

## **Bijlage 5 Dakopbouwen in Voordorp**

### **1. Inleiding**

In de wijk Voordorp zijn op diverse plaatsen dakopbouwen in allerlei variaties op woningen gebouwd. Er is blijkbaar behoefte aan dergelijke uitbreidingen. In de Voorveldsepolder komt dit niet voor en is het ook niet gewenst vanwege de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Veel mensen willen graag in de wijk blijven wonen, ook als hun situatie verandert. Door het uitbreiden van woningen met dakopbouwen kan het woongenot vergroot worden, als de uitbreiding past bij het huidige gebruik en bij de bebouwing.

Door voorwaarden aan dakopbouwen te stellen, kan de gemeente negatieve effecten op het woongenot van omwonenden beperken.

Het bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder staat een dakopbouw toe, als die aan de voorwaarden voldoet van de regels van artikel 16 "bouwen is toegestaan", lid 16.3. In dat geval hoeft de bouwer alleen een bouwvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) aan te vragen.

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om met een vergunning een andere dakopbouw te bouwen. In paragraaf 2 zijn de voorwaarden beschreven voor de vergunningverlening van die dakopbouwen.

Het uitgangspunt van de regeling is dat alleen dakopbouwen zijn toegestaan die voortborduren op het bestaande bebouwingsbeeld. Daarom staat in de regels als voorwaarde dat een nieuwe dakopbouw niet de eerste dakopbouw in de straat is of de eerste van een rij woningen van een bepaald type of op een woning van hetzelfde type elders in het plangebied (zie ook paragraaf 3). In paragraaf 4 staat beschreven welke eisen de gemeente stelt aan een dakopbouw. In paragraaf 5 wordt door middel van een aantal kaartjes met legenda de karakteristiek van de wijk beschreven die ook betrokken wordt bij de vergunningverlening voor dakopbouwen die niet aan de voorwaarden voldoen.

### **2. Voorwaarden voor een vergunning voor dakopbouwen**

Artikel 17, lid 17.4, onderdeel 2e, biedt de mogelijkheid om met een vergunning een dakopbouw op een woning of een aanbouw bij een woning te bouwen, als de dakopbouw op een woning of een aanbouw komt op het dak van een huizenblok dat in groen op de onderstaande tekening staat.



De vergunning wordt alleen verleend als de dakopbouw aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de woning is geen hoekpand;
2. de woning is een tussenwoning;
3. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type of van het hetzelfde type woningen elders in het plangebied;
4. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij of elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
5. de dakopbouw wordt gebouwd op een aanbouw bij via de garages geschakelde woningen en is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op aanbouwen van hetzelfde type in de rij of elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
6. als de dakopbouw zonnepanelen op gebouwen van aangrenzende percelen belemmert, zorgt de aanvrager voor compensatie;
7. de dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen.

### **3. Toelichting over dakopbouwen met vergunning**

Deze regeling geldt voor tussenwoningen van twee bouwlagen die geen plat dak hebben, voor tussenwoningen met meer dan 2 bouwlagen en voor aanbouwen bij geschakelde woningen.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandige rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen. Ook kan het gaan om een woning van hetzelfde type elders in het plangebied. In paragraaf 2.3.4 van de toelichting is ter verduidelijking een afbeelding opgenomen.

Om aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld te voorkomen, moet een dakopbouw aansluiten bij eerder in de straat gerealiseerde dakopbouwen. Dat geldt in ieder geval voor de hoogte en voor de afstand tussen de voorgevel en de voorkant van de dakopbouw. Maar ook de vorm, het materiaalgebruik, de detaillering en de afmetingen van de dakopbouw moeten aansluiten op eerder gebouwde dakopbouwen. Met de zinsnede "zoveel mogelijk" ontstaat enige ruimte voor individuele afwijkingen. Voor het met een vergunning toestaan van zo'n afwijking, bijvoorbeeld om een ander materiaal toe te passen, is een positief advies van Welstand nodig.

Een dakopbouw die voldoet aan eerste 4 voorwaarden, zal geen onevenredig nadelige gevolgen veroorzaken bij de omliggende percelen, zoals een ernstige afname van het aantal uren zon. Bij het vergunnen van de eerste dakopbouw zijn die aspecten onderzocht.

Stedenbouwkundigen van de gemeente zijn nagegaan of het zinvol is om voor elke dakopbouw een bezonningsonderzoek te vragen. Gezien de opzet van de wijk, de ligging en de hoogte van de gebouwen concluderen zij dat dat niet nodig is, omdat zij geen onevenredig nadelige gevolgen verwachten voor de gebruiksmogelijkheden en de kwaliteit op aangrenzende percelen. Een nieuwe dakopbouw brengt vaak wel enige schaduwwerking met zich mee. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op de verdieping. In de tuinen zullen de effecten gering zijn. Maar het effect op de bezonning is beperkt en vormt daarmee geen belemmering op het plaatsen van een dakopbouw.

Over zonnepanelen is een afzonderlijke regel opgenomen. Als een dakopbouw schaduw werpt op zonnepanelen die op een aangrenzend dakvlak liggen, moet de aanvrager zorgen voor compensatie, in welke vorm dan ook. De aanvrager van de vergunning toont bij de aanvraag aan dat partijen akkoord zijn met de te geven en de te ontvangen compensatie.

Een dakopbouw die voldoet aan de eerste 6 voorwaarden, voldoet vrijwel altijd aan de laatste voorwaarde. Die laatste voorwaarde biedt een vangnet voor die gevallen waarin het belang van een aangrenzend perceel toch onevenredig in de knel komt.

#### **4. Dakopbouwen die niet aan de regels voldoen**

Een aanvraag voor een dakopbouw die niet voldoet aan de regels van paragraaf 2 of van artikel 16, lid 16.3, van het bestemmingsplan, mag alleen gebouwd worden met een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zo'n vergunning kan verleend worden, maar dan moet de aanvrager aantonen dat de dakopbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij spelen bijvoorbeeld de bebouwingskarakteristiek (zie paragraaf 5), de maatvoering of het materiaalgebruik, de aanblik vanuit de openbare ruimte en zicht op de oorspronkelijke kapvorm een rol. Burgemeester en wethouders wegen alle bij de aanvraag betrokken belangen af, voordat zij een vergunning verlenen voor een dakopbouw die afwijkt van de regels en voorwaarden van het bestemmingsplan. Die afweging kan uiteraard ook leiden tot het weigeren van een vergunning. Dakopbouwen kunnen het straat- en bebouwingsbeeld ernstig verstoren en zijn daarom niet bij alle woningtypen wenselijk.

Aan een dakopbouw die de eerste op een rij tussenwoningen is, zal de gemeente meestal de voorwaarde stellen dat de dakopbouw 1,5 meter terug ligt. Het terug liggen zorgt ervoor dat de opbouw een herkenbare toevoeging aan het oorspronkelijk hoofdvolume blijft en er niet een volledige bouwlaag ontstaat. In feite beslaat de dakopbouw dan ongeveer 75% van het dakvlak.

Ook zal de gemeente meestal een hoogte van maximaal 3 meter toestaan. Met deze hoogte is inpandig een stahoogte van 2,6 meter mogelijk, waarbij er voldoende ruimte overblijft voor de dakconstructie met isolatie.

Het kan zijn dat de gemeente, bijvoorbeeld op grond van de maatvoering van bestaande dakopbouwen in dezelfde straat ook wil meewerken aan dakopbouwen die minder ver terug liggen of die hoger zijn.

Het ontstaan van een complete extra bouwlaag is in principe niet toegestaan. Daardoor zou het straat- en bebouwingsbeeld worden aangetast.

Een dakopbouw op een hoekpand, op een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning kan het straat- en bebouwingsbeeld ingrijpend verstoren. Daarom is het raadzaam om voor het indienen van een aanvraag voor die dakopbouwen eerst in overleg te treden met de gemeente.

Bij een aantal bijzondere kapvormen en bij gebouwen in de hoofdstructuur van de wijk is een dakopbouw niet toegestaan, om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit te behouden. Dit kunnen gebogen kapvormen of borstweringen zijn of een kap die over meerdere woningen oploopt. Er zijn ook woningen die zowel een plat dak als een kap

hebben. Een dakopbouw op deze woningen komt meestal niet voor een vergunning in aanmerking. Dat geldt ook voor een dakopbouw op een appartementengebouw.

#### 5. **Ruimtelijke analyse van het plangebied**

De wijk Voordorp heeft een bijzondere met een aantal te onderscheiden bebouingskarakteristieken. De verschillende bebouingskarakteristieken zijn van belang bij de afweging of een dakopbouw wel of niet past in het straat- en bebouingsbeeld. Binnen de verschillende bebouingskarakteristieken komen ook verschillende bebouingstypologieën voor, die ook van invloed zijn op het straat- en bebouingsbeeld.

Afbeelding 1 geeft de appartementengebouwen en grondgebonden woningen weer. Afbeelding 2 geeft de belangrijke laanstructuur in het gebied weer. En afbeelding 3 geeft de woningen met een kap en met een plat dak weer.

Afbeelding 1



Afbeelding 2



Afbeelding 3





## **6 Geluidonderzoek**

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing als er sprake is van een planologische verruiming van de bouwmogelijkheden (o.a. vergroten bouwhoogte door een dakopbouw).

Het plangebied ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszones van de Rijksweg A27 en de spoorlijn Utrecht-Amersfoort/Hilversum.

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A27 en de spoorlijnen Utrecht-Amersfoort/Hilversum de voorkeursgrenswaarde op een aantal locaties overschrijdt. De geluidsbelastingen zijn voor de Rijksweg maximaal 53 dB en voor het spoor 68 dB. Langs de David Ben Goerionstraat staan twee blokken die reeds bestaan uit een schuine kap met een hoogte van drie lagen (al dan niet met dakkapellen erop). Deze blokken worden akoestisch gezien niet verhoogd en daarop is de Wet geluidhinder, net als op alle woningen die reeds bestaan uit drie lagen niet van toepassing.

De gecumuleerde geluidsbelasting blijft binnen de maximaal te ontheffen waarde voor binnenstedelijk wegverkeer. Ook vanuit gezondheidsperspectief is deze geluidsbelasting acceptabel.

Voor de dakopbouwen-regeling in dit bestemmingsplan moet, parallel aan de ruimtelijke procedure, een hogere waarde procedure voor de genoemde geluidsbronnen worden doorlopen, tot maximaal 53 dB in verband met de Rijksweg A27 en tot maximaal 68 dB voor het spoor Utrecht – Amersfoort/Hilversum.

Het Hogere waarden besluit wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Door dit besluit hoeft niet per aanvraag voor een dakopbouw op de locaties die het betreft een aparte ontheffingsprocedure gevolgd te worden. De locaties zijn terug te vinden via de legenda bij afbeelding in paragraaf 2 van deze bijlage.

Het geluidonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.