

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum 4 november 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0022467
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van de woning op de locatie **Burgemeester van Tuylkade 63 BS**, 3553AC Utrecht. In deze omgevingsvergunning leest u in de bijlage hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op 26 augustus 2025 de wettelijke beslistermijn met 6 weken verlengd.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn wel reacties ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te weigeren. Hoe wij de reacties hebben behandeld, leest u verderop in dit besluit onder 'Behandeling reacties'.

Realiseren van uw project

Voor de uitvoering van uw project heeft u geen aanvullende omgevingsvergunning voor een andere activiteit nodig. 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: 030 [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, 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. 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

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 bezwaarbrief 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 [REDACTED]. 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 2.6.a 1 tm 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.	€ [REDACTED]

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-Z2025-0022467 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 omgevings vergunning	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: richtlijnen boombescherming (Boombescherming op de bouwplaats gemeente Utrecht) . De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U dient deze richtlijnen in acht te nemen.

Beantwoording reactie – Burgemeester van Tuyllkade 63 BS te Utrecht

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Wij hebben de reactie hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting van de reactie

De reclamant kan zich niet vinden in de gevraagde omgevingsvergunning. De reclamant heeft daartoe allereerst aangevoerd dat deze woningen aan de rechterzijde van de Burgemeester van Tuyllkade een architectonisch geheel vormen. De woningen zijn kort naar de Tweede Wereldoorlog gebouwd en zijn ontworpen door [REDACTED]. Er is sprake van een kenmerkende eigen stijl en sfeer, waarbij er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen twee verschillende categorieën woningen. De reclamant heeft aangegeven dat bij de grotere woningen er een kleine en smalle dakkapel aan de straatkant zit. Volgens reclamant is sprake van een monumentale laan met een zogenaamde [REDACTED] en ziet de Commissie Omgevingskwaliteit erop toe dat er onder andere aan de gevels geen wijzigingen mogen worden aangebracht in materialen en ritme. Volgens reclamant is het onwenselijk om toe te staan dat bewoners aan de voorkant dakkapellen realiseren, omdat deze architectonische eenheid visueel ernstig wordt aangetast. Daarnaast heeft reclamant aangevoerd dat in de bouwtekeningen de grotere dakkapel ontbreekt die alle woningen aan de tuinzijde hebben. Verder heeft reclamant betoogd dat de nieuw te plaatsen dakkapel op geen enkele manier aansluit bij de bestaande architectuur.

In aanvulling hierop heeft reclamant nog aangevoerd dat sinds de aanvraag om omgevingsvergunning terzake van de Burgemeester van Tuyllkade 63 BS twee andere dakkapellen zijn gerealiseerd bij twee andere gelijksoortige woningen in deze omgeving. Daarbij heeft de reclamant aangevoerd dat op basis van de welstandsnota "De Utrechtse Aanpak" de Burgemeester van Tuyllkade is ingedeeld in categorie "respect" met het predicaat "stimulans", waarbij hij heeft gewezen op de geldende welstandscriteria. De reclamant heeft ook aangevoerd dat de aangevraagde dakkapel op geen enkele manier het ritme en de indeling van de bestaande architectuur zal volgen en ook geen relatie heeft met de maatvoering over de plaatsing van de bestaande kleine dakkapellen. Verder verschillen de gerealiseerde dakkapellen van elkaar in breedte, indelingsmaat, relatieve plaatsing ten opzichte van de gevel en kleur. Dit is in strijd met de punten 1, 2, 3, 5 en 12 van de welstandscriteria. Volgens reclamant wordt dan ook niet voldaan aan de criteria voor het predicaat "stimulans", namelijk extra aandacht voor gebieden in het geval van nieuwe ontwikkelingen vanwege hun bijzondere of markante karakter. De dakkapellen zijn zeer bepalend voor het aanzicht en straatbeeld en kunnen niet lukraak worden geplaatst. Er zouden wat hem betreft eigenlijk geen nieuwe dakkapellen moeten worden toegevoegd aan de voorzijde. Als er dan toch dakkapellen zouden worden toegestaan, dan moet één ontwerp worden gehanteerd dat in alle opzichten goed aansluit bij de bestaande architectuur en daarvoor respect toont. Ten slotte heeft de reclamant nog een aantal vragen opgeworpen voor de Commissie Omgevingskwaliteit over de twee reeds bestaande dakkapellen en hoe de welstandscriteria worden toegepast op de lopende aanvragen.

Antwoord van de gemeente

Vooropgesteld hebben wij deze aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 4.11 van het "Omgevingsplan gemeente Utrecht" voorgelegd aan de "Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht" (hierna Commissie Omgevingskwaliteit). De Commissie Omgevingskwaliteit heeft een positief advies afgegeven over deze aanvraag om een omgevingsvergunning en heeft daartoe de navolgende motivering gegeven.

De Commissie Omgevingskwaliteit heeft aanvankelijk het standpunt ingenomen dat de aanvraag om omgevingsvergunning diende te worden herzien, nu de aangevraagde dakkapel het eerste exemplaar

en daarmee het voorbeeldmodel zou worden op het dakvlak in dit authentieke straatbeeld binnen het welstandsniveau "stimulans". Daarbij is destijds aangegeven dat bij meerdere dakkappen binnen dit dakvlak er in de toekomst zou worden gestreefd naar een herhaling van uniforme exemplaren in een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft daarvoor aanvankelijk onder meer geadviseerd om deze dakkapel gecentreerd in het midden van de woning te plaatsen, een symmetrische driedeling van het kozijn toe te passen en het kozijn met houtlook zonder verloop direct onder dak-/boeideel voor een transparanter en ijer straatbeeld te realiseren. Daarop is de Commissie Omgevingskwaliteit gebleken dat bij een soortgelijke woning op een ander adres recent een omgevingsvergunning is verleend en dat die dakkapel als trendsetter moet worden gehanteerd. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft in het gewijzigde advies aangegeven dat moet worden gestreefd naar uniforme exemplaren bij ditzelfde type woningen langs deze bijzondere boulevard. Het advies is daarom om deze dakkapel in de uitwerking (voor wat betreft kozijnindeling, kozijntype, kleurafwerking en grootte etc.) gelijk te maken aan deze dakkapel bij de woning aan de Prins Bernhardlaan 37 BS en te positioneren op het dakvlak conform de betreffende tekening. Aangezien de aangevraagde dakkapel in overeenstemming met de geldende welstandscriteria is uitgewerkt overeenkomstig de eerder vergunde dakkapel bij de woning aan de Prins Bernhardlaan 37 BS, is er daarvoor een positief advies uitgebracht.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1969) dat het college – hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor de welstandstoetsing ook bij haar rust – op dat advies mag afgaan nadat is nagegaan of dat advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien aanvrager of een derde-belanghebbende concrete aanknopingspunten voor twijfel betreffende de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering ofwel het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht, al dan niet onder verwijzing naar een advies van een ander deskundig te achten persoon of instantie. Wij zien in hetgeen door reclamant is aangevoerd geen aanknopingspunten dat de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij overwegen wij dat door de reclamant geen advies van een terzake deskundig te achten persoon danwel instantie is overgelegd waaruit blijkt dat het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit onjuist zou zijn. Voor zover de reclamant in essentie heeft aangevoerd dat in beginsel geen dakkappen aan de voorzijde zouden moeten worden toegestaan en indien dat al zou worden toegestaan één ontwerp moet worden aangehouden dat in alle opzichten goed aansluit bij de bestaande architectuur, overwegen wij dat de Commissie Omgevingskwaliteit juist heeft aangegeven dat moet worden gestreefd naar uniforme exemplaren bij ditzelfde type woningen en daarom diende te worden aangesloten bij de trendsettende dakkapel bij de woning aan de Prins Bernhardlaan 37 BS. Dat reclamant een andere waardering geeft aan het bouwplan, is naar onze mening onvoldoende voor het oordeel dat het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit ontoereikend zou zijn. Gelet hierop zijn wij van mening dat wij het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit redelijkerwijs hebben kunnen overnemen en dat deze omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Gelet op het vorenstaande hebben wij in de ingediende reactie geen aanleiding gezien om het besluit aan te passen danwel te weigeren en hebben wij besloten om deze omgevingsvergunning te verlenen.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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.
 - Voor het projectgebied geldt het Omgevingsplan gemeente Utrecht en het daaronder vallende tijdelijke deel het “Chw bestemmingsplan Zuilen”.
 - In het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Utrecht en “Chw bestemmingsplan Zuilen”, zijn geen relevante bepalingen opgenomen voor het realiseren van het voorgenomen plan.
 - Ook het Omgevingsplan gemeente Utrecht voorziet niet in het realiseren van een dakkapel op het voordakvlak van de woning.
 - Op grond van artikel 4.20 van omgevingsplan kan de voorgenomen dakkapel niet vergunningvrij worden geplaatst omdat er redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
 - Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak is een toevoeging die stedenbouwkundige geen nadelige gevolgen heeft voor de leefomgeving. Daarom een positief advies.

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.

Commissie Omgevingskwaliteit

- Voldoet aan welstandscriteria gezien de dakkapel is uitgewerkt overeenkomstig eerder vergund exemplaar is bij dit type woning langs deze doorlopende straat

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de “Bouwactiviteit (Omgevingsplan)”.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
BK Verg tekening dakkapel [REDACTED] [REDACTED] 08-10-2025.pdf	Verg tekening dakkapel [REDACTED] 08-10-2025.pdf	8 oktober 2025
Verzoekformulier-001	verzoekpdf-2025070401360-001.pdf	8 oktober 2025

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het tijdelijke deel van het omgevingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

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.