

De keuken van KEEK

t.a.v. [REDACTED]

Oudegracht 362

3511 PN UTRECHT

Behandeld door [REDACTED]

Doorkiesnummer [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken

Leges € [REDACTED]

Datum 16 april 2018

Ons kenmerk HZ_WABO-18-08539

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

17 APR. 2018

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht [REDACTED]

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Oudegracht 362 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 13 maart 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-18-08539. Ons besluit over uw aanvraag voor het in gebruik nemen van een deel van het pand voor winkel-ondersteunende horeca heeft betrekking op de volgende activiteiten 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)

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd. Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Publicatie

Op 19 maart 2018 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officiële bekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij geen reacties ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan door iedere belanghebbende tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen).

Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [REDACTED]
telefoonnummer: 030 - [REDACTED] e-mailadres [REDACTED]@utrecht.nl

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 16 april 2018 aan [REDACTED] voor het in gebruik nemen van een deel van het pand voor winkel-ondersteunende horeca op het adres Oudegracht 362 te Utrecht. De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.

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

- Het betreffende perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft de bestemming "Gemengd 2" (artikel 10). Binnen deze bestemming is geen horeca toegestaan, ook geen winkel-ondersteunende horeca.
- De aanvraag betreft het realiseren van winkel-ondersteunende horeca bij ene bakkerij. Een dergelijk gebruik is derhalve in strijd met het vigerende 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 (kruimelonthefing). Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik).
- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening in samenhang met de parkeernormen uit de Nota stallen en parkeren.
- Uw aanvraag voldoet aan het Ontwikkelingskader Horeca 2018 (OHU2018):
 - De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
 - De horecaruimte neemt maximaal 40% van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag.
 - De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel.
 - Het horecagedeelte in de winkel is aaneengesloten.
 - De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
 - Er is een toilet voor bezoekers aanwezig.
- In eerste instantie waren er ook gevelbankjes aangevraagd, deze zijn ter plaatse echter niet mogelijk en in overleg met u uit de aanvraag gehaald.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen conform artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo
- Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders. Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van winkel-ondersteunende horeca op de eerste verdieping, aangezien wordt voldaan aan de voorwaarden die hiervoor zijn opgenomen in het horecabeleid (OHU 2018).

Voorwaarden

- De winkelbestemming mag niet veranderen. De winkel mag niet worden verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
- Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met het raam, geen reclamebord op straat of anderszins reclame uitingen.
- De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkelzelf.
- Er mag geen geluidsoverlast ontstaan. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
- De Drank en Horecawet sluit detailhandel met alcohol uit. Er mag dus geen alcohol worden geschonken.

Aandachtspunten

- 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.
- Wanneer er in dit kader klimaatkasten of luchtbehandelingsinstallaties moeten worden geplaatst aan de gevel moet rekening worden gehouden met de balkon van bovengelegen appartementen en met de monumentale waarde van het pand.
- 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:
 - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - o de vergunninghouder dit verzoekt.
- U dient mogelijk een gewijzigde melding in het kader van het Activiteitenbesluit te doen. U dient zich te houden aan eventuele maatwerkvoorschriften die naar aanleiding van deze melding kunnen worden opgelegd.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

17 APR. 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 08539

Namens Burgemeester en Wethouders
Hofd Vergunningen

Formuliersversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding



Aanvraagnummer	3540139
Aanvraagnaam	Ondergeschikte horeca bij keuken van KEEK
Uw referentiecode	-
Ingediend op	13-03-2018
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Wij willen graag bij onze winkel een stukje ondersteunende horeca.
Opmerking	De kosten zitten vooral in de goede doorgang naar het toilet, het inbouwen van de bank en een luchtgordijn plaatsen zodat de deur open kan staan en er niet teveel kou naar binnen komt en er geen vliegen binnen komen (hygiëne) etc. Daarnaast zijn er nog wat van de kosten ingepland om de winkel weer mooi te verven, een nieuwe winkel vitrine etc.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:

Gemeente Utrecht

Bezoekadres:

<div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div>

Postadres:

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Telefoonnummer:

030-286 0000

Contactformulier:

www.utrecht.nl/baliebwo

Website:

www.utrecht.nl/baliebwo

Contactpersoon:

VTH Vergunningen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	61403865
Vestigingsnummer	000030510287
Statutaire naam	De Keuken van KEEK
Handelsnaam	De Keuken van KEEK

2 Contactpersoon

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

4 Correspondentieadres

Adres

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode	3511PN
Huisnummer	362
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Oudegracht
Plaatsnaam	Utrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan staat detailhandel. Het stukje ondersteunende horeca is in strijd met het bestemmingsplan denk ik.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het is een ambachtelijke bakkerswinkel, brood en banket en andere producten voor thuis.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het blijft dezelfde winkel maar met 4 tafeltjes binnen om optioneel iets gekochts te nuttigen. Deze kleine horeca toevoeging zorgt voor reuring en gezelligheid in de winkel en trekt daarmee meer winkel klanten.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Binnen 4 tafels zorgt niet voor verandering van de ruimtelijke ordening. ~~Buiten de gevelbankjes zal de verandering toevoegingen dat er mensen om het pand heen kunnen zitten bij tafels heen~~

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

gevelbankjes zijn
niet toegestaan. In
overleg met
aanvrager uit de
aanvraag gehaald.

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Ingezoomd_op_oudegracht_gevelbank.jpg	Ingezoomd op oudegracht gevelbank.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-13	In behandeling
ingezoomd_op_gewenste_binnenbank.jpg	ingezoomd op gewenste binnenbank.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-13	In behandeling
Ingezoomd_op_eligenhof_gevelbank.jpg	Ingezoomd op eligenhof gevelbank.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-13	In behandeling
Huidige_situatie_met_t_maten.jpg	Huidige situatie met maten.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-13	In behandeling
t_maten_en_nummers_verklarende_lijst.jpg	Huidige situatie met maten en nummers verklarende lijst.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-13	In behandeling
Gewenste_situatie_nieuw.jpg	Gewenste situatie nieuw.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-13	In behandeling
Verklarende_lijst.pdf	Verklarende lijst.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-13	In behandeling

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

17 APR. 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 08539

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

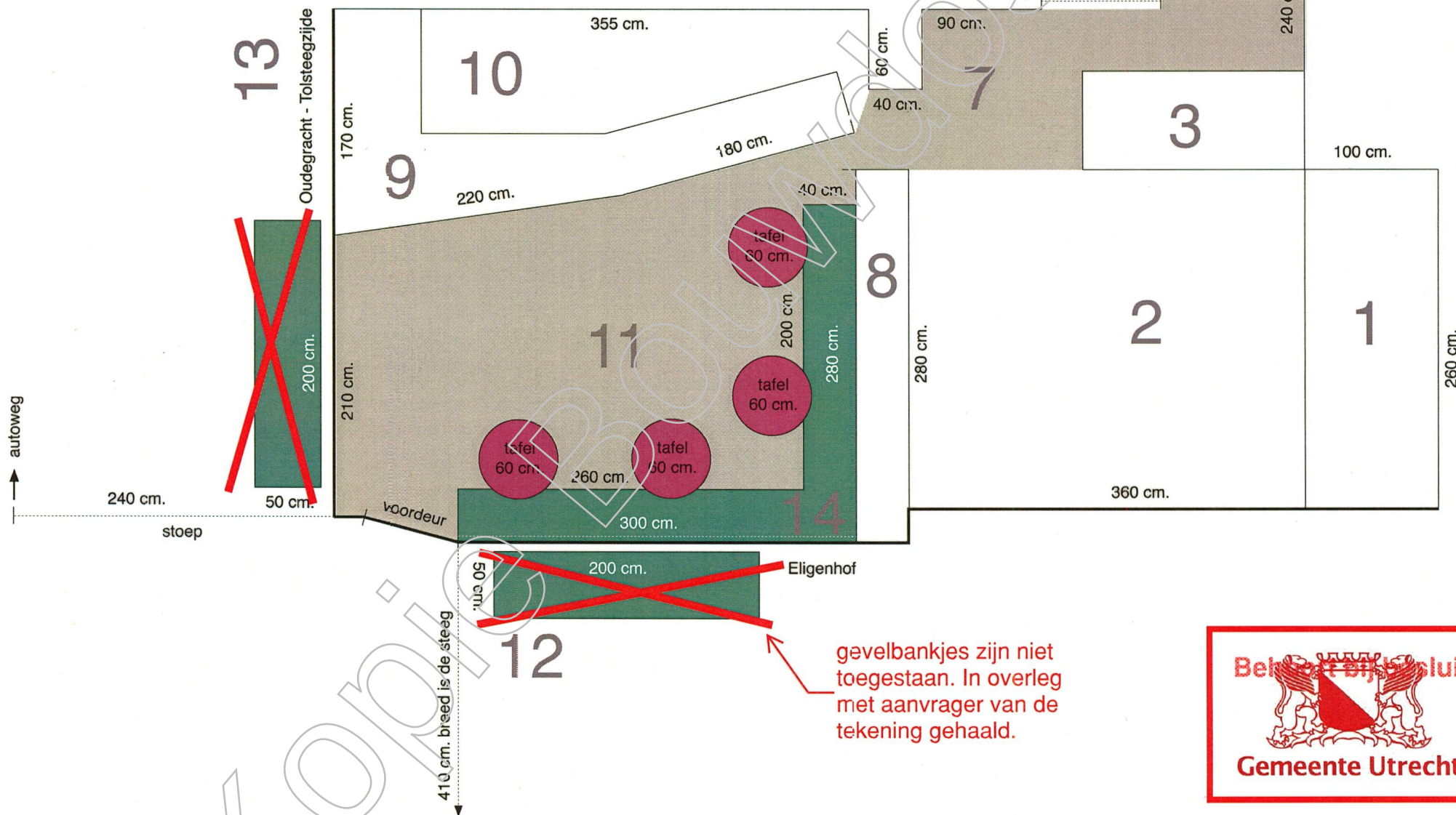
d.d.

17 APR. 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 08539

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen



Behoort bij besluit

Gemeente Utrecht

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

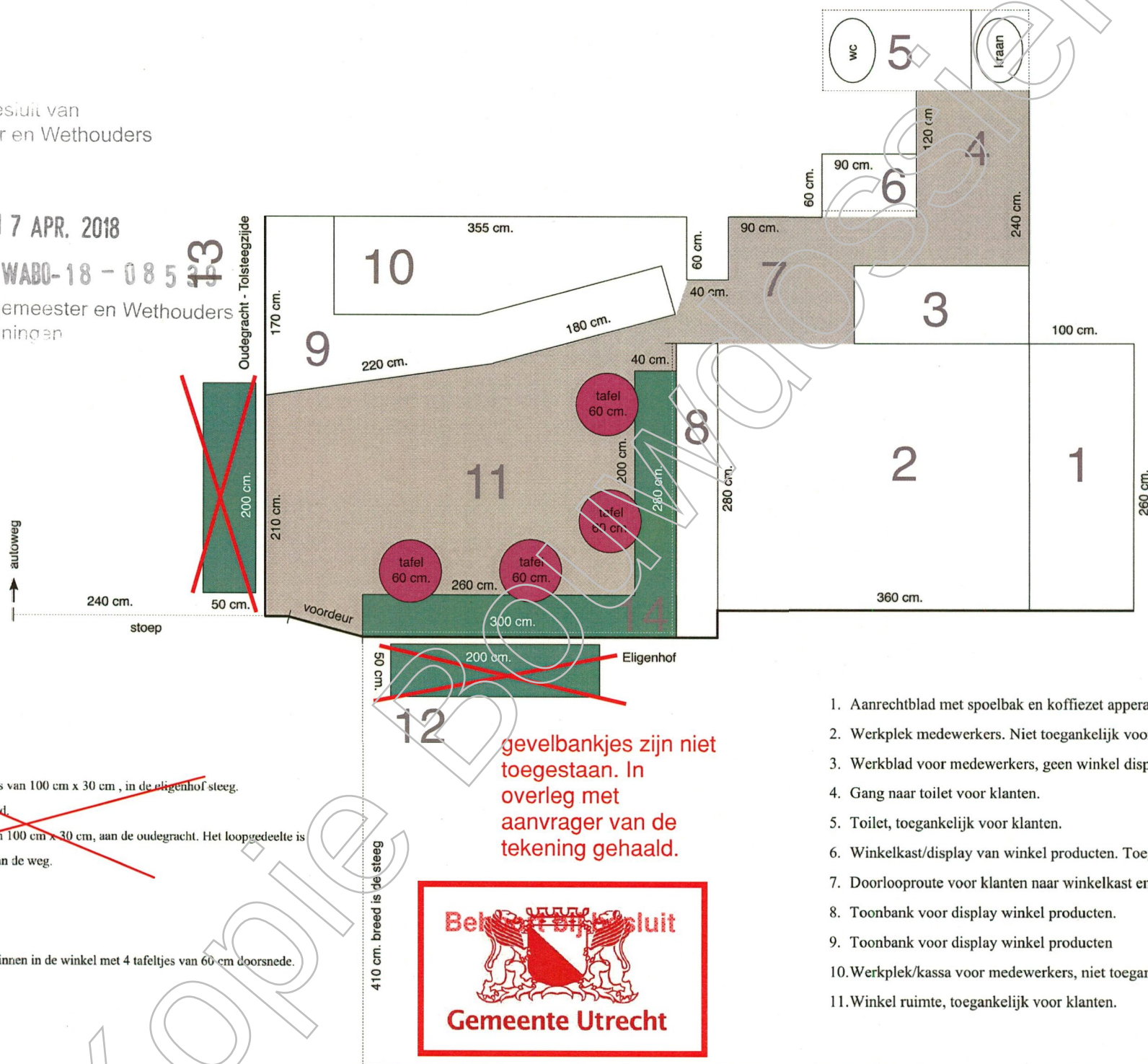
d.d.

17 APR. 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 08533

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen



BUITEN:

12. ~~Kleine gevelbankjes van 100 cm x 30 cm, in de eligenhof steeg.~~

~~De steeg is 410 cm breed.~~

13. ~~Kleine gevelbankjes van 100 cm x 30 cm, aan de oudegracht. Het loopgedeelte is hier 240 cm breed tot aan de weg.~~

BINNEN:

14. Een houten hoekbank binnen in de winkel met 4 tafeltjes van 60 cm doorsnede.

gevelbankjes zijn niet
toegestaan. In
overleg met
aanvrager van de
tekening gehaald.

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht