moet leveren.

Stap 2 Blijkt dat er nog stukken ontbreken na indiening van uw plan, dan moet u dat binnen vier weken van de gemeente horen. De gemeente zal aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren (de maximale termijn hiervoor is vier weken). Hooft u binnen vier weken na indiening van uw aanvraag op dat punt niets van de gemeente, dan kunt u er van uitgaan dat uw aanvraag compleet is.

Stap 3 De gemeente beoordeelt uw plan met name op zijn ruimtelijke kwaliteit volgens de voorschriften van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en de welstandsvoorschriften. Het plan wordt voorts op constructieve veiligheid getoetst volgens de technische minimumeisen uit het Bouwbesluit.

Stap 4 De gemeente geeft u binnen zes weken uitsluitel of u wel of niet een lichte-bouwvergunning krijgt.

Voor de reguliere-bouwvergunningsprocedure gelden uitgebreidere toetspunten en een langere beslistermijn van twaalf weken (deze termijn is daarbij eenmalig met zes weken te verlengen).

Vraag het uw gemeente

Naast een bouwvergunning kunt u bij het (ver)bouwen ook te maken krijgen met andere vergunningen. Zo heeft u wellicht geen bouwvergunning nodig, maar bijvoorbeeld wél een milieuvergunning, een uitritvergunning, een sloopvergunning of kapvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder bouwplan contact op te nemen met uw gemeente.

Meer informatie

Deze folder is er één uit een serie folders over veelvoorkomende bouwwerken. Ook bestaat er een algemene publieksbrochure over (ver)bouwzaken aan uw woning. Vraag uw gemeente ernaar of kijk op de internetsite van het ministerie van VROM (www.vrom.nl/woningwet).