

From: "[REDACTED]"
Sent: Mon, 5 Sep 2022 09:47:16 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: staf RO/VTH vanochtend

Prima, dank!

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 5 september 2022 09:42
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: staf RO/VTH vanochtend

Goedemorgen,

Jullie zijn beide uitgenodigd voor de staf van vanochtend.

Daalsedijk is agendapunt 3 (schat in dat we die rond 10.40-10.45u behandelen)

[REDACTED]

Meest handige is dat jullie iets eerder inloggen in teams en je camera nog even uitzet (en aanzet zodra je agendapunt besproken wordt).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Staf

Stadsplateau 1

3533 JZ Utrecht

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 5 Sep 2022 12:54:08 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: terugkoppeling staf

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E

Vanochtend was staf VTH met 1^e Daalsedijk ABA op de agenda.

Wethouder Eelco Eerenberg steunt het voorstel.
Het nieuwe advies zou als volgt kunnen zijn. Willen jullie hierop reageren?

Het plan betreft het bouwen van een derde bouwlaag op een woning. Het plan is strijdig met de Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. (geconsolideerd) omdat volgens artikel 3, lid b bestaande bouwwerken alleen mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

We hebben onderzocht of het toch mogelijk is om af te wijken van de beheersverordening.

De 1^e Daalsedijk is een van oorsprong middeleeuwse weg waarlangs perceelsgewijs bebouwing is ontstaan. De huidige kleinschaligheid en diversiteit van de bebouwing is hier nog een afspiegeling van.

Er is in 2016 vergunning verleend voor een derde bouwlaag op 1^e Daalsedijk ABA. Dit is tegenover 1^e Daalsedijk ABA. Om deze reden kan worden meegewerkt aan een derde bouwlaag voor ABA.

Om de diversiteit, die stedenbouwkundig gezien wordt als kwaliteit, te behouden, zal bij aanvragen buiten de straatwanden waarin ABA en ABA liggen, niet altijd een derde bouwlaag mogelijk zijn. Dit wordt per aanvraag beoordeeld. Daarnaast kunnen clusters van panden bestaand uit 1 bouwlaag, niet individueel worden opgehoogd. Dit betreft bijvoorbeeld 1^e Daalsedijk ABA en ABA.

Aan de huidige aanvraag worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Goothoogte aan de straatzijde gelijk aan 1^e Daalsedijk ABA;
- Aan de achterzijde een kap in plaats van een rechte optrekking.

Wanneer het plan overeenkomstig deze voorwaarden wordt aangepast, is het stedenbouwkundig akkoord.

De wethouder vroeg vrij gedetailleerd naar nr. 163. Hij is het eens met de lijn om geen individueel pand uit een ensemble op te hogen. Hij stelt voor dat de drie panden samen optrekken. Als dit niet zou lukken, is het dus voor 163 niet mogelijk om op te hogen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Senior stedenbouwkundige

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1



Voorblad

Onderwerp: Aanvraag 1e Daalsedijk ^{ABA} [REDACTED]

Staf: VTH

Stafdatum	5 september 2022	
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg	
Manager	§ 1.2E [REDACTED]	/ § 1.2E [REDACTED]
Opsteller	§ 1.2E [REDACTED]	
Bestuurlijk contactpersoon	§ 1.2E [REDACTED]	
Bestuursadviseur	§ 1.2E [REDACTED]	
Doel	Bespreken	
Geheim	Nee	
Bijlagen	Ja	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	§ 1.2E [REDACTED] en § 1.2E [REDACTED]
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit	Geen.	
Aanleiding voor dit voorstel	<p>Voor 1e Daalsedijk ^{ABA} [REDACTED] is een aanvraag gedaan voor ophoging naar twee bouwlagen met een kap. De aanvraag is strijdig met de beheersverordening. Op de aanvraag is in eerste instantie een negatief stedenbouwkundig advies gegeven.</p> <p>De initiatiefnemer is het hier niet mee eens, vanwege een in 2016 verleende vergunning voor 1e Daalsedijk ^{ABA} [REDACTED] (een vergelijkbare situatie). Alles afgewende adviseren wij een herziening van het eerdere advies.</p>	
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.	<p>Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.</p> <p>In de gemeenteraad is een discussie gevoerd over de bouwplanadvisering met betrekking tot dakopbouwen en in mindere mate dakkapellen. De voorliggende casus is een nieuw voorbeeld. Er is veel voor te zeggen om de energie te steken in het opstellen van een kader voor dakopbouwen waarmee beter antwoord gegeven kan worden op de vragen uit de raad ten aanzien van navolgbaarheid, transparantie en communicatie. Het risico is reëel dat er steeds weer voorbeelden aangevoerd zullen worden, die veel energie vergen die beter anders ingezet kan worden. Ook bestaat het risico dat per geval geleverde onderbouwingen juridisch minder houdbaar zijn dan overkoepelend beleid.</p> <p>In een volgende staf komen we graag terug op bovengenoemde punten, met een eerste plan van aanpak.</p>	

Door het advies voor 1^e Daalsedijk ABA te herzien, wordt de precedentwerking die ontstaan is als gevolg van de vergunning voor nummer ABA versterkt. We willen hiermee meer duidelijkheid bieden voor de directe omgeving bij toekomstige aanvragen om woningen op te hogen.

Een eenduidig bebouwingsbeeld is gezien het historische karakter van de 1e Daalsedijk, een van oorsprong middeleeuwse weg met perceelsgewijs ontstane bebouwing, niet wenselijk. De bestaande diversiteit van bebouwing (in schaal, hoogte en uitstraling) is juist een stedenbouwkundige kwaliteit.

Daarom nemen we de twee rijen in beschouwing waarin de betreffende twee woningen zich bevinden, 1^e Daalsedijk ABA en 1^e Daalsedijk ABA. Dit zien we als de directe omgeving. Hier maken we ophogingen naar twee bouwlagen plus kap mogelijk, met één uitzondering, zie hieronder. Vanwege de gewenste diversiteit blijft maatwerk nodig, en dus een stedenbouwkundig advies. Dit stedenbouwkundige advies beperkt zich tot de uitwerking van stedenbouwkundige aspecten zoals de positie van de gootlijn, de kapvorm, etc.

De binnen het besproken gebied gelegen woningen zijn in stedenbouwkundig opzicht voldoende vergelijkbaar. Er treden bij de ene woning grofweg dezelfde gevolgen op voor bijvoorbeeld bezonning en privacy als bij de andere. In het geval dat ophoging van de ene woning leidt tot vermindering van zoninval op zonnepanelen, wordt hiervoor een standaardprocedure gevolgd.

De genoemde uitzondering betreft twee clusters van ieder 3 woningen met 1 laag met kap. Hier moet (in het geval van een aanvraag) een afweging gemaakt worden óf en hoe ophoging mogelijk is. Het gaat om 1^e Daalsedijk ABA en 1^e Daalsedijk ABA.

Buiten deze twee rijen is in veel gevallen een ophoging naar twee bouwlagen met kap in beginsel mogelijk, maar blijft dit onderdeel van de stedenbouwkundige afweging.

Dit voorstel betekent voor de 1e Daalsedijk ABA dat uitbreiding met een kaplaag mogelijk is. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de wens van de aanvrager om meer woonruimte te realiseren. Wel worden voorwaarden gesteld aan de kapvorm en de exacte goothoogte. Ook zal de welstandscommissie nog advies geven.

1^e Daalsedijk 163

De vraag om uitbreiding met een extra bouwlaag speelt ook bij 1e Daalsedijk 163. Ook dit pand bestaat uit 1 bouwlaag met kap (heeft aan de straatzijde de goot op ca. 3m hoogte). Dit adres valt buiten het beschreven gebied en is stedenbouwkundig niet vergelijkbaar vanwege de zeer nauwe maat aan de achterzijde waardoor ophoging van het pand negatieve gevolgen heeft voor aangrenzende percelen. Bovendien is het pand het middelste van drie vergelijkbare panden. Het ophogen van dit ene pand heeft negatieve gevolgen voor het stedenbouwkundige beeld.

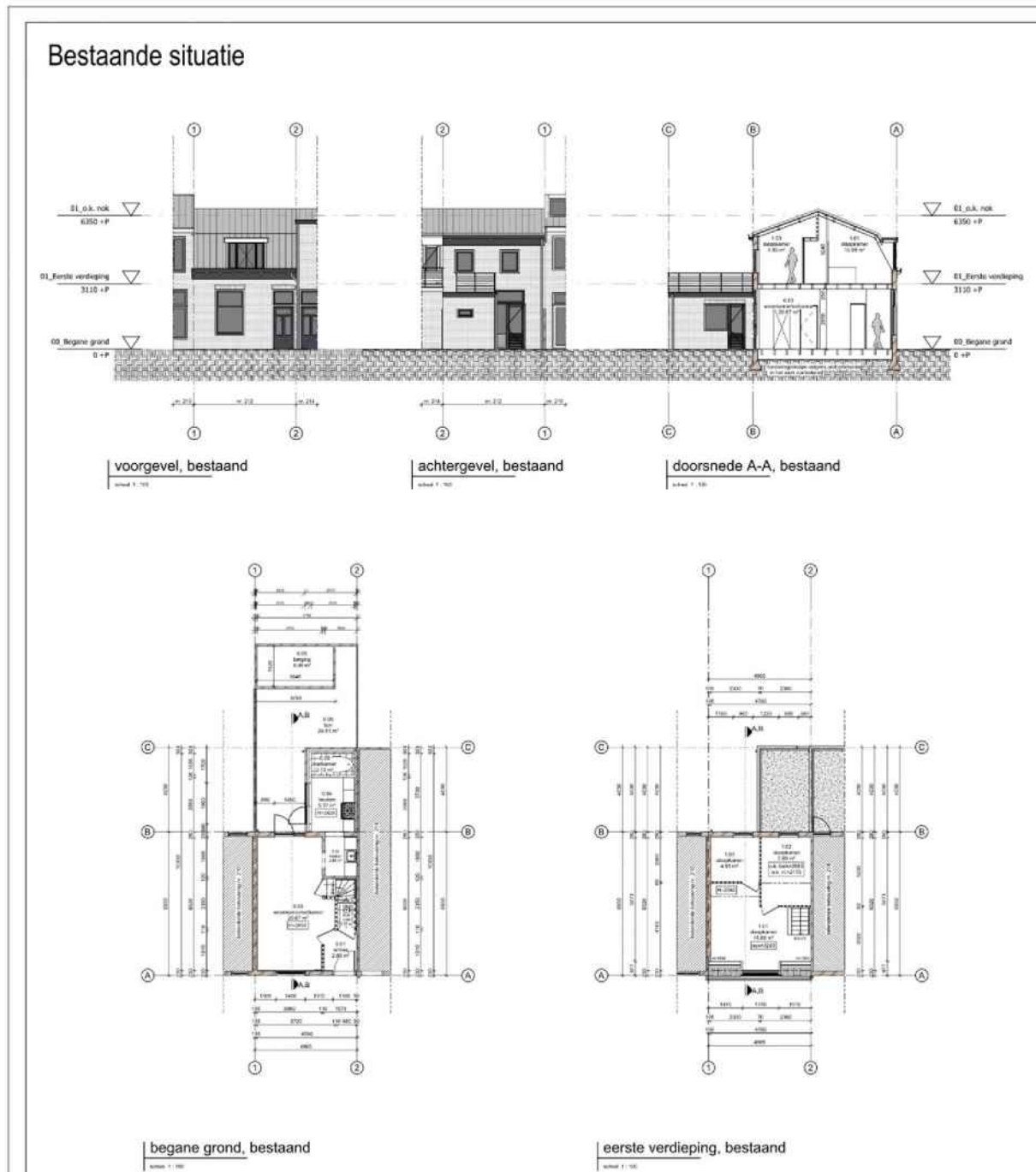
Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)

Vervolg stafbespreking	
College	

Raadsinformatiebijeenkomst (eventueel)	
Commissie	
Raad	

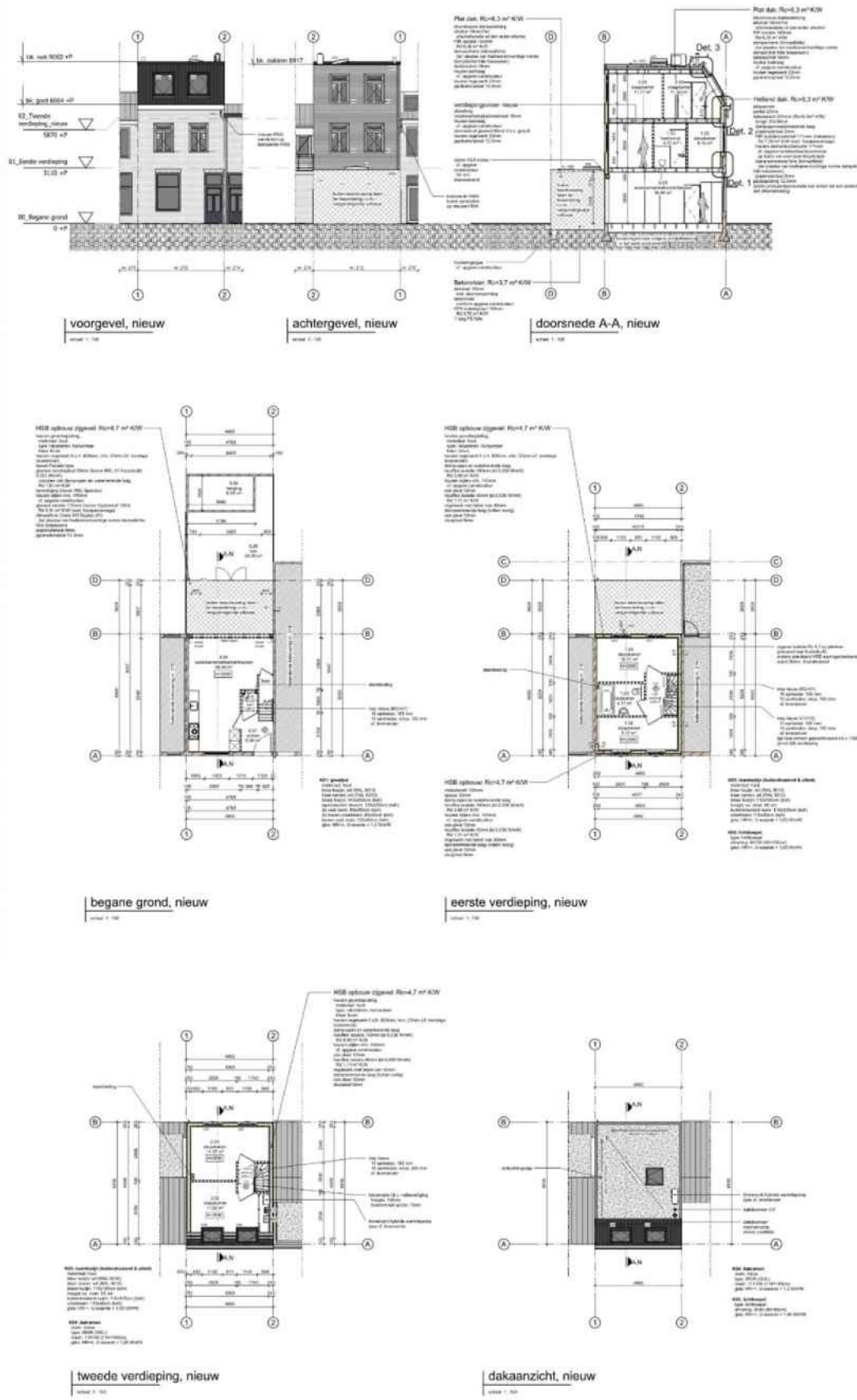
BIJLAGEN

HZ_WABO-22-15529; 1^e Daalsedijk ABA
Het bouwen van een derde bouwlaag op een woning.



Figuur 1 Bestaande situatie 1e Daalsedijk ABA

Nieuwe situatie

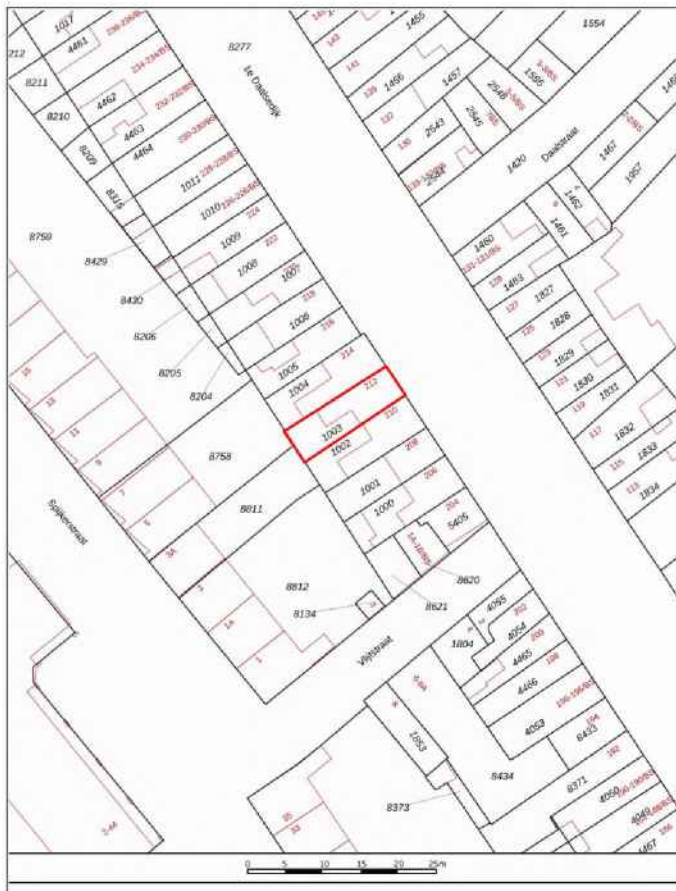


Figuur 2 Aangevraagde nieuwe situatie 1e Daalsedijk ABA

BIJLAGEN

Kadastrale kaart

schaal 1:500



Luchtfoto met aanduiding van 1^e Daalsedijk ABA (wit) en de scheidslijn (oranje) tussen de twee types bebouwing.

BIJLAGEN



Nr. ABA Dit plan is lang geleden gerealiseerd, waarschijnlijk in de jaren '70.

BIJLAGEN



Nr. ABA Vergund in 2016, van oorsprong ook 1 laag met mansarde kap, verhoogd naar 2 lagen met kap.

BIJLAGEN



Nr. ABA vergund 2019, van oorsprong twee lagen.

BIJLAGEN



Nr. ABA De opbouw van nr. ABA dateert van voor 2007.

BIJLAGEN



Nr. ABA Oorspronkelijk 1 bouwlaag met kap, later is de voorgevel opgetrokken (voor 2005).