

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S. van Asperdt/W. Matser	Datum	9 februari 2022
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	9755139
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl/ w.matser@utrecht.nl	Onderwerp	Cijfers en toelichting werkwijze beoordeling dakopbouwen en dakkapellen
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 18 januari 2022 over dakopbouwen en dakkapellen heeft u verzocht om voor de commissiebehandeling inzicht te krijgen in cijfers met betrekking tot vergunningen van dakopbouwen en dakkapellen. Graag informeer ik u hier nader over.

Daarnaast ben ik bereid om een technische briefing te organiseren zodat, mocht u daar behoefte aan hebben, tekst en toelichting gegeven kan worden aan de hand van voorbeelden uit de stad. Mocht u hier gebruik van willen maken dan verneem ik dat graag.

Zoals eerder vermeld in de reactie op schriftelijke vragen [SV 2021 nr. 230](#) kunnen de nodige gegevens uit het bouwregistratiesysteem gedestilleerd worden. Daarbij merk ik op dat het een aanvrager geheel vrij staat hoe het bouwvoornemen in het aanvraagformulier omschreven wordt. Zo wordt in sommige gevallen een “bijzondere bouwlaag”, “geveloptrekking”, “kapverdieping”, “extra verdieping” of “dakopbouw” aangevraagd. Ondanks het risico dat het onderzoek niet volledig is, is onderzocht hoeveel aanvragen er tussen begin 2018 en eind 2021 ingediend zijn. Er is daarbij gezocht op de zoektermen “dakopbouw” en “dakkapel”.

Dit levert het volgende beeld op: tussen begin 2018 t/m eind 2021 zijn er ongeveer 900 aanvragen voor een dakopbouw en ongeveer 1800 aanvragen voor een dakkapel ingediend.

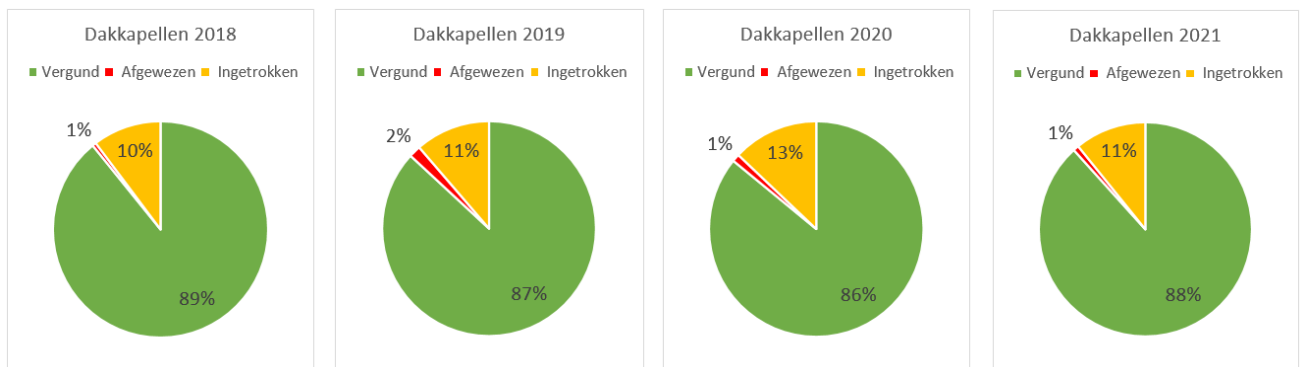
Hieronder wordt toegelicht op welke wijze deze aanvragen voor dakkapellen en dakopbouwen zijn afgehandeld. Daarna geeft ik u een toelichting op de werkwijze rondom het stedenbouwkundige advies en stip ik hierbij kort de welstandsadvisering aan.

1. Dakkapellen

Van de ongeveer 600 aangevraagde dakkapellen in 2021 is 88% vergund en is 11% ingetrokken. Er zijn vijf vergunningsaanvragen geweigerd, en 13 aanvragen niet in behandeling genomen vanwege het niet voldoen aan de (wettelijk voorgeschreven) indieningsvereisten.

Dit is in lijn met de voorgaande jaren 2018 t/m 2020, waar de percentages vergund varieerden tussen de 86% en 89%. Het aantal ingetrokken aanvragen ligt ook in lijn met de jaren 2018 t/m 2020: tussen de 10% en 13%. Wel zien we dat het aantal aanvragen van circa 350 in 2018 bijna is verdubbeld naar 600 in 2021. Deze toename is daarmee ook duidelijk zichtbaar in de absolute aantallen vergunde en ingetrokken aanvragen.

Van de 600 aangevraagde dakkapellen in 2021 paste 87% binnen het bestemmingsplan / beheersverordening en 13% paste hier niet binnen, waarvoor stedenbouwkundig advies is gevraagd. De meeste dakkapellen waar stedenbouwkundig advies voor wordt aangevraagd zijn onderdeel van een meervoudige met meerdere Wabo-activiteiten (die op verschillende gronden kan worden geweigerd) of zijn gelegen aan de voorzijde van de woning, waar ze een grote impact op het straatbeeld kunnen hebben. De geweigerde vergunningen bevestigen dit beeld: het merendeel is gelegen aan de voorzijde, waar naast stedenbouwkundige redenen tevens het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand een weigeringsgrond kan zijn.

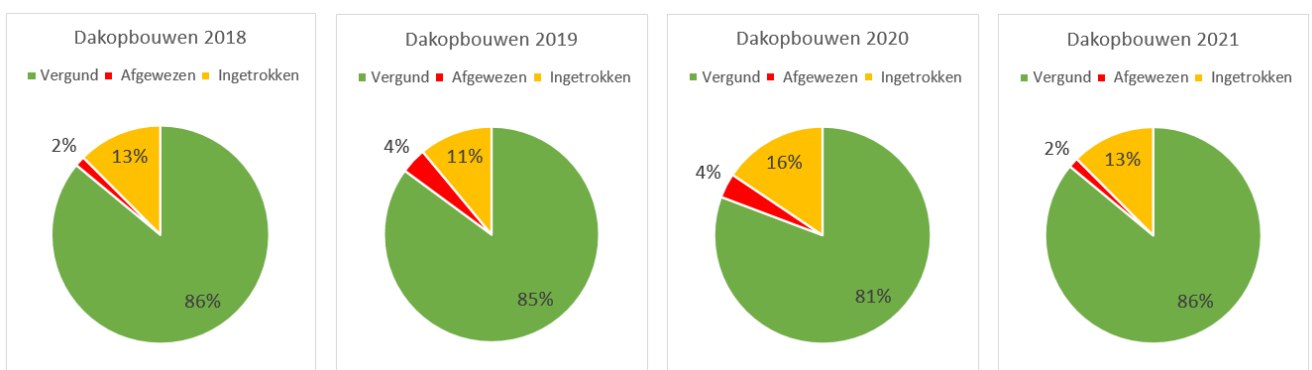


2. Dakopbouwen

Van de ongeveer 300 aangevraagde dakopbouwen in 2021 is 82% vergund en is 15% ingetrokken. Er zijn acht vergunningen geweigerd en 19 aanvragen niet in behandeling genomen vanwege het niet voldoen aan de (wettelijk voorgeschreven) indieningsvereisten.

Dit is in lijn met de voorgaande jaren 2018 t/m 2020, waar de percentages vergund varieerden tussen de 81% en 86%. Het aantal ingetrokken aanvragen ligt in lijn met de jaren 2018 t/m 2020: tussen de 11% en 16%. Tevens zien we dat het aantal aanvragen van circa 200 in 2018 sterk is toegenomen naar ruim 300 in 2021. Deze toename is daarmee ook duidelijk zichtbaar in de absolute aantallen vergunde en ingetrokken aanvragen.

Van deze ruim 300 aanvragen paste bijna geen enkele aanvraag binnen het bestemmingsplan / beheersverordening, waarvoor in bijna alle gevallen stedenbouwkundig advies is gevraagd voor een integrale afweging tussen het individuele belang van de aanvrager en het algemene belang van het waarborgen van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het overgrote deel van deze aanvragen (gemiddeld 83% in de jaren 2018-2021) is ondanks dat deze aanvragen niet (volledig) binnen bestemmingsplan mogelijk waren, toch vergund.



3. Werkwijze Stedenbouwkundig advies

Indien een aanvraag in strijd is met de regels van het bestemmingsplan of de beheersverordening, moet het college beoordelen of toch medewerking verleend kan worden aan de aanvraag. In het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde [kruimelgevallenregeling](#)) staat (procedureel) vermeld voor welke kleinere afwijkingen het mogelijk is om toch een vergunning te verlenen.

Om te onderzoeken of het wenselijk is om af te wijken van een bestemmingsplan of beheersverordening wordt gekeken naar de ruimtelijke effecten van het bouwplan op de omgeving (lees: een bouwplan mag niet tot gevolg hebben dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving er (substantieel) op achteruit gaat).

In meeste gevallen is bij aanvragen voor dakopbouwen stedenbouwkundig advies nodig, voor dakkapellen geldt dit in mindere mate, vanwege de beperkte ruimtelijke omvang en ruime vergunningsvrije mogelijkheden. Het bestemmingsplan of de beheersverordening vormt hierbij het toetsingskader. Door gestructureerd collegiaal overleg en in de afweging zoveel mogelijk rekening te houden met het huidig planologisch regime en eerder verleende en geweigerde vergunningen, is over het algemeen een consistente lijn van stedenbouwkundige advisering bereikt de afgelopen jaren, waarmee willekeur of individuele beoordeling zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Zoals eerder aangegeven wordt het overgrote deel van de aanvragen vergund (2021: dakkapellen: 88%; dakopbouwen 82%). In enkele gevallen wordt een aanvraag geweigerd. De afgelopen jaren is het aantal aanvragen in een versnelling geraakt, zie ook de cijfers. Dit weerspiegelt de snelle verandering in de behoefte aan woonruimte van onze inwoners, en de (on)mogelijkheden tot het verhuizen naar een groter huis.

Stedenbouwkundige advisering.

De stedenbouwkundige afweging betreft het bouwvolume en de impact daarvan op de omgeving. De uitkomst van de integrale afweging is toegesneden op de locatie. In de stedenbouwkundige advisering worden onder andere de volgende aspecten betrokken:

- Leidt een uitbreiding tot (onevenredig) grote gevolgen voor omwonenden op het punt van bezonning en/of privacy? Denk hierbij ook aan licht en lucht, vrije ruimte, etc.;
- Leidt een uitbreiding tot een onevenredig grote inbreuk op het stedenbouwkundige beeld (stedenbouwkundige karakteristiek van de bebouwing, straatbeeld, kwaliteit van de onbebouwde ruimte)?
- Is voor een vergelijkbare uitbreiding eerder vergunning verleend in de nabije omgeving of in hetzelfde blok? Zo ja, vormt deze een precedent voor het meewerken aan de aanvraag?
- Levert een toestemming een onwenselijk precedent op en zo ja waarom? Hierbij wordt met name ook gekeken wat de impact van het precedent op de omgeving is.

Voorbeeld: de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van een wijk als Oudwijk wordt bepaald door een afwisseling tussen één- en tweelaagse bebouwing, met kap. Maar ook door de kleine achtertuinen, krappe straatprofielen, smalle trottoirs en de afwezigheid van voortuinen. Vergroting van woningen door middel van dakopbouwen in een dergelijke wijk zal vrij snel leiden tot een ruimtelijke disbalans tussen bebouwingsmaat, de beleving en kwaliteit van de openbare ruimte, en afname van de kwaliteit van het krappe binnenterrein. Eén individuele dakopbouw lijkt in de eerste instantie misschien wel denkbaar. Echter, als er met deze opbouw een precedent wordt geschapen waarbij elke woning rondom dit bouwblok een opbouw zou mogen bouwen, kan de uiteindelijke afname van bezonning op het binnenterrein en tegelijkertijd de impact op de openbare ruimte fors en onevenredig groot worden, met als gevolg een afname van de leefbaarheid van de buurt en een negatief effect op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 9 februari 2022
Ons kenmerk 9755139



Figuur: de impact van een enkele opbouw in de straat (rechts) en de impact van het bijkomend precedent. Dit zorgt voor een forse impact op het straatbeeld (profiel), schaduwwerking in de straat en leefbaarheid. Deze zelfde aspecten spelen aan de binnenzijde van het bouwblok. Dit is een fictief voorbeeld van een straat in Oudwijk, en heeft geen relatie met de casussen die in de RIB besproken zijn.

Steeds wordt daarbij het individuele belang gewogen ten opzichte van het collectieve belang. Veel van de uitbreidingsmogelijkheden in het achtererfgebied zijn tot een bepaalde omvang vergunningsvrij. Met name dakopbouwen zijn doorgaans niet rechtstreeks vergunbaar en moeten stedenbouwkundig worden getoetst. Daarnaast zien we een toename van uitbreidingen op de verdieping aan de achterzijde, die eveneens stedenbouwkundig beoordeeld moeten worden.

Daarbij is er duidelijk onderscheid tussen de stedenbouwkundige advisering en de welstandsadviesering te maken. Dakopbouwen zijn uitbreidingen van het hoofdvolume die niet (rechtstreeks) passen in het bestemmingsplan. Daarom is stedenbouwkundige advisering nodig, net als advisering door de welstandscommissie. Dakkapellen zijn over het algemeen ondergeschikte toevoegingen die doorgaans wel in het bestemmingsplan passen, maar vaak vergunningsvrij en soms vergunningplichtig zijn (doorgaans aan de voorzijde van de woning). Voor de vergunningsplichtige dakkapellen is een welstandsadvies nodig, voor de vergunningsvrije niet.

4. Welstandsadviesering

De welstandscommissie toetst (los van het bestemmingsplan) op basis van het door het college vastgestelde welstandsbeleid of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De advisering richt zich op het beeld en de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving. Daarnaast hanteert de welstandscommissie richtlijnen voor veel voorkomende ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure