Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Voorbereidingsbesluit dakkapellen zijkant en achterkant van woningen

De gemeenteraad van Gemeente Utrecht

gelezen de tekstinhoud van het "Voorbereidingsbesluit dakkapellen zijkant en achterkant van woningen" d.d. **DATUM**

Overwegende dat de regeling in het omgevingsplan voor dakkapellen aan de achterkant van een woning en aan de zijkant die niet aan het openbaar gebieds grenst enerzijds verruimd kan worden en anderzijds verduidelijking nodig heeft, om te voorkomen dat dakkapellen in een omvang van een dakopbouw gebouwd worden zonder toepassing van het gemeentelijke beleid over dakopbouwen,

Besluit:

Artikel I

"Voorbereidingsbesluit dakkapellen zijkant en achterkant van woningen" opgenomen in Bijlage A wordt genomen.

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking per 03-10-2026.
Aldus vastgesteld door Gemeente Utrecht, **DATUM**

Diegenen die mogen ondertekenen
Niet getekend proef-exemplaar

concept

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Voorbereidingsbesluit dakkapellen zijkant en achterkant van woningen

Voorrangsregel

Voor zover de regels van het omgevingsplan, inclusief de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Begrippen

Dakkapel	Een constructie ter vergroting van de kap, die in het hellend dakvlak is geplaatst, onder de nok van het dak blijft en die de hoofdvorm van het dak niet wijzigt.
Daknok	Het hoogste punt van een schuin dak.
Dakopbouw	Een uitbreiding op het hoogste deel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, die ontstaat door het optrekken van de gevel(s) of door een gedeeltelijke dakverhoging of door een wijziging van de kapvorm.
Dakvoet	Het laagste punt van een schuin dak.

Artikel 1.2 Het voorbereidingsbesluit geldt alleen voor dakkapellen aan de zijkant of achterkant

Het voorbereidingsbesluit en de voorbeschermingsregels zijn alleen van toepassing op dakkapellen die op een hoofdgebouw in het achterdakvlak of in het zijdakvlak dat niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd is geplaatst worden. Op andere dakkapellen zijn de regels van het omgevingsplan van toepassing.

Artikel 1.3 Omgevingsvergunning voor dakkapellen aan de zijkant of achterkant

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een dakkapel in het achterdakvlak of in het zijdakvlak te plaatsen of te vergroten, behalve als de nieuwe of grotere dakkapel voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de dakkapel is niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd;
b. de dakkapel heeft een plat dak;
c. de bovenkant van de dakkapel blijft onder de daknok;
d. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter;
e. als de dakvoet en een verdiepingsvloer op dezelfde hoogte liggen, staat de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet; en anders staat de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de verdiepingsvloer die het dichtst bij de dakvoet ligt;
f. de zijkanten van de dakkapel staan meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
g. een dakkapel mag niet boven of onder een andere dakkapel geplaatst worden;
h. het gebouw ligt niet in een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht of is niet voorbeschermd als gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument.

Artikel 1.4 Beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning alleen als:

a. de dakvorm nog voldoende herkenbaar blijft,
b. de dakkapel niet als dakopbouw aangemerkt kan worden,
c. na de beoordeling met toepassing van lid 3, onderdelen b en d, en lid 5 van artikel 3 van de Beleidsregel Dakopbouwen gemeente Utrecht en met toepassing van artikel 5 van de Beleidsregel Dakopbouwen gemeente Utrecht blijkt dat de dakkapel het belang van omwonenden niet onevenredig schaadt, en
d. een dakkapel aan de achterkant die naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd of op een gebouw op een locatie die is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht het bebouwingsbeeld niet onevenredig verstoort; bij de beoordeling daarvan kan het college de regels van de paragraaf *Bescherming kwaliteit, welstand* toepassen.

concept

Artikel 1.5 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten van afdeling 4.3 van het omgevingsplan zijn van toepassing. De gegevens voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand hoeven alleen aangeleverd te worden bij een aanvraag waarop onderdeel d van artikel 1.4 van toepassing is.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager voor de beoordeling van de bezonning vragen om een bezonningstudie aan de aanvraag toe te voegen.

concept

Artikelsgewijze Toelichting

Artikel 1.1 Begrippen

De belangrijkste begrippen die in de voorbeschermingsregels staan zijn in dit artikel opgenomen. De uitleg van de begrippen dakkapel en dakopbouw zijn overgenomen uit het omgevingsplan en die van dakvoet en daknok komen overeen met het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 1.2 Het voorbereidingsbesluit geldt alleen voor dakkapellen aan de zijkant of achterkant

De bedoeling van deze regel is om het aantal gevallen dat aan de voorbeschermingsregels van dit voorbereidingsbesluit getoetst moet worden te beperken.

Het voorbereidingsbesluit is alleen in de volgende gevallen van toepassing:
- dakkapellen aan de achterkant van een gebouw, met uitzondering van het de dakkapellen die op grond van artikel 2.27 en § 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving vergunningvrij zijn;
- dakkapellen aan de zijkant van een gebouw die naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijn;
- dakkapellen aan de voorkant van een gebouw.

Voor dakkapellen aan de voorkant of aan een zijkant die wel aan het openbaar gebied grenzen, zoals bij een hoekhuis, gelden de regels die al in het omgevingsplan zijn opgenomen.

Artikel 1.3 Omgevingsvergunning voor dakkapellen aan de zijkant of achterkant

Deze voorbeschermingsregels lopen vooruit op nieuwe regels in het omgevingsplan over dakkapellen. De regels in dit artikel gelden als uitgangspunt voor de nieuwe regels in het omgevingsplan. Die regels zullen de mogelijkheid die § 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt om zonder een vergunning een dakkapel te bouwen verruimen en tegelijkertijd dakkapellen die nog groter zijn dan de nieuwe regels toestaan verbieden. De voorwaarden c en e geven een verruiming ten opzichte van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een dakkapel valt onder de vergunningplicht als de dakkapel niet voldoet aan één van de genoemde voorwaarden.

De voorwaarde die onder e genoemd staat is van toepassing:
- op een dakkapel op een dakvlak waarvan de dakvoet op dezelfde hoogte ligt als de verdiepingsvloer van de ruimte waarin de dakkapel wordt gebouwd en
- op een dakkapel die bij een ruimte hoort met een verdiepingsvloer die niet op dezelfde hoogte ligt als de dakvoet.

In het laatste geval is, om te bepalen of aan de regel van onderdeel e voldaan wordt, niet de dakvoet bepalend, maar de verdiepingsvloer die het dichtst bij de dakvoet ligt. Het kan namelijk zo zijn dat een dak een speciale vorm heeft of een grote hoogte, waardoor het dak niet alleen over de zolderverdieping, maar ook over de daaronder gelegen verdieping valt. Als de verdiepingsvloer van de verdieping onder de zolder dichter bij de dakvoet ligt dan de zolderverdieping, dan heeft deze regel als gevolg dat op grond van deze regel altijd een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden voor een dakkapel in de zolderverdieping. De afstand van maximaal 1 meter die dan berekend wordt vanaf de verdiepingsvloer van de verdieping onder de zolder, zal dan altijd overschreden worden, omdat die verdieping zelf al meer dan 2 meter hoog is.

Artikel 1.4 Beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning

In het omgevingsplan staan regels over dakkapellen die naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijn. De onderdelen a, b en c zijn op alle dakkapellen van toepassing. Onderdeel d is alleen van toepassing op dakkapellen in een beschermd stads- of dorpsgezicht en dakkapellen op de achterkant van een woning die naar het openbare gebied gekeerd is. De beoordeling op grond van onderdelen a en b gaat over de toets of er nog wel sprake is van een dakkapel. Uit de omschrijving van het begrip dakkapel blijkt dat de dakvorm herkenbaar moet blijven. Een dakkapel die door zijn omvang niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 1.3 maakt inbreuk op de herkenbaarheid van de dakvorm. Dat is meestal niet aanvaardbaar, maar in sommige gevallen zal de omgevingsvergunning verleend kunnen worden, bijvoorbeeld bij kleine afwijkingen die de dakvorm nog zichtbaar laten. Onderdeel b benadrukt dat dakkapellen die zo'n groot deel van het dakvlak innemen dat er feitelijk sprake is van een dakopbouw niet zijn toegestaan.

Onderdeel c sluit aan bij de beleidsregels over dakopbouwen. Het effect op de omgeving van een dakkapel die groter is dan een dakkapel die op grond van artikel 1.3 is toegestaan, is namelijk vergelijkbaar met *het effect* van een dakopbouw. Om te beoordelen of zo'n grote dakkapel de belangen van de direct omwonenden niet te veel schaadt, toetst de gemeente een aanvraag daarom met de Beleidsregel

concept

Dakopbouwen gemeente Utrecht. In die beleidsregel staan beoordelingsregels over de ruimtelijke kwaliteit en over de leefbaarheid, zoals de bezonning van omliggende gebouwen.

Omdat dakkapellen waarop alleen de onderdelen a en b van toepassing zijn welstandsvrij zijn, blijven de welstandsaspecten van de beleidsregel buiten toepassing. Die welstandsaspecten kunnen natuurlijk wel een rol spelen bij een dakkapel waarop onderdeel d van toepassing is. Het college zal in zo'n geval meestal de welstandsparagraaf van het omgevingsplan toepassen en de Commissie Omgevingskwaliteit vragen om advies uit te brengen.

concept