

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

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

Datum 3 juli 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0012877
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan de [Redacted] voor: het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van een woning op de locatie Gangesdreef 32, 3564SN Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u 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 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.

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

Tijdens de bezwaarperiode kan deze omgevingsvergunning bestreden worden door in het indienen van een bezwaarschrift. Dit kan tot gevolg hebben dat we een nieuw besluit moeten nemen in de vorm van een aangepaste omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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.officielebekendmakingen.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

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.

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 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-Z2025-0012877 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

Starten met de uitvoering	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
Melden start bouw	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
Bouwen overeenkomstig vergunning	U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de vergunning staat. Als in afwijking van deze vergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.
Gereed melding bouwwerkzaamheden	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.
Attesten op de bouwplaats aanwezig	Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Commissie Omgevingskwaliteit

Voorschriften Team Commissie Omgevingskwaliteit	1. De dakrand dient uitgevoerd te worden met een zinken kraallatcommissie, conform de dakrand van de dakgoot en de erker. 2. De zijwangen en de rand van de dakkapel aan de voorzijde mogen niet worden uitgevoerd in de kleur RAL 7016 (antraciet), maar in de kleur van de dakkapel RAL 9016. Een suggestie is om alleen de zijwangen van de dakkapel te bekleden met zink.
---	---

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 omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag; 2. de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen; 3. van de omgevingsvergunning 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 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

Overweging

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 “Overvecht-Noordelijk stadsrand”. Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.20 van het omgevingsplan voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant. In het tijdelijk deel “Chw bestemmingsplan Tuindorp van het Omgevingsplan zijn geen voorschriften opgenomen voor het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde. Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak is een toevoeging die geen nadelige gevolgen heeft.

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.
- De beoordelingsregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.0a, lid 2 en artikel 8.0b, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie.
- De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet.
- Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Commissie Omgevingskwaliteit:

- De aanvraag betreft het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning aan de Gangesdreef 32 in Utrecht. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De commissie adviseerde toen om de dakkapel te bouwen volgens de welstandsnota. In de nieuwe tekeningen is de dakkapel aangepast en is het advies van de commissie verwerkt. Maar de commissie heeft nog een paar opmerkingen:
 1. de commissie adviseert om een zinken kraallat toe te passen als dakrand, conform de dakrand van de dakgoot en de erker.
 2. de commissie adviseert om de zijwangen en de rand van de dakkapel aan de voorzijde, niet de kleur ral 7016 (antraciet) te geven, maar de kleur van de dakkapel ral 9016. Een suggestie is om alleen de zijwangen van de dakkapel te bekleden met zink.
- Advies: Voldoet onder voorwaarden

Conclusie

Uw project voldoet aan de redelijke eisen van de welstand, zoals gesteld in de welstandsnota en daarom een positief advies

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
20250604_Gangesdreef32_Dakkapel	20250604_Gangesdreef32_Dakkapel.pdf	15 juni 2025
Verzoekformulier	verzoekpdf-2025042100308.pdf	21 april 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 tijdelijk 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.