

raadsvoorstel

portefeuillehouder G. Veninga
opgesteld door Vergunningen, Voorzieningen en Handhaving / Tom Vianen
Registratienummer
collegebesluit 11.11821 en 11.14788
vergaderdatum raad 10 november 2011
jaar/nummer 2011-104

onderwerp Aanpassing spelregels dakkapellen en dakopbouwen

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te trekken het onderdeel Dakkapellen en dakopbouwen uit de bijlage 'uitgangspunten bij woonbebouwing' welke onderdeel uitmaakte van het raadsbesluit 2011-007 van 3 maart 2011.
2. In te stemmen met en vast te stellen de nota 'spelregels voor dakkapellen'.
3. De nieuwe spelregels in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



mr. G.G.G. Slooters
secretaris



F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Probleemstelling

Op 3 maart jongstleden heeft de gemeenteraad ingestemd met uitgangspunten bij woonbebouwing voor onder andere dakkapellen en dakopbouwen. Het verschil tussen beide vormen is met behulp van criteria (vorm, plaats in het dak en afmetingen) uitputtend in allerlei tekeningen geregeld.

Na 4 maanden gebruik van dit deel van de beleidsnota, blijkt de toepassing van de criteria te leiden tot onbedoelde effecten (meer toetstijd, meer discussies met aanvragers en minder flexibiliteit).

Inleiding

In (nagenoeg) alle bestemmingsplannen is aangegeven dat de goothoogte van een gebouw mag worden overschreden door dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen. Wat moet worden verstaan onder een dakkapel en wanneer sprake is van een dakopbouw is landelijk niet nader gedefinieerd. De beantwoording van deze vraag is met name in een welstandsvrije gemeente van belang omdat de uitkomst het verschil kan maken tussen het wel of niet voldoen aan het bestemmingsplan en het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

De wetgever laat dit onderdeel bewust over aan de lokale overheid om te regelen. Het is gewenst om hier beleid voor te hebben.

Kader / Eerdere besluiten

Het raadsbesluit van 3 maart 2011, nummer 2011-007 waarbij in de bijlage bij dit besluit nadere criteria zijn opgenomen voor het onderscheid tussen dakkapellen en dakopbouwen.

Beoogd effect

Het creëren van een duidelijk kader waarmee transparant en uniform aanvragen kunnen worden behandeld en voorlichting kan worden gegeven. Hierbij moeten de doelstellingen uit de bestemmingsplannen intact blijven en de inwoners een behoorlijke mate van ontwerp vrijheid krijgen. Bovendien moeten de medewerkers van het omgevingsloket in het Klantcontactcentrum hier sneller mee uit de voeten kunnen, zodat flitsvergunningen voor dit onderdeel binnen handbereik komen.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

Een percentagevoorschrift

Als nieuwe maatstaf voor de begrenzing van dakkapellen wordt voorgesteld om te gaan werken met een maximum percentage van het dakvlak. Met andere woorden. Het 'gat in het dak' als gevolg van een dakkapel mag niet overheersend zijn. In de bijgaande notitie 'spelregels voor dakkapellen', is onderscheid gemaakt tussen:

- Dakkapellen op woningen
- Dakkapellen op utiliteitsgebouwen
- Dakkapellen op recreatiewoningen

De reden voor dit onderscheid is tweeledig.

1. Door in de regel grotere gebouwfmetingen zijn bij utiliteitsgebouwen de dakvlakken vaak stukken groter dan bij woningen waardoor bij het hanteren van eenzelfde percentage als bij woningen alsnog hele grote dakkapellen kunnen ontstaan. De in het bestemmingsplan beoogde goot- en bouwhoogte zou met de komst van hele grote dakkapellen geweld worden aangedaan.
2. Bij recreatiewoningen is in het bestemmingsplan de maximaal toegestane oppervlakte en/of inhoud en/of dakhelling redelijk beperkt en afgestemd op recreatief gebruik. Door het (gedoogd) permanent bewonen van recreatiewoningen ontstaat al snel de behoefte aan meer binnenruimte. Zeker in de recreatieparken worden daarom met regelmaat onder het mom van dakkapel

hele tweede rechtstandige verdiepingen gerealiseerd. Van behoud van dakvlak is soms nauwelijks meer sprake en zelfs nokgordingen verdwijnen. Aangezien bij de vaststelling van het bestemmingsplan recreatieparken is ingezet op uitsterving van de permanente bewoning, ligt hierin opgesloten dat ook het gebruik van de bovenverdieping voor wat betreft de omvang afgestemd blijft op normaal recreatief gebruik. Het voorgestelde maximum percentage is daarom bij dakkapellen op recreatiewoningen minder groot dan bij 'gewone' woningen.

Een nokvoorschrift

Dakkapellen komen voor in vele vormen. Alleen al het googelen op afbeeldingen van dakkapellen levert een scala aan dakvormen op. Eén ding hebben ze echter gemeen. Bij bijna alle vormen blijft de nokconstructie (lees bouwhoogte) onveranderd en ligt het hoogste aangrijpingspunt van de dakkapel altijd lager dan de nokgording. Dit is ook logisch omdat bij verandering of verhoging van de nokconstructie de oorspronkelijke hoofdvorm teniet wordt gedaan. Zo'n verandering heeft een directe relatie met de bouwhoogte zoals vaak is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om opnieuw een nokvoorschrift in de nieuwe spelregels op te nemen. Met dit voorschrift wordt bewaakt dat met de realisatie van dakkapellen de hoofdvorm van de bouwmassa niet wijzigt. Dit is een belangrijk uitgangspunt van alle bestemmingsplannen.

Een zijdelingse afstandsmaat

Naast behoud van de nokconstructie is het ook van belang dat een dakkapel in belangrijke mate rondom is omsloten door de oorspronkelijke dakbedekking (veelal dakpannen). Door dit uitgangspunt te volgen blijft de karakteristiek van een dak intact. Bij het vergunningsvrij bouwen van dakkapellen in het achter- en zijdakvlak, heeft de wetgever als randvoorwaarde gesteld dat de afstand van de dakrand van de dakkapel minstens een halve meter vrij moet liggen van de zijkant van het hoofddak. Bij rijwoningen geldt hierbij de gemeenschappelijke perceelsgrens. Voorgesteld wordt om ook in de eigen lokale spelregels hierbij aan te haken.

Een hoogtebeperking

Uit inspraakreacties is gebleken dat vooral marktpartijen aandringen op enige hoogtebeperking. Vaak ingegeven door esthetische motieven, hebben zij na bestudering van het concept verzocht om dakkapellen nooit hoger te laten worden dan de hoogte van de bouwlaag waar deze voor is bedoeld.

De eerste opzet van de spelregels welke is vrijgegeven voor inspraak voorziet in een ruimere benadering omdat nagenoeg alle dakkapellen die niet met een plat dak worden afgedekt doorlopen tot een hoger gelegen verdieping of vliering. Met een enkele tekstuele toevoeging is nu toch geregeld dat de hoogte van dakkapellen wordt begrensd, zonder dat vormen met een schuindak worden geblokkeerd.

Kleine aanpassingen naar aanleiding van het inspraaktraject

Gelijktijdig met het publiceren van een concept van de nieuwe spelregels zijn een viertal marktpartijen die met regelmaat omgevingsvergunningaanvragen in het grondgebied verzorgen benaderd met de vraag om nog voor vaststelling de werkbaarheid van de nota te beoordelen.

In een positieve constructieve dialoog heeft dit naast bovenstaande hoogtebeperking ook op andere onderdelen nog geleid tot enige aanpassing. Met name de wijze van meten is hierdoor (nog) beter afgestemd op de landelijke regels.

In de nu voorliggende nota zijn alle inspraakreacties verwerkt, voor zover daar aanleiding voor was en opvattingen werden gedeeld. Meer details over de reacties kunt u terugvinden in de bij dit voorstel gevoegde nota van inspraak.

Wat levert de verandering van beleid op

- o Duidelijkere regels
- o Meer ontwerpvrijheid bij de aanvrager
- o Minder rekenwerk voor de plantoetser (en dus een sneller procesverloop)
- o Nagenoeg alle bestaande reeds gerealiseerde dakkapellen passen binnen de nieuwe spelregels (= inschatting)
- o Een betere aansluiting bij de bepalingen van het vergunningvrij bouwen

Kanttekeningen:

Uiteraard is er ook een keerzijde aan het verruimen van mogelijkheden en het verminderen van regels. In dit geval is de belangrijkste, de kans op verstoring van gevelbeelden. Lang niet alle aanvragers hebben 'esthetisch gevoel' en de drang naar meer binnenruimte wint het vaak van een mooi gevelbeeld. In de huidige opzet is geen onderscheid gemaakt tussen gevels die vanaf de openbare weg te zien zijn en achtererfgebied. De esthetische kwaliteit van de woonomgeving kan dus achteruit gaan. In een welstandsvrije gemeente die graag meer verantwoording bij de inwoners zelf ziet, past niettemin zo'n opzet.

Risico's / Beheersmaatregelen

Met het in korte tijd aanpassen van spelregels zou een periode van onduidelijkheid bij met name de architecten en adviseurs kunnen ontstaan. Nog nauwelijks gewend aan de besluitvorming van maart dit jaar, krijgen zij opnieuw te maken met een koerswijziging. De kans bestaat na introductie van deze nieuwe spelregels een aantal aanvragen nog worden gebaseerd op oude kaders. Om dit te voorkomen, zullen we naast de gebruikelijke publicaties in Nieuwkoop's Nieuws en onze elektronische bekendmakingen, de meest frequente indieners in persoon informeren over de veranderingen.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Financieel

Verwaarloosbaar klein. Hooguit zal de gemiddelde bouwsom waarover leges worden berekend iets toenemen door ruimere mogelijkheden. Daar tegenover staat dat door een

ruimere uitleg van het begrip dakkapel in het voordakvlak iets meer als vergunningvrij kan worden aangemerkt.

Personele

Geen directe consequenties maar wel een snellere toetstijd.

Juridisch

Bij verruiming en vereenvoudiging van het beleid zal dit leiden tot minder discussies en uiteindelijk ook de kans op bezwaarschriften doen afnemen.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

Bijlage Uitgangspunten bij woonbebouwing (huidige beleid)

Bijlage Nota 'spelregels voor dakkapellen'

Bijlage Nota van inspraak

Advies meningsvormende raad 27 oktober

De raad heeft voldoende informatie om 10 november een besluit te nemen.

Het zal als een **discussiestuk** geagendeerd worden.

raadsbesluit

onderwerp Aanpassing spelregels dakkapellen en dakopbouwen

Gelet op de voorstellen van burgemeester en wethouders van 23 augustus en 4 oktober 2011, nummers 11.11821 en 11.14788

Besluit

1. In te trekken het onderdeel Dakkapellen en dakopbouwen uit de bijlage 'uitgangspunten bij woonbebouwing' welke onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit 2011-007 van 3 maart 2011.
2. In te stemmen met en vast te stellen de nota 'spelregels voor dakkapellen' met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen van recreatiewoningen per dakschild niet meer ruimte in beslag mag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild.
3. De nieuwe spelregels in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van donderdag 10 november 2011, nummer 2011-104



P.A.M. van der Poel
plv. griffier



F. Buijserd
voorzitter

Spelregels voor dakkapellen

1. Deze criteria zijn niet van toepassing op dakkapellen die op grond van wetgeving vergunningvrij kunnen worden gebouwd.
2. Als in het bestemmingsplan geen definitie van een dakkapel is gegeven, worden als dakkapel aangemerkt: alle door wanden omsloten en vóór mensen toegankelijke bouwwerken die op een dakschild worden gebouwd en voldoen aan onderstaande criteria.
3. Als niet wordt voldaan aan deze criteria, wordt de ingreep in of op het dakvlak gezien als een dakopbouw waarbij goot- en/of bouwhoogte als bedoeld in het bestemmingsplan wijzigen.

CRITERIA

Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen)

- De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
- en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrans) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de burens wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de burens worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm.
- en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld.
- en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijingsgebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

Dakkapellen op utiliteitsgebouwen

- De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 20% van de oppervlakte van dat dakschild van het betreffende utiliteitsgebouw;
- en elke afzonderlijke dakkapel mag niet breder zijn dan 5 meter (gemeten op de buitenzijde van de zijkant).
- en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van het utiliteitsgebouw;
- en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakvlak van het betreffende utiliteitsgebouw zijn gelegen. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm.
- en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld.

Dakkapellen op recreatiewoningen

- De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende recreatiewoning;
- en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de recreatiewoning;
- en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakvlak van de betreffende recreatiewoning zijn gelegen. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm.

TOEGELATEN UITZONDERINGEN

Als niet wordt voldaan aan bovenstaande criteria en dus sprake is van dakopbouwen, zijn deze op woningen (niet zijnde recreatiewoningen) toegestaan als binnen de dorpskern waarin de aanvraaglocatie zich bevindt, een identieke dakopbouw op een zelfde woningtype met vergunning is gerealiseerd. Als het bestemmingsplan niet voorziet in voldoende goot- en of bouwhoogte zal hiervoor een afwijkingsbesluit van planologische regels genomen worden. De aanvrager geeft aan om welk vergelijkbaar adres het gaat.

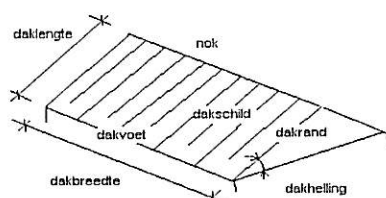


Raac i.d. 10 november 2011. nr. 2011-124

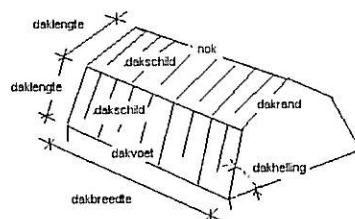
[Handwritten signature]
62

TOELICHTING OP DE WIJZE VAN METEN

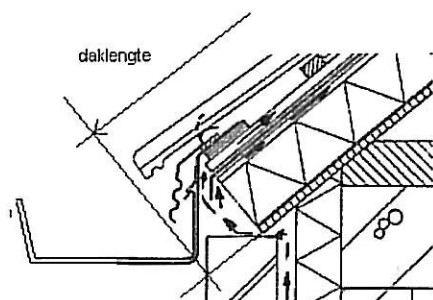
Onderstaande tekeningen geven aan hoe de in deze nota genoemde maten en percentages moeten worden gemeten.



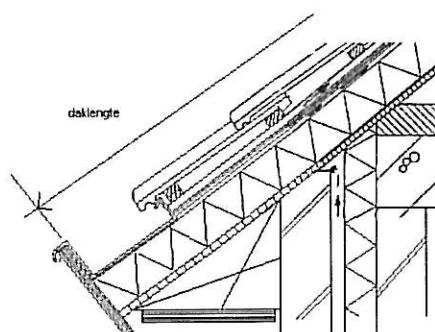
benamingen



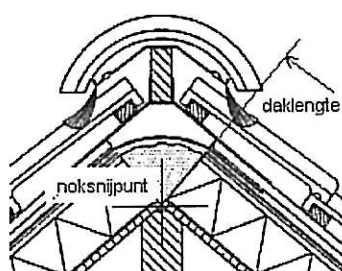
benamingen



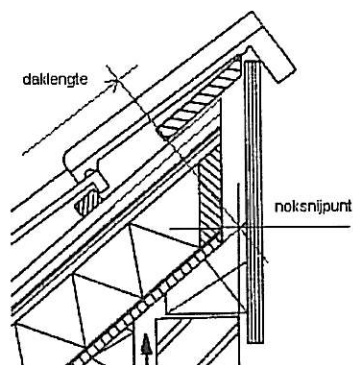
dakvoet zonder overstek



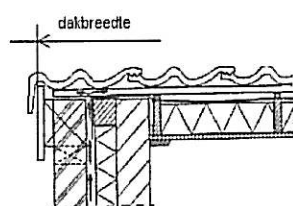
dakvoet met overstek



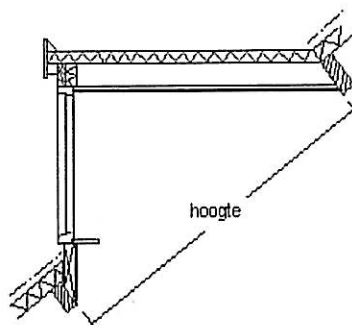
nok zadeldak



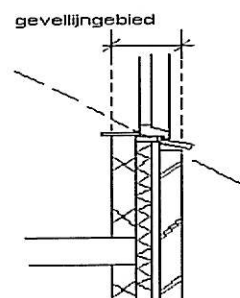
nok lessenaarsdak



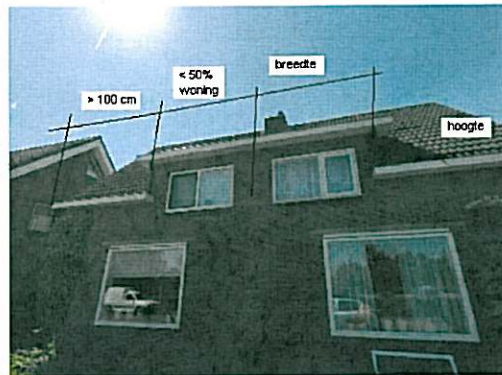
dakrand



hoogte



gevellingsgebied



Voor: D66, SGP-CU, VVD,
SBN en OLN

Tegen: CDA, MPN, PN

Amendement

Aangenomen: 11 stemmen voor
en 8 stemmen tegen

De raad van de Gemeente Nieuwkoop in vergadering bijeen op 10 november 2011
ter behandeling van raadsbesluit nummer 2011-104 inzake aanpassing spelregels
dakkapellen en dakopbouwen

constaterende dat:

- met de nota "spelregels voor dakkapellen" beoogd wordt een duidelijk kader te creëren waarmee transparant en uniform aanvragen kunnen worden behandeld en voorlichting kan worden gegeven;
- in de "spelregels voor dakkapellen" onderscheid wordt gemaakt in:
 - dakkapel op woningen;
 - dakkapellen op utiliteitsgebouwen;
 - dakkapellen op recreatiewoningen;

overwegende dat:

- bij recreatiewoningen in het daarvoor geldende bestemmingsplan(en) de maximaal toegestane oppervlakte en/of inhoud en/of dakkapel redelijk beperkt en afgestemd is op recreatief gebruik;
- niet wordt ingezien waarom mede daarom onderscheid dient te worden gemaakt in de maximaal toegestane oppervlakte van dakkapellen in resp. 50% op woningen en 35% op recreatiewoningen;
- dit onderscheid tegenstrijdig is met het beoogde effect zoals hierboven en in het raadsvoorstel is omschreven;

concluderende dat:

- hier sprake is van een vorm van rechtsongelijkheid;

besluit: punt 2 te wijzigen in: 2. In te stemmen met en vast te stellen

- ~~om geen onderscheid tussen de maximaal toegestane oppervlakte van dakkapellen op woningen en recreatiewoningen te maken en de nota "spelregels voor dakkapellen" als volgt te wijzigen:~~
de nota "spelregels voor dakkapellen"
met dien verstande dat

Dakkapellen op recreatiewoningen

- De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen ~~mag~~ per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild ~~van de betreffende recreatiewoning;~~
recreatiewoning;
- ~~Blijft intact~~.....;
- ~~Blijft intact~~.

En gaat over tot de orde van de dag.

Stef Leliveld
SBN

Leen Mur
OLN

Jan Hardenberg
VVD