

Kluswijzer 7 – Dakraam/dakkapel plaatsen

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft voor de doe-het-zelvers onder de huurders een reeks Kluswijzers ontwikkeld. Gemakkelijk leesbare handleidingen voor een aantal klussen in en om de woning. Ze informeren in grote lijnen over hoe een bepaalde klus kan worden aangepakt, de materialen die kunnen worden gebruikt, de gereedschappen die nodig zijn en de manier van werken om een goed resultaat te bereiken.

Bedenk wel: wie in zijn huurwoning wil gaan klussen, moet hiervoor eerst een aanvraag bij ons indienen. Een aanvraagformulier bevindt zich in de brochure 'het zelf aanbrengen van voorzieningen'.

Een dakraam/dakkapel plaatsen

U zou graag direct daglicht op uw hobbyzolder wensen? U zoekt een (extra) ventilatie mogelijkheid voor de bovenste verdieping van uw woning. U wilt een beter uitzicht vanuit die logeerkamer. Dan is het plaatsen van een dakraam of een dakkapel de oplossing. Het plaatsen ervan kan echter niet zomaar. U moet zich namelijk aan bepaalde regels houden, onder meer om uw veiligheid en die van omwonenden te waarborgen. Daarnaast moet het dakraam of dakkapel passen in de omgeving en mogen de burens er geen last van hebben. In sommige gevallen is daarom een bouwvergunning nodig. Deze Kluswijzer vertelt er meer over.

Wel of geen bouwvergunning nodig voor het plaatsen van een dakraam?

Het plaatsen van een dakraam is vergunningvrij als het aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. het dakraam wordt geplaatst in een bestaand gebouw. Als u tijdens de bouw van uw woning besluit toch nog een dakraam toe te voegen, dan kan dat dus niet bouwvergunningvrij.
2. de onderkant van het dakraam ligt ten minste 0,5 meter boven de dakvoet, het laagste punt van een schuin dak.
3. de bovenkant van het dakraam ligt ten minste 0,5 meter onder de daknok, het hoogste punt van een schuin dak.
4. de zijkanten van het dakraam liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak (bij rijtjeshuizen en twee-onder-één-kap woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak).
5. het dakraam mag niet gebouwd worden in een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden (1 t/m 5) mag u het dakraam zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningvrij iets wilt veranderen aan een bestaand dakraam. De regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen zijn in dat geval niet van toepassing.

Voldoet uw bouwplan niet aan de eerst genoemde voorwaarde, dan moet u een reguliere bouwvergunning aanvragen. Als u het dakraam wilt plaatsen in een bestaand gebouw, maar aan één van de andere voorwaarden wordt niet voldaan, dan moet u een lichte bouwvergunning aanvragen.

Wel of geen bouwvergunning nodig voor het plaatsen van een dakkapel?

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 aan 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 bouwvergunningvrij worden gebouwd.

Voor het bouwvergunningvrij 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 bouwvergunningvrij.
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, het laagste punt van een schuin dak.
8. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok, het hoogste punt van een schuin dak.
9. de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak (bij rijtjeshuizen en twee-onder-één-kap woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak).
10. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet of een woonwagen. De dakkapel mag ook niet op een vakantiehuisje of een andere woning of woongebouw, dat niet permanent mag worden bewoond, vergunningsvrij 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 bouwvergunningvrij iets wilt veranderen aan een bestaande dakkapel. Voldoet uw bouwplan niet aan alle eerst genoemde voorwaarden, dan moet u een reguliere bouwvergunning aanvragen. Als u de dakkapel wilt plaatsen op een bestaand gebouw, maar aan één van de andere voorwaarden wordt niet voldaan, dan moet u een lichte bouw- vergunning aanvragen.

Laat plaatsen over aan een erkend aannemer

Het plaatsen van een dakraam of dakkapel is niet eenvoudig. Onvakkundig aangebracht, betekent grote gevolgen voor de bouwconstructie. Daarmee komt ook uw veiligheid in gevaar. Raadpleeg daarom altijd een erkend aannemer!

Bij deze Kluswijzer behoren de kwaliteitseisen 'plaatsen van een dakraam of dakkapel'

Bronvermelding

De gegevens uit deze Kluswijzer over zijn afkomstig uit een publicatie over bouwvergunning(vrij) bouwen van het ministerie van VROM, uitgave januari 2003. Aan de inhoud ervan kunnen geen rechten worden ontleend.
Zie ook: www.vrom.nl/woningwet

Kwaliteitseisen 'Plaatsen van een dakraam of dakkapel'

Het ZAV-beleid biedt u de mogelijkheid uw huurwoning aan te passen aan uw wensen. Vanzelfsprekend zijn hieraan spelregels verbonden. Deze spelregels staan vermeld in de brochure 'het zelf aanbrengen van voorzieningen'. Eén van de spelregels is dat de woningaanpassing moet voldoen aan de kwaliteitseisen van de Wassenaarsche Bouwstichting.

Kwaliteitseisen

Voor het plaatsen van een dakraam of dakkapel zijn de volgende kwaliteitseisen van toepassing:

Bouwkundige en/of veiligheidstechnische aspecten

1. Het ondeskundig aanbrengen van een dakraam of dakkapel heeft grote gevolgen voor de bouwconstructie en voor de veiligheid van u en medebewoner(s).
2. De plaatsing van een dakraam of dakkapel dient dan ook altijd door een erkend aannemer te worden gedaan.
Hierbij geldt dat:
 - a. een goede hoogte voor het raam is als de onderzijde van het dakraam/dakkapel ongeveer 1 meter boven de vloer is.
 - b. het gewenste glasoppervlak bij een dakraam is minimaal 90 cm x 90 cm.
 - c. de dakpannen goed worden teruggelegd
 - d. bij aanwezigheid van dakisolatie u ervoor moet zorgen dat na het aanbrengen van dakraam/dakkapel het dak weer goed geïsoleerd is (in verband met tegen gaan van condensvorming)
 - e. indien een bouwvergunning vereist is deze moet worden overlegd
 - f. Indien constructieve en bouwkundige aanpassingen worden uitgevoerd bouwtekeningen kunnen worden overlegd

Onderhoudstechnische aspecten

3. U bent zelf verantwoordelijk voor eventueel reparaties/verhelpen van lekkages als gevolg van het ondeugdelijk aanbrengen van dakraam of dakkapel.

Verhuurtechnische aspecten

4. Het plaatsen van een dakraam of dakkapel heeft gevolgen voor de puntentelling van de woning. Dit betekent een huurverhoging voor de volgende huurder. Een aanvraag kan geweigerd worden als deze huurverhoging in strijd is met ons huurbeleid.

Aanbevolen materialen voor dakraam

Velux of Roto

Tips en adviezen

Behalve de regels rondom het bouwen heeft u ook te maken met het zogeheten burenrrecht, 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 uw burenrrecht niet uitkomt. Het belangrijkste advies is eerst met uw burenrrecht te overleggen en ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen.

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 of sloopvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder bouwplan contact op te nemen met uw gemeente.

Het afvoeren van puin dient volgens de gemeentelijke eisen te gebeuren.

Het ministerie van VROM beschikt over een serie folders over veel voorkomende bouwwerken. Ook bestaat er een algemene publieksbrochure over (ver)bouwzaken aan uw woning. Kijk op de internetsite van het ministerie van VROM (www.vrom.nl/woningwet).

Deze kwaliteitseisen behoren bij Kluswijzer 7 – Dakraam/dakkapel plaatsen
