

5.1.2.e  
5.1.2.e  
5.1.2.e UTRECHT

**Behandeld door** 5.1.2.e  
**Doorkiesnummer** 5.1.2.e  
**E-mail** 5.1.2.e@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**  
**Uw kenmerk:**  
**Uw brief van:**

**Datum** 28 augustus 2024  
**Ons kenmerk** GU-Z2024-0012584  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2.e

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan 5.1.2.e voor: het aanbrengen van brandveiligheidsvoorzieningen en ventilatie op de locatie Voorstraat 85BS, 3512AL Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

### 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](http://www.officielebekendmakingen.nl), zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning direct gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt aangevochten, waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer 5.1.2.e kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning.

Let op: het kan zijn dat u ook nog andere toestemmingen nodig hebt. 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.

### Kosten

De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn € 5.1.2.b 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 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1	Bouw- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	€ 5.1.1.e

#### Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

#### **Uitvoering**

Als u wilt weten wie de contactpersoon is voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) kunt u een mail sturen naar:

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:@utrecht.nl)

#### **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,

5.1.2.e

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

#### **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](http://www.utrecht.nl/bezwaar). Let op: u kunt het 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.



## Voorschriften

Om gebruik te kunnen maken van deze omgevingsvergunning, moet u zich houden aan de volgende voorschriften.

- mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- 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.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden bij de genoemde inspecteur van de afdeling 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
- De rookmelders moeten voldoen aan NEN 2555.
- Alle ruimte die dierecht uitkomen in de trappenhuizen die moeten bij brand zelfsluitend worden uitgevoerd.
- Voor het er studenten kunnen slapen in het pand moet de overeenkomst tot vestiging van recht van overpad worden ondertekend en op gestuurd te worden naar de Gemeente Utrecht t.a.v. de heer 5.1.2.e
- Er moeten vluchtborden worden geplaatst:
  - Van ruimte1.2 naar 1.5
  - Van ruimte1.5 naar 1.3
  - Van ruimte1.3 naar 1.5
  - Van ruimte2.2 naar 2.5
  - Van ruimte2.5 naar 2.11
  - Van ruimte2.11 naar 2.13
  - Van ruimte2.13 naar 2.11

## Aandachtspunten

Voor het uitvoeren van deze omgevingsvergunning is een aantal punten belangrijk:

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient 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 indien:
  - a. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - b. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - c. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - d. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - e. de vergunninghouder dit verzoekt.

- Als voor de bouwlocatie een tijdelijke wegafsluiting of andere verkeersmaatregel nodig is voor langer dan 4 maanden, moet een aanvraag voor een verkeersmaatregel worden gedaan. Hiervoor krijgt u via het team tijdelijke verkeersmaatregelen (bereikbaar met [5.1.2.e@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)) de contactgegevens van een wijkverkeersadviseur die samen met u een aanvraag zal voorbereiden.
- Wij raden u aan om in de berguimten rookmelders toe te passen.

## 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 aanbrengen van brandveiligheidsvoorzieningen en ventilatie op Voorstraat 85BS, 3512AL Utrecht.

### Procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de Regulier voorbereidingsprocedure.

De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te weigeren. Hoe wij de reacties hebben behandeld, leest u verderop in dit besluit onder 'Behandeling reacties'.

### Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op 7 augustus 2024 de wettelijke beslistermijn met 6 weken verlengd.

### Overwegingen

Wij hebben uw aanvraag en de reacties die op uw aanvraag zijn ingediend beoordeeld. Wij vinden uw plan aanvaardbaar op grond van de volgende motivering:

### Bbl

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bbl.

### Commissie Omgevingskwaliteit

De aanvraag betreft het bouwen van een dakterras op de uitbouw aan de achterzijde van de woning. Zoals in de welstandsnota vermeld zijn de achterzijden van woningen (indien niet gekeerd naar het openbaar gebied) welstandsvrij. Voor deze aanvraag is dus geen welstandstoets nodig.

### Omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het omgevingsplan "Binnenstad", "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" en "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht". Met de bestemming "Gemengd 1". Uw plan is in overeenstemming met de voorschriften.



## Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
2024-07-08 - OV-152.pdf	2024-07-08 - OV-152.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-202.pdf	2024-07-08 - OV-202.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-151.pdf	2024-07-08 - OV-151.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-102.pdf	2024-07-08 - OV-102.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-110.pdf	2024-07-08 - OV-110.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-103.pdf	2024-07-08 - OV-103.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-123.pdf	2024-07-08 - OV-123.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-100.pdf	2024-07-08 - OV-100.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-203.pdf	2024-07-08 - OV-203.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-153.pdf	2024-07-08 - OV-153.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-101.pdf	2024-07-08 - OV-101.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-120.pdf	2024-07-08 - OV-120.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-113.pdf	2024-07-08 - OV-113.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-141.pdf	2024-07-08 - OV-141.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-122.pdf	2024-07-08 - OV-122.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-133.pdf	2024-07-08 - OV-133.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - BTA 2411_Toets Besluit bouwwerken leefomgeving.pdf	2024-07-08 - BTA 2411_Toets Besluit bouwwerken leefomgeving.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-112.pdf	2024-07-08 - OV-112.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-143.pdf	2024-07-08 - OV-143.pdf	9 juli 2024
Verzoekformulier-001	verzoekpdf-2024052200943-001.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-111.pdf	2024-07-08 - OV-111.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-121.pdf	2024-07-08 - OV-121.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-142.pdf	2024-07-08 - OV-142.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-131.pdf	2024-07-08 - OV-131.pdf	9 juli 2024
2024-07-08 - OV-132.pdf	2024-07-08 - OV-132.pdf	9 juli 2024
2024-08-22 - Aanvulling omgevingsvergunning	2024-08-22 - Aanvulling omgevingsvergunning.pdf	
2024-08-22 - OV-001	2024-08-22 - OV-001.pdf	

## 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 bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

## OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN RECHT VAN OVERPAD

### Partijen:

1. **[Naam eigenaar perceel 1]**, wonende te [adres], hierna te noemen "Verlener";
2. **[Naam eigenaar perceel 2]**, wonende te [adres], hierna te noemen "Gerechtigde".

### Overwegingen:

- De Verlener is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als [kadastraal nummer], hierna te noemen "het Dienende Erf".
- De Gerechtigde is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als [kadastraal nummer], hierna te noemen "het Heersende Erf".
- Ten behoeve van de veiligheid en als vluchtroute in geval van nood, wenst de Gerechtigde een recht van overpad over het Dienende Erf te vestigen.

### Artikel 1 - Vestiging van Recht van Overpad

1.1 De Verlener verleent aan de Gerechtigde een recht van overpad over het Dienende Erf, zoals aangegeven op de bijgevoegde plattegrond (bijlage 1), ten behoeve van het Heersende Erf.

1.2 Dit recht van overpad **wordt specifiek gevestigd als vluchtroute** in geval van noodsituaties zoals brand, natuurrampen of andere calamiteiten die het noodzakelijk maken dat de bewoners of gebruikers van het Heersende Erf het perceel snel kunnen verlaten.

### Artikel 2 - Gebruik van het Overpad

2.1 Het overpad mag door de Gerechtigde en diens bewoners, gasten, personeel, en in geval van nood hulpdiensten worden gebruikt om het Heersende Erf te betreden of te verlaten.

2.2 Het recht van overpad zal uitsluitend worden gebruikt in noodgevallen en niet voor regulier verkeer of andere doeleinden, tenzij anders schriftelijk overeengekomen door beide partijen.

### Artikel 3 - Onderhoud en Kosten

3.1 De kosten voor het onderhoud van het pad dat het onderwerp is van het recht van overpad komen voor rekening van de Gerechtigde, tenzij anders overeengekomen.

3.2 De Gerechtigde verplicht zich om het pad in goede staat te houden, zodanig dat het ten allen tijde bruikbaar is als vluchtroute.

### Artikel 4 - Duur en Beëindiging

4.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

4.2 De overeenkomst kan uitsluitend worden beëindigd met wederzijds goedvinden van beide partijen of door rechterlijke uitspraak.

4.3 Indien de noodzaak voor de vluchtroute komt te vervallen, zullen partijen in goed overleg treden om het recht van overpad te beëindigen of aan te passen.



## Artikel 5 - Overdraagbaarheid

5.1 Dit recht van overpad is onlosmakelijk verbonden met het Heersende Erf en blijft gelden bij overdracht van het eigendom van het Heersende Erf aan een derde.

## Artikel 6 - Toepasselijk Recht en Geschillenbeslechting

6.1 Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

6.2 Geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst zullen bij voorkeur in onderling overleg worden opgelost. Indien dit niet mogelijk is, zullen geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het Dienende Erf is gelegen.

## Artikel 7 - Overige Bepalingen

7.1 Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn vastgelegd en door beide partijen zijn ondertekend.

7.2 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide partijen.

### Ondertekening:

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaats] op [datum].

[Naam eigenaar perceel 1]

[Naam eigenaar perceel 2]

---

---

[Handtekening Verlener]

[Handtekening Gerechtigde]

---

**Bijlage 1:** Plattegrond van het Dienende Erf met aanduiding van het overpad.

---

Deze overeenkomst moet door beide partijen worden ondertekend en geregistreerd om rechtsgeldig te zijn. Het is ook belangrijk om de plattegrond bij te voegen waarop de exacte locatie van het overpad is aangegeven.