

STREKT TER VERVANGING

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Datum 20 augustus 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-35397
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 030-286 [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer, mevrouw,

Dit besluit strekt ter vervanging van ons eerdere besluit van 22 januari 2024 (verzonden 23 januari 2024 met kenmerk HZ-WABO-23-35397). De reden hiervoor is dat uit een recent nader onderzoek is gebleken dat het gebruik van de eerste en tweede verdieping van het pand Voor Clarenburg 7 ten behoeve van horeca voorafgaand aan de inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' was toegestaan. Hieronder wordt dit nader gemotiveerd.

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor: het gebruiken van de verdiepingen voor zakelijke dienstverlening op het adres: Voor Clarenburg 7 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 7 december 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

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]

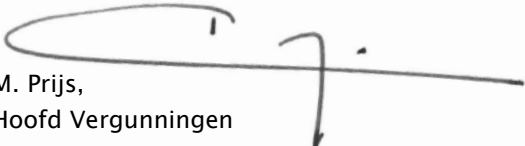
Bent u het niet eens met de kosten?

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

Beoordeling reactie

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het gebruiken van de verdiepingen voor zakelijke dienstverlening in combinatie met horeca op het perceel Voor Clarenburg 7 is één reactie ingediend. Hieronder is de reactie kort samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

Reclamant is eigenaar van een pand gelegen aan de Voor Clarenburg en merkt op dat de aanvraag ziet op een uitbreiding van horeca gerelateerde werkzaamheden op het adres. In het verleden heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geconcludeerd dat bij de vergunningverlening voor de horecabedrijven op de adressen Voor Clarenburg 8 en Voor Clarenburg 10-12 de gemeente geen dan wel onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van omwonenden op het punt van mogelijke overlast van stank, geluid en drukte. Reclamant vreest dat de gevraagde omgevingsvergunning leidt tot overlast.

Gemeentelijke beantwoording:

Gezien het strijdige gebruik met het bestemmingsplan kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het gebruiken van verdiepingen voor zakelijke dienstverlening in combinatie met horeca, wanneer wij naast een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen.

Om te beoordelen of het wenselijk is om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan is de aanvraag voor advies aan het Toetsteam voorgelegd. In het Toetsteam zijn diverse gemeentelijke afdelingen, waaronder Stedenbouw, Economische Zaken en Mobiliteit vertegenwoordigd.

Het Toetsteam heeft de aanvraag in eerste instantie van een negatief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 een algemene regel is opgenomen die bepaald dat horeca op verdiepingen niet is toegestaan als de direct naastgelegen panden een woonbestemming hebben of er sprake is van langdurige leegstand. Nu er in het direct naastgelegen pand wordt gewoond, is uitbreiding van horeca op de verdiepingen van het pand aan de Voor Clarenburg 7 niet toegestaan.

Naar aanleiding van het negatieve advies heeft de aanvrager het plan aangepast in die zin dat de aanvraag ziet op het gebruiken van de verdiepingen van het pand voor zakelijke dienstverlening.

Ingevolge artikel 1.38 van het bestemmingsplan 'Binnenstad' wordt onder zakelijke dienstverlening verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een congres- en vergaderaccommodatie.

Het Toetsteam heeft positief geadviseerd over het verhuren van de verdiepingen als vergaderruimtes, omdat dit past in de ontwikkeling van het voorzieningengebied, waarbij een mix van functies, waaronder werk/kantoorlocaties boven winkels en horecabedrijven, denkbaar is.

Het gebruiken van de ruimtes op de verdiepingen als vergaderruimtes leidt naar verwachting niet of nauwelijks tot een toename van onevenredige nadelige effecten voor de omgeving. In de omgeving van het pand vindt al reuring plaats van de aanwezige winkels en horecagelegenheden en de locatie is bovendien niet per auto bereikbaar.

Bij de voorbereiding van het advies van het Toetsteam is toen niet beoordeeld of het gebruik van de tweede verdieping van het pand ten behoeve van horecadoeleinden wellicht onder het overgangsrecht viel. Uit een nader onderzoek is echter gebleken dat horeca in de categorie D op de eerste en tweede verdieping van het pand Voor Clarenburg 7 ten tijde van het vorige bestemmingsplan 'Achter Clarenburg' gelezen in samenhang met de 'Voorschriften facet-bestemmingsplan horeca-differentiatie Binnenstad' zonder meer was toegestaan. Dit blijkt ook uit de door de gemeente op 15 oktober 2008 afgegeven 'Verklaring bestemming en gebruik' met kenmerk BG2088203. Wij achten het zeer aannemelijk dat het gebruik van de beide verdiepingen van het pand ten behoeve van horeca in de categorie D ononderbroken is voortgezet. Gelet op het bovenstaande vormt de ingediende reactie voor ons geen aanleiding om medewerking te onthouden aan de gevraagde omgevingsvergunning.

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

- Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad' en 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.
- Volgens de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft het perceel de bestemming 'Centrum-1' (artikel 4) en de aanduiding 'horeca in de horeca categorie d2 t/m d1'.
- De voor 'Centrum-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en ateliers-, praktijk-, kantoor-, en opslagruimten.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4 (bestemming Centrum-1) van het geldende bestemmingsplan. Het gebruiken van de verdiepingen voor zakelijke dienstverlening past niet binnen de bestemming en is strijdig.
- De aanvraag betreft uitsluitend voor een functiewijziging ten behoeve van zakelijke dienstverlening op de verdieping.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie aan met daarbij onze beantwoording.

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 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).

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 gebruiken van de verdiepingen voor zakelijke dienstverlening.

Het verhuren van de ruimtes als vergaderruimtes is akkoord, dit past in de ontwikkeling van het voorzieningengebied: mix van functies waaronder werk/kantoorlocaties boven winkels en ook horeca.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4 uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Voorschrift

Aan de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan verbinden wij het volgende voorschrift:

- Middels deze vergunning wordt het gebruiken van de ruimtes als vergaderruimtes met koffie/thee en eventueel een lunch toegestaan conform bijgevoegde plattegrondtekening van de nieuwe situatie.

- Mede gelet op de Verklaring bestemming en gebruik van 15 oktober 2008 met het kenmerk BG2088203 en op basis van het overgangsrecht is het gebruik van de eerste en tweede verdieping van het pand Voor Clarenburg 7 ten behoeve van horeca in de categorie D1 toegestaan, zolang dit ononderbroken wordt voortgezet.
- Als het gebruik van de tweede verdieping ten behoeve van horeca in de categorie D1 langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Aandachtspunten

- Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2021 is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een horecagelegenheid op de tweede verdieping. 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
- Indien er bij de verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, of als u een kanaal voor rookafvoer of airco installatie wenst te plaatsen, moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' worden aangevraagd.
- Het bouwwerk dient voor het bedoelde gebruik te voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit.
- 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:
 - a. Blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b. De aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c. Van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d. De werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e. De vergunninghouder dit verzoekt.

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.

Reclame

Indien u reclame gaat aanbrengen is dit vergunningsplichtig. Voor meer informatie kunt terecht op onze website:

<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/reclame/reclame-aan-de-gevel-vergunning-aanvragen>

Milieu

Het kan zijn dat uw bedrijf meldingsplichtig is in het kader van de wet milieubeheer. Op de website www.aimonline.nl kunt u door het beantwoorden van enkele vragen nagaan of u een milieumelding moet doen. U kunt deze meteen digitaal indienen.

Melding 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 030-286 7878 of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.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.