

Deel 1 van het verzoek gaat over klachten en meldingen van 1-2-2025 t/m 11-3-2026:

Notities in zaak **GU-Z2024-0027048**

5.1.2.e 04-12-2025, 09:24, gewijzigd: 5.1.2.e 06-01-2026, 15:52
Werkstaat 1.2

5.1.2.e 3-12-25 Omstreeks 15:05 gebeld door de meldster. Zij zag bepaalde werkzaamheden op het perceel waaronder graafwerkzaamheden. Uitgelegd dat de bouwstop alleen op de uitbouw met dakterras en kelder rust. Overige werkzaamheden kunnen gedaan worden. Uitgelegd dat op foto vastgelegd is wat de staat was tijdens de bouwstop, deze gemonitord worden en eventuele wijzigingen beboet worden.

5.1.2.e 17-12-25 Omstreeks 14:30 gebeld door de meldster. Zij gaf aan dat er weer werkzaamheden aan de uitbouw gedaan zijn. Toegezegd dat ik dit zou controleren en rapporteren aan de jurist die in het geval van gedane werkzaamheden maatregelen zou gaan nemen. Ook gaf ze aan dat het allemaal wel erg lang duurt en ze eraan denkt haar verhaal bij de wethouder te doen. Uitgelegd dat ik dit begrijp en het haar goed recht is om te doen.

5.1.2.e 6-1-26 Omstreeks 15:30 telefonisch contact gehad met de meldster voor GU-Z2025-0041277. Uitgelegd dat een hek van meer dan 1 meter in de voortuin niet is toegestaan. In dit geval gaat het echter om een bouwhek dat de bouwplaats afschermt. Deze mag wel vergunning vrij geplaatst worden omdat deze tijdelijk is. De meldster gaf aan dat hij al 2 jaar aan het verbouwen is en als de verbouwing nog 5 jaar duurt deze dus nog zo lang kan blijven staan. Uitgelegd dat dit theoretisch inderdaad zo is. In de praktijk zal dit niet zo uitpakken omdat we op locatie actief aanwezig zijn met handhaving. Omdat ze voor GU-Z2024-0027048 ook de meldster is hier gelijk een update van gegeven en uitgelegd dat alles op dit moment bij de juristen ligt.

Het document Signalen-557647 is als los document aangeleverd. In zaak **GU-Z2025-0041277** staat deze terugkoppeling:

[TERUG NAAR ZAAK](#)

Terugkoppeling melding
6 januari 2026

Onderwerp
Terugkoppeling melding

Bericht

Geachte mevrouw 5.1.2.e

Op 29 december 2025 heeft u een melding ingediend omtrent overlast op of rondom het adres Gageldijk 86A, 3566MG Utrecht.

Middels dit bericht wil ik u hierover een terugkoppeling geven.

Zoals telefonisch besproken is het inderdaad niet toegestaan om een erfafscheiding van hoger dan een meter in de voortuin te maken zonder vergunning. Echter is er hier sprake van een bouwhek om een bouwplaats af te schermen. Omdat deze tijdelijk van aard is mag dit wel zonder vergunning zolang de verbouwing gaande is. Zoals besproken houden we de situatie in de gaten om het geen blijvend hek te laten worden.

Mocht u in de toekomst wederom overlast ervaren, dan verzoek ik u dit wederom te melden via Signalen. Daarmee helpt u ons de situatie te monitoren.

Heeft u vragen?
Mocht u nog vragen hebben, neem dan contact met mij op. Dit kan door dit bericht te beantwoorden of telefonisch contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Hoofd Inspecteur Handhaving
Telefoonnummer: 5.1.2.e
Dinsdag, Woensdag, Donderdag, Vrijdag
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Gemeente Utrecht

Uitgaand Bericht

Verzenddatum
06-01-2026 16:01

Berichttype
Terugkoppeling melding

Aan
5.1.2.e@hetnet.nl

Monitoring
● Bericht nog niet geopend. De uiterlijke datum was 09-01-2026

HERINNERING STUREN

Verzonden door
5.1.2.e@utrecht.nl

En deze notitie, die ook aan zaak GU-Z2024-0027048 is toegevoegd:

Hoog hek geplaatst

Melding behandelen | Bestaande bouw

Gageldijk 86A, 3566MG Utrecht

GU-Z2025-0041277

Melding behandeld

5.1.2.e

29 december 2025

12 januari 2026

8 januari 2026

Algemeen

5.1.2.e 06-01-2026, 15:43, gewijzigd: 5.1.2.e 06-01-2026, 15:49

Werkstaat

Omgeving

5.1.2.e 6-1-26 Omstreeks 15:30 telefonisch contact gehad met de meldster. Uitgelegd dat een hek van meer dan 1 meter in de voortuin niet is toegestaan. In dit geval gaat het echter om een bouwhek dat de bouwplaats afschermt. Deze mag wel vergunning vrij geplaatst worden omdat deze tijdelijk is. De meldster gaf aan dat hij al 2 jaar aan het verbouwen is en als de verbouwing nog 5 jaar duurt deze dus nog zo lang kan blijven staan. Uitgelegd dat dit theoretisch inderdaad zo is. In de praktijk zal dit niet zo uitpakken omdat we op locatie actief aanwezig zijn met handhaving. Omdat ze voor GU-Z2024-0027048 ook de meldster is hier gelijk een update van gegeven en uitgelegd dat alles bij de juristen ligt.

Omgevingsdossiers

Verzoek

Deelprocessen

Documenten

Notities

Deel 2 gaat over de vraag waarom het verlenen van de vergunning van de uitbouw zolang heeft geduurd. Deze notities staan bij zaak GU-Z2024-0027412 in de periode van 1-2-2025 t/m 11-3-2026:

Bouwwerk - Verbouwen Gageldijk 86A

Initiële controle | Bestaande bouw

Gageldijk 86A, 3566MG Utrecht

#

GU-Z2024-0027412

→ 3 oktober 2024

🕒

Bevindingen verwerken

→ 17 oktober 2024

👤

5.1.2.e

→ 1 januari 2025

Algemeen

5.1.2.e

27-03-2025, 15:15, gewijzigd: 5.1.2.e

27-03-2025, 16:25

Stedenbouw: negatief advies over de tweede dakkapel die hoog in het achterdakvlak dakvlak is geplaatst

Omgeving

In stedenbouwkundig opzicht is het van belang dat de hoofdvorm van het dak duidelijk herkenbaar en toevoegingen aan het dak niet het beeld van dakvorm overheersen. De geplaatste tweede dakkapel hoog in het dakvlak doet dit wel en doet afbreuk aan de hoofdvorm. Daarnaast is de dakkapel nabij de perceelgrens geplaatst (dit hoort minstens 50 cm te zijn) en door de hoge plaatsing in het dakvlak extra zichtbaar vanuit de omgeving.

Controle

Deelprocessen

5.1.2.e

20-03-2025, 15:35, gewijzigd: 5.1.2.e

08-04-2025, 10:11

Documenten

1. Dakkapel achterzijde hoofdgebouw: bopa. stem en welstand (welstandsvrij)

2. Gebruik bijgebouw als wonen: bopa. stem

3. Dakkappen bijgebouw: opa. welstand

4. Technische bouwactiviteit voor bijgebouw: vergunningen

4. Wijzigen vloerconstructie hoofdgebouw omgevingsvergunning bouwactiviteit (technisch): vergunningen

Notities

Betrokkenen

5.1.2.e

19-03-2025, 16:08, gewijzigd: 5.1.2.e

20-03-2025, 15:38

Berichten

5.1.2.e

Te herzien: dakkappen bijgebouw

Samenwerking

De aanwezige dakkappen zijn te groot, missen verfijning in de uitwerking (te grove detaillering en in de verhouding tussen open en dicht) en domineren het straatbeeld van het bestaande bouwwerk; het gaat ten koste van de karakteristiek van de kapvorm en zijn niet passend bij de architectuur en haar omgeving (zie ook paragraaf 1.3 van de welstandscriteria).

Zaakrelaties

Volgens de welstandscriteria moet een dakkapel een ondergeschikte toevoeging zijn. Geadviseerd wordt, vanuit het oogpunt van welstand, in verhouding kleinere dakkappen te maken en deze ca 50cm onder de nok te plaatsen met voldoende afstand boven de bestaande goot en voldoende afstand uit de zijgevels om de schaal van het bestaande bouwwerk en het karakteristiek van de kap meer te respecteren. Verder is daarbij van belang om in het ontwerp van de dakkappen deze aan de voorkant transparanter te maken (minder oppervlakte aan dichte delen) met meer oog voor de detaillering, afgestemd op de bestaande detaillering en karakter van het bouwwerk; zoals geen hoge borstwering aan de onderzijde, kraal op het boeideel, etc.

Historie

Wij zien voor de eindbeoordeling een tekening van de (aangepaste) dakkappen graag tegemoet in een mogelijk nog te volgen omgevingsvergunningsaanvraag.

5.1.2.e

19-03-2025, 13:41, gewijzigd: 5.1.2.e

27-03-2025, 15:19

Stedenbouw:

VTH: Nogmaals vraag over goothoogte.

Definitie:

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Lijn van denken:

-Een dakkapel heeft ook een goot.

-Dit is geen ondergeschikte dakkapel. Door de grote van het bouwwerk die vrijwel het hele dak beslaat, kun je spreken van een nieuwe goothoogte. Dat de oude goot nog aanwezig is, doet daar niets aan af.

Stedenbouw: Niet akkoord.

Gebruik: Het bijgebouw wordt gebruikt als woning. Het bijgebouw staat buiten het bouwvlak. Woongebruik in een vrijstaand bijgebouw is strijdig met het bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand.

Het toevoegen van nieuwe woningen zou leiden tot een verdichting van het lint. Dit is in stedenbouwkundig opzicht ongewenst.

Het bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand beschrijft het bebouwingslint als volgt:

"Artikel 33 Wonen – 3: De bestemming 'Wonen - 3' is specifiek opgenomen voor de bestaande woningen in het bebouwingslint in de Noordelijke Stadsrand. Ten opzichte van de nieuw toegevoegde woningen wijken onderscheiden deze woningen zich omdat zij behoren tot de oorspronkelijke lintbebouwing langs de wegen die door dit voorheen agrarische gebied liepen. De woningen zijn

veelal gelegen op grote percelen en hebben dan ook een meer landelijke karakteristiek (voormalige boerderijen of landarbeiderswoningen). Veelal zijn bij de woningen grote vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig. Deze bebouwing leent zich over het algemeen goed voor allerlei woon/werk combinaties, vooropgesteld dat deze woon/werk milieus goed passen binnen de daar om heen liggende nieuwe woonmilieus. Diverse regels zijn opgesteld voor de maatvoering en situering van deze bebouwing.

Omdat de voormalige lintbebouwing enerzijds structuurbepalend is en anderzijds zorgt voor een eigen waardevolle karakteristiek in het gebied is hiervoor een speciaal toegesneden woonbestemming in het plan opgenomen, die functioneel breder gebruik van de percelen mogelijk maakt, maar de ruimtelijke karakteristiek van de lintbebouwing beschermt. Om de openheid van het gebied te waarborgen is een minimale afstand van bebouwing tot de erfgronden opgenomen. Bij een concreet verzoek kan onder voorwaarden van deze minimaal voorgeschreven maten worden afgeweken." Dit uitgangspunt uit te gaan van de bestaande woningen in het lint nog actueel.

Daarnaast is de locatie belast met geluid van de NRU. In het Bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand staat een toelichting opgenomen over geluid:

"De ligging aan de Noordelijke randweg maakt dat vanwege geluidhinder van de weg geen nieuwe woningen mogelijk zijn langs de Gageldijk. Daarnaast is het vanwege de landschappelijke kwaliteiten ook niet wenselijk om het lint te verdichten. Aangezien de woningen op zeer grote percelen zijn gesitueerd zijn ruime mogelijkheden voor erfbebouwing wel wenselijk. Bij de regelgeving zijn hierbij de landschappelijke kwaliteiten het uitgangspunt."

Conclusie gebruik: Er wordt geen reden gezien af te wijken van het bestemmingsplan. De uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn actueel. Het toevoegen van woningen staat haaks op het beleid en de regels.

5.1.2.e 13-03-2025, 23:00, gewijzigd: 5.1.2.e 20-03-2025, 15:32

Afstand maaiveld tot nok bijgebouw is 4350mm.

Afstand maaiveld tot bovenkant dakkapel is 4250mm.

conclusie; dus bouwhoogte is passend. geen strijdigheid ten aanzien van de dakkapellen bijgebouw

5.1.2.e 04-03-2025, 13:53

5.1.2.e kan jij meten wat de hoogte is van de dakkapellen?

5.1.2.e 04-03-2025, 10:27, gewijzigd: 5.1.2.e 04-03-2025, 11:24

5.1.2.e

- De maximale goothoogte wordt niet overschreden, omdat de goot niet wijzigt met het plaatsen van de dakkapellen.

- Door het plaatsen van de dakkapellen kan er een strijdigheid met artikel 33.2.2 sub e van het bestemmingsplan: de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

5.1.2.e zou moeten opmeten wat de hoogte van de dakkapellen zijn, om te kunnen bepalen of hiervan sprake is van een strijdigheid.

5.1.2.e 27-02-2025, 15:45, gewijzigd: 5.1.2.e 06-03-2025, 16:29

-Vraag 5.1.2.e, zijn de dakkapellen op het bijgebouw passend binnen het Op? Wordt de maximale goothoogte overschreden (check foto stroomlijn voor beeld). Zelfde geldt voor de maximale bouwhoogte. Het bijgebouw zelf is legaal maar let op 33.2.2. sub h: bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot.

-Check bij welstand voor oud dossier toets dakkapel zijkant: aanvulling 6/3: dossier ging om achterkant. Dit is een zijkant. welstandsnota geeft aan dat achterkant welstandsvrij is, hier nvt

5.1.2.e 27-02-2025, 09:38

Stedenbouw: Er was een melding GU-Z2024-0027048. in de notities staat of de dakkapel van het bijgebouw vergunning vrij is. Geen uitsluitel gevonden.

Er is vergunning verleend voor een dakkapel aan de voorzijde van de woning. Dit is op het hoofdgebouw en NIET op het bijgebouw. Wat is er wel vergunningvrij mogelijk op het bijgebouw?

Concept advies nieuwe woningen: Het toevoegen van nieuwe woningen leidt tot een verdichting van het lint. Dit is in stedenbouwkundig opzicht ongewenst. Daarnaast is de locatie belast met geluid van de NRU.

5.1.2.e 25-02-2025, 10:30

Over het gebruik graag advies van Stedenbouw

5.1.2.e 25-02-2025, 10:05, gewijzigd: 5.1.2.e 25-02-2025, 10:27

5.1.2.e over het gebruik

Uit het PV komt naar voren dat de twee ruimtes in het vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebruikt of in ieder geval zijn ingericht als woningen.

Ogv artikel 1.1 van het Op is een woning het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijke huishouden. Door de voorzieningen die aanwezig zijn in beide ruimten, is er sprake van zelfstandige woonruimtes.

Ogv artikel 6.17 lid 1 van het Op mag een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet gebruikt of ingericht worden als woning. Er is dus sprake van een BOPA.

Nb: er is geen sprake van woningvorming want de bestaande woning wordt niet veranderd.

5.1.2.e 07-02-2025, 13:22

De gevraagde controle op de bewoning is eindelijk gelukt. In de documenten heeft 5.1.2.e het rapport en wat aanvullende gegevens gezet.

In de documenten heb ik ook wat extra foto's van het bijgebouw met de dakkapellen geplaatst voor de legalisatie vraag.

In onderstaande notitie staat dat wonen hier is toegestaan. Wij vroegen ons af of dit ook voor een los bijgebouw geldt? Ontstaat er dan geen 2de woning op het perceel?

Openbare info Commissie Omgevingskwaliteit: [1745](#), regel 1

Deze notities staan bij zaak GU-Z2025-0010735 in de periode van 1-2-2025 t/m 11-3-2026:

het uitbreiden van de woning d.m.v. uitbouwen, dakkapel en kelder

Aanvraag omgevingsvergunning | Omgevingsvergunning

Gageldijk 86A, 3566MG Utrecht

GU-Z2025-0010735

→ 2 april 2025

🕒 Toetsen aan regelgeving

→ 9 juli 2025

👤 5.1.2.e

📅 9 juli 2025

🔍

Algemeen

5.1.2.e 28-08-2025, 11:14, gewijzigd: 5.1.2.e 18-02-2026, 14:10

28-8 5.1.2.e navragen bij VTH of de tweede dakkapel is toegestaan (gevraagd aan NBH), wat de afmetingen zijn (navragen bij aanvrager) en de nieuwe bestaande situatie opvragen en navragen of de handhavingszaak nog loopt. Tevens navragen bij jurist of we negatief kunnen adviseren op de deur in de dakkapel, aangezien in het mailtje naar de aanvrager is gezegd dat het een ondergeschikte dakkapel moet zijn.

Omgeving

Omgevingsdossiers

Verzoek

5.1.2.e 20-08-2025, 13:45

Beoordeling

20-8 5.1.2.e afspraak inplannen met Stedenbouwkundige voor overleg toezegging dakterras op aanbouw

Deelprocessen

5.1.2.e 18-08-2025, 13:15, gewijzigd: 5.1.2.e 18-08-2025, 13:15

Documenten

18-8 5.1.2.e jurist gevraagd of er een toezegging m.b.t. het dakterras op de aanbouw is gedaan of niet

Notities

5.1.2.e 30-07-2025, 10:52

30-7 5.1.2.e n.a.v. overleg Stedenbouw de OPT opnieuw uitvoeren en met een jurist bespreken of er een toezegging is gedaan over de mogelijkheid van een dakterras

Betrokkenen

Berichten

5.1.2.e 10-07-2025, 13:49

Eerdere aanvraag behandeld onder nummer: GU-Z2024-0017293. Daar ook communicatie (incl. bijlage) met aanvrager.

Besluiten

Publicaties

5.1.2.e 15-04-2025, 16:49

er lopen verschillende handhavingszaken 5.1.2.e 5.1.2.e is de toezicht houder

Financieel

Samenwerking

5.1.2.e 14-04-2025, 12:12

het bouwperceel is alleen het gele bouwblok in overleg met 5.1.2.e

Zaakrelaties

5.1.2.e 14-04-2025, 12:02

Historie

niet volledig situatie tekening met alle gebouwen en wat in eigendom is.