

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 27 juli 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-09020
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan _____ s voor:
het uitbreiden van een bestaand terras bij een horecazaak voor de duur van 2 jaar (pilot) op het adres:
Oude Vleutenseweg 2 in Utrecht.

De activiteit 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, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 16 mei 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Opschorten beslistermijn

Op grond van artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht kan de termijn voor het
geven van een beschikking worden opgeschort. Op 30 juni 2022 hebben we u een bericht toegestuurd
over het opschorten van de beslistermijn.

Kosten

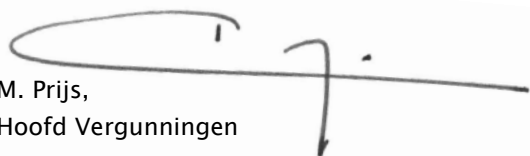
Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

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

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van gronden (artikel 2.1 lid 1 sub c. Wabo)

Constatering

- De grond waar het terras op gevestigd wordt valt in het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Oost' en heeft de enkelbestemming 'Groen' (artikel 6) en de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' (artikel 13).
- De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, onderhoudspaden en -stroken, voorzieningen die bij de bestemming horen, zoals kunstwerken en het hobbymatig weiden van dieren.
- Op 7 oktober 2019 is er een omgevingsvergunning (HZ_WABO-19-23025) verleend voor het verbouwen van een voormalige sluiswachterswoning tot restaurant (D1) en het kappen van drie bomen.
- Op 7 augustus 2020 is er een omgevingsvergunning (HZ_WABO-20-24872) verleend voor het realiseren van 2 horecaterrassen bij een restaurant voor een periode van tien jaar. Deze vergunning is geldig tot 8 augustus 2030. De huidige vergunningaanvraag en ons besluit heeft geen betrekking op de bestaande horecaterrassen, daarop blijft ons besluit met kenmerk HZ_WABO-20-24872 van toepassing.
- De aanvraag betreft het uitbreiden van de bestaande terrassen bij een restaurant voor de duur van twee jaar (pilot). Een dergelijk gebruik is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, omdat een terras in de bestemming 'groen' niet is toegestaan.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie ontvangen.

Overwegingen

- 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 bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Oost'.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 11 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) *(het tijdelijk ander gebruik van gronden)*

Motivering

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het uitbreiden van de bestaande horecaterrassen voor de periode van twee jaar.

Het initiatief valt onder een pilot die wordt begeleid door Opgave Leidsche Rijn. De pilot is tot stand gekomen vanwege mogelijk overlast voor de nabijgelegen woningen. De situatie van de pilot zal goed gemonitord worden zodat handhavend opgetreden kan worden wanneer er toch sprake is van grote overlast voor omwonenden. De ondernemer gaat akkoord met de tijdelijke pilot.

Geluid

De memo 'Stemgeluid terras Sluiswachtershuis LRC Oost' van 28 juli 2020 geeft resultaten van een rekenonderzoek naar het stemgeluid weer. Terrassen van enige omvang kunnen vanwege het stemgeluid van bezoekers tot hoge geluidsniveaus leiden en daarmee tot hinder en slaapverstoring bij de bewoners van direct naastgelegen woningen.

Uit de berekening volgt dat bij een volledige bezetting van een terras bij een sluiswachterswoning een geluidsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde kan worden verwacht. Voor een centrumgebied kan dit als passend worden beschouwd.

Als uitgangspunt is in de berekeningen opgenomen dat de terrassen voornamelijk zullen worden gebruikt voor eet-gerelateerde horeca waarbij een rustig stemvolume kan worden verwacht. De rekenuitkomsten zijn zodanig dat aan de geluidseisen wordt voldaan.

Het terras is als bestemming op deze locatie inpasbaar.

Besluit

Het volgende is besloten:

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 6 (Groen) uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Oost" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

Voorschriften

- De tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend van **1 september 2022 tot 1 september 2024**.
- De tijdelijke pilot voor twee jaar wordt begeleid door de heer E. van Rheenen van Opgave Leidsche Rijn. De situatie van de pilot moet goed worden gemonitord zodat handhavend opgetreden kan worden wanneer er sprake is van overlast voor omwonenden.
- Vanuit Opgave Leidsche Rijn is het voorstelbaar om akkoord te gaan met houtsnippers gedurende de pilotperiode van twee jaar, mits beheerd door Buitenplaats de Sluis en mits Buitenplaats de Sluis de houtsnippers op haar kosten na twee jaar weer verwijderd, tenzij over twee jaar andere afspraken met de gemeente zijn gemaakt.
- Na de periode van twee jaar moet de terrasuitbreiding worden verwijderd of moet een nieuwe vergunningaanvraag worden ingediend voor een verlenging.
- Het terras mag pas in gebruik genomen worden nadat de exploitatievergunning is verleend.

Aandachtspunten

- Voor het exploiteren van een terras is ook een terrasvergunning nodig. Het terras moet voldoen aan de Beleidsregels terrassen, zie [Regels voor terrassen | Gemeente Utrecht](#). Deze aanvraag wordt behandeld door het HorecaLoket.
- 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.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen. Zie hiervoor onder het kopje 'Gemeentelijke erfpachtgrond'.
- 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 2013 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

Gemeentelijke erfpachtgrond

Deze aanvraag heeft betrekking op een pand op gemeentelijke erfpachtgrond. U dient daarom te controleren of het in de aanvraag vermelde (beoogde) gebruik is toegestaan op grond van de erfpachtvoorwaarden. Dit kunt u nagaan in de akte die u bij de koop van het pand van uw notaris heeft ontvangen. Voor een wijziging van het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik van de grond en/of het pand heeft u toestemming nodig van de gemeente. Aan deze toestemming kan de gemeente, als eigenaar van de grond, voorwaarden verbinden. Voor het aanvragen van deze toestemming dient u contact op te nemen met Erfpachtbeheer, te bereiken onder erfpacht@utrecht.nl of via telefoonnummer 14030. Het feit dat deze vergunning is verleend, betekent niet dat daarmee ook de toestemming op grond van de erfpachtvoorwaarden is verleend dan wel zal worden verleend.