

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

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

Datum 11 april 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0000079
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak, het achterdakvlak en het maken van constructieve wijzigingen. op de locatie Wielingenplein 12, 3522PC 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.officielebekendmakingen.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 [REDACTED]. 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 2.6.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 [REDACTED] van de bouwkosten in rekening gebracht.	[REDACTED]
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:	[REDACTED]

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 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,

[REDACTED]

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. 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 kennis genomen 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.
- De te plaatsen constructieve onderdelen dienen bekleed te worden met materiaal dat een brandwerendheid garandeert, conform de eisen Besluitbouwwerken leefomgeving.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via: 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.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Algemene Aandachtspunten

Voor het uitvoeren van deze omgevingsvergunning zijn 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 (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak, het achterdakvlak en het maken van constructieve wijzigingen op Wielingenplein 12, 3522PC Utrecht.

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 grond van artikel 4.5 lid 1 (Omgevingsplan gemeente Utrecht) en het voldoen aan de vergunning vrije eisen van artikel 4.17: is de aanbouw voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) vergunning vrij.
- Het voorgenomen plan is in strijd met bestemmingsplan “Rivierenwijk” artikel 3.2 lid 3 de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient namelijk te worden gehandhaafd. Er kan medewerking gegeven worden aan het plan door een binnenplanse afwijking volgens artikel 3.4 lid 2.

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op 19 maart 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 geen reacties ingediend.
- De volgende activiteiten zijn beoordeeld:
 - *Omgevingsvergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk)*
(Bouwen, in stand houden en gebruiken).
Het bouwen, in standhouden en/of gebruiken van een bouwwerk is een omgevingsplanactiviteit. Op grond van artikel 5.1. eerste lid aanhef onderdeel a van de Omgevingswet en artikel 4.5 van het Omgevingsplan is daarvoor een vergunning vereist. De beoordelingsregels zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0.a lid 1 van het Besluit kwaliteit 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.

Overwegingen

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

Overwegingen Commissie Omgevingskwaliteit

- Dakkapel is passend bij de architectuur van de woning en voldoende afgestemd op de overige dakkapellen in deze rij.

Overwegingen Besluit bouwwerken leefomgeving

- het initiatief heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Overwegingen Stedenbouw

- Een ondergeschikte dakkapel aan het hoofdgebouw is stedenbouwkundig gezien passend. Een dakkapel heeft weinig impact op de dakvorm, het dakenlandschap of op de omgeving. De dakkapel als aangevraagd voldoet deels aan bovenstaande punten, behalve de hoogte van 2,29 meter en daarmee de hoogte van de onderzijde van de dakkapel (circa 0,14 meter boven de verdiepingsvloer). Stedenbouw adviseert daarom om de hoogte van de dakkapel aan te passen tot maximaal 1,75 m (gemeten vanaf de voet van de dakkapel) en de onderzijde van de dakkapel tussen 0,5 en 1 m te plaatsen tot de verdiepingsvloer. De dakkapel is hierdoor meer ondergeschikt aan het hoofdgebouw en het resulteert in een rustig en eenduidig bebouwingsbeeld aan de achterzijde van de rij.

Stedenbouwkundig gezien is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan, mits het bouwplan wordt aangepast op de hoogte van de dakkapel en afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer. Het plan is conform het bovenstaande advies aangepast en is akkoord bevonden.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
250327_Utrecht - Wielingenplein 12_Aanvraag omgevingsvergunning(Rev A).pdf	250327_Utrecht - Wielingenplein 12_Aanvraag omgevingsvergunning(Rev A).pdf	27 maart 2025
Verzoekformulier-001	verzoekpdf-2025010200483-001.pdf	27 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 privacyscherm, 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.