

<b>Behandeld door</b>	<b>Datum</b>	30 oktober 2025
<b>Doorkiesnummer</b>	<b>Ons kenmerk</b>	GU-Z2025-0016928
<b>E-mail</b>	<b>Onderwerp</b>	Besluit omgevingsvergunning
<b>Bijlage(n)</b>		
<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Verzonden</b>	
<b>Uw brief van:</b>		

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan \_\_\_\_\_ voor: het vergroten van de woning aan de achterzijde door een aanbouw op de locatie Bessemerlaan 27, 3553GA Utrecht. In deze omgevingsvergunning leest u in de bijlage hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

**Uw aanvraag bevat de volgende activiteit:**

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

**Procedure**

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op 15 juli 2025 de wettelijke beslistermijn met 6 weken verlengd.
- 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.

**Realiseren van uw project**

Voor de uitvoering van uw project heeft u geen aanvullende omgevingsvergunning voor een andere activiteit nodig. Omdat uw de aanvraag tussentijds heeft aangepast is het voor de Technische bouwactiviteit vergunningsvrij. De werkzaamheden en/of gebruik zoals met dit besluit is vergund kunt u uitvoeren mits wordt voldaan aan de hieronder genoemde andere toestemmingen en juridische aspecten.

**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.

### Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking vanaf de dag na de verzending (bekendmaking aan de aanvrager). Tijdens de bezwaarperiode kan deze vergunning bestreden worden door het indienen van een bezwaarschrift. Dit kan tot gevolg hebben dat we een nieuw besluit moeten nemen in de vorm van een aangepaste vergunning of een weigering. De bezwaarperiode start op de dag na verzenddatum van deze vergunning. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer: [REDACTED], kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen deze omgevingsvergunning.

Ook is het mogelijk dat de rechter wordt verzocht om een 'voorlopige voorziening' te treffen. Dit om te voorkomen dat u van deze vergunning gebruik gaat maken. Als dat zo is, dan hoort u dat van de griffier. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd.

### 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 [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de startdatum aan ons kunt doorgeven.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via het [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de einddatum aan ons kunt doorgeven. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

### 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.

### Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). Let op: u kunt uw bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- 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.

Voor algemene vragen over de bezwaarprocedure kunt u mailen naar [juridischezaken@utrecht.nl](mailto:juridischezaken@utrecht.nl)

**Let op:** op bovenstaande wijze kunt u **géén bezwaar maken tegen de legeskosten**. Hiervoor ontvangt u nog een aparte factuur. Pas na ontvangst van deze factuur kunt u binnen zes weken bezwaar indienen tegen de legeskosten. Uw bezwaar dient u bij voorkeur digitaal in. Op de website van BghU (Bezwaar | BghU (<https://bghu.nl/bezwaar>)) leest u hoe u dit doet. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar de directie van BghU.

Het adres is: **Postbus 5150, 3502 JD Utrecht.**

Vermeld in uw bezwaarbrieven in ieder geval het volgende:

- Het kenmerk dat op de aanslag staat
- Uw naam en adresgegevens
- De datum van de brief
- De reden van uw bezwaar
- Eventuele bewijsstukken ter onderbouwing van uw bezwaar

### Kosten

Het verschuldigde legesbedrag voor het behandelen van de aanvraag is De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. 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: 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.a 1 t/m 4	omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit (ruimtelijke deel) Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een binnenplanse 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: afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten wordt een percentage van respectievelijk 2,62%, 2,50%, 2,37% of 2,14% van de bouwkosten in rekening gebracht.	
Artikel 2.6.b.	voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 22.280 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht worden de leges onder a verhoogd met 16%:	

### 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

## Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer GU-Z2025-0016928 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemeen	
Bouwen overeenkomstig vergunning	U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de omgevingsvergunning staat. Als in afwijking van deze omgevingsvergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.

## Aandachtspunten

Algemeen	
Schade aan Openbare weg	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).
Rechten van derden	Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
Intrekken omgevingsvergunning	De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als: 1. blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag; 2. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen; 3. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking; 4. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd; 5. de vergunninghouder dit verzoekt.
Boom bescherming	Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: <a href="#">richtlijnen boombescherming (Boombescherming op de bouwplaats   gemeente Utrecht)</a> . De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U dient deze richtlijnen in acht te nemen.

## Bouwactiviteit (omgevingsplan)

### Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1, onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- 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.
- De beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld.
- Artikel 22.29 van het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” is van toepassing. Hierin zijn de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen) aangegeven.
- De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet.
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

### Toets aan het omgevingsplan

- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (hierna: Ow) in werking getreden. Sindsdien geldt het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” (hierna: Omgevingsplan) 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.
- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (hierna: Ow) in werking getreden. Sindsdien geldt het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” (hierna: Omgevingsplan) 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.  
Voor het projectgebied geldt het omgevingsplan “Chw bestemmingsplan Zuilen”. Uw aanvraag is in strijd met artikel 20 lid 2 onder 1 van het omgevingsplan omdat het volgens dit artikel niet is toegestaan om op de locaties die vallen onder beschermd stadsgezicht Zuilen-Elinkwijk sloopwerkzaamheden te verrichten. Het bouwplan betreft de vergroting van de bestaande aanbouw en het wijzigen van de ondergevel van de bestaande dakkapel. Omdat er hier geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor is, wordt de buitenplanse ontheffing toegepast. Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd af te wijken de regels in het omgevingsplan.

### Stedenbouwkundige afweging

- Het plan bevindt zich in een gebied waar Chw bestemmingsplan Zuilen van toepassing is. Het realiseren van een uitbouw op de eerste verdieping aan de achterkant van de woning is binnen de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Er is onderzocht of er voor deze aanvraag kan worden meegewerkt.

Het plan betreft het realiseren van een uitbouw op de eerste verdieping aan de achterkant van de woning.

De woning is gelegen aan de Bessemerlaan, een laagstedelijke woonstraat in de Elinkwijk. Elinkwijk is aangewezen als (Rijks)beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het stedenbouwkundige beeld van Elinkwijk zoveel mogelijk behouden dient te blijven vanwege de cultuurhistorische waarde ervan. De wijk is opgericht in de jaren '10 en '20 van de vorige eeuw om fabrieksarbeiders te kunnen huisvesten.

Kenmerkend aan dit blokje is een hoofdvolume met een aanbouw die wordt gedeeld met het naastgelegen pand. Oorspronkelijk was deze aanbouw overal voorzien van een kap. Voorheen was er het bestemmingsplan Zuilen die veel meer ruimte bood voor vergrotingen. Als gevolg hiervan zijn de kappen van de aanbouwen steeds minder zichtbaar. De opzet van een hoofdgebouw met ondergeschikte aanbouw is nog wel zichtbaar op het perceel van de aanvrager.

In de rij waar de woning deel van uitmaakt, zijn diverse uitbouwen op de eerste verdieping gerealiseerd. Deze zijn echter allemaal niet in het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd en vormt daarmee geen precedent. Deze zijn tevens gerealiseerd voordat de wijk de status van (Rijks)beschermd stadsgezicht gekregen heeft.

In het plan wordt een uitbouw op de verdieping voorgesteld. Door de uitbreiding op de verdieping wordt de oorspronkelijke structuur van het woningblok aangetast (één bouwlaag met een kap). De uitbouw kan niet meer worden beschouwd als een ondergeschikte toevoeging, maar gaat onderdeel uitmaken van het hoofdvolume. De oorspronkelijke hoofdvorm van de woning is niet meer leesbaar omdat de uitbouw de karakteristieke kapvorm doorbreekt. Dat is stedenbouwkundig gezien ongewenst. Met het realiseren van een uitbouw op de verdieping worden daarmee tevens de cultuurhistorische waarden van het (Rijks)beschermd stadsgezicht aangetast.

Stedenbouwkundig gezien is er geen aanleiding om af te wijken van het Chw bestemmingsplan Zuilen, met als hoofdargument dat de uitbreiding op de verdieping de oorspronkelijke hoofdvorm van de woning aantast en de karakteristieke kapvorm doorbreekt. Daarmee doet de uitbouw tevens afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het (Rijks)beschermd stadsgezicht.

- Advies, specifiek voor de gewenste uitbouw op de begane grond.

Het bouwplan vergroot de bestaande aanbouw over een diepte van 4,73 m. De uitbouw is niet functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw waar deze dieper is dan 4 m vanaf de achtergevel.

Stedenbouwkundig gezien is er ruimte voor een aanbouw van maximaal 4 m diepte achter de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Een dieper bouwwerk over de gehele breedte van de achtergevel schept een ongewenst precedent.

Het bovenstaande advies is in lijn met de Omgevingsplannen en in lijn met stedenbouwkundige beoordeling stad-breed. Er wordt daarom geen reden gezien af te wijken.



Na aanleiding van dit advies is er op 13 oktober 2025 een aangepast bouwplan ingediend met een uitbouw op de begane grond met een diepte van 4 meter, in overeenstemming met het voorstel van stedenbouw en daarmee akkoord.

### **Commissie Omgevingskwaliteit**

- De aanvraag betreft het uitbreiden van de woning aan de Bessemerlaan 27. De woning valt onder het rijks beschermd stadsgezicht. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van de woning en is niet zichtbaar aan de voorzijde. De achterzijde is niet gekeerd naar de openbare ruimte. De uitbreiding is daarmee welstandsvrij.

### **Conclusie**

Uw vergunningaanvraag voldoet aan het stedenbouwkundige en het welstandsbeleid waardoor u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de “Bouwactiviteit (Omgevingsplan)” ontvangt.

## Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
Verzoekformulier-001	verzoekpdf-2025052102131-001.pdf	13 oktober 2025
BA101_AANVRAAG GEWIJZIGD.pdf	BA101_AANVRAAG GEWIJZIGD.pdf	13 oktober 2025
10_Doorsnede bestaand.pdf	10_Doorsnede bestaand.pdf	13 oktober 2025
8_Achtergevel.pdf	8_Achtergevel.pdf	13 oktober 2025
12_Visual.pdf	12_Visual.pdf	13 oktober 2025
9_Zijgevel.pdf	9_Zijgevel.pdf	13 oktober 2025
11_Doorsnede nieuw.pdf	11_Doorsnede nieuw.pdf	13 oktober 2025
BA800_DETAILS GEWIJZIGD.pdf	BA800_DETAILS GEWIJZIGD.pdf	13 oktober 2025
7_Plattegronden V2.pdf	7_Plattegronden V2.pdf	13 oktober 2025
6_Plattegronden V1.pdf	6_Plattegronden V1.pdf	13 oktober 2025
4B_Situatie Nieuw.pdf	4B_Situatie Nieuw.pdf	13 oktober 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.