



* - B - H Z W A B O - 1 9 - 2 4 8 0 4 *

Datum 10 oktober 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-24804
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

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

Verzonden **11 OKT. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het vestigen van daghoreca (D2) op het adres: Lichtegaard 2 in Utrecht.

Ons besluit over uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit 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)

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officiëlebe bekendmakingen.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

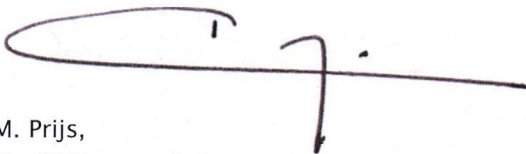
Kosten

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

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

Beoordeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het vestigen van daghoreca (D2) op het adres Lichtegaard 2 te Utrecht zijn twee reacties ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder worden de reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Behandeling reacties

1. Reclamanten vragen zich af wat er precies wordt aangevraagd, hier bestaat onduidelijkheid over en is ook niet af te leiden uit de aanvraag. Hierbij gaat het om punten als de aangevraagde horecacategorie, een eventueel terras, ter plaatse eten en het gebruik van de verdiepingen. Reclamanten vinden het bovendien onwenselijk dat eventueel bezorgd wordt.

Onze reactie

Reclamanten merken terecht op dat de aanvraag in eerste instantie incompleet is ingediend. Daarom is de aanvrager verzocht aanvullende gegevens in te dienen en meer duidelijkheid te verschaffen over bepaalde onderdelen van de aanvraag. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de aspecten waar reclamanten onvoldoende duidelijkheid over hebben.

Wat wordt er aangevraagd?

De aanvraag ziet op het vestigen van daghoreca. Dit is horeca in de categorie D2, gehouden aan de Winkeltijdenwet. Er is geen sprake van vestiging van een zwaardere horeca-categorie zoals een café.

Komt er een terras?

Nee, van een terras is geen sprake.

Kan er ter plaatse worden gegeten en wordt er afgehaald/bezorgd?

Ja, het is mogelijk om ter plaatse iets te eten en te drinken. Dit is conform de aangevraagde functie van daghoreca (horeca D2). Er zal niet worden afgehaald en/of bezorgd.

Hoe worden de verdiepingen gebruikt?

In dit geval zal naast de begane grond ook de eerste verdieping ten behoeve van horeca D2 gebruikt worden. Omdat dit niet gebruikelijk is, wordt nader toegelicht waarom het in dit geval wordt toegestaan.

Het pand aan de Lichtegaard 2 valt binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing is. De bestemming van het pand is 'Gemengd -2'. Uit de planvoorschriften volgt dat op de verdiepingen alleen wonen is toegestaan. Uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (hierna: OHU) volgt dat uitbreiding van horeca op de verdiepingen niet is toegestaan indien ernaast gewoond wordt. Deze regel is opgenomen om eventuele geluidsoverlast te voorkomen. Daarom is onderzocht of de naastgelegen panden bewoond worden. Het gaat om de adressen Lichtegaard 1, 1 BS en 3 en Servetstraat 1, 1 BS en 3. Geen van deze panden wordt bewoond.

Daarnaast is de indeling van het pand en de aanwijzing van het pand als Rijksmonument ook van belang om horeca op de eerste verdieping toe te staan. Dit wordt toegelicht. In het midden van de eerste verdieping bevindt zich een vide.

Hierdoor zijn de begane grond en de eerste verdieping, alhoewel niet met een trap, met elkaar verbonden. Mocht men besluiten om de verdieping daadwerkelijk te gaan bewonen, dan betekent dit dat de vide moet worden dichtgemaakt. Ook zullen verschillende verdiepingen samengevoegd moeten worden, vanwege de minimale gebruiksoppervlakte van de woning. Deze bouwkundige ingrepen zouden een onaanvaardbare aantasting van het Rijksmonument opleveren.

Vanwege de verschillende aspecten die hiervoor genoemd zijn, is een uitbreiding van horeca naar de verdieping in dit specifieke geval aanvaardbaar.

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

Voor het pand geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad' (onherroepelijk geworden op 25 januari 2012). De bestemming 'Gemengd-2' en de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' rusten op het desbetreffende perceel.

Artikel 10 – Gemengd-2

Uit artikel 10 volgt dat de voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden bestemd zijn voor verschillende doeleinden waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de begane grond/kelders en verdiepingen.

Begane grond/kelders

De begane grond en/of kelders (en de daarbij behorende tuinen en erven, toegangen en bergingen, fietsenstallingen en ondergrondse afval inzamel voorzieningen) van Lichtegaard 2 zijn bestemd voor de navolgende doeleinden: detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikte additionele horeca, cultuur en ontspanning met daaraan ondergeschikt additionele horeca, zakelijke dienstverlening, bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage 3 en 4) zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt. Tot slot zijn de doeleinden ateliers en wonen van toepassing.

Verdiepingen

De verdiepingen van pand zijn enkel bestemd voor wonen.

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 bij wijzigingen van bestemmingsplannen. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar uitbreiding van horeca mogelijk is. Het pand valt in profiel 1 "Domkwartier".

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het vestigen van daghoreca (D2) op de begane grond en 1^e verdieping. Een dergelijk gebruik is in strijd met de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming "Gemengd-2" in het bestemmingsplan "Binnenstad".

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 het vestigen van daghoreca (D2) op de begane grond en 1^e verdieping.

In profiel 1 van het OHU2018 heeft het pand aan de Lichtegaard 2 een blauwe lijn gekregen. Dit betekent dat er ter plaatse onder voorwaarden horeca mogelijk is. Het betreft hier dan daghoreca of een restaurant. Uw aanvraag behelst een verzoek om daghoreca (horeca D2).

In het ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 is tevens opgenomen dat geen horeca is toegestaan op verdiepingen waar naast wordt gewoond. Dit is om geluidsoverlast naar de burens te voorkomen. Wat betreft uw aanvraag staan we positief tegenover het initiatief om horeca uit te breiden op de verdieping omdat er op de verdieping in de naast gelegen panden niet wordt gewoond (Lichtegaard 1, 1bis en 3 en Servetstraat 1, 1bis en 3). Er mag ter plaatse wel gewoond worden volgens het bestemmingsplan maar de verdiepingen zijn al heel lang niet in gebruik geweest als woningen. Daarbij is de verdieping van het pand qua oppervlakte te klein voor het gebruik als woning, hierdoor zal de vide die de begane grond en 1^e verdieping verbindt, dicht gemaakt moeten worden. Het pand is een Rijksmonument en het dichtzetten van de vide is een te grote ingreep voor het pand. Het is daarom niet realistisch te verwachten dat de eerste verdieping gebruikt kan worden als woning.

Voorwaarden

- De terrassencommissie heeft aangegeven dat er door de grote aantallen voetgangers, fietsers en andere verkeersdeelnemers ter plaatse geen ruimte is voor een terras op de stoep.
- De openingstijden zijn conform de winkeltijdenwet (tussen 06:00 uur tot 22:00 uur). U dient echter tijdens bezoekerstijden (tussen 10:00 uur en 18:00) open te zijn. De locatie van het pand is vooral een bezoekersplek waar zeer veel bezoekers overdag verblijven. Gesloten horeca is niet wenselijk omdat dit de gastvrijheid en aantrekkelijkheid van dit gebied nadelig beïnvloedt.

Aandachtspunten

- De locatie van de panden is vooral een bezoekersplek waar zeer veel bezoekers overdag verblijven. Gesloten horeca is niet wenselijk ter plaatse omdat dit de gastvrijheid en aantrekkelijkheid van dit gebied nadelig beïnvloedt. Daarom het nadrukkelijke verzoek om ook 's morgens, tijdens winkeltijden open te zijn.
- Aangezien de locatie van het pand zich bevindt in een hoog dynamisch gebruikersgebied waar grote aantallen fietsers, voetgangers en andere verkeersdeelnemers gebruik van maken, is laden en lossen uitsluitend toegestaan binnen de vastgestelde venstertijden.

Andere toestemmingen/vergunningen

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 de wet milieubeheer. Op de website van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (<http://aimonline.nl>) kunt u door het beantwoorden van enkele vragen nagaan dat u een milieumelding moet doen. U kunt deze meteen digitaal indienen.

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 www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl

Reclame

Voor het bevestigen van reclame aan de gevel (platte tekst) of een uithangbord aan uw bedrijfspand hebt u een omgevingsvergunning nodig. Met een vergunning check op het Omgevingsloket online omgevingsloket.nl kunt u bepalen of u een omgevingsvergunning/reclame of een omgevingsvergunning/bouw nodig hebt. U vraagt de omgevingsvergunning ook daar aan.