

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



Datum 2 juli 2018
Ons kenmerk HZ_WABO-18-14450
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **03 JULI 2018**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Donkeregaard 2 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 2 mei 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-18-14450. Ons besluit over uw aanvraag voor het wijzigen van een lunchroom in een restaurant (horeca D1) 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.

Publicatie

Op 9 mei 2018 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officiëlebe bekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij geen reacties 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 door iedere belanghebbende 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. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

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 €
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij
telefoonnummer: _____ e-mailadres: _____

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 2 juli 2018 aan _____ voor het wijzigen van een lunchroom in een restaurant (horeca D1) op het adres Donkeregaard 2 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 (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Overwegingen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 10 (Gemengd 2) van het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepalingen. Het pand donkere Gaard 2 is niet bestemd voor horeca.
- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het pand is gelegen in zone A1 van de parkeernota. Voor ontwikkelingen kleiner dan 1500 m² is de parkeereis 0.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 10 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenstad" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De ontwikkeling past in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Er is reeds eerder vergunning verleend voor een lunchroom (horeca D2), de aanvraag ziet nu op een wijziging naar een restaurant (horeca D1). Beide typen horeca passen binnen het horecabeleid.

Voorschriften

- Het achter terrein mag niet gebruikt worden als publieksruimte (geen terras, geen rokersplaats), de achterdeur moet gesloten blijven om geluidsoverlast aan de achterzijde te voorkomen.

Aandachtspunten

- Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2018 is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een horecagelegenheid. Voor het afhandelen van een aanvraag dient u rekening te houden met een termijn van 8 weken. Wellicht heeft u ook een vergunning op grond van de drank- en horecawet nodig voor het schenken van alcohol. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het horecaloket via horecaloket@utrecht.nl
- 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 Stadswerken 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 op telefoonnummer: 030 – 286 00 00.

- 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:
 - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - o de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien er bij de verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouw en Monument worden aangevraagd. Ook het realiseren van trappen en de wijziging van de achtergevel of het plaatsen van gevelbankjes is vergunningsplichtig.
- Wanneer er in dit kader klimaatkasten of luchtbehandelingsinstallaties moeten worden geplaatst aan de gevel moet rekening worden gehouden met de balkon van bovengelegen appartementen en met de monumentale waarde van het pand.
- Uw bedrijf is meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. U heeft voor de gewenste activiteiten reeds een melding ingediend. U dient zich te houden aan eventuele maatwerkvoorschriften die naar aanleiding van deze melding kunnen worden opgelegd.
- Indien u reclame gaat aanbrengen is dit waarschijnlijk vergunningplichtig. Voor meer informatie kunt terecht op onze website: <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/reclame/reclame-aan-de-gevel-vergunning-aanvragen/>

Referentie: Bevoegd gezag
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

03 JULI 2018

Nr.

WZ WABO-18 - 14450

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding



Aanvraagnummer	3647751
Aanvraagnaam	Bestemming wijzigen
Uw referentiecode	-

Ingediend op	02-05-2018
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	vestigen van een restaurant
Opmerking	zijn geen grote aanpassingen in het gebouw behalve schilderwerk en aanleggen afvoer. er zijn geen werkzaamheden of aanpassingen aan buitengevel
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
Bezoekadres:	<div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div>
Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	030-286 0000
Contactformulier:	www.utrecht.nl/baliebwo
Website:	www.utrecht.nl/baliebwo
Contactpersoon:	VTH Vergunningen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	3511KW
Huisnummer	2
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Donkeregaard
Plaatsnaam	Utrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Er is nu een lunchroom gevestigd met vergunning D2, graag vraag ik vergunning D1 aan om een restaurant te openen
----------------------------------	--

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

wil graag een restaurant openen waar ook later op de avond gegeten kan worden, hier is een vergunning voor nodig

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Lunchroom tot 22.00 uur

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het vestigen van een lunchroom en restaurant

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen gevolgen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Plattegrond_verbouwd_Donkere_Gaard_2_pdf	Plattegrond verbouwd Donkere Gaard 2.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-05-02	In behandeling
Plattegrond_Donkere-_Gaard_2_pdf	Plattegrond Donkere Gaard 2.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-05-02	In behandeling

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

03 JULI 2018

Nr.

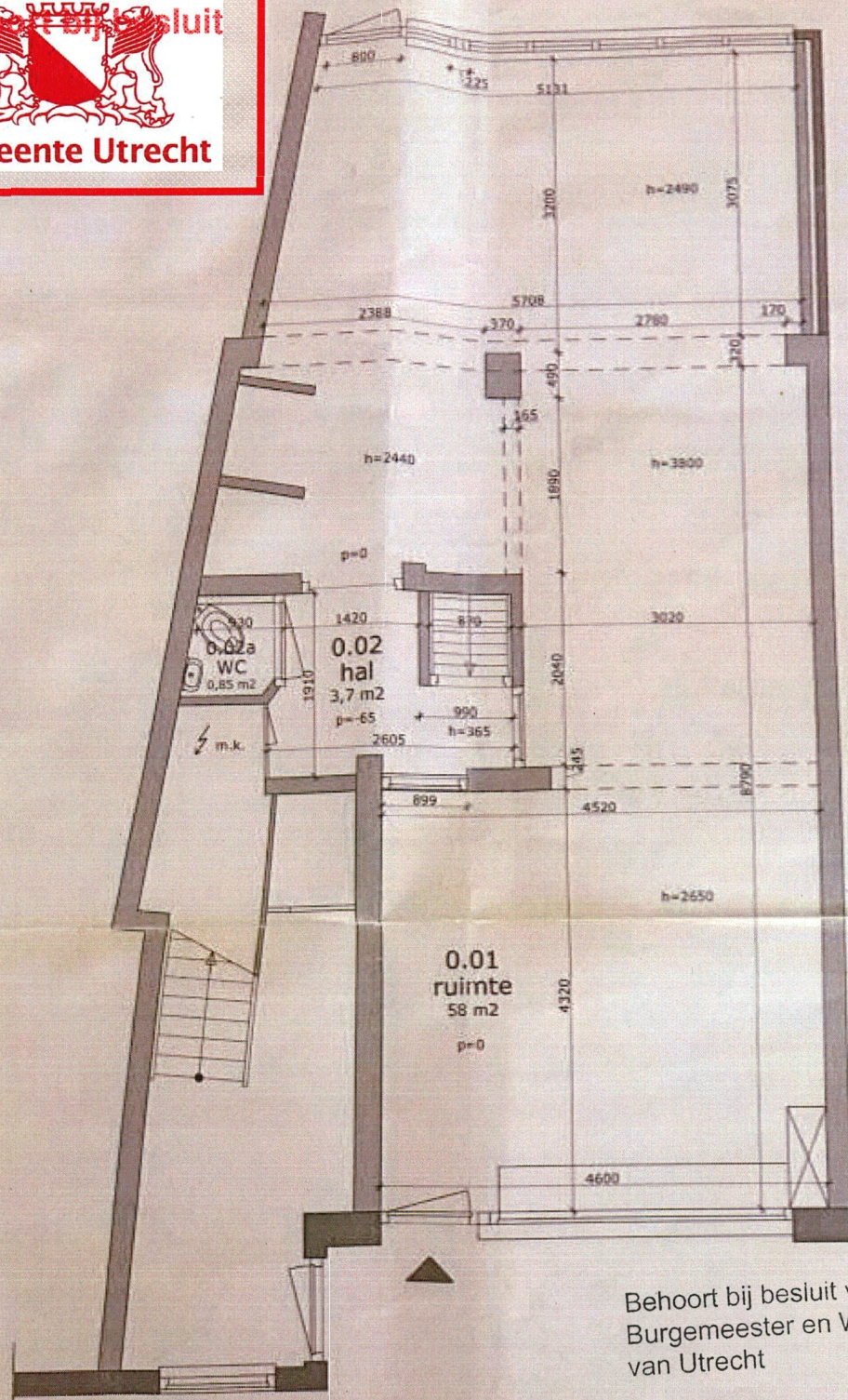
HZ WABO-18 - 14450

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

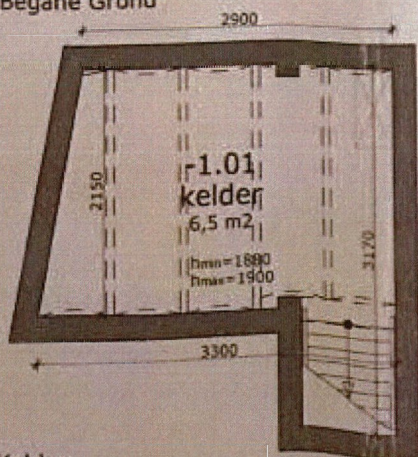
Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht



Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Kelder

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

03 JULI 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 14450

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Maten i.h.w. te controleren

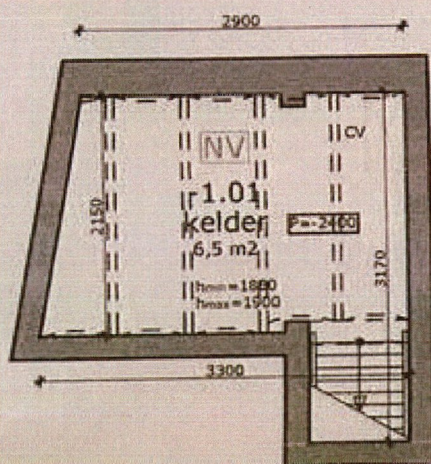
WEVERS & VAN LUIPEN

Donkeregaard 2	HS-101
Plattegrond Begane Grond en Kelder Huidige Situatie (H)	projectnummer 201801 school 100 formaat A3 getekend HVE datum 14-03-2018 laaf getekend 14-03-2018

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht



Plattegrond Kelder

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

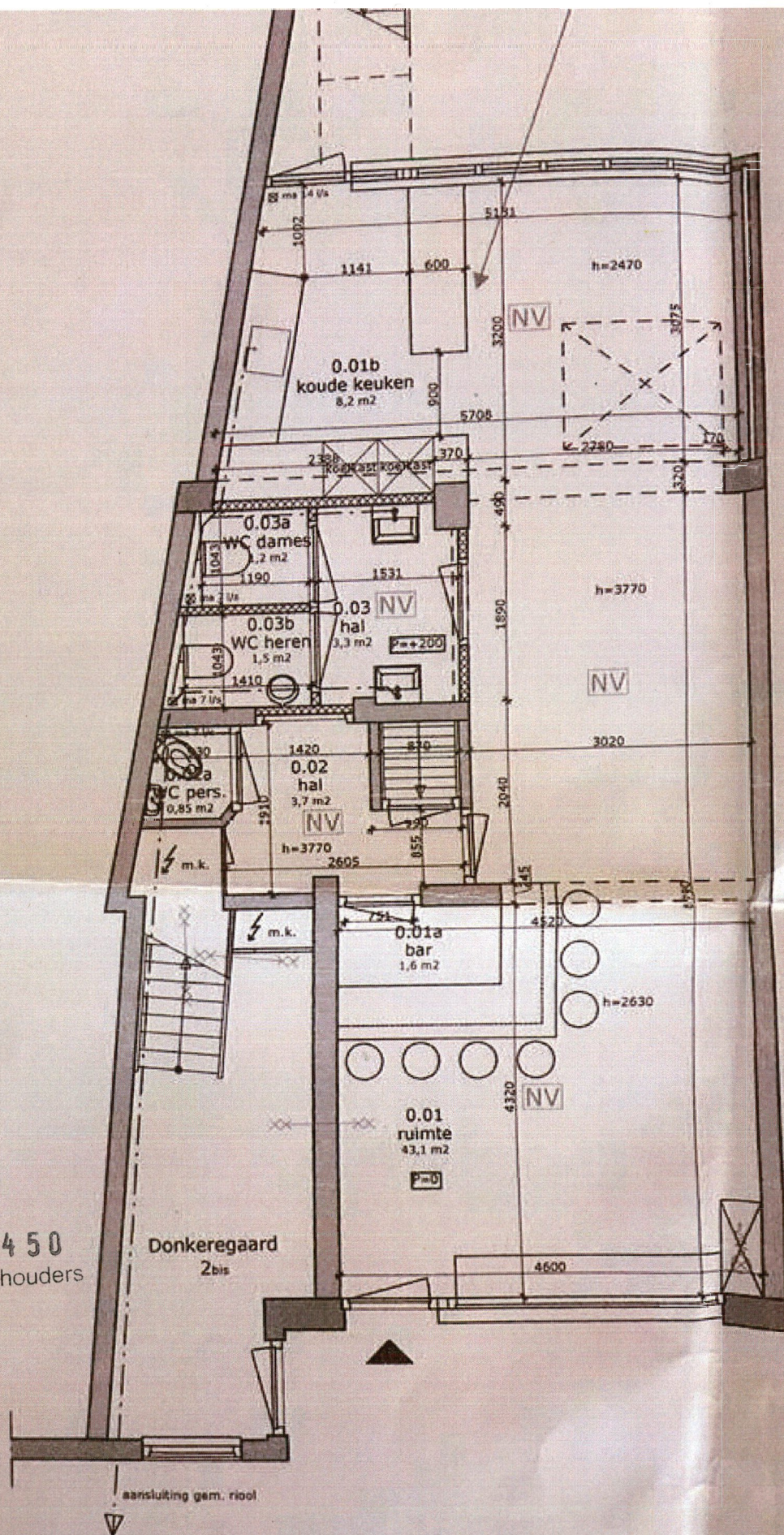
d.d.

03 JULI 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 14450

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen



Plattegrond Begane Grond