

Aan: de gemeenteraad

Ons kenmerk
1340665/1356360

Bezoekadres
Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Postadres
Postbus 2090
6020AB Budel
www.cranendonck.nl

Datum: 12 januari 2021
Betreft: Beantwoording schriftelijke vraag op grond van artikel 38
Reglement van Orde raadvragen over dakkapellen

Contactpersoon
Marjon van de Mortel
T
E m.vandemortel@cranendonck.nl

Beste dames/heren,

Door de heer K. van Laarhoven van Cranendonck Actief! Zijn onderstaande vragen gesteld. In het zwart worden de vragen aangegeven, in het blauw de beantwoording.

Een tijdje terug werd ik gewezen op een afwijzing van een aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van een woning (in Budel). Hierbij is gevraagd om een 'verklaring vergunningvrij bouwen', maar deze is niet verleend en er is een afwijzingsbrief gezonden. Dat is vreemd, want volgens de vergunningcheck op omgevingsloket.nl blijkt dat voor het plaatsen van een dakkapel in de gemeente Cranendonck geen omgevingsvergunning nodig is.

Door initiatiefnemer is een vergunningencheck gedaan en aangeleverd. Hieruit blijkt dat:

*"handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: **Omgevingsvergunningplichtig**, tenzij uw bouwplannen voldoen aan de gemeentelijke regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening".*

Naar aanleiding van uw vragen is deze check nogmaals gedaan, hieruit komt dezelfde conclusie. Er kan daarom niet worden gesproken van een activiteit die op grond van de vergunningencheck vergunningsvrij zou zijn.

Bovendien staat in de disclaimer: Met behulp van de vergunningencheck kan een algemene indicatie worden verkregen of een omgevingsvergunning, watervergunning/melding nodig is. Hoewel aan het opstellen van de vragen in de vergunningencheck zeer veel zorg is besteed, kan de aan de gegeven antwoorden ontleende uitkomst geen absolute zekerheid bieden aan degene die het project wil verrichten.

Hierover heb ik de navolgende vragen:

- Is het juiste bestemmingsplan gebruikt (BP Maarheeze)?
Bij het beoordelen is uitgegaan van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, namelijk "Kom Budel".
- Klopt het dat in het bestemmingsplan wat geldig is in Budel (bebouwde kom) is bepaald dat wanneer de dakkapel aan de voorzijde van een woning een (zeer) groot gedeelte van het dak beslaat de goothoogte verandert? Zo ja, dan ontvang ik graag de bijbehorende passages uit het bestemmingsplan waarin dit precies beschreven staat.
*In een bestemmingsplan wordt aangegeven welke regels op een perceel gelden.
In de bestemmingsplannen zijn (nagenoeg altijd) regels opgenomen over de maximale bouw- en goothoogte van woning en bedrijfspanden. In het geval van het perceel waar het nu over gaat is bepaald dat de goothoogte maximaal 7 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 10 meter.*

In de wijze van meten (artikel 2 van het bestemmingsplan) wordt aangegeven:

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Wij hebben geconcludeerd dat door het plaatsen van een dakkapel, gezien de wijze van meten en de jurisprudentie zoals in de bijlage aangegeven, de goothoogte verandert. Hierdoor wordt door het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning niet voldaan aan het bestemmingsplan en mag de dakkapel niet zonder omgevingsvergunning worden geplaatst.

Beoordeling

Bij de beoordeling is rekening gehouden met jurisprudentie uit de bijlage. Concreet houdt dit in dat bij de beoordeling rekening is gehouden met de jurisprudentie welke door de eigenaar zelf is aangedragen. De conclusie is echter dat in dit geval geen sprake is van een vergelijkbare situatie. In het geval van de uitspraak was de conclusie dat de afwatering door het plaatsen van de dakkapel niet veranderde. Voor het perceel waar het nu over gaat komen wij tot de conclusie dat in dit geval wel sprake is van een gewijzigde goothoogte. Omdat er zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een dakkapel wordt geplaatst. De breedte van de dakkapellen wordt 4,92 meter en aan beide zijde blijft slechts 0,51 meter van het dakvlak onbebouwd. Dit houdt in dat ca. 80% van het dak wordt verhoogd. Hierdoor is er geen sprake meer van een hoofdzakelijke afwatering aan de onderzijde (oorspronkelijke goot).

Daarnaast blijkt uit de oorspronkelijke bouwtekening dat de ruimte waar de dakkapellen worden geplaatst nu nog een zolder is. Door het plaatsen van de dakkapel wordt een extra bouwlaag toegevoegd in de plaats van wat nu zolder is.

Gezien de wijze van meten van het bestemmingsplan en overige regels van het bestemmingsplan en rekening houdend met de jurisprudentie is geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan en dat in dit kader een omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" noodzakelijk is voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning.

Zo nee, waarom is de 'verklaring vergunningvrij bouwen' toch niet afgegeven?

Niet van toepassing, wel wordt opgemerkt dat voor de achterzijde wel een verklaring vergunningvrij bouwen is afgegeven.



- Wanneer is er sprake van 'een groot gedeelte' en wanneer van een 'zeer groot gedeelte' van het dak/hoofdgebouw? Kunt u dit specificeren?

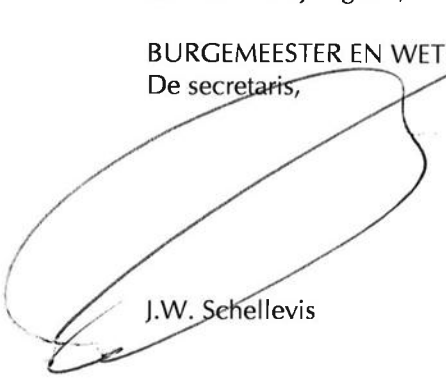
Nee dit kan niet exact gespecificeerd worden want dit moet per situatie bekeken worden. Hierbij wordt gekeken naar de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de jurisprudentie zoals hierboven aangegeven.

- In dezelfde buurt van bovengenoemde situatie zijn meerdere, identieke dakkapellen geplaatst in het verleden. Hebben deze dakkapellen een vergunning? Zo ja, waarom is hier afgeweken? Zo nee, wat gaat u hier aan doen?

In de buurt is gekeken welke dakkapellen aanwezig zijn, zowel fysiek als via luchtfoto's. Gebleken is dat enkele jaren geleden in de direct omgeving 2 dakkapellen aan de voorzijde zijn geplaatst. De dakkapellen zijn geplaatst voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Kom Budel" en daarom niet vergelijkbaar.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,



J.W. Schellevis



F.A.P. van Kessel

BIJLAGE

Uitspraken

Wij hebben de volgende uitspraken gevonden waar soortgelijke situaties zijn (of juist niet):

In haar uitspraak van 04 augustus 2004 heeft de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2004:AQ6011) al geoordeeld dat de uitleg van de planwetgever met zich meebrengt dat niet de plaats waar de goot is aangebracht bepalend is voor de goothoogte, maar de plaats waar het water vanaf druipt, of waar een boeibord of daarmee gelijk te constructiedeel is aangebracht. Specifiek in deze casus kwam naar voren dat de planwetgever een duidelijk onderscheid gemaakt had tussen de gevel en de dakvlaklijn en tussen verschillende type woningen (voor wat betreft het tweetal hoogtes). Doordat de in deze casus centraal staande dakkapel op één lijn lag met de bovenzijde van het dakvlak (en zowel de voor- als achterzijde van de woning was gesitueerd) was sprake van een tweede bouwlaag volgens de Afdeling. Het bouwplan was derhalve niet in overeenstemming met de bedoeling van de planwetgever.

In haar uitspraak van 19 september 2018 heeft de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2018:3032) geoordeeld, onder vermelding van een gelijke uitleg van het meten van de goothoogte én ter vergelijking verwezen naar haar uitspraak van 2004, dat ook in deze casus de planwetgever een duidelijk onderscheid gemaakt had tussen de gevel en de dakvlaklijn. In casu ging het om een berging welke bestond uit een begane grond met daarop een etage. Het hellende dakvlak eindigde aan de onderzijde van deze etage. Aan de onderzijde van het hellende dakvlak was een regengoot aangebracht. De regengoot heeft een beperkte afwateringsfunctie. Door de grote hellingshoek van het dakvlak viel er ten opzichte van het platte dak relatief weinig hemelwater op het hellende dakvlak. Het overgrote deel van het hemelwater zou verzameld worden op het platte dak, waardoor het gebouw voornamelijk afwatert via het platte dak en de regenpijp aan de zijgevel die daarmee in verbinding staat. Gelet op voorgaande kwam de Afdeling tot het oordeel dat de goothoogte niet ligt op de plaats van de regengoot, maar op de plaats van de druiplijn en daarmee hoger dan toegestaan volgens de planwetgever.

Vervolgens heeft de Afdeling in haar uitspraak van 28 augustus 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2879) geoordeeld, eveneens onder vermelding van een gelijke uitleg van het meten van de goothoogte én ter vergelijking verwezen naar haar uitspraak van 2004 en van 2018, dat ook in deze casus de planwetgever een duidelijk onderscheid gemaakt had tussen de gevel en de dakvlaklijn. In deze casus ging het om een dakkapel. Het bouwplan springt uit het schuine zijdakvlak en onderbreekt het dakvlak. Dit betekent dat zowel onder en boven het bouwplan als aan weerszijden ervan nog een deel van het schuine dak beschikbaar blijft. Het bouwplan heeft verder een plat dak, is aan de voorzijde voorzien van vensters en de zijkanten bestaan uit panelen met een driehoekige vorm. Het hemelwater loopt via een voorziening van het platte dak naar beneden, om vervolgens via het aan beide zijden naast het bouwplan gelegen schuine dakvlak te worden gevoerd naar de bestaande goot aan de onderzijde van het schuine dakvlak. Weliswaar heeft het bouwplan een fors volume en is het voorzien van een plat dak met opstaande rand, maar omdat het dak van de woning rondom het bouwplan schuin afloopt en het hemelwater via het bouwplan op het schuine dakvlak verzamelt, watert het hemelwater hoofdzakelijk af aan de onderzijde van het schuine dakvlak via de bestaande goot, aldus de Afdeling. Deze goot wijzigt niet met het bouwplan. Ook ontstaat er met het bouwplan geen nieuwe bouwlaag, waardoor de goothoogte wel zou wijzigen.

Uitleg begrippen bouwlaag en zolder

Cranendonck

Uit artikel 1.22 blijkt dat onder bouwlaag moet worden verstaan: Het doorlopende geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en vliering.

En onder zolder: Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afdekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

