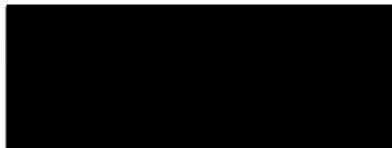


Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02 Fax 030 - 286 47 57
www.utrecht.nl

Pajchima Thais Afhaalcentrum



Archiefkopie
SC-DIV



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n) Overwegingen, voorschriften en tekeningen

Datum 25 februari 2013
Ons kenmerk HZ_WABO-12-19498
Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning

Leges [Redacted]

Verzonden 26 FEB 2013

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Geachte [Redacted]

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Kalverstraat 27 te De Meern. Deze hebben wij op 11 december 2012 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-12-19498. Uw aanvraag voor het vestigen van een afhaalzaak gaat over de volgende activiteit:

- Afwijken van de Bestemming

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Inhoud van het besluit

Wij hebben de procedure gevolgd die is beschreven in artikel 3.7 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de genoemde activiteiten op grond van de Wabo.

Bij deze vergunning hoort een bijlage. Hierin vindt u de (technisch) inhoudelijke en juridische informatie van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken bijgevoegd. Deze zijn ook onderdeel van de vergunning.

Procedureel

Ter inzage legging

Tussen 19 december 2012 en 17 januari 2013 heeft de aanvraag voor deze vergunning ter inzage gelegen. Belanghebbenden hadden in deze periode de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In de bijlage bij deze vergunning leest u hoe wij deze zienswijzen hebben beoordeeld.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. Vergunningen, Toezicht en Handhaving is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Bijlage

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 22 februari 2013 aan Pajchima Thais Afhaalcentrum voor het project het vestigen van een afhaalzaak op het adres Kalverstraat 27 te De Meern. 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 (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Overwegingen

Planologisch kader

Het bestemmingsplan De Meern Zuid (vastgesteld door de Raad op 28 mei 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 november 2009) is van toepassing. Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften is de bestemming van het perceel 'Gemengd'. Het pand kan gebruikt worden t.b.v. het wonen, bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, publieksgerichte dienstverlening, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het vestigen van een afhaalzaak. Dit gebruik valt onder de definitie van een specifieke vorm van detailhandel, zijnde 'afhaalzaak'. 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 de vestiging van een afhaalzaak. Het betreft hier een kleinschalige economische ontwikkeling die aansluit bij de aanwezige functies in de buurt.

Beoordeling zienswijzen

Door diverse reclamanten zijn zienswijzen ingediend tegen het plan. De zienswijzen luiden als volgt:

1. Reclamanten vrezen dat de vestiging van een afhaalzaak tot overlast zal leiden. Zij geven aan dat zij op dit moment al overlast ervaren. Het betreft overlast van hangjongeren in het parkje aan de Kalverstraat, bij

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Vergunning. Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Datum 25 februari 2013
Ons kenmerk HZ_WABO-12-19498

het bankje tegenover het postkantoor in het park aan de Oranjelaan en op het grote parkeerterrein aan de Schalm.

Reactie:

Het is erg vervelend om te moeten vernemen dat omwonenden overlast van hangjongeren ervaren en dat zij hierdoor in hun woongenot worden gestoord. Wij hebben er ook begrip voor dat reclamanten vrezen dat door de komst van een afhaalzaak de overlast zal toenemen. Wij zien echter niet op voorhand in dat de komst van een afhaalzaak per definitie tot overlast –of toename ervan– leidt. Wij hebben hier geen concrete aanwijzingen voor. In beginsel is de exploitant verantwoordelijk voor het voorkomen van overlast. Als er echter sprake is van objectieve, ontoelaatbare nadelige overlast voor de woon- en leefomgeving, hebben wij de bevoegdheid om hiertegen handhavend op te treden. Wij zullen hier nader op ingaan.

2. Reclamanten vrezen voor overlast in de vorm van:

Overlast door hangjongeren

Volgens reclamanten zijn jongeren, met name in de voorjaar- en zomermaanden, geneigd om goedkope afhaal te snacken en in het parkje aan de Kalverstraat te eten. De overlast door jongeren zal naar het oordeel van reclamanten eerder toe- dan afnemen.

Reactie:

Zoals wij al eerder hebben aangegeven zien wij niet in dat de komst van een afhaalzaak per definitie tot toename van overlast leidt. Wij achten het juist een gunstige ontwikkeling dat het voormalige postkantoor weer een nieuwe invulling krijgt. Wij gaan ervan uit dat een groot deel van de klanten zijn maaltijd mee naar huis neemt of zijn maaltijd thuis laat bezorgen en dus niet voor de gevreemde overlast zal zorgen. Dit sluit weliswaar niet uit dat bij mooi weer jongeren hun maaltijd in het tegenover gelegen park opeten, maar wij achten het niet aannemelijk dat dit op grote schaal zal gebeuren. Mocht hiervan incidenteel sprake zijn, dan kan dit naar onze mening niet meteen als overlast worden gekwalificeerd.

Verkeers-/parkeeroverlast

Reclamanten wijzen erop dat wegens het afhalen en bezorgen van eten er altijd verkeer van onder andere bezoekers en bezorgers met brommers/auto's rondom het pand aanwezig zal zijn. Bovendien zal dit tot geluidsoverlast (starten en wegrijden van brommers) leiden.

Reclamanten vrezen bovendien dat de brandgang tussen het pand Kalverstraat 27 en de naastgelegen woning door bezorgers met hun brommers en fietsers zal worden gebruikt. Dit heeft de nodige geluidsoverlast tot gevolg.

Reactie:

Het pand had ook toen hier nog een postkantoor gevestigd was een verkeersaantrekkende werking. Voor de vestiging van deze afhaalzaak gelden, rekening houdend met de gebruiksoppervlakte van de afhaalzaak, parkeernormen van minimaal 1,0 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen. Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat bezoekers van het voormalige postkantoor over parkeerplaatsen dienden te beschikken. Deze vraag naar parkeerplaatsen is komen te vervallen, waardoor binnen de geldende parkeernormen de ontstane vraag naar parkeerplaatsen ruimschoots wordt gecompenseerd. Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Gemeente Utrecht

Vergunning. Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Datum 25 februari 2013
Ons kenmerk HZ_WABO-12-19498

(salderen). Een toename van de parkeerdruk is door de komst van deze afhaalzaak dan ook niet te verwachten.

Wij hebben bij de aanvrager navraag gedaan naar de wijze waarop de maaltijden bezorgd zullen worden. Hij heeft ons laten weten dat het in de bedoeling ligt om voor de bezorging van maaltijden van een auto gebruik te maken die achter het voormalige postkantoor op een parkeerplaats zal worden geparkeerd. Dat de maaltijden per brommer worden bezorgd staat dus niet vast. Mocht hiervan toch in de toekomst sprake zijn, dan gaan wij er niet op voorhand vanuit dat dit tot overlast zal leiden en/of dat de brandgang daarvoor zal worden gebruikt. Het gebruik van de brandgang is, als dit volledig eigendom van de bewoonster van het pand Kalverstraat 25 is, niet toegestaan.

Verstoring van de rust

Reclamanten merken op dat de afhaalzaak middenin een woonwijk, direct naast woonhuizen, gevestigd wordt. Tevens wordt gewezen op de begraafplaats in de nabijheid. Reclamanten zijn van mening dat dit een plaats van rust moet zijn.

Reactie:

Het is naar onze mening niet juist dat de afhaalzaak midden in een woonwijk wordt gevestigd. Het pand ligt in de nabijheid van het winkelcentrum aan het Mereveldplein. Rondom het winkelcentrum staan verschillende panden, waaronder het pand Kalverstraat 27, waar op grond van het bestemmingsplan ook 'niet-woonfuncties' zijn toegestaan. Het vestigen van een afhaalzaak is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar omwonenden hebben er dus altijd rekening mee moeten houden dat het voormalige postkantoor als niet-woonfunctie zou worden gebruikt. De begraafplaats behorend bij de kerk aan de Pastoor Boelenslaan is op geruime afstand van het pand aan de Kalverstraat 27 gelegen. Mocht er al sprake zijn van overlast door de afhaalzaak, dan zal dit zeker niet op de begraafplaats merkbaar zijn.

Ruime openingstijden

Reclamanten wijzen op de openingstijden van de afhaalzaak, van 12:00 tot 24:00 uur, en de overlast die dit naar hun mening tot gevolg zal hebben als omwonenden al in bed liggen.

Reactie:

Wij hebben bij de aanvrager omtrent de gewenste openingstijden navraag gedaan. Het ligt in zijn bedoeling om de afhaalzaak vanaf lunchtijd tot ongeveer 20:00 uur geopend te hebben. De aanvrager sluit weliswaar niet uit dat daarna nog maaltijden op bestelling bezorgd zullen worden, maar dit heeft dan geen verkeersaantrekkende werking of toeloop van klanten tot gevolg. De vrees dat de afhaalzaak tot 24:00 uur open blijft is in ieder geval ongegrond. De wettelijke openingstijden van een afhaalzaak zijn namelijk van maandag tot en met zaterdag tot 22.00 uur. Voor de zondagsontheffing is gemeentebreed besloten ontheffing te verlenen van de winkeltijden t.b.v. afhaalzaken, maar wij verwachten niet dat de aanvrager voor de zondag andere openingstijden zal hanteren dan voor de overige dagen van de week. Als de wettelijk voorgeschreven openingstijden worden overschreden, kan daartegen handhavend worden opgetreden.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Baklucht en ongedierte

Reclamanten wijzen erop dat in een afhaalzaak etenswaren worden bereid en dat dit tot geuroverlast zal leiden. Reclamanten zijn van mening dat het pand niet aan de eisen voor een afhaalzaak voldoet. Bovendien zijn reclamanten van mening dat de aanwezigheid van etenswaren ongedierte (ratten en muizen) aantrekt.

Reactie:

De aanvrager heeft aangegeven dat hij, ter voorkoming van baklucht, een koolstoffilter zal plaatsen. Dit zorgt ervoor dat de lucht in pandig wordt gezuiverd. Een airco-installatie wordt niet geplaatst. Wij verwachten dan ook niet dat geluidsoverlast en/of overlast door baklucht zal ontstaan. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer Barim schrijft (onder andere) voor dat afval in afgesloten containers moet worden opgeborgen. Verder is de exploitant verplicht om etenswaren op een zodanige wijze op te slaan dat daardoor hinder of overlast door hinderlijk ongedierte wordt voorkomen. Mocht onverhoopt toch overlast ontstaan dan kan, als daardoor de wettelijke eisen worden overtreden, daartegen worden opgetreden.

3. De bewoonster van de Kalverstraat 25 wijst op haar specifieke situatie. Haar pand is slechts met een brandgang van het pand Kalverstraat 27 gescheiden. Zij is een bejaarde weduwe en zij ervaart op dit moment al last van hangjongeren. Het nieuws van de komst van een afhaalzaak maakt haar angstig. Zij vreest voor meer overlast en zij is bang dat haar oprit als 'snelle parkeerplaats' gebruikt gaat worden.

Reactie:

Het is vanzelfsprekend niet toegestaan dat klanten bij bezoek aan de afhaalzaak op de oprit van het naastgelegen pand Kalverstraat 25 parkeren. Hoewel wij er niet op voorhand vanuit gaan dat dit zal gebeuren kunnen wij dit ook niet uitsluiten. Mocht hiervan in de toekomst sprake zijn, dan adviseren wij de bewoonster van het pand om in overleg met de eigenaar/exploitant van de afhaalzaak te treden. Hier moet naar onze mening in goed overleg uit te komen zijn. Wij wijzen in ieder geval op de mogelijkheid van het plaatsen van een hekwerk dat zonder omgevingsvergunning is toegestaan als het niet hoger dan 1 meter is.

4. Reclamanten wijzen erop dat naar hun mening de vestiging van een Thaise afhaalzaak niets toevoegt aan de economische en sociale omgeving van De Meern. Zij wijzen op afhaalzaken die reeds aan het Mereveldplein (het Pleintje) en aan de Zandweg (Domino's Pizza en Jasmine Palace) gevestigd zijn. Het zou naar hun mening meer voor de hand liggen dat de afhaalzaak zich vestigt in een gebied waar nog niet of onvoldoende voorzieningen zijn, bijvoorbeeld Vleuterweide of Terwijde.

Reactie:

De eigenaar/exploitant is van mening dat zijn afhaalzaak een aanvulling is op de al bestaande afhaalzaken in de omgeving. Wij onderschrijven die mening. Mocht blijken dat deze Thaise afhaalzaak hier economisch niet rendabel is, dan komt dit voor rekening en risico van de ondernemer.

5. De zienswijzen zijn voor een groot deel ondertekend door personen die lid zijn van de jeu de boulesvereniging. De jeu de boulesbanen liggen tegenover het pand Kalverstraat 27. Reclamanten geven



Gemeente Utrecht

Vergunning. Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Datum 25 februari 2013
Ons kenmerk HZ_WABO-12-19498

aan dat hun speelveld nu al vaak vol ligt met vuil van onder andere de snackbar. Reclamanten verwachten dat dit met de komst van een afhaalzaak zal verergeren.

Reactie:

Wij hebben begrip voor de vrees die reclamanten uitspreken. Desondanks zien wij niet in dat de komst van een afhaalzaak zonder meer tot overlast zal leiden. Wij vertrouwen erop dat klanten grotendeels hun maaltijd zullen afhalen en vervolgens thuis zullen nuttigen. Daarnaast zal een deel van de maaltijden bij klanten aan huis worden bezorgd. Bovendien gaan wij ervan uit dat ook de exploitant gebaat is bij een nette omgeving van zijn onderneming en dus een steentje zal bijdragen.

Conclusie

Na alle belangen te hebben afgewogen, zien wij geen aanleiding om verdere medewerking aan de omgevingsvergunning te onthouden.

Voorschriften

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

Vergunning afhaalactiviteiten

Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2004 is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een afhaalzaak. 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 op 030 286 4802.

Milieu

Uw bedrijf is meldingsplichtig in het kader van de wet milieubeheer. Op de website van het ministerie van VROM (<http://aim.vrom.nl>) kunt u door het beantwoorden van enkele vragen nagaan dat u een milieumelding moet doen. U kunt deze meteen digitaal indienen.

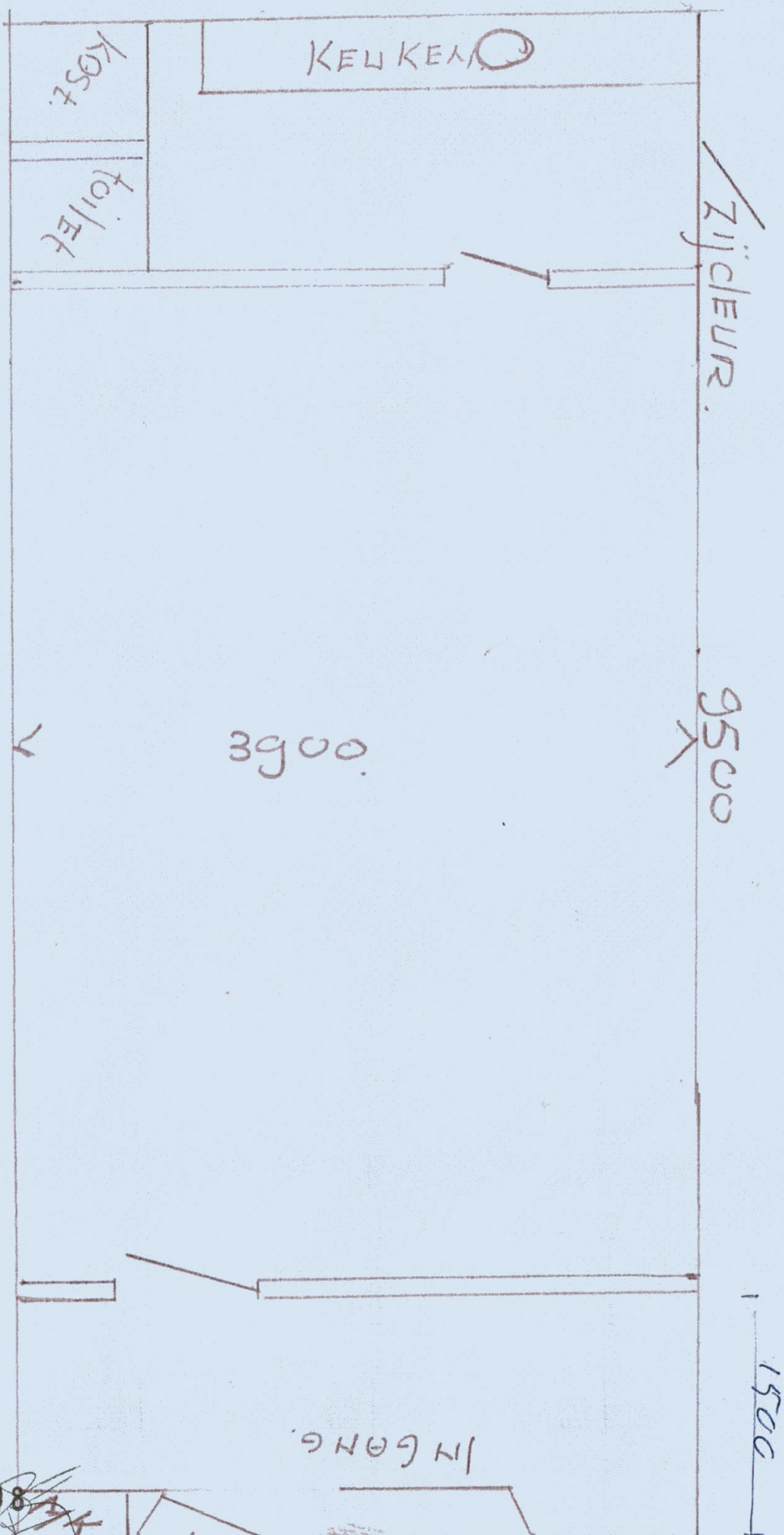
Openingstijden

De onderneming dient zich te houden aan de openingstijden zoals deze gelden voor winkels. Dat betekent dat u van maandag t/m zaterdag geopend kunt zijn van 6 tot 22 uur. Aangezien in Utrecht voor de zondagsopening ontheffing is verleend van de winkeltijdenwet t.b.v. afhaalzaken, kunt u ook op zondag geopend zijn.

Zitgelegenheid

De op de tekening aangegeven zitruimte kan alleen gebruikt worden ten behoeve van wachtende klanten. U heeft aangegeven deze zitplaatsen niet te laten gebruiken ten behoeve van het nuttigen ter plekke. Wanneer er toch consumptie ter plaatse vindt dan is er sprake van horeca activiteiten en handelt u in strijd met de verleende omgevingsvergunning. Er kan in dat geval handhavend worden opgetreden.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d. 26 FEB 2013

Nr.

HZWABO - 12 - 19498

de

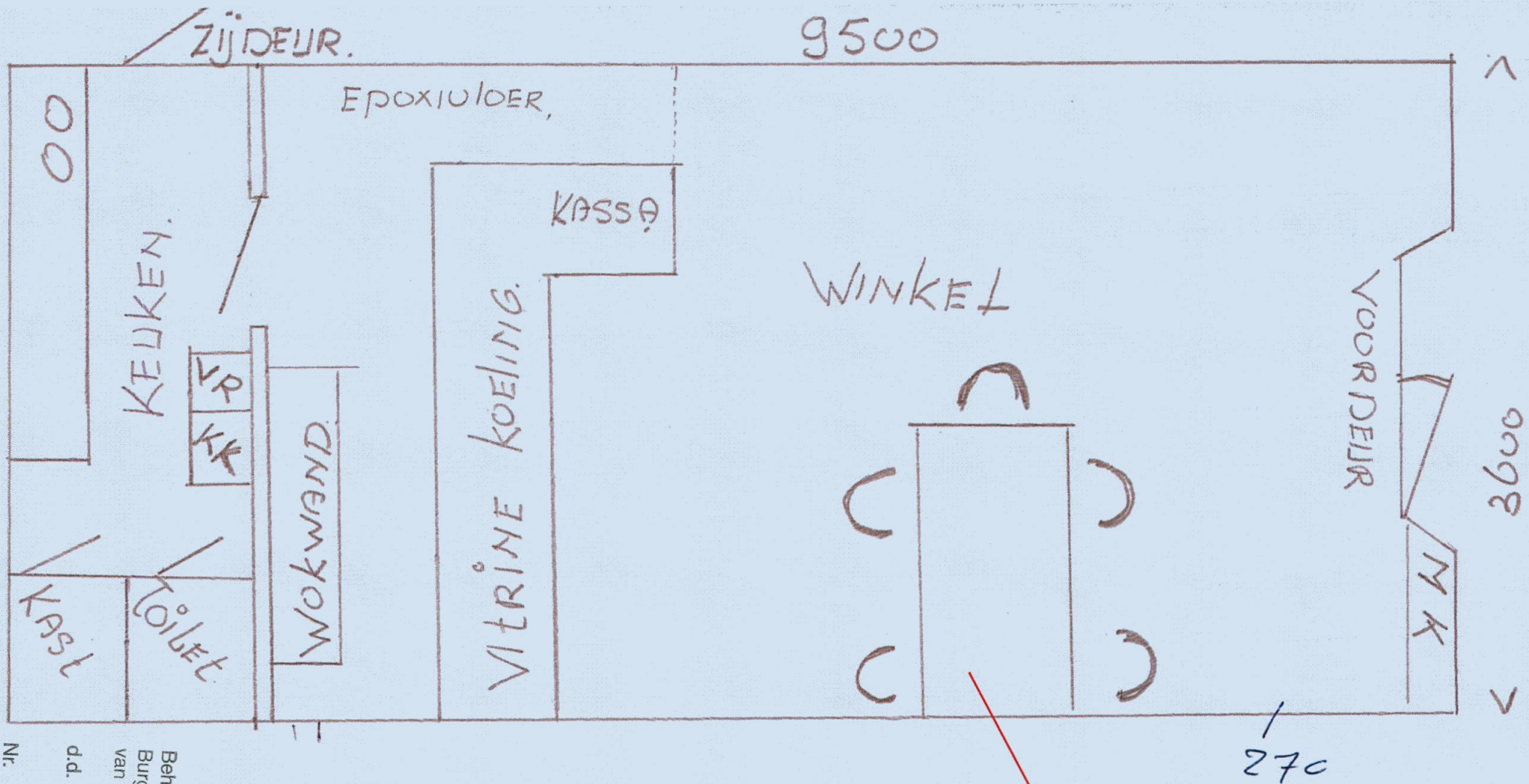
Namens hen:
Sectormanager Publieke Diensten

DE MEERN

Kalverstraat 27. Bestond.

3454 OC

coördinator?



NIEUW.

VERSTRAAT 27

AC.

DE MEERN.

Bouwtek volgt.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

Nr. HZ WABO - 12 - 19498
Niet verspreiden
Sectormanager Publieke Diensten

d.d. 26 FEB 2013