GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Nr. 464996
2 oktober
2026

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. 01-10-2026

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 Bijlage A

"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 gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 01-10-2026

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht

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. de afdekking van een dakkapel die geen plat dak heeft aansluit bij een ensemble van dakkapellen,
d. de dakkapel niet afwijkt van een voorwaarde in onderdeel e of in onderdeel g van artikel 1.3,
e. na de beoordeling met toepassing van lid 3, onderdelen b, d en e, 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
f. 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.

Artikel 1.5 Aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
   a. een opgave van de bouwkosten;
   b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
   c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
   d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
      1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
      2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
      3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
      4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing;
      5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
   e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
   f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
   g. gegevens die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
   h. de volgende gegevens voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet of, als deze zijn vastgesteld, volgens de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad voor specifieke gebieden vastgestelde beleidsregels zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
      1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
      2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
      3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
      4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
   i. overige gegevens die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

2. De gegevens voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, onderdeel h van het eerste lid, hoeven alleen aangeleverd te worden bij een aanvraag waarop onderdeel d van artikel 1.4 van toepassing is.

3. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders de aanvrager voor de beoordeling van de bezonning vragen om een bezonningstudie aan de aanvraag toe te voegen.

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 dakkapellen die op grond van artikel 2.27 en § 2.3.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving vergunningvrij zijn en
- dakkapellen aan de zijkant van een gebouw die niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijn.

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.

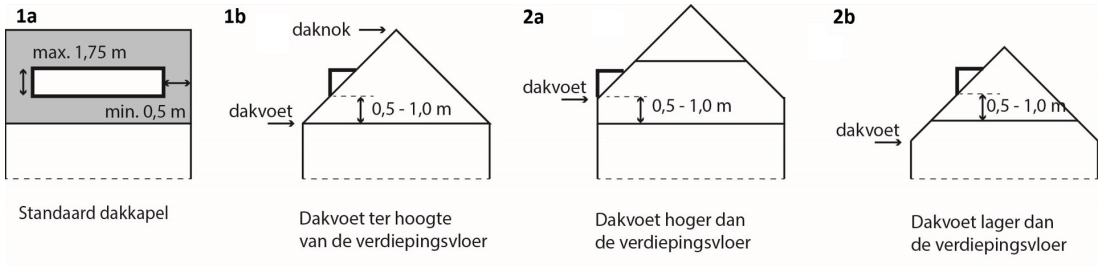
Artikel 1.3 Omgevingsvergunning voor dakkapellen aan de zijkant of achterkant

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.

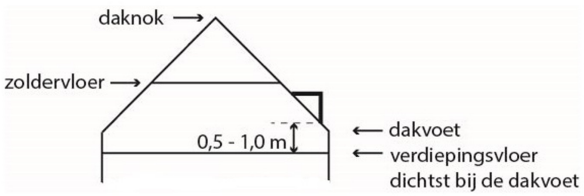
De voorwaarde die onder e genoemd staat is van toepassing:
a. op een dakkapel op een dakvlak waarvan de dakvoet op dezelfde hoogte ligt als de verdiepingsvloer van de ruimte waarin de dakkapel wordt gebouwd (zie afbeelding 1a en 1b) en
b. op een dakkapel die bij een ruimte hoort met een verdiepingsvloer die niet op dezelfde hoogte ligt als de dakvoet (zie afbeelding 2a, 2b en 3).

In het laatste geval, onder b, 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 zolder, maar ook over de daaronder gelegen verdieping valt. Als de verdiepingsvloer van de verdieping onder de zolder dichter bij de dakvoet ligt dan de zoldervloer (zie afbeelding 3), 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.

Afbeeldingen 1a, 1b, 2a, 2b



Afbeelding 3



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, c, d en e zijn op alle dakkapellen van toepassing. Onderdeel f 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 afwijkingen die zorgen voor een betere ruimtelijke inpassing in de omgeving. 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. Een vergunningaanvraag voor een dakkapel die boven de daknok uitsteekt zal op grond van dit voorbereidingsbesluit afgewezen worden, omdat er dan geen sprake is van een dakkapel, maar van een dakopbouw. Dat blijkt uit de uitleg van de begrippen in artikel 1.1 in samenhang met onderdeel b.

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 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, b, c, d en e 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 f 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.

I Overzicht Documentenbijlagen

Raadsstukken /join/id/pubdata/gm0344/2026/9d4965506fca4b7b85b8ba8647cd804d/nld@2026-10-01;17562412

Motivering

1 Voorbeschermingsregels

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. Zie ook de Raadsstukken.