

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

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

Datum 20 oktober 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0027714
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 maken van een dakterras op de woning op het adres aan de Alexander Numankade 73, 3572KV Utrecht. In deze omgevingsvergunning leest u in de bijlage hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.

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. Bij verkoop van het pand is er een kadastrale splitsingsvergunning nodig.

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.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

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] 2. 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.	[REDACTED]
Artikel 2.6.c 1 tm 4	omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit (ruimtelijke deel) 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: 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.	[REDACTED]
Artikel 2.37.a.	Als de aanvraag om een omgevingsoverleg als bedoeld in artikel 2.4, onder 1 en onder 3 of een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, aanhef en onderdeel b betrekking heeft op meerdere activiteiten (zoals bouwactiviteit (technisch deel), bouwactiviteit (ruimtelijk deel) of omgevingsplanactiviteiten), bestaat aanspraak op vermindering van leges, met uitzondering van modaliteiten genoemd in paragraaf 2.10. De vermindering bedraagt: bij 2 tot 5 activiteiten 2%.	[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-Z2025-0027714 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.
Constructie principe	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.

Commissie Omgevingskwaliteit

Voorschriften Team Commissie Omgevingskwaliteit	Het hekwerk van het dakterras dient te worden uitgevoerd in stalen of aluminium spijlen en dient zo slank mogelijk uitgevoerd te worden.
---	--

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.

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 tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Utrecht en het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen. Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 4.30 lid 1 (Verbod voor dakterrassen). Dit artikel stelt dat het realiseren van een dakterras verboden is, met uitzondering van de gevallen die in de artikelen 4.31 en 4.32 zijn aangegeven. Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan. Medewerking is mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

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.

Stedenbouwkundige afweging

Het pand bevindt zich in een gebied waar Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen van toepassing is. Het realiseren van een dakterras is binnen de regels van het Bestemmingsplan niet toegestaan. Er is door Stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt op het Bestemmingsplan.

Ruimtelijke consequenties

Op het pand aan de Alexander Numankade 73 wordt een dakterras voorgesteld. Van de rij woningen waarin het pand staat heeft nog geen enkel pand een dakterras. In het bouwblok komt het meerdere malen voor en is recent ook een dakterras vergund. Er is hierdoor sprake van een precedent in het bouwblok, waardoor Stedenbouw wél medewerking kan verlenen aan een dakterras. Een dakterras is akkoord wanneer het aan de onderstaande voorwaarden voldoet.

Een dakterras heeft:

- een afstand tot de dakrand van 3,0 meter aan de voorzijde, 3,0 meter aan de zijkant bij een hoekpand en 2,0 meter aan de achterzijde;
- een maximum oppervlakte van 16,0 m² (inclusief dakluik);
- het aanbrengen van een extra constructie boven het bestaande dakvlak ten behoeve van een dakterras is niet toegestaan;
- het plaatsen van andere bouwwerken dan hekwerken is niet toegestaan;
- de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter ten opzichte van het dakvlak en
- de toegang naar het terras vindt plaats via een dakluik (geen dakopbouw).

De aangevraagde dakterras voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is om een uitzondering te maken op het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Hieruit volgt een positief advies van Stedenbouw aan het bestuur.

Commissie Omgevingskwaliteit

De aanvraag betreft het maken van een dakterras op het dak van de woning aan de Alexander Numankade 73. Vanuit welstandsoptiek dient het hekwerk van het dakterras te worden uitgevoerd in stalen of aluminium spijlen en dient deze zo slank mogelijk uitgevoerd te worden.

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
BB Alexander Numankade 73 en 73 BIS. Utrecht - Bouwbesluitberekeningen V1.pdf	Alexander Numankade 73 en 73 BIS. Utrecht - Bouwbesluitberekeningen V1.pdf	20 augustus 2025
Alexander Numankade 73 en 73BIS. Utrecht 2025.08.18-Detailblad 1.pdf	Alexander Numankade 73 en 73BIS. Utrecht 2025.08.18-Detailblad 1.pdf	20 augustus 2025
Verzoekformulier	verzoekpdf-2025082000456.pdf	20 augustus 2025
011_720x480.jpg	011_720x480.jpg	20 augustus 2025
Alexander Numankade 73 en 73BIS. Utrecht 2025.10.17-Nieuwe situatie.pdf	Alexander Numankade 73 en 73BIS. Utrecht 2025.10.17-Nieuwe situatie.pdf	17 oktober 2025
Alexander Numankade 73 en 73BIS. Utrecht 2025.10.17-Bestaande situatie.pdf	Alexander Numankade 73 en 73BIS. Utrecht 2025.10.17-Bestaande situatie.pdf	17 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.