Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Telefoon 14030

Gemeente Utrecht

-B-HZ WABO-19-16269

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

Datum 12 september 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-16269
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 5 jaar te geven aan
voor:
het wijzigen van de begane grond van een kantoorpand naar daghoreca (D2) op het adres: Tennesseedreef 13G in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie
We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning
U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden 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. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie,

Verlengen beslistermijn
Op 25 juli 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten
Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Gemeente Utrecht

Vragen over dit besluit
Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar

Gemeente Utrecht

Beantwoording reactie Tennesseedreef 13 G te Utrecht
In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn zeven reacties ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Voordat wij de reacties inhoudelijk beoordelen, gaan wij in op de horecavormen die met deze omgevingsvergunning worden toegestaan in het pand. De omgevingsvergunning ziet op het planologisch mogelijk maken van horeca in de categorie D2. Op grond van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en de daaruit voorvloeiende Lijst van Horeca-activiteiten heeft horeca D2 de volgende omschrijving:

"Een horecabedrijf waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en drank, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied. Daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden."

Kort gezegd houdt dit in dat het met deze omgevingsvergunning niet alleen mogelijk gemaakt om een coffeeshop uit te baten, maar ook een lunchroom, ijssalon, koffiebar of koffie-/theehuis.

De reacties zijn hieronder samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. <u>Overlast</u>

Volgens reclamanten moet de omgevingsvergunning worden geweigerd, omdat een coffeeshop in strijd is met het huidige bestemmingsplan. De wijk is kwetsbaar en kampt al genoeg met overlast en crimineel gedrag. Reclamanten zijn bang dat het onveilig wordt. Ze zijn ook bang dat ouders met kleine kinderen de omgeving zullen mijden en niet meer naar de nabijgelegen bedrijven zullen gaan. Reclamanten voorzien hangjongeren, rotzooi en meer auto's in de wijk, omdat de bezoekers in de omgeving zullen rondlopen.

Verder past de functie volgens reclamanten absoluut niet op een bedrijventerrein. Bedrijven en bewoners hebben zich de afgelopen periode ingespannen om verpaupering en onveiligheid terug te dringen. Ook de gemeente probeert al jarenlang het bedrijventerrein een beter aanzien te geven door te investeren in groenvoorzieningen, wijzigen van het bestemmingsplan en het laten neerstrijken van andersoortige bedrijven en organisaties die daadwerkelijk en aantoonbaar een bijdrage hebben geleverd aan deze verandering in positieve zin. Reclamanten zijn bang dat alle inspanningen ongedaan worden gemaakt met het toestaan van een potentieel overlast veroorzakende activiteiten op het bedrijventerrein.

Gemeentelijke beantwoording
Op grond van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 kan op deze locatie horeca in de categorie D2 worden toegestaan. Het horecabedrijf mag tot 22:00 uur 's avonds geopend zijn. Het is de taak van de ondernemer om ervoor te zorgen dat het in en om het horecabedrijf veilig is en dat er geen overlast in de omgeving wordt ervaren. In het kader van de aanvraag om een exploitatievergunning is overigens een veiligheidsplan ingediend. Hierin komen aspecten aan de orde, zoals de veiligheid van de

omgeving, de inzet van beveiligers en het tegengaan van overlast. Dit plan zal echter in het kader van de aanvraag om de exploitatievergunning worden beoordeeld (kenmerk HZ_DH-17-12338).

Indien de ondernemer de verantwoordelijkheid niet aankan en er overtredingen worden geconstateerd, dan kan de burgemeester hiertegen handhavend optreden. Mocht er overlast zijn, dan adviseren wij reclamanten om deze overlast te melden bij de gemeente. Wij zullen elke klacht/melding serieus nemen. Op voorhand zien wij echter geen reden om aan te nemen dat de komst van het horecabedrijf voor een zodanige nadelige druk om het woon-, werk- en leefklimaat zorgt dat deze vergunning moet worden geweigerd. Overigens wordt er een omgevingsvergunning voor een periode van 5 jaar verleend. Mocht na afloop van deze termijn om een verlenging van die termijn worden gevraagd, dan worden eventuele klachten/meldingen ook meegenomen in de beoordeling van daarvan.

2. Privaatrechtelijke aspecten

Eén van de reclamanten wijst op privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals de akte van splitsing, de splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Dit zijn overeenkomsten die reclamant heeft gesloten met de aanvrager van de omgevingsvergunning. De uitoefening van detailhandel of een horecabedrijf is in strijd met deze privaatrechtelijke overeenkomsten. Volgens reclamant is daarom sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen. Bovendien heeft de opstalverzekeraar aan reclamant te kennen gegeven dat de lopende opstalverzekering zal worden beëindigd als de voorgenomen functie zich in het pand vestigt. Daarnaast is reclamant bang voor waardedaling van de appartementen die in het complex liggen. Ook geeft reclamant aan dat de aanvrager en de beoogde exploitant geen eigenaar of huurder van het pand. De aanvrager is slechts mede-eigenaar en heeft een exclusief gebruiksrecht voor zijn eigen unit/appartement.

Gemeentelijke beantwoording

Volgens reclamant is er sprake van privaatrechtelijke belemmeringen, omdat de beoogde functie niet in overeenstemming is met onderling overeengekomen privaatrechtelijke overeenkomsten. Dergelijke belemmeringen kunnen slechts aan de verlening van een omgevingsvergunning in de weg staan als deze een evident karakter hebben. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld. Dit is onder meer het geval als het horecabedrijf wordt gerealiseerd op grond die in eigendom toebehoort aan een ander en die ander niet in realisering ervan berust en er ook niet in hoeft te berusten. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 juni 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:CA3672) en van 26 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1997).

De burgerlijke rechter is de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Ons is niet gebleken dat er op grond van de splitsingsdocumenten toestemming vereist is. Als die toestemming om een horecabedrijf te vestigen op het betreffende adres desondanks toch vereist is, is ons bovendien niet gebleken dat die toestemming niet kan worden verleend. Er is op dit moment dus geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering die evident is. Wij zien op dit punt dan ook geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Onvolledige aanvraag

Eén van de reclamanten geeft aan dat de aanvraag niet kan worden beoordeeld, omdat er geen stukken beschikbaar zijn over de volgende aspecten:

- effecten inzake te verwachten aantallen bezoekers en verkeersbewegingen
- effecten inzake veiligheid en criminaliteit

- effecten inzake overlast
- effecten inzake planschade
- een onderbouwing waarop deze bestemmingswijziging voor deze locatie past binnen de eisen van goede ruimtelijke ordening
- de in de horecaverordening voorgeschreven informatie

Reclamant verzet zich dan ook tegen de vestiging van de beoogde functie.

Gemeentelijke beantwoording
Op basis van de ingediende stukken hebben wij de aanvraag integraal kunnen beoordelen op alle relevante ruimtelijke aspecten. In onze beoordeling hebben wij ook het te verwachten aantal bezoekers, de verkeersbewegingen, het effect op veiligheid en de kans op overlast en criminaliteit betrokken. In een e-mail van 5 juni 2019 heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning aangegeven dat er circa 150 bezoekers per dag worden verwacht. Ook zal hij 10 parkeerplaatsen huren aan de overzijde van het pand. Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Daarnaast voldoet de aanvraag aan Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018. Wij vinden daarom dat horeca D2 passend is op deze locatie en voldoet aan het criterium ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voor wat betreft de zorg voor veiligheid, overlast en criminaliteit verwijzen wij naar punt 1.

De kans op planschade is niet een aspect dat wij kunnen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag. Hiervoor geldt een aparte procedure. Het staat reclamanten vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een dergelijk verzoek om planschade te doen. Een dergelijk verzoek moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Voor meer informatie hierover kunnen reclamanten de volgende website raadplegen: ww.utrecht.nl/planschade. Op voorhand kunnen wij over de slagingskans van een eventueel verzoek echter geen uitspraken doen.

De voorliggende omgevingsvergunning ziet alleen op het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van horeca D2. De aanvraag kan dan niet worden getoetst aan de Horecaverordening gemeente Utrecht 2018. Er is ook een aanvraag voor een exploitatievergunning bij de gemeente in behandeling (kenmerk HZ_DH-17-12338). Deze wordt wel getoetst aan de Horecaverordening gemeente Utrecht 2018. Die aanvraag is nog in behandeling, omdat deze is aangehouden totdat er op deze aanvraag om omgevingsvergunning is beslist. Deze aanvraag zal binnenkort gepubliceerd worden.

Gemeente Utrecht

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 adres is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht e.o.' op de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 5). Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en de daarmee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires, aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan.

Beoordeling planologisch kader
De aanvraag betreft het (tijdelijk voor 5 jaar) wijzigen van de begane grond van een kantoorpand naar daghoreca (D2). Dit gebruik valt onder de definitie van 'horeca'. Dit is in strijd met de regels van het 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 11 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (tijdelijk wijziging gebruik).

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht
Op 12 april 2018 is het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (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 bij wijzigingen van bestemmingsplannen. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar uitbreiding van horeca mogelijk is. Het pand valt in Profiel 11: Bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

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 (tijdelijk voor 5 jaar) af te wijken van het geldende bestemmingsplan van de begane grond van een kantoorpand naar daghoreca (D2). Een horecabedrijf in de categorie D2 is goed denkbaar op deze locatie. De overlast blijft beperkt doordat het bedrijf tot 22:00 uur 's avonds open is. Voor het pand zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig die gehuurd worden door de aanvrager, deze staan aangegeven op de situatietekening. Er wordt voldaan aan de nota 'Stallen en Parkeren'.

Besluit
Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 5 uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht e.o.' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo voor het (tijdelijk voor 5 jaar) wijzigen van de begane grond van een kantoorpand naar daghoreca (D2).

Gemeente Utrecht

Voorschriften

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

- Daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.
- De vergunning wordt verleend voor een tijdelijke periode, te weten voor 5 jaar, en deze termijn start 1 dag na de verzenddatum van het besluit om omgevingsvergunning.

Aandachtspunten

- Volledigheidshalve merken wij op dat deze omgevingsvergunning ziet op de publiekrechtelijke toestemming en niet op de privaatrechtelijke toestemming. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- Indien er bij de verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouw worden aangevraagd.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.

Horecavergunningen

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

Milieu

Uw bedrijf is meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. U heeft voor de gewenste activiteiten reeds een melding ingediend welke is geregistreerd onder HZ_MM-19-19202.
U dient zich te houden aan eventuele maatwerkvoorschriften die naar aanleiding van deze melding kunnen worden opgelegd.
NB: wanneer u een kanaal voor rookafvoer of een airco installatie uitpandig wenst te plaatsen dan dient u hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouw’ aan te vragen via www.omgevingsloket.nl

Brandveilig gebruik

U moet een melding brandveilig gebruik indienen wanneer in het bouwwerk meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn. Bijvoorbeeld een café, restaurant, winkel of kantoor.
Heeft u vragen hierover, dan kunt u terecht bij de Veiligheidsregio Utrecht, bereikbaar via
of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl