

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02 Fax 030 - 286 47 57
www.utrecht.nl

dB's

CAB-rondom 100
3534 BE UTRECHT



Datum 25 september 2014
Ons kenmerk HZ_WABO-14-12395
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges

Verzonden 26 SEP. 2014
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres CAB-rondom 100 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 16 juni 2014 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-14-12395. Ons besluit over uw aanvraag voor het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige café functie heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 18 augustus 2014 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Datum 25 september 2014
Ons Kenmerk HZ_WABO-14-12395

Publicatie

Op 23 juni 2014 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij een reactie ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen). Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico.

Bezwaar maken 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 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.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.




Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Datum 25 september 2014
Ons Kenmerk HZ_WABO-14-12395

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij
telefoonnummer [REDACTED]

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,


M. Prijs
Hoofd Vergunningen



Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 25 september 2014 aan dB's voor het project het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige caféfunctie op het adres CAB-rondom 100 te Utrecht. De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

– Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand

Overwegingen

Planologisch kader

Het bestemmingsplan **Cartesiusweg e.o.** (vastgesteld door de Raad op 12 september 2013) is van toepassing. Op grond van artikel 3 van de bij dat plan behorende voorschriften is de bestemming van het perceel 'Bedrijventerrein', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4 (sgd-4)'. Op grond van de nadere aanduiding is tevens een muziek- en oefenstudio, culturele en educatieve doeleinden toegestaan, met daaraan ondergeschikt additionele horeca.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht

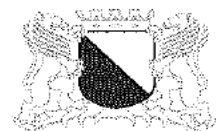
Op 18 juni 2012 is het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) in werking getreden. Dit ontwikkelingskader dient als kader voor de toetsing en sturing van horecaontwikkelingen bij verzoeken om vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of een beheersverordening. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar uitbreiding van horeca mogelijk is. Het pand valt in profiel 17 "Culturele Hotspots".

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige caféfunctie. Dit gebruik valt onder de definitie van horeca B. Een dergelijk gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik).

Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen.



Motivering afwijken bestemming

Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een zelfstandige caféfunctie. Het beoogde gebruik sluit aan bij de uitgangspunten zoals beschreven in profiel 17 van het horecakader. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het beoogde gebruik.

Beoordeling reacties

[redacted] een reactie ingediend in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Op 3 september 2014 heeft de aanvrager [redacted] een schriftelijke weergave gestuurd van het gesprek dat hij heeft gevoerd [redacted] (juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving) heeft op 22 september 2014 telefonisch contact opgenomen met [redacted] om te bespreken hoe het gesprek met de aanvrager was geweest en of dit nog gevolgen heeft voor de ingediende reactie. [redacted] heeft aangegeven dat het een goed gesprek was. [redacted] is niet perse tegen de vergunning, maar wil geen overlast ervaren van de activiteiten. [redacted] heeft wel de indruk gekregen dat het voor de aanvrager ook belangrijk is om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. [redacted] heeft aangegeven dat [redacted] e reactie graag in stand houdt, zodat er in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning in ieder geval een signaal is afgegeven, mochten er in de toekomst toch problemen ontstaan.

Hieronder is de reactie weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Reclamanten geven aan dat er op de locatie regelmatig duidelijk merkbare activiteiten worden georganiseerd. Met onderhavige aanvraag worden meer bezoekers verwacht, worden de openingstijden verruimd en ontstaan er meer mogelijkheden tot het organiseren van activiteiten. Hierdoor kan de overlast langer aanhouden. Op 20 juli 2014 heeft er ook nog (zeer vroeg) overlast plaatsgevonden, waarbij meerdere omwonenden zijn wakker geworden. Daarnaast zorgen meerdere locaties voor een belasting. Het is ongewenst om de omwonenden nog meer te belasten.

Gemeentelijke reactie:

Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' inclusief de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4 (sgd-4)'. Op grond van de nadere aanduiding is tevens een muziek- en oefenstudio, culturele en educatieve doeleinden toegestaan. Op dit moment is ter plaatse alleen additionele horeca toegestaan. Met onderhavige omgevingsvergunning wordt in de huidige kantine zelfstandige horeca in de categorie B (café-bar) toegestaan. Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Bij zelfstandige horeca hoeft de horeca niet gerelateerd te zijn aan de hoofdfunctie.

Wanneer zelfstandige horeca op grond van het bestemmingsplan ter plaatse niet wordt toegestaan, dan is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik' benodigd op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (wijzigen van het gebruik van bouwwerken, mits het bouwwerk binnen de bebouwde kom is gelegen en de oppervlakte niet meer is dan 1.500 m²). Aan deze eisen wordt voldaan.



Voorts wordt bij de beoordeling of wij medewerking willen verlenen aan een dergelijke omgevingsvergunning het nieuwe initiatief getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU 2012). Op 18 juni 2012 is het OHU 2012 in werking getreden. Het OHU 2012 geldt als onderliggend beleid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik'. In het OHU 2012 staat de toekomstvisie met betrekking tot horeca in Utrecht centraal. In de profielen uit het OHU 2012 komt tot uiting in welke deelgebieden in de stad (uitbreiding van) horecagelegenheden wenselijk is.

Het realiseren van zelfstandige horeca (categorie B) met betrekking tot de CAB-rondom 100 is passend binnen profiel 17 dat betrekking heeft op 'Culturele Hotspots'. De ontwikkelingsvisie van dit profiel is dat Utrecht als stad van Kennis en Cultuur culturele hotspots, waarbij horeca als onderdeel hiervan wenselijk is, stimuleert.

Wij achten zelfstandige horeca hier passend. Voorts bevindt de dichtstbijzijnde bebouwing, gelegen aan de Cartesiusweg, zich op relatief grote afstand (zo'n 70 meter), en verwachten wij gezien de bouwkundige voorzieningen die reeds aan het pand zijn getroffen geen onevenredige overlast voor omwonenden. Hoewel het mogelijk is dat de zelfstandige horeca meer bezoekers trekt dan de huidige additionele horeca en dat er ruimere openingstijden worden gehanteerd, verwachten wij op voorhand geen onevenredige overlast door de realisatie van zelfstandige horeca ter plaatse. Hierbij speelt mee dat de aanvrager niet van plan is om de openingstijden ten opzichte van de huidige tijden te wijzigen. Daarnaast wordt de ruimte waarin de horecafunctie is voorzien niet uitgebreid, waardoor deze wat de oppervlakte betreft niet groter van omvang wordt. Voorts blijkt uit de aanvraag dat naar verwachting niet meer activiteiten georganiseerd zullen worden.

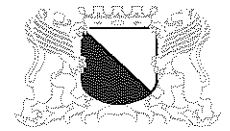
Mede door het gesprek dat tussen twee leden van de bewonersvereniging en de aanvrager heeft plaatsgevonden is de aanvrager zich er van bewust dat door omwonenden van de Cartesiusweg af en toe overlast wordt ervaren. Wij vinden het positief dat er afspraken zijn gemaakt om overlast in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen en aan te pakken. Zo is afgesproken dat er contact gezocht wordt indien opnieuw geluidsoverlast aan de Cartesiusweg wordt ervaren, zodat de oorzaak achterhaald kan worden en dergelijke overlast in het vervolg voorkomen kan worden. Daarnaast heeft de aanvrager toegegeven dat in de zomer onnodig veel overlast is veroorzaakt tijdens het 20-jarige feest. Volgens hem had dit destijds voorkomen moeten worden.

Kortom, wij zijn van mening dat zelfstandige horeca ter plaatse ruimtelijk passend is en wij verwachten dat de realisatie van zelfstandige horeca, mede vanwege de gemaakte afspraken met de aanvrager en de bewonersvereniging, geen onevenredige nadelige effecten voor omwonenden met zich meebrengt.

2. Reclamanten twijfelen of een zelfstandige horecafunctie passend is op de locatie. Reclamanten zijn onder meer benieuwd of er wel voldoende geluidisolatie aanwezig is en of het terras aan de wettelijke eisen voldoet.

Gemeentelijke reactie:

Mede aan de hand van het OHU 2012 en hetgeen dat onder punt 1 is overwogen achten wij een zelfstandige horecafunctie ter plaatse passend. De aanvrager heeft aangegeven dat het niet de bedoeling is dat er in het café harde muziek wordt gedraaid. Het is namelijk de intentie dat bezoekers van het café



nog gewoon met elkaar kunnen praten en door het ten gehore brengen van harde muziek is dit niet meer mogelijk. Voorts heeft de aanvrager aangegeven dat er extra opgelet zal worden dat de ramen onder meer in de kantine op tijd gesloten zullen worden om overlast te voorkomen. Daarnaast wordt door de aanvrager overwogen om een geluidlimiter op de muzikinstallatie aan te (laten) brengen, waarmee een vooraf vastgesteld muziekniveau niet overschreden kan worden. Voorts geeft de aanvrager aan dat het voor de eigen (bar)medewerkers ook belangrijk is dat het muziekniveau acceptabel en niet te hard is.

In het geluidsrapport van 15 januari 2003, dat door Kupers & Niggebrugge BV is opgesteld, is met betrekking tot de kantine uitgegaan van het ten gehore brengen van achtergrondmuziek. Hierdoor waren aanvullend geen speciale maatregelen vereist. Wij verwachten dat voor het muziekniveau dat in het café wordt gedraaid ook geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden. Hierbij merken wij op dat ook het zelfstandige horecagedeelte aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet voldoen. Mocht blijken dat hier desondanks niet aan wordt voldaan, dan zal hier handhavend tegen opgetreden moeten worden. Dit kan er vervolgens toe leiden dat er aanvullende geluidsbeperkende maatregelen getroffen moet worden.

Er is met de vergunning op grond van de Drank- en Horecawet van 6 april 2012 een terras ter grootte van 22,5 m² vergund. Bij zelfstandige horeca is, eveneens als bij additionele horeca, een terras toegestaan. Dit zal verder in het kader van de (gewijzigde) exploitatievergunning aan de orde komen.

3. Reclamanten zijn van mening dat er strikte voorwaarden aan de vergunning verbonden moeten worden en dat er strikt gehandhaafd moet worden in het kader van de omgevingsvergunning. Voorts geven reclamanten aan dat er duidelijke afspraken gemaakt dienen te worden die de overlast tegenaan, waaronder een informatieplicht richting de bewoners bij evenementen.

Gemeentelijke reactie:

Met onderhavige omgevingsvergunning wordt enkel zelfstandige horeca in categorie B in de (voormalige) kantine vergund. Mocht onverhoopt het gebruik dat met onderhavige omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt niet worden nagekomen, dan kunnen wij hiertegen handhavend optreden. Voorts zal handhavend opgetreden worden indien de geluidsnormen, die op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing zijn, niet worden nagekomen. Handhaving vindt onder meer plaats op basis van meldingen en klachten.

De aanvrager heeft aangegeven dat omwonenden het programma van te voren in de brievenbus zullen ontvangen. Mochten er tussendoor meerdere activiteiten wordt georganiseerd, met een verwachte grotere toeloop, dan zullen deze ook worden doorgegeven.

Conclusie:

De ingediende reactie is voor ons geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.



Voorschriften

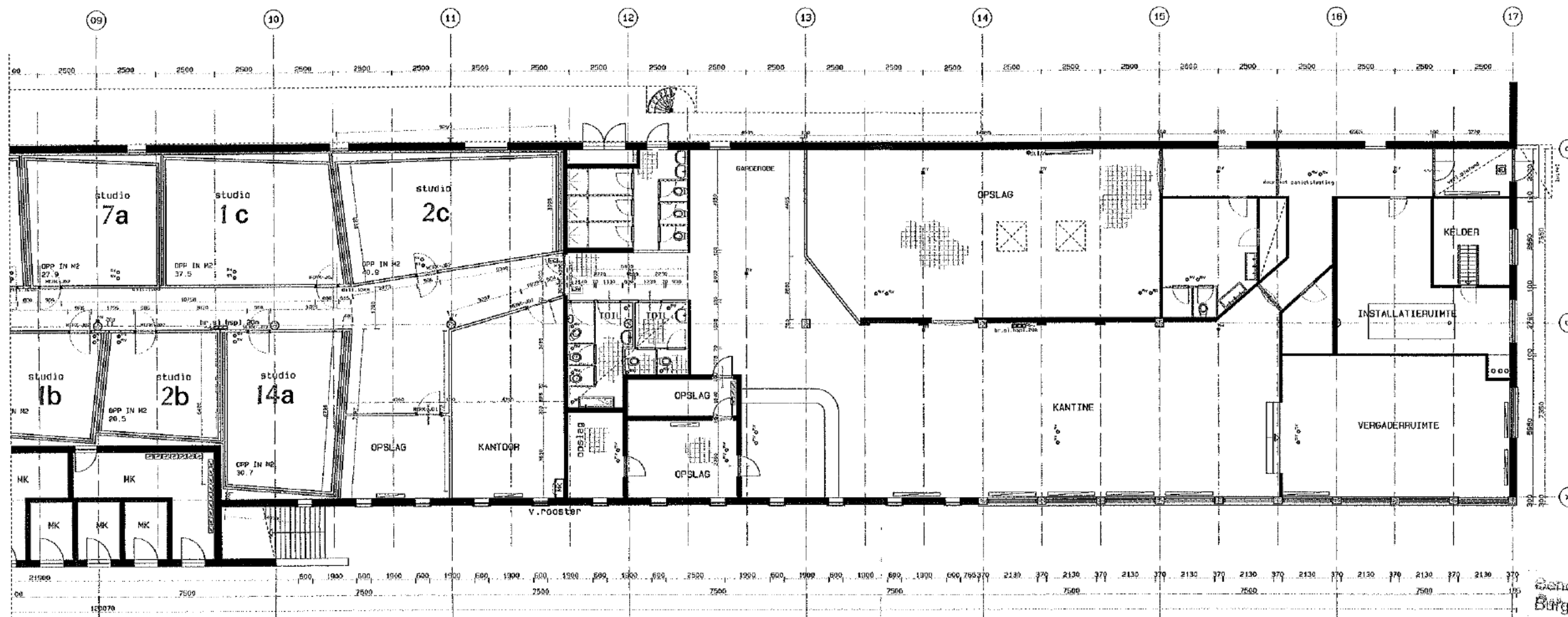
Aan de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan verbinden wij de volgende voorschriften.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht

De extra ruimte die het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht biedt voor het afwijken van een bestemmingsplan of een beheersverordening ten behoeve van een horecavestiging is beperkt. Verzoeken hiertoe worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. Bij het verzoek wordt de voorwaarde gehanteerd dat binnen 6 maanden na de verlening van omgevingsvergunning het horecabedrijf operationeel moet zijn. Indien u deze termijn laat verlopen, bestaat de mogelijkheid dat de verleende omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingetrokken.

Horecavergunningen

Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2004 is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een horecagelegenheid. U dient de onder nummer HZ_DH-14-01242 aanwezige vergunning te laten wijzigen. Voor het afhandelen van een aanvraag dient u rekening te houden met een termijn van 12 weken. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het horecaloket via horecaloket@utrecht.nl. Wij wijzen u er op dat u zonder een aangepaste exploitatievergunning het pand niet als zelfstandige café kan gebruiken.

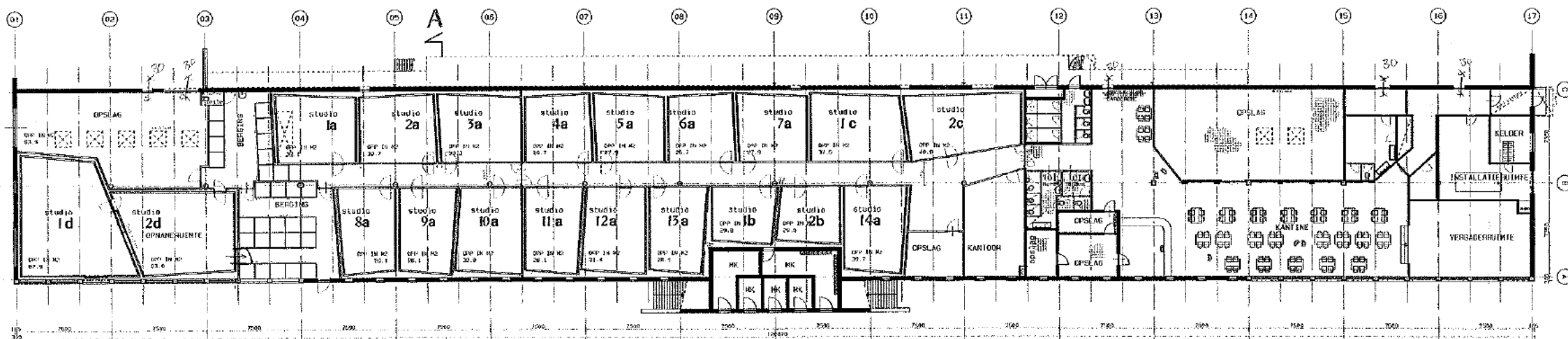


zie voor verlichting en of elektra tek. electrotechnisch adviseur !!!
zie voor ventilatie tek. installateur !!!

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d. 26 SEP 2011

Nr. **WVADO - 14 - 12395**
de **Nadine Helt**
Sectormanager Publieke Diensten



begane grond



OPDRACHTGEVER	tel: 030 2938209	HEFNR	022
PROJECT		FORMAAT	A1
ONDERWERP	plattegrond nieuw kantine tevens in gebruik als café		
DELEN	1: 100	1: 200	B02