Veranderingen in een dynamische stad





Inhoud

- Beleid Utrecht
- Mijn casus
- Weigering
- Belangenafweging en huidige praktijk
- Is nieuw beleid nodig als alle seinen op groen staan?
- Divers (als tijd het toe laat)

Beleid Utrecht

Coalitieakkoord 'kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' **Programma energie besparen gebouwde omgeving 2022- 2030**	Het bouwen van een dakopbouw geeft kansen om gelijk verduurzamingsmaatregelen te nemen. Bij een woning die voldoet aan de wensen is er grotere bereidheid voor investeringen dan wanneer het idee leeft om te gaan verhuizen. Huizen blijven betaalbaar voor huidige bewoners
De koers (RSU, leefbare stad, gezondheid voor iedereen)	Dakopbouwen passen binnen de binnenstedelijke verdichtingsopgave. Dakopbouwen kunnen in sommige gevallen gesitueerd worden aan de geluidsluwe kant van de straat, wat ten goede komt aan de gezondheid. Meer ruimte in huis en niet te hoeven verhuizen werkt stressverlagend wat ook bijdraagt aan de gezondheid.
Woonvisie Utrecht beter in balans	Door dakopbouwen kunnen mensen langer blijven wonen wat kan zorgen voor een meer diverse wijk. Dakopbouwen kunnen bijdragen aan een toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie.
Energievisie	Dakopbouwen kunnen gecombineerd worden met sedum en/of zonnepanelen. Juist platte daken voorzien van sedum zorgt voor een reductie van temperatuur in huis, zodat koeling (airco) niet nodig is.
Bestemmingsplannen	De **woonfunctie staat centraal** en dus ook het woongenot en een kwalitatief goede leefomgeving.

=> Sluit uw plan aan bij de kaders en ambities die in de omgevingsvisie staan? Dan zal de gemeente meestal graag meewerken met uw plan. Ga met de gemeente in gesprek[1].

1 https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/publicaties/bestemmingsplannen/als-uw-plan-niet-in-het-bestemmingsplan-past/

Mijn casus


Troelstraarn




Erfgrens
Erfgrens
NV
9,2m²
NV
3,1m²
NV
7,5m²
Garage

Weigering

- huidige stedenbouwkundige opzet wordt doorbroken
  - Het recht optrekken van de achtergevel zal resulteren in een incident en is daarmee verslechtering van de stedenbouwkundige opzet
  - De getraptheid in de rij zorgt namelijk dat er geen hoge wandvorming ontstaat in het binnenterrein van het bouwblok of in het pocketpark.
  - Er is nu sprake van een eenduidige opzet van het gehele blok, die wordt doorbroken. Dit is tevens goed zichtbaar is vanuit het omliggende openbaar gebied.

Nota van beantwoording CHW bestemmingsplan Nieuw Buurland

- Het Willem van Abcoudeplein is gemeentelijk **geen beeldbepalende plek**. Er geldt een **open welstandsniveau** en er staan **geen beeldbepalende gebouwen** aan. Het bouwblok met een bouwhoogte van vijf bouwlagen is één bouwlaag hoger dan de **gangbare bouwhoogten** in de Staatsliedenbuurt (**drie tot vier bouwlagen**) en hiermee geen hoogbouw. Bovendien is de stedenbouwkundige eis opgenomen dat de bovenste vijfde bouwlaag terug ligt, zodat **de ruimtelijke impact** in het straatbeeld ervan **beperkt** is.

Belangenafweging en huidige praktijk

- Mijn aanvraag is enkel ruimtelijk bekeken door stedenbouw. Uitgebreide toelichting bijgevoegd inclusief zonnestudie, waarvan het gevoel is dat deze niet meegenomen is bij de beoordeling. Resultaat stond al vast?
- Voorbeelden/standpunten
  - het karakter van de wijk (zoveel mogelijk) te behouden
  - Normaliter werkt stedenbouw namelijk stadsbreed niet mee aan uitbreidingen van het hoofdgebouw op de verdieping.
  - Consistente lijn van advisering vanuit stedenbouw bereikt de afgelopen jaren
  - Historisch daklandschap
  - In de praktijk blijkt dat slechts in incidentele gevallen aan de voorwaarden voldaan kan worden en dat een vergunning daadwerkelijk wordt verleend.

Is nieuw beleid nodig als alle seinen op groen staan?

Maak stedenbouwkundig advies onderdeel van besluitvorming, niet beslissend

Maak welstandsadvies standaard

Geef duidelijke kaders mee via beleidsregel, goed voorbeeld Den Haag al sinds 2011





Divers

Beleid Den Haag (positieve grondhouding tav Dakopbouwen):
-Straatprofielen
-Binnenterreinen
-Dakvormen
-Ensemblewaarde
-Architectuur

Utrecht: In beheersverordeningen/bestemmingsplannen al decennia mogelijkheden voor dakopbouwen. Echter door bepaling “geen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied” gebeurd dit slechts incidenteel. Daarnaast wordt het in CHW bestemmingsplan weer strenger:
“Er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur **en** het straat- en bebouwingsbeeld”
Interne memo over beleid Den Haag:
“De algemene criteria waaraan wordt getoetst, zijn vergelijkbaar en zo globaal gedefinieerd als de criteria die wij benoemen”.

