

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Datum 13 september 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-26642
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:
het afwijken van de bestemming voor het vergroten van een bestaand terras op het adres: Burg
Reigerstraat 45 in Utrecht.
De tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend tot en met 9 maart 2030.

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.officiëlebekeendmakingen.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.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.4.1	Planologisch strijdig gebruik zonder bouwen	[Redacted]

Bent u het niet eens met de kosten?

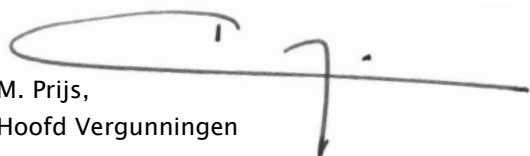
Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening
staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte
van de leges bezwaar te maken.

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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 een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Constateringen

- De grond waar het terras op gevestigd wordt, valt in het bestemmingsplan 'Oudwijk, Krommerijn e.o.' en heeft de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" (artikel 14).
- Tevens is van toepassing het bestemmingsplan parapluplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing. Dit bestemmingsplan is bedoeld voor het ruimtelijk reguleren van woningvorming en omzetting van woonruimte voor de hele gemeente. In uw aanvraag is geen sprake van woningvorming of omzetting van woonruimte, dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor uw aanvraag.
- De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, nutsvoorzieningen, waterbeheer en waterberging, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en kruisingen met water, speelvoorzieningen, evenementen, abri's en de daarbij behorende wegen, geluidwerende voorzieningen, stallingruimten voor fietsen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, kunstwerken en voet- en fietspaden.
- Op 12 januari 2023 is er een tijdelijk omgevingsvergunning (HZ_WABO-22-35725) verleend voor het verplaatsen van een horecaterras. Deze vergunning is geldig tot en met 9 maart 2030.
- Uw aanvraag betreft het tijdelijk afwijken van de bestemming voor het uitbreiden van een bestaand horecaterras. Een dergelijk gebruik is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan omdat een terras in de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" 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 "Oudwijk, Krommerijn e.o.".
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (tijdelijk ander gebruik van gronden).

Besluit

Het volgende is besloten:

De tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 14 "Verkeer-verblijfsgebied" uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Oudwijk, Rommerijn e.o." door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

Motivering

Economisch oogpunt: Een terras draagt bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de winkelstraat. Daarnaast is het terras gelimiteerd tot de breedte van het pand waartoe het terras gaat behoren, waardoor er vermoedelijk geen overmatig nadelige effecten optreden. Een terras draagt bovendien bij aan de exploitatiemogelijkheden en aan de werkgelegenheid.

Mobiliteit: Het trottoir blijft voldoende breed en krijgt dan ongeveer dezelfde breedte als het trottoir ten noorden van dit terras (richting Maliebaan).

Stedenbouw: Het terras sluit aan bij de functiestrook langs de weg uit het inrichtingsplan. Er blijven voldoende mogelijkheden over voor het oversteken en het trottoir.

Geluid: Het rapport “Akoestisch onderzoek, Terras en omgevingslawaai, Cervceria Boulevard, Burgemeester Reigerstraat 45, Utrecht” van dB Brothers, versie 2.0 met de datum van 18 juli 2023 is beoordeeld. Het rapport is akkoord. Er wordt een terras voor 28 personen aangevraagd. Aangezien dit een restaurant betreft is gerekend met een bronvermogen van 65 dB(A). In de avondperiode is gerekend met een volledige bezetting van het terras waardoor de avondperiode de maatgevende periode is.

Volgens het akoestisch onderzoek treedt er een geluidbelasting van ten hoogste 50 dB(A) in de avondperiode op ter plaatse van Burgemeester Reigerstraat 45 BS. Daarnaast is de gevelwering berekend. Rekening houdend met de gevelwering is een binnenniveau van ten hoogste 30 dB(A) in de avondperiode te verwachten. Dit is gelijk aan de binnenwaarde van 30 dB(A) in de avondperiode) en daarom akkoord.

Voorschriften

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

- De tijdelijke omgevingsvergunning is geldig tot en met 9 maart 2030.
- De vrije doorloop voor voetgangers moet minimaal 2 meter blijven.
- Gevelbankjes zijn niet toegestaan en moeten verwijderd worden.
- Het terras mag pas in gebruik genomen worden nadat de terrasvergunning is verleend.

Aandachtspunten

- Voor het exploiteren van een terras is ook een terrasvergunning nodig. Het terras moet voldoen aan de Beleidsregels terrassen, zie [Horecaloket | 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.
- 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 vergunninghouder dit verzoekt.

Horecavergunningen

Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2021 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 Alcoholwet nodig voor het schenken van alcohol. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het HorecaLoket via horecaloket@utrecht.nl

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.