

## Algemeen

Zaaknummer: GU-Z2024-0024767

Omschrijving aanvraag: Lunchroom Besties; nieuwe onderneming

Locatie aanvraag: Kanaalstraat 78 te Utrecht

## Beschermd stadsgezicht / monument



Het pand is geen monument en is ook niet gelegen in beschermd stadsgezicht.

## Natuurwaarden

Natuurwaarden n.a.v. natuurwaardenkaart

N.v.t.

## Planologische voorschriften

Omgevingsplan: "Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk"

### Plekinformatie:

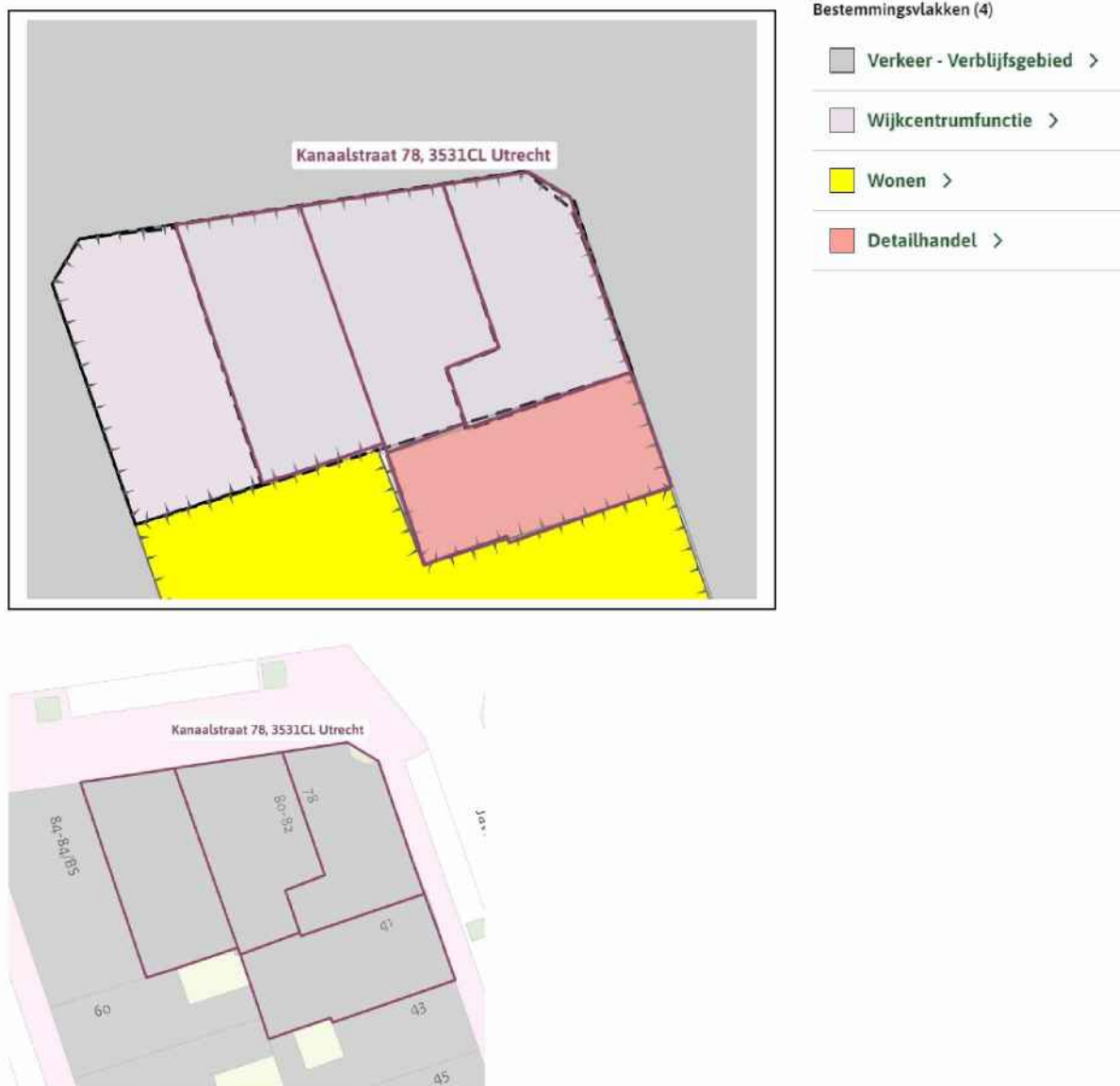
- Verkeer-Verblijfsgebied
- Wijkcentrumfunctie
- Detailhandel

### Functieaanduidingen:

- Specifieke vorm van dienstverlening – Belhuis (t.p.v nummer 78)
- Specifieke vorm van dienstverlening – 3 (t.p.v nummer 78,80,82)
- Specifieke vorm van sport -1 ((t.p.v nummer 78,80,82)

### Gebiedsaanduidingen

- Overige zone- bouwen
- Overige zone – archeologische verwachting 5



De panden zijn allen eigendom (recht van) (1/1) Vereniging van eigenaars gebouw Kanaalstraat 78, 80, 80A, 80B, 80C, 82 en Javastraat 41.

De omgevingsplan toets gaat verder alleen over het pand op de hoek, nummer 78.

Planologische voorschriften (voldoet of voldoet niet aan gestelde voorschriften)  
*Voorschriften die van toepassing zijn benoemen en aangeven of het plan eraan voldoet*

### 1.13 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

## **Artikel 19 Wijkcentrumfunctie**

### **19.1 Doel van de functie**

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

### **19.2 Activiteiten die bij de functie passen**

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. Op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen.
2. Op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
3. Op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2 - categorie B' ook het uitoefenen van een horecabedrijf tot en met categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven tot en met categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca - 1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een ondergeschikte horeca-activiteit toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie 'Middelzware horeca'; een horecabedrijf in de categorie B, C, D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten als ook ondergeschikte horeca toegestaan.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie A/B1' is het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A of B van de Lijst van Horeca-activiteiten op de begane grond toegestaan;
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf tot en met de categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B of D' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B of D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie C' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D2' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
12. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D1 begane grond en verdieping' zijn op de begane grond en verdieping ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is, in afwijking op lid 19.3 onder 2, op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
14. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond' zijn op de begane grond ook activiteiten die passen in een woning toegestaan.
15. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.
16. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - speelautomatenhal' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor een speelautomatenhal toegestaan.
17. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 3' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.
18. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - belhuis' is, in afwijking op lid 19.3 onder 2, op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
19. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
20. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1' zijn op de begane grond ook recreatieve en/of sportvoorzieningen toegestaan.

### 19.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 19.2 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
3. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB (A);
4. detailhandel in volumineuze goederen.

Het pand heeft geen 'specifieke vorm van horeca' aanduiding. Dit betekent dat op grond van artikel 19.3 lid 1. van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk geen enkele vorm van horeca is toegestaan en hiervoor een omgevingsvergunning is benodigd. De bestemming heeft ook geen 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak'. Dit betekent dat een afhaalzaak ook niet is toegestaan op de locatie.



## Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

### 15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie **Verkeer - Verblijfsgebied** zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water en de bijbehorende voorzieningen.

### 15.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, kademuren, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, water, parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - consumptiekiosk' is ook ten hoogste één consumptiekiosk toegestaan.

### 15.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Op grond van *artikel 15.2 Activiteiten die bij de functie passen lid 2*, zijn terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement toegestaan bij een horecagelegenheid.

## Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

### *Artikel 27 Activiteiten die niet zijn toegestaan*

#### 27.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 28, zijn verboden.

#### 27.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
  - a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
  - b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
  - c. **zelfstandige horeca-activiteiten**, beluizen en afhaalzaken;
  - d. het aanbieden van logies;
  - e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;

- f. het kamperen op onbebouwde gronden;
  - g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
  - h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
  - i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
  - j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
  - k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Ook op grond van artikel 27 activiteiten die niet zijn toegestaan zijn onder 27.2 lid 1. Sub c zelfstandige horeca vestigingen niet toegestaan.

## **OHU**

De locatie valt in het OHU 2018 onder profiel 9: Kanaalstraat en Amsterdamsestraatweg

## **Ontwikkelingsvisie**

### Kanaalstraat en Damstraat

De Kanaalstraat en Damstraat zijn zeer levendige straten waar in 2007 is gekozen voor een strategie van 'consolidering', omdat leefbaarheid en veiligheid sterk onder druk stonden. Dat laatste is nog steeds een belangrijk punt van aandacht. De afgelopen jaren is de lokale situatie wel verbeterd en de verwachting is dat dit doorzet. Ondernemers en bewoners werken samen aan een ontwikkelvisie voor deze straten. Zij zien mogelijkheden voor uitbreiding van horeca, die het voorzieningenniveau versterkt en de kwaliteit van de buurtfunctie verbetert. Ook biedt horeca meer sociale controle door middel van kleinschalige terrassen.

Wij willen hieraan meewerken door uitbreiding van een aantal D2 vergunningen in pilotvorm. Uitgifte zal gefaseerd verlopen in delen van de Kanaalstraat.

### Kanaalstraat, Damstraat

We staan uitbreiding van horeca toe als pilots, met een tijdelijke exploitatievergunning op naam (5 jaar). Pilots worden stap voor stap per straatdeel (zie hieronder) uitgevoerd. Het concrete proces van uitgifte wordt nader bepaald. Evaluatie na 5 jaar.

- Belangrijke criteria daarbij zijn dat:
- het om een formule moet gaan, die aanvullend is op bestaande horeca (diversiteit)
- de horeca overdag open is en (tenminste) lunches aanbiedt
- er een positief advies is vanuit de wijkvertegenwoordiging van ondernemers en bewoners.

#### Pilot locaties Kanaalstraat en Damstraat

Straat	Uitbreidingsmogelijkheden (pilot)
1. Kanaalstraat van Lombokstraat tot Kanonstraat	<b>max. drie D2</b> vergunningen (tijdelijk voor 5 jaar en toetsing)
2. Kanaalstraat van Lombokstraat tot JP Coenstraat	<b>max. drie D2</b> vergunningen (tijdelijk voor een pilotperiode van 5 jaar en na toetsing)
3. Kanaalstraat JP Coenstraat tot Billitonkade	<b>max. één D2</b> vergunningen (tijdelijk voor een pilotperiode van 5 jaar en na toetsing)

De locatie valt in het OHU 2018 onder profiel 9: Kanaalstraat en Amsterdamsestraatweg. Deze stelt dat er mogelijk een optie is dat de onderneming mee kan doen aan een horecapilot op de Kanaalstraat. Op verzoek van de ondernemer, deze dient kenbaar te maken dat hij mee wil doen aan de pilot, kan worden gekeken of de plannen onder de pilot zouden kunnen vallen.

De ondernemer heeft op 25-9-2024 kenbaar gemaakt dat hij wil deelnemen aan een dergelijke pilot. Dit ligt op het moment van schrijven, 3/10/2024, ter toetsing bij EZ of de onderneming aan de voorwaarden voldoet.

#### Conclusie

Het pand heeft geen 'specifieke vorm van horeca' aanduiding. Dit betekent dat op grond van artikel 19.3 lid 1. van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk geen enkele vorm van horeca is toegestaan en **hiervoor een omgevingsvergunning is benodigd**. De bestemming heeft ook geen 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak'. Dit betekent dat een afhaalzaak ook niet is toegestaan op de locatie.

Op grond van *artikel 15.2 Activiteiten die bij de functie passen lid 2*, zijn terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement toegestaan bij een horecagelegenheid.

Ook op grond van artikel 27 activiteiten die niet zijn toegestaan zijn onder 27.2 lid 1. Sub c zelfstandige horecavestigingen niet toegestaan.

De locatie valt in het OHU 2018 onder profiel 9: Kanaalstraat en Amsterdamsestraatweg. Deze stelt dat er mogelijk een optie is dat de onderneming mee kan doen aan een horecapilot op de Kanaalstraat. Op verzoek van de ondernemer, deze dient kenbaar te maken dat hij mee wil doen aan de pilot, kan worden gekeken of de plannen onder de pilot zouden kunnen vallen.

De ondernemer heeft op 25-9-2024 kenbaar gemaakt dat hij wil deelnemen aan een dergelijke pilot. Dit ligt op het moment van schrijven, 3/10/2024, ter toetsing bij EZ of de onderneming aan de voorwaarden voldoet.