

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

Bijlage bij raadsbrief Second opinion Dakopbouwen

19 april 2022

Leeswijzer

Bij bespreking van de negen casussen in de Raadsinformatiebijeenkomst op 18 januari 2022 had het college geen gelegenheid om per casus op de door inwoners geschetst beeld te reageren. Tijdens de commissievergadering op 10 februari 2022 was hieraan wel behoefte, zo blijkt onder andere uit de toegezegde second opinion op de stedenbouwkundige advisering.

Een beschrijving van de casussen, het gegeven stedenbouwkundig advies en het oordeel dat wij over ons eigen optreden per casus geven, treft u in deze bijlage aan. Daarin hebben wij het oordeel meegenomen van de onafhankelijk adviseur die een second opinion uitvoerde op de stedenbouwkundige advisering in de casussen (zie rapport Advies Dakopbouwen gemeente Utrecht).

De second opinion richt zich vooral op consistentie en uitlegbaarheid van de stedenbouwkundige advisering. In onze beschrijving en beoordeling nemen wij ook de bredere context van contact- en overlegmomenten met de aanvrager in de hele casus mee, als die ons inziens voor een totaaloordeel relevant is.

1. Antonio Morohof, Vleuten

Deze aanvraag voor het bouwen van een kapverdieping is in strijd met de regels van bestemmingsplan Vleuten (bestemming: wonen, maximale goothoogte bijgebouw is 3 meter, maximale bouwhoogte bijgebouw is 5 meter). Medewerking kan alleen via kruimelgevallenregeling. Om te onderzoeken of medewerking wenselijk is, is stedenbouwkundig advies ingewonnen. Het stedenbouwkundig advies onderbouwt dat er op basis van de huidige werkwijze niet meegewerkt kan worden aan het gewenste voorstel.

Hieronder het stedenbouwkundig advies:

“De aanvraag betreft het bouwen van een kapverdieping op de garage naast de woning. De woning is een twee-onder-één-kapper. In de straat staan meerdere andere woningen van hetzelfde type; zowel als geschakelde woning als twee-onder-één-kapper uitgevoerd waarvoor de opbouw dan ook mogelijk zou worden (precedentwerking).

Bij twee-onder-één-kap woningen is het niet vanzelfsprekend dat er een dakopbouw op de garage gezet wordt. Hierdoor wordt het hoofdgebouw immers vergroot. In dit geval zal het ook betekenen dat de geschakelde woningen in de loop der tijd opgebouwd kunnen gaan worden en daardoor de facto rijwoningen worden. Dit is niet wenselijk. Bij deze woning speel tevens mee dat de privacysituatie en de bezonning op naastgelegen percelen verminderd wordt. Het plan is daarom stedenbouwkundig gezien niet akkoord.

In de jaren '60/'70 buurtjes met rij woningen wordt het type dakopbouw wat nu wordt aangevraagd wél zo nu en dan vergund. Voor dit gebied is speciaal een stedenbouwkundige verkenning gemaakt; hieruit bleek dat er in deze buurt geen onevenredige negatieve ruimtelijke effecten zijn voor de omgeving en voor de stedenbouwkundige opzet van het buurtje. De situatie van Antonio Morohof is stedenbouwkundig gezien dus niet hetzelfde als de jaren '60/'70 buurtjes”.

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022



Voorgevel bestaand



Voorgevel nieuw



Rechtergevel bestaand



Rechtergevel nieuw

Beoordeling

Inhoudelijk is het een duidelijk advies, het plan wijkt aan de voorzijde fors af van het bestemmingsplan waardoor het bijgebouw niet langer bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Overwogen zou kunnen worden om de ondersteunende argumenten (bezonning en privacy) achterwege te laten omdat dit verwarring op kan leveren.

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

2. Doornstraat

Hier gaat het om een aanvraag voor een dakopbouw die is gevolgd na een vooroverleg-vraag. Bij de vooroverleg-vraag is alleen gefocust op welstand (omdat de vraag hier alleen over ging). Er is niet ambtshalve ook gelijk aan het bestemmingsplan getoetst en een stedenbouwkundig advies ingewonnen of een dakopbouw mag/kan.

De aanvraag voor een dakopbouw is in strijd met bestemmingsplan “Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen”. De woonbestemming staat een maximale goothoogte toe van 4,5 meter (deze wordt 6,5 meter). Daarnaast rust er een dubbelbestemming op dit gebied (vanwege het beschermd stadsgezicht). Dit betekent dat de dakafdekking van een hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd. De Doornstraat is gelegen in het gele gebied, wat maakt dat een dakopbouw alleen kan “mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied en geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene percelen”.

Hieronder het stedenbouwkundige advies:

“Er wordt een dakopbouw op een woning aangevraagd aan de Doornstraat. De woning maakt onderdeel uit van een rij woningen waar slechts één bouwlaag met een mansardekap aanwezig is. Het bestemmingsplan staat ook maximaal één bouwlaag toe. Er is één uitzondering in de rij aanwezig waarbij de kap iets is opgetild, dit is een uitzondering en is al sinds minstens 1977 aanwezig. Het pand vormt een overgang tussen twee typen kapvormen. Het bouwblok is zeer ondiep, een dakopbouw heeft grote nadelige gevolgen voor omwonenden in het blok op gebied van bezonning, gebruik en privacy. Een dakopbouw is in dit bouwblok om deze redenen daarom niet mogelijk. Ook is er al sprake van een brede dakkapel aan de achterzijde, daarmee zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor deze woning benut. Het advies van stedenbouw is om niet af te wijken van de regelgeving in het bestemmingsplan”.

Gezien de reactie op de vooroverleg-vraag is de aanvrager van mening dat er verwachtingen gewekt zijn. Op grond van jurisprudentie wordt gesteld dat deze mogelijk gewekte verwachtingen niet zo ver hoeven gaan dat het college de vergunning ook móet verlenen. De vergunning is, na overleg met portefeuillehouder RO, geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan.

In het gesprek dat Hoofd Vergunningen eind vorig jaar (kort na de beslissing op de aanvraag) met de aanvrager had is nadeelcompensatie aangeboden. De aanvrager heeft kort daarna met portefeuillehouder RO gesproken. De portefeuillehouder heeft aangegeven het voortraject te betreuren en heeft verwezen naar de door VTH aangeboden financiële compensatie. Inhoudelijk zag de portefeuillehouder geen aanleiding om de weigering terug te draaien. De aanvrager heeft aangegeven geen financiële compensatie te willen. Hij wil de dakopbouw realiseren (hij heeft meerdere volgens hem vergelijkbare zaken aangedragen; die zijn beoordeeld en niet vergelijkbaar). De aanvrager heeft tijdig een bezwaarschrift ingediend. Vandaar dat deze zaak zich op dit moment in de bezwaarfase bevindt (waardoor hier op dit moment geen inhoudelijke beoordeling over gegeven kan worden).

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022



3. Goedestraat

Via een vooroverleg is de vraag gesteld of het mogelijk is om in te schatten wat de haalbaarheid is van een dakopbouw die in strijd is met de beheersverordening (waardoor het niet toegestaan is om de huidige bebouwing te wijzigen). Medewerking kan alleen met de kruimelgevallenprocedure. Stedenbouwkundig is er in eerste instantie afwijzend gereageerd:

“Het bouwplan tast stedenbouwkundig beeld van het gebied aan. De woning is onderdeel van een rij. Deze rij vormt een eenheid. De eenheid bestaat uit de doorlopende goot, de kapvorm en een eenheid in de gevelindeling. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk om deze te doorbreken. Het binnenterrein van het bouwblok waarin de woning zich bevindt is ondiep, hierdoor zijn er onevenredige nadelige effecten te verwachten voor het bouwen van een dakopbouw”.

In reactie hierop heeft initiatiefnemer aanvullende vragen gesteld, hierop is als volgt gereageerd:

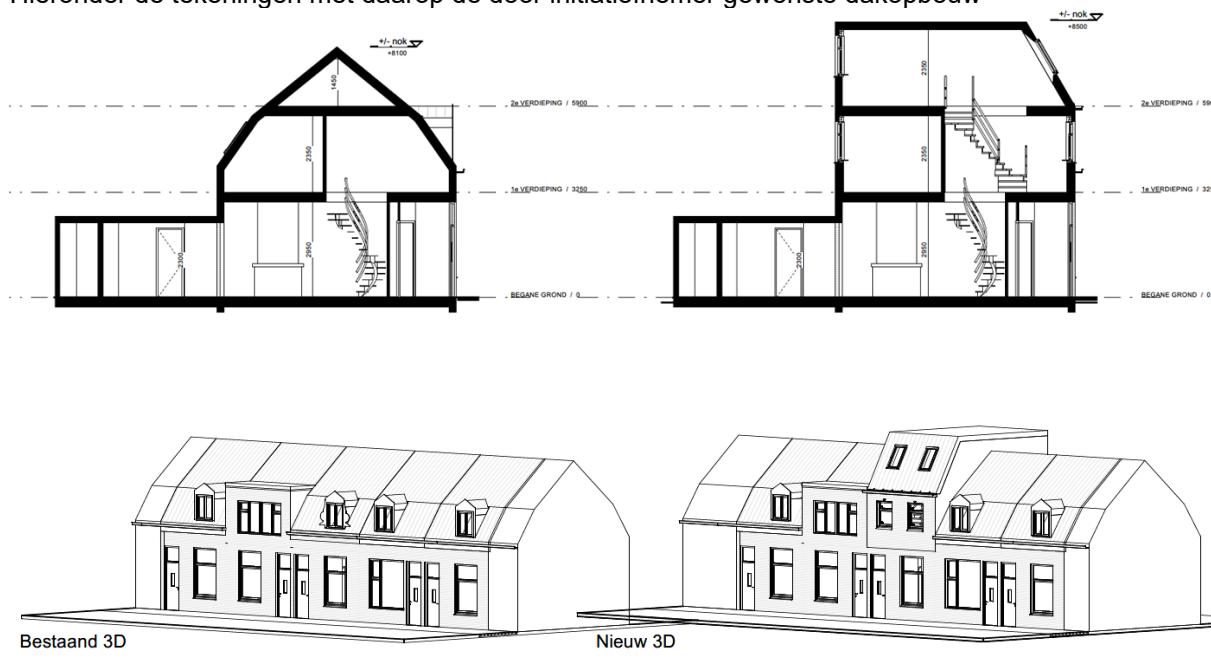
“De rij woningen in het bouwblok waarvan het pand onderdeel van uitmaakt (op 1 uitzondering na) is nog redelijk intact.

De voorbeelden die de aanvrager aangeeft, zijn gerealiseerd voordat er een bestemmingsplan voor de wijk was ingevoerd. Deze uitbreidingen zijn in het oude bestemmingsplan van 2006 vastgelegd als 2 laagse bebouwing (zie bijlage bestemmingsplan 2006). Dit voorkomt dat er in de toekomst vergelijkbare uitbreidingen kunnen worden gerealiseerd.

Inmiddels geldt er een beheersverordening waarin deze uitbreidingen ook niet mogelijk zijn. De voorbeelden op de Goedestraat 85,91,76,86,88 zijn allemaal uitbreidingen gerealiseerd voor 2006 en geven geen precedent. Ik verwacht dat de voorbeelden in andere straten in dezelfde situatie verkeren, echter zijn deze niet van invloed op het straatbeeld van de Goedestraat”.

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

Hieronder de tekeningen met daarop de door initiatiefnemer gewenste dakopbouw



Beoordeling

De voorgestelde dakopbouw wijkt fors af van de beheersverordening. Het eerste stedenbouwkundige advies is helder en bevat een verwijzing naar het ondiepe binnenterrein (in het geval van een ondiep binnenterrein heeft een dakopbouw een grotere impact op de omgeving). De reactie op de door de aanvrager gestelde vragen geven meer duidelijkheid. Hier is sprake van een situatie die in 2006 is bevroren (de dakopbouwen van voor die tijd zijn positief in het bestemmingsplan bestemd), er is een grens aangebracht waardoor soortgelijke dakopbouwen na 2006 niet meer mogelijk zijn.

4. Jacob van der Borchstraat

De gewenste dakopbouw is in strijd met de regels van de beheersverordening (het is niet toegestaan om de huidige bebouwing te wijzigen). De dakopbouw komt circa 75 cm boven de nok uit, op de dakopbouw staan zonnepanelen ingetekend. Medewerking aan dit plan kan alleen met toepassing van de kruimelgevallenregeling. Om na te gaan of dat wenselijk is, is stedenbouwkundig advies ingewonnen. Hieronder het stedenbouwkundig advies:

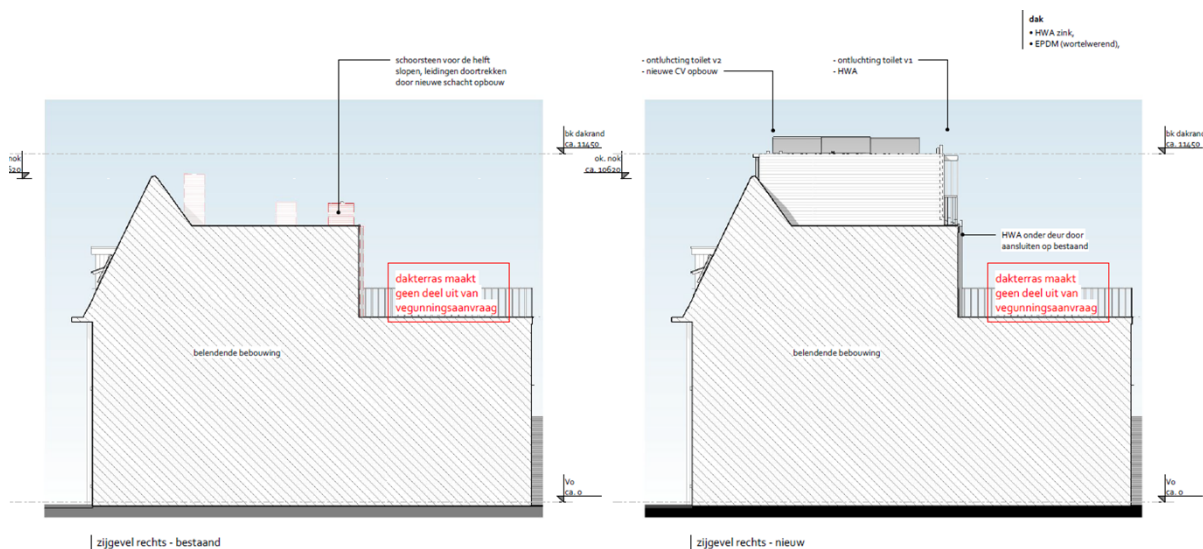
"Het wijzigen van de kap op het betreffende pand is volgens de huidige beheersverordening niet mogelijk. Stedenbouw adviseert of er een uitzondering op de beheersverordening kan worden gemaakt, rekening houdend met de ruimtelijke gevolgen. Het is stedenbouwkundig gezien niet gewenst om een extra bouwlaag op de kapverdieping te realiseren.

Het pand bevindt zich in een rij dat zich kenmerkt aan 2 bouwlagen, een kapverdieping en sierkap met een eenduidige nokhoogte. Het is stedenbouwkundig niet gewenst de woning te vergroten met als gevolg dat de eenheid in kapvorm, goothoogte en nokhoogte doorbroken worden. De voorgestelde dakopbouw doet afbreuk aan het bebouwingsbeeld van de eenheid. Het pand heeft in de bestaande situatie een kapverdieping dat een beëindiging vormt van het pand. Het is stedenbouwkundig niet gewenst om deze verder te verhogen. Met het vergroten van het pand zijn er nadelige effecten te verwachten ten behoeve van (uit)zicht, bezonning en privacy van de omliggende panden. In het

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

verleden 2005 is er op nummer 14 een vergelijkbare dakopbouw verleend. Echter is na invoering van het huidige beheersverordening is dit niet meer mogelijk en stedenbouwkundig gezien niet gewenst”.

De aanvraag is na (een voor de aanvrager teleurstellend) overleg met de stedenbouwkundigen uiteindelijk ingetrokken. De aanvrager heeft aangegeven deze gang van zaken te betreuren, wijst op het ontbreken van beleid en heeft aangekondigd de politiek hierover te willen benaderen. Twee omwonenden hebben schriftelijke reacties ingediend (zijn geen voorstander van dit initiatief). De in de RIB aangedragen identieke situatie twee straten verderop is stedenbouwkundig niet vergelijkbaar met de aanvraag. Door de positionering aan een breed straatprofiel en platte dakafwerking aan de Zaagmolenkade verschilt deze wezenlijk van deze aanvraag.



Beoordeling

Inhoudelijk is het advies helder, het plan is in strijd met de beheersverordening. Het plan heeft negatieve ruimtelijk effecten doordat de gelijke nokhoogte van de sierkap van dit bouwblok door deze dakopbouw doorbroken wordt (circa 75cm hoger). Na de advisering heeft de aanvrager overleg gevoerd met de stedenbouwkundigen. Dit overleg was onbevredigend voor de aanvrager. Hij heeft zijn aanvraag ingetrokken. De zienswijze van de aanvrager op het voornemen om de vergunning te weigeren zou niet onderdoen voor een bezwaarschrift. De aanvrager heeft aangegeven eerst het gemeentebestuur hierover te willen inlichten en bevragen aan welke criteria de aanvraag moet voldoen (zodat de aanvraag hierop aangepast kan worden). Wij zijn niet in staat geweest het advies goed over te brengen, en hebben onvoldoende kritiek op enkele van de argumenten in het advies kunnen weerleggen. Hier worden voor de toekomst lessen uit getrokken, dit leidt echter niet op voorhand tot een andere inhoudelijke beoordeling van deze aanvraag (hoofddargument voorgenomen weigering blijft staan).

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

5. Oude Gracht

Eind vorig jaar is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakopbouw en een dakterras. Deze aanvraag wijkt af van een jaren eerder op dit adres verleende vergunning voor een dakopbouw. Van deze vergunning is, zo begrijpen wij van aanvrager, door omstandigheden niet eerder gebruik gemaakt. De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Binnenstad", bestemming "Gemengd 1" en "waarde-beschermd stadsgezicht". De aanvraag is vanwege het dakterras in strijd met de regels van het bestemmingsplan, binnen het bestemmingsplan kan hier van afgeweken worden. Daarnaast kan de gemeente nadere eisen stellen "aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht". In dit dossier is dat ook gedaan. Hieronder het stedenbouwkundige advies (dit met de toevoeging dat hieronder het tweede advies ingevoegd is):

"Het gebouw is gelegen binnen het bouwvlak. Het voorgenomen bouwplan voor de realisatie van een dakopbouw/kapverdieping op de woning voldoet aan de bepalingen zoals genoemd in artikel 9.2.1 Hoofdgebouwen. Het voorgestelde dakterras is in strijd met artikel 9.2.4 lid a, het pand heeft de kleur rood op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart. Het dakterras grenst niet aan openbare ruimte. Op grond van artikel 9.3.3 (Dakterrassen) kan er binnenplans afgeweken worden van het plan voor de realisatie van een dakterras. Artikel 30.2 (Waarde - Beschermd stadsgezicht) is van toepassing op deze casus, daar middels dit artikel het is toegestaan om een kapverdieping toe te voegen op een plat dak.

Voor de 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde (Art. 30.1). Daarbij zijn Burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht (30.3.1. Bouwwerken). Voor het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw met een andere nokrichting en kapvorm kan ontheffing verleend worden, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast (30.8 Ontheffing wijziging afdekking van gebouwen). Op grond van artikel 9.3.3 is het mogelijk om, onder voorwaarden, een ontheffing te verlenen aan dakterras. Eén van deze voorwaarden is dat het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast.

Op het initiatief is in eerdere vorm al eens negatief geadviseerd. Voornamelijk de vorm, de diepte en de aansluiting van de kap waren destijds de moeilijke punten. (Zie voorgaand advies)

Op basis van kadastraal onderzoek en waarnemingen ter plaatse is aannemelijk gemaakt dat de nieuw te plaatsen kap is afgestemd op de oorspronkelijk lengte van het voorhuis. De kap benadrukt op die wijze het voorhuis, zonder zijn latere aanbouw. De vorm van de kap – een mansardeschilddak – past in de ontwikkelingsgeschiedenis van het voorhuis. In zijn tweelaagse vorm had het gebouw een steil zadeldak. Daarna is het verhoogd tot drie lagen met een plat dak. Een steile zadelpast hier het pand in lagere vorm, na de verhoging is een mansardeschilddak het meest logisch. Dat voorkomt bovendien een te forse massa/ contour. De uitwerking, inclusief hoe de kap moet aansluiten op onderliggend werk, is grotendeels ook een architectonisch aspect is ter advisering aan Commissie welstand en monumenten.

8

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

6. Padangstraat

In dit dossier gaat het om een dakopbouw met dakkapel. De dakopbouw is in strijd met de regels van het bestemmingsplan “Lombok”, de dakopbouw kan binnen het bestemmingsplan wel toegestaan worden (“binnenplanse afwijkmogelijkheid”). Stedenbouwkundig is de dakopbouw akkoord.

De dakkapel in de dakopbouw daarentegen is in strijd met de redelijke eisen van welstand. Hieronder het welstandsadvies:

“De Commissie heeft het bouwplan negatief beoordeeld. De Commissie geeft aan dat zij geen positief advies kan geven voor de realisatie van een dakkapel op deze locatie.

In de Welstandsnota / Welstandcriteria en richtlijnen (webdocument) is op bladzijde 26 bij type dakopbouw aangegeven dat dakkapellen of loggia's aan de voorkant in principe niet zijn toegestaan. Vanuit het straatbeeld zijn dakkapellen aan de voorzijde van een woning namelijk niet gewenst. Een dakvlak met dakramen zorgt voor een rustiger en eenduidig straatbeeld.

Padangstraat X vormt een onderdeel van een familie van panden: Padangstraat 58-74. Dit is in het gevelbeleid afleesbaar. Vanaf Padangstraat 76 zet zich een andere eenheid door. Er dient bij de realisatie van de dakopbouw aansluiting te worden gezocht bij de locatie Padangstraat 62 of 74. Op deze locaties is ook een dakopbouw met dakramen vergund (Padangstraat 62, HZ_WABO-14-20126 en Padangstraat 74, HZ_WABO-18-00479). Bij Padangstraat 74 is het toevoegen van een dakkapel ook niet toegestaan. De realisatie van een dakopbouw is dus mogelijk, maar hieraan kan geen dakkapel worden toegevoegd”.

De aanvrager heeft er voor gekozen een weigering te ontvangen (hij wil geen dakopbouw zonder dakkapel).

Deze aanvraag was aanleiding voor de wethouder om na te laten gaan of het wenselijk is om de welstandsregels voor dakkapellen in dakopbouwen aan te passen. Sinds 2015 is het welstandsbeleid op dit punt gewijzigd (er worden sindsdien in principe geen dakkapellen in dakopbouwen meer toegestaan).

Tijdens de bezwaarschriftprocedure is dit dossier opnieuw beoordeeld. Het college heeft besloten om contrair te gaan aan het welstandsadvies. In dit deel van de Padangstraat zijn namelijk aan beide zijden in overwegende mate (voor 2015 vergunde) dakopbouwen met dakkapellen aanwezig, waardoor het toevoegen van een dakopbouw met dakkapel een marginaal effect heeft op het reeds bestaande straatbeeld. De Commissie heeft daarmee een te strikte uitleg gegeven aan het criterium dat ‘in principe’ geen dakkapel bij ‘een’ dakopbouw is toegestaan. Tevens is meegewogen dat aanvrager omwonenden heeft betrokken bij het aanvraagproces en hieruit volgt omwonenden geen bezwaar hebben tegen een dakopbouw met dakkapel.



bestaand



nieuw

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

Beoordeling

In dit dossier ging het om het welstandsbeleid en niet om het stedenbouwkundige advies. In eerste instantie is er doorslaggevend gewicht toegekend aan het negatieve welstandsadvies. Mede gezien de aandacht is besloten om na te gaan of het wenselijk is of de verscherpte norm (geen dakkapel in een dakopbouw) uit 2015 te wijzigen. Portefeuillehouder RO heeft de raad in de commissie ROGV hierover geïnformeerd. Aanvrager heeft een second opinion aangeleverd in bezwaar. Deze vormde voor de welstandscommissie geen aanleiding om het welstandsadvies in tweede instantie aan te passen. Uiteindelijk is contrair gegaan aan het advies en bleek de uitleg van “in principe niet” te beperkt. Dit dossier is voor VTH aanleiding om nog eens kritisch te kijken wanneer overwogen wordt contrair te gaan aan een welstandsadvies; verdragende factor in deze overweging was of het welstandsbeleid op dit punt aangepast zou gaan worden, of niet.

7. Polderstraat

Eind 2018 heeft de aanvrager een indicatieaanvraag ingediend voor een dakopbouw en een aanbouw. De indicatie-aanvraag is in strijd met de regels van de beheersverordening. Stedenbouwkundig is aangegeven dat het niet wenselijk is om af te wijken van de beheersverordening.

Medio 2019 is een gelijklopende aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag ging ook uit van een dakopbouw en een aanbouw. Deze aanbouw is uiteindelijk vergund omdat uit diepgaand onderzoek bleek dat deze niet in strijd was met de regels van de beheersverordening.

Dakopbouw

De dakopbouw ging uit van het verhogen van de goothoogte van 4,80 naar 5,95 meter en het verhogen van de nokhoogte van 7,50 naar 8,60 meter. Op grond van de beheersverordening mogen bestaande bouwwerken alleen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. De dakopbouw is daarmee in strijd met de beheersverordening (omdat de kap verhoogd wordt). Medewerking aan de dakopbouw is alleen mogelijk met toepassing van de kruimelgevallenregeling. Om na te gaan of medewerking wenselijk is, is stedenbouwkundig advies ingewonnen. Hieronder het advies:

“Het betreft een bouwplan die eerder als indicatieaanvraag was ingediend. Hierop is vanuit stedenbouw een negatief advies op gegeven. In deze omgevingsvergunning zijn dezelfde bouwtekeningen ingediend als de indicatieaanvraag. Vanuit de afdeling stedenbouw is het advies niet gewijzigd. Het advies is daarom nog steeds om het plan beperkt te houden tot een uitbouw in het achtererfgebied binnen de mogelijkheden van het 'vergunningsvrij bouwen'”.

Hieronder het eerdere advies waar naar verwezen wordt:

“Het plan betreft het verhogen van de kap waardoor er een extra verdieping gemaakt wordt (vloering wordt verblijfsruimte). Tevens betreft het plan het realiseren van een uitbouw op de begane grond aan de zijkant (grenzend aan openbaar gebied) en aan de achterkant van de woning.

De in dit gebied geldende beheersverordening gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwingssituatie. In de plankaart zijn er specifiek gebieden aangegeven onder 'besluitvlak 16' waar uitbreidingsmogelijkheden zijn. Deze woning valt enkel onder besluitvlak 1 (max. bouwhoogte), 18 (woningsplitsing), 19 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) en archeologie, en heeft binnen de beheersverordening dus geen uitbreidingsmogelijkheden.

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

Verhogen van de gootlijn geeft een precedent voor verandering van de bebouwingsopzet van de seriematig gebouwde rijwoningen die nu nog in tact is. Dakopbouwen en dakverhogingen doorbreken deze eenheid en zullen naar verwachting tot verrommeling en aantasting van het straatbeeld in de Polderstraat maar ook (door de precedentwerking) van het bebouwingsbeeld in de wijk leiden. De wijk wordt nu gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes met een doorlopend zadeldak bestaande uit seriematig gebouwde rijtjes woningen uit de wederopbouwperiode. In de oorspronkelijke architectuur zijn enkele verbijzonderingen in opgenomen. Uit latere periodes zijn er in het straatbeeld geen andere op en uitbouwen te vinden in de seriematig gebouwde rijtjes.

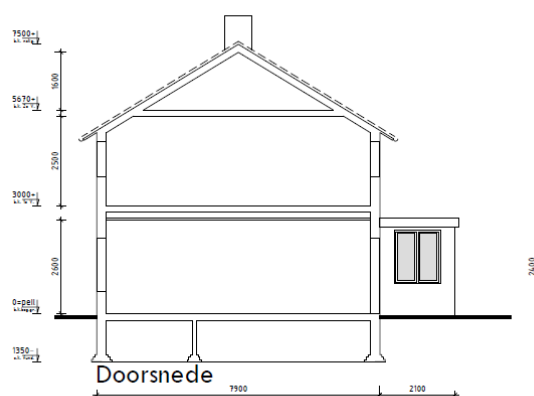
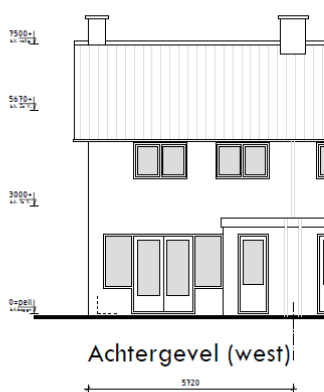
De eerder genoemde referentie naar Tuinbouwstraat 29 is voor dit plan niet op zijn plaats; dit betreft een bijzondere dokterswoning dit al sinds de bouw afweek van de rest van de seriematig gebouwde rij woning. De andere verbijzonderingen in het bouwblok waar Polderstraat 36 onderdeel van uit maakt, zijn deel van de originele architectuur en bebouwingsopzet.

Een uitbouw op de begane grond grenzend aan openbaar gebied is niet mogelijk binnen de afwijkingsmogelijkheden van de beheersverordening. In het straatbeeld zou dit ook een stedenbouwkundig gezien onwenselijke doorbreking van de groene omzoming van de bebouwing vormen. Het straatbeeld van de Cornetstraat wordt daarom ten gevolge van het plan in te grote mate aangetast, doordat de bebouwing direct aan de stoep komt te liggen.

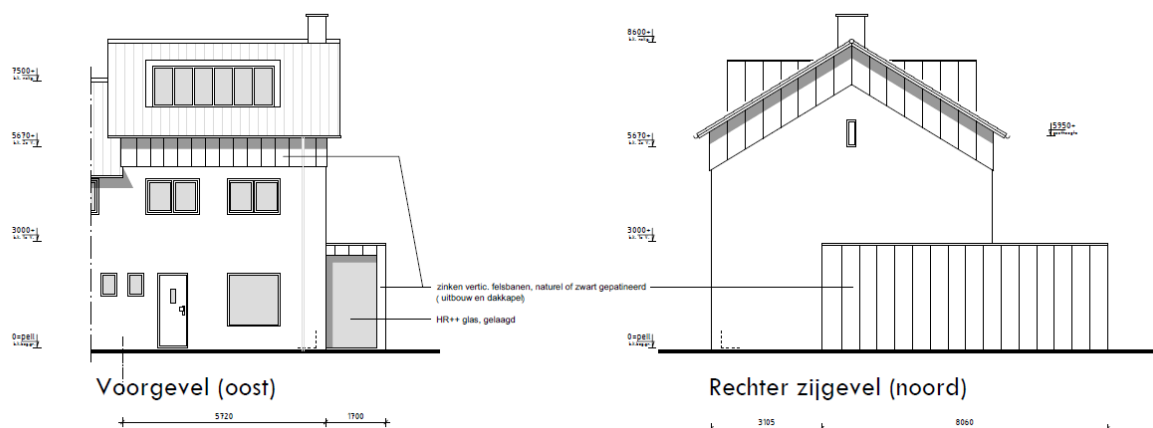
Het advies is daarom om het plan beperkt te houden tot een uitbouw in het achtererfgebied binnen de mogelijkheden van het 'vergunningsvrij bouwen'.

De aanvraag is geweigerd. Aanvrager heeft een bezwaarschrift ingediend en er is een hoorzitting gehouden. In de beslissing op bezwaar blijft het oorspronkelijke weigeringsbesluit in heroverweging in stand. De aanvrager heeft tegen de beslissing op bezwaar beroep ingesteld. De bestuursrechter heeft het beroep gegrond verklaard op grond van het gelijkheidsbeginsel. Door de gemeente is hoger beroep ingesteld, daarmee is de zaak op dit moment onder de rechter.

Hieronder de bestaande situatie en de situatie met verhoging van de kap:



Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022



Beoordeling

In dit geval was in een vroeg stadium (bij de indicatie-aanvraag) reeds bekend dat de dakopbouw in strijd was met de beheersverordening en het stedenbouwkundig niet wenselijk was om medewerking te verlenen. Er zijn meerdere contacten geweest met de aanvrager (zowel ambtelijk al bestuurlijk). De communicatie wordt ingewikkelder als iemand er voor kiest om zijn bezwaar- en beroepsmogelijkheden te benutten. Het staat iemand geheel vrij om die keuze te maken. Het maakt echter wel dat er hangende de juridische procedures niet gecorrespondeerd kan worden over een dossier. De aanvrager heeft aangegeven graag opnieuw een gesprek met portefeuillehouder RO te willen, alleen heeft het college nu hoger beroep ingesteld en kan een individuele bestuurder hier geen inhoudelijke uitspraken over doen. Vandaar dat een dialoog niet mogelijk is.

In deze zaak is overigens ook advies ingewonnen bij Programma Utrechtse Energie (om na te gaan of het verduurzamen van de woning maakt dat de ruimtelijke afweging anders uitvalt. Dit bleek niet het geval).

De rechter heeft het beroep gegrond verklaard op grond van het gelijkheidsbeginsel. Inhoudelijk is de stelling van de gemeente dat de dakopbouw in strijd is met de beheersverordening overleind gebleven. Er is tijdens de zitting verwezen naar 4 vergelijkbare gevallen. 3 van deze gevallen zijn niet vergelijkbaar volgens de rechter, één wel. Een (extern ingehuurde) casemanager heeft namelijk exact dezelfde kapverhoging op het naastgelegen perceel (Cornetstraat) eind juni 2021 vergund omdat hij van mening was dat de kapverhoging niet in strijd was met de beheersverordening. De interpretatie van deze beheersverordening is besproken in de vakgroep Vergunningen, zodat hier van geleerd kon worden en de toetsing voortaan wel correct verloopt.

De gemeente heeft hoger beroep ingesteld omdat de rechter eerder gemaakte fouten in 2 andere dossiers meeweegt, terwijl de rechter ook aangeeft dat deze 2 gevallen niet vergelijkbaar zijn met de Polderstraat.

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

8. Turkooislaan

De oorspronkelijk aanvraag is medio 2021 (samen met de burens) ingediend voor 4 aan elkaar grenzende dakopbouwen. Op grond van bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' zijn hier maximaal 2 bouwlagen toegestaan. De aanvraag is daarmee in strijd. Medewerking kan alleen met de kruimelgevallenprocedure. Om na te gaan of medewerking wenselijk is, is stedenbouwkundig advies ingewonnen. Hieronder het stedenbouwkundige advies:

"Turkooislaan maakt deel uit van een rij woningen bestaande uit twee bouwlagen. De rij woningen is nog geheel gaaf en onaangetast. In het bestemmingsplan is geen specifieke bouwaanduiding voor een dakopbouw opgenomen voor deze rij woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is tevens beschreven waarom er geen dakopbouw wordt toegestaan:

"Buurtje ten zuiden van de Robijnlaan; Turkooislaan

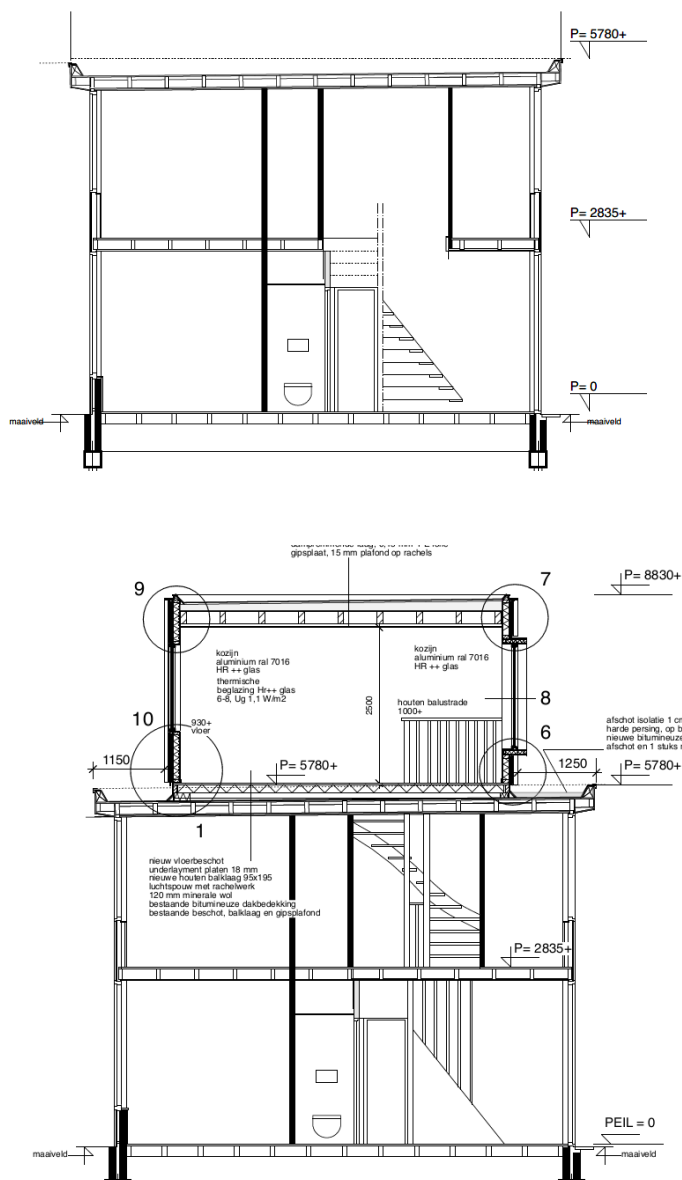
Er wordt geen derde bouwlaag toegestaan, het maximum is twee bouwlagen. Het gaat hier om een zelfde type woningen als aan de Robijnlaan. Omdat het buurtje nog helemaal gaaf is, en kleinschaliger oogt door de minder grote maat van de openbare ruimte, wordt hier geen uitbreidingsruimte in de hoogte geboden. Het gaat om kleine hofjes en een woonstraat die hieraan grenst, terwijl bij de Robijnlaan sprake is van een hoofdontsluitingsroute, waar de grotere bouwhoogte goed op zijn plek is."

De woning is tevens onderdeel van een stempel dat nog volledig gaaf is. Het is stedenbouwkundig niet gewenst om deze te wijzigen met een extra bouwlaag".

De aanvrager wil in overleg met de stedenbouwkundigen, dat overleg vindt ook plaats. Er wordt verwezen naar een mogelijk vergelijkbaar geval: in de hofjes tegenover is in juli vorig jaar een dakopbouw (met een positief stedenbouwkundig advies) vergund. De aanvraag wordt uiteindelijk ingetrokken en de aanvrager wil graag de visie van de stedenbouwkundigen vernemen wat wel mogelijk is (en geeft aan op een later tijdstip opnieuw een aanvraag in te willen dienen). Die reactie van stedenbouwkundigen blijft uit.

Medio januari dit jaar wordt de aanvraag (gelijk aan de eerdere aanvraag) opnieuw ingediend. Op dat moment wordt duidelijk dat de communicatie fout gegaan is. De stedenbouwkundigen treden in overleg met de aanvrager en een nieuwe stedenbouwkundige afweging wordt op een hoger schaalniveau gemaakt. Op dit moment wachten we op aangepaste tekeningen. De beslistermijn loopt wel op zijn eind, vandaar dat de casemanager contact opneemt met de aanvrager. De aanvraag ziet er op dit moment kansrijk uit (mits de aangepaste tekeningen tijdig ontvangen worden).

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022



Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

Beoordeling

In dit dossier is het stedenbouwkundige advies inhoudelijk voldoende, alleen is het niet consistent vanwege een vergelijkbaar geval (wat kort voordat men over deze eerste aanvraag adviseerde wel toegestaan is). Deze omissie is, nadat de aanvrager opnieuw zijn aanvraag in heeft gediend, hersteld (en de stedenbouwkundigen zijn in overleg getreden met de aanvrager wat uiteindelijk geresulteerd heeft in een positief stedenbouwkundig advies).

9. Zwaluwstraat

In 2016 is een minder ingrijpende dakopbouw voorgesteld (wel met nokverhoging maar alleen een geveloptrekking aan de achterzijde), deze aanvraag is destijds geweigerd vanwege strijd met de beheersverordening. Op grond van de beheersverordening mogen bestaande bouwwerken alleen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. De dakopbouw is daarmee in strijd met de beheersverordening (omdat de kap gewijzigd wordt). Medewerking aan de dakopbouw is alleen mogelijk met toepassing van de kruimelgevallenregeling. Het negatieve stedenbouwkundige advies is door de stedenbouwkundige toegelicht aan de aanvrager. Het overleg met de aanvrager leverde geen wijziging van het advies op.

In 2016 heeft deze aanvrager een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakkapel met verhoogde nok aan de achterzijde van de woning. Deze uitbreiding is in strijd met de beheersverordening. Nadat het plan is aangepast is het voorzien van een positief stedenbouwkundig advies. De gevraagde vergunning is verleend.

In 2020 vindt er twee maal vooroverleg plaats (over een dakkapel of dakopbouw aan de voor (of achterzijde)). De stedenbouwkundige geeft aan dat een dakopbouw aan de voorzijde niet wenselijk is, maar wel gedacht kan worden aan een bouwkundige ondergeschikte dakkapel.

In oktober 2020 wordt een indicatieaanvraag ingediend voor het vergroten van een woning (dakopbouw). De indicatie-aanvraag is in strijd met de regels van de beheersverordening, medewerking zou alleen kunnen met toepassing van de kruimelgevallenregeling. Om na te gaan of de indicatie-aanvraag voorzien kan worden van een positief advies, is advies ingewonnen bij stedenbouw.

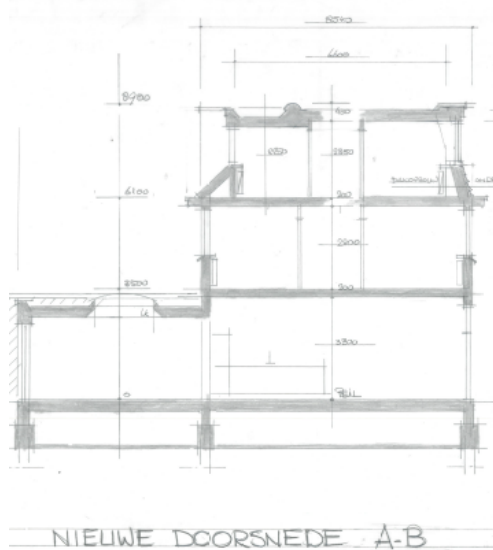
Hieronder het stedenbouwkundig advies:

“Het wijzigen van de kap op het betreffende pand is volgens de huidige beheersverordening niet mogelijk. Stedenbouw adviseert of er een uitzondering op de beheersverordening kan worden gemaakt, rekening houdend met de ruimtelijke gevolgen.

De rij woningen waarin het pand zich bevindt kenmerkt zich aan 2 bouwlagen met een kapverdieping. De kapverdieping heeft een flauwe helling aan de voorzijde. Op sommige panden is het voordakvlak doorgetrokken naar de achterzijde om een verdieping te realiseren. Dit is ook gerealiseerd bij de betreffende woning. Het bouwen van een 60 graden kap zal resulteren in een afwijking van het bebouwingsbeeld in de rij. Een eenduidig bebouwingsbeeld met een doorgaande kap in de rij woningen is gewenst”.

De indicatie-aanvraag is voorzien van een negatief advies.

Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022



Casussen besproken in de RIB 18 januari 2022

Beoordeling

Inhoudelijk is er helder en consistent geadviseerd. De aanvrager heeft tijdens een wijkspreekuur aangegeven dat de gemeente niet duidelijk is in de criteria van de kruimelgevallenregeling. Daar is inderdaad geen vastgesteld beleid voor, maar er is wel een consistente lijn in de beoordeling/advisering (dit is veelal maatwerk). In de communicatie met de aanvrager is aangegeven wat stedenbouwkundig gezien wel mogelijk is (een dakkapel aan de voorzijde), maar dat is niet de wens van de aanvrager. Een dakopbouw aan de voorzijde heeft negatieve ruimtelijke effecten, mede doordat in de rest van de straat aan de voorzijde geen dakopbouwen aanwezig dan wel toegestaan worden.