

Behandeld door  
Doorkiesnummer

E-mail  
Bijlage(n)

Uw kenmerk:  
Uw brief van:

Datum 17 april 2025  
Ons kenmerk GU-Z2025-0007180  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan \_\_\_\_\_ voor het realiseren van een dakopbouw op de locatie Nicolaasweg 139, 3581VG in Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

### Andere toestemmingen

Naast deze omgevingsvergunning kan het zijn dat u andere toestemmingen nodig hebt, zoals voor het gebruiken van woonruimte, het tijdelijk gebruik maken van openbare ruimte of privaatrechtelijk. Als dat zo is, dan moet u daar zelf voor zorgen. Zonder de juiste toestemmingen kunt u mogelijk niet starten met de uitvoering van uw initiatief.

### Voorschriften

In deze omgevingsvergunning staan voorschriften (regels) waar u zich aan moet houden. Lees deze omgevingsvergunning daarom goed door.

### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl), zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

### Kosten

Het verschuldigde legesbedrag voor het behandelen van de aanvraag is \_\_\_\_\_ De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. Daarin staat hoe bezwaar kan worden gemaakt tegen het bedrag. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

| Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2025 |  |        |
|--|--|--------|
| Artikel  | Toelichting  | Bedrag |
| Artikel 2.5 a t/m d.   | Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit als bedoeld in paragraaf 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van dit hoofdstuk als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde |        |

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
|                         | activiteiten:<br>afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten wordt een percentage van respectievelijk 0,39%, 0,36%, 0,34% of 0,31% van de bouwkosten in rekening gebracht.   |  |
| Artikel 2.6.c<br>1 tm 4 | omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit (ruimtelijke deel)<br>Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van dit hoofdstuk als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde activiteiten:<br>afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten wordt een percentage van respectievelijk 3,04%, 2,90%, 2,75% of 2,48% van de bouwkosten in rekening gebracht. |  |
|                         | Teruggave  |  |

#### Melding start en beëindiging werkzaamheden

- Beschikt u over de omgevingsvergunning(en) voor alle activiteiten, dan moet u twee dagen voor de start van uw project dit melden via het digitaal loket: [Bouwen en verbouwen melden | Gemeente Utrecht](#)
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via: [ondersteuningnvc@utrecht.nl](mailto:ondersteuningnvc@utrecht.nl) of telefonisch bij de inspecteur van toezicht & handhaving. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

#### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit besluit vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Utrecht  
Namens deze,



M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

### Juridische aspecten

Deze vergunning treedt in werking vanaf de dag na de verzending (bekendmaking aan de aanvrager).

### Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen zes weken. Deze termijn begint op de dag na het versturen van dit besluit. U kunt digitaal bezwaar maken via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar? Stuur dan uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

In het bezwaarschrift staat in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar. Let op: het is ook mogelijk om de reden van uw bezwaar later aan te vullen. In dat geval geeft u in uw bezwaarschrift aan dat u 'pro-forma' bezwaar maakt. Wij geven u dan extra tijd om de reden van uw bezwaar aan te vullen. U ontvangt hierover een brief.

## Voorschriften

Om gebruik te kunnen maken van deze omgevingsvergunning, moet u zich houden aan de volgende voorschriften.

### Voorschriften Algemeen

- U mag niet starten met de uitvoering van uw project voordat u beschikt over toestemming voor alle vergunningsactiviteiten die nodig zijn om uw project te realiseren.
- Beschikt u over de omgevingsvergunning(en) voor alle activiteiten, dan kunt u de start van uw project melden via het digitaal loket: [Bouwen en verbouwen melden | Gemeente Utrecht](#)
- U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de vergunning staat. Als in afwijking van deze vergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.
- Wij hebben kennisgenomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voordat de betreffende bouwwerkzaamheden beginnen worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de buiteninspecteur.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via: [ondersteuningnvc@utrecht.nl](mailto:ondersteuningnvc@utrecht.nl) of telefonisch bij de inspecteur van toezicht & handhaving. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

### Voorschriften Riolering

- Ontwerp en aanleg van nieuwe bouwwerkinstallaties voor afvalwater volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens artikel 4.2.6 van NEN 3215.
- Nieuwe toestel-, of verzamelleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moeten lucht- en waterdicht aangesloten worden op daartoe geschikte, of geschikt te maken onderdelen van de bestaande gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en waarbij die bestaande gebouwriolering over voldoende capaciteit moet beschikken om de hoeveelheid afvalwater in de nieuwe situatie af te kunnen voeren.
- De bestaande hemelwaterafvoer aan de achtergevel moet worden verlengd tot aan de nieuwe goot of dakrand, voor een goede afvoer van hemelwater van het nieuwe dak.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan.

### Voorschriften Commissie Omgevingskwaliteit

- De aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat de kleur pannen gelijk is aan bestaand en de kleur van de dakkapel wit is, eventueel met uitzondering van de draaiende delen en grijze of zinken zijwangen. In aansluiting op nummer 147 en op de oorspronkelijke architectuur de aanvraag voorzien van een houten siergoot.

### Voorschrift afdeling stedenbouw

De verhouding in de kap dient overeen te komen met de eerder gerealiseerde dakopbouw in de straat, nummer 147. Voorwaarde is dat de verhoudingen gelijk blijven.

## Algemene Aandachtspunten

Voor het uitvoeren van deze omgevingsvergunning is een aantal punten belangrijk:

### Aandachtspunten Bouw

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Als daardoor herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen nodig zijn, worden die op uw kosten door Stadsbedrijven uitgevoerd. U moet voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als:
  - blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.
- Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen op grond van artikel 8.6 lid 2 van het omgevingsplan gemeente Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U kunt deze vinden op: [Boombescherming op de bouwplaats | gemeente Utrecht](#)

## Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld.

### Activiteiten

Deze omgevingsvergunning gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

### Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het realiseren van een dakopbouw op het adres Nicolaasweg 139, 3581VG in Utrecht.

### Omgevingsplan

- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Sindsdien geldt het "Omgevingsplan gemeente Utrecht" voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht.
- Het Omgevingsplan bestaat uit een hoofdregeling en uit een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen en enkele gemeentelijke verordeningen.
- Uw aanvraag is in strijd met de ter plaatse geldende bouwvoorschriften en/of gebruiksvoorschriften van het in het tijdelijk deel van het omgevingsplan opgenomen bestemmingsplan "Oudwijk, Krommerijn e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan artikel 16.2.1., de bestemming "Wonen".

- Artikel 16.2.1. lid b het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan in de maatvoeringaanduiding aangegeven aantal bouwlagen(2);
- Artikel 16.2.1. lid d de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzageleg ging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd.
- Op grond van artikel 16.3. is ontheffing van de bouwregels mogelijk als het hoofdgebouw is gelegen binnen de gebiedsaanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied". Dit is niet het geval.

#### Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.
- De volgende activiteiten zijn beoordeeld:
  - *Omgevingsvergunning omgevingsplan activiteit (ruimtelijk)*  
Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd om mee te werken aan de aanvraag/ af te wijken van de regels in het omgevingsplan.
  - *Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. (BOPA)*  
Op grond van artikel 5.1 eerste lid aanhef onderdeel a van de Omgevingswet is een vergunning vereist. De beoordelingsregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet. Tevens geldt artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl. Het gaat daarbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet.
  - *Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit*  
De aanvraag omgevingsvergunning ziet op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 tweede lid aanhef onderdeel a van de Omgevingswet.  
De beoordelingsregels zijn de artikelen 5:18 en 5:20 van de Omgevingswet en artikel 8.0a, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld. Wij vinden uw plan aanvaardbaar op grond van de volgende motivering:

#### *Overwegingen Riolering*

- Overwegende dat het bestaande bouwwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie is voorzien van een perceelaansluitleiding op de openbare voorzieningen voor afvalwater en uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:
  - de gebouwriolering te (moeten) wijzigen/uitbreiden i.v.m. te plaatsen sanitaire voorziening (toilet)
  - het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de nieuw te plaatsen dakopbouw te (moeten) wijzigen,
  - de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering te moeten verhogen/verlengen i.v.m. het nieuw te bouwen dak.
- Op basis hiervan zijn bovengenoemde voorschriften van toepassing op de bouwwerkinstallaties voor afvalwater.

#### *Overwegingen Commissie Omgevingskwaliteit*

Uw aanvraag is getoetst aan de nota 'De schoonheid van Utrecht'. Er zijn criteria van toepassing.

De aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat de kleur pannen gelijk is aan bestaand en de kleur van de dakkapel wit is, eventueel met uitzondering van de draaiende delen en grijze of zinken zijwangen. In aansluiting op nummer 147 en op de oorspronkelijke architectuur de aanvraag voorzien van een houten siergoot.

#### *Overwegingen afdeling Stedenbouw*

Er is een aanvraag gedaan voor het realiseren van een dakopbouw bij de buurpanden Nicolaasweg 137 en 139. Eerder is er geadviseerd dat het realiseren van een dakopbouw denkbaar is, maar dat de verhouding van de nieuwe mansardekap overeen dient te komen met vergelijkbare opbouwen in de straat. Op deze reden betrof het advies om de goot niet te verhogen, maar om dezelfde verhouding in de kap aan te houden als nummer 147. Door de lagere goot zou de nok daardoor uit moeten komen op circa 10.2 meter. Dit is passend in het straatbeeld omdat de woningen allemaal iets van elkaar verschillen. Het is daarom stedenbouwkundig gezien niet wenselijk om de individuele onderscheidenheid van de woningen met toekomstige dakopbouwen te laten verdwijnen.

De laatste tekeningen laten een iets hogere nok zien (ruim 10.3). Stedenbouwkundig gezien is dit akkoord omdat de hellingshoeken en profielverhoudingen nu overeen lijken te komen met nummer 147.

Stedenbouwkundig gezien is het denkbaar om af te wijken van het omgevingsplan met als hoofdargument dat de verhouding in de kap overeenkomt met de eerder gerealiseerde dakopbouw in de straat, nummer 147. Voorwaarde is dat deze verhoudingen gelijk blijven.

#### **Documenten behorend bij het Besluit:**

| Onze bestandsnaam                     | Uw bestandsnaam                       | Datum ontvangst |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Verzoekformulier-002                  | verzoekpdf-2025030600289-002.pdf      | 6 april 2025    |
| 2502-NW139-AANV-BASIS-19mrt2025.pdf   | 2502-NW139-AANV-BASIS-19mrt2025.pdf   | 19 maart 2025   |
| NW139-voorgevel.jpeg                  | NW139-voorgevel.jpeg                  | 6 maart 2025    |
| 2502-NW139-OGVG-SITUATIE-4mrt2025.pdf | 2502-NW139-OGVG-SITUATIE-4mrt2025.pdf | 6 maart 2025    |
| NW139-voorgevel (met NW137).jpeg      | NW139-voorgevel (met NW137).jpeg      | 6 maart 2025    |
| NW139-achtergevel (met NW137).jpeg    | NW139-achtergevel (met NW137).jpeg    | 6 maart 2025    |
| opbouw nr147.jpeg                     | opbouw nr147.jpeg                     | 6 maart 2025    |
| NW139-achtergevel.jpeg                | NW139-achtergevel.jpeg                | 6 maart 2025    |
| 2502-NW139-OGVG-BASIS-2apr2025.pdf    | 2502-NW139-OGVG-BASIS-2apr2025.pdf    | 6 april 2025    |
| 2502-NW139-AANV-DETAILS-19mrt2025.pdf | 2502-NW139-AANV-DETAILS-19mrt2025.pdf | 19 maart 2025   |



### **Aandachtspunten voor het maken van bezwaar**

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

### **Geluidsoverlast**

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

### **Privacy**

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

### **Vrij uitzicht**

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

### **Privaatrechtelijke belemmering**

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

### **Uiterlijk van het bouwwerk**

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.