



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht  
Telefoon 030 - 286 00 00  
Web: www.utrecht.nl

dB's B.V.

[REDACTED]  
CAB-rondom 100  
3534 BE UTRECHT



Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)  
Uw Kenmerk  
Uw brief van



Revisietekening

Datum 24 februari 2015  
Ons kenmerk HZ\_WABO-14-12395  
Onderwerp Revisietekening muziekzaal

Verzonden 24 FEB. 2015  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Op 25 september 2014 is aan u onder nummer HZ\_WABO-14-12395 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige caféfunctie op het adres CAB-Rondom 100. U heeft ons om een revisie verzocht ten aanzien van de verleende vergunning. De door u hiertoe ingediende tekening is gecontroleerd en akkoord bevonden. Het betreft de volgende tekening:

- Café en Muziekzaal, d.d. 19 februari 2015

#### Toegestane gebruik

Naar aanleiding van de ingediende revisietekening heeft intern overleg plaatsgevonden. Daaruit is voortgekomen dat het pand gebruikt kan worden ten behoeve van de volgende functies:

1. oefenstudio's met additionele horeca.
2. een café, in de voormalige kantine. U mag daar een regulier café-bedrijf uitoefenen.
3. Een muziekzaal. Deze mag u gebruiken/verhuren voor sociaal-cultureel activiteiten. U mag deze zaal niet verhuren voor feesten en partijen van persoonlijke aard zoals een bruiloft of een verjaardagsfeestje (horeca A2) of als discotheek (horeca A1). U mag de zaal wel gebruiken/verhuren voor muziekoptredens zoals een bandje, DJ of zanger. Dan mag er ook kaartverkoop plaatsvinden.



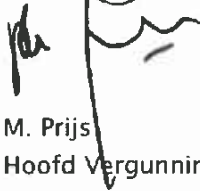
Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 24 februari 2015  
Ons Kenmerk HZ\_WABO-14-12395

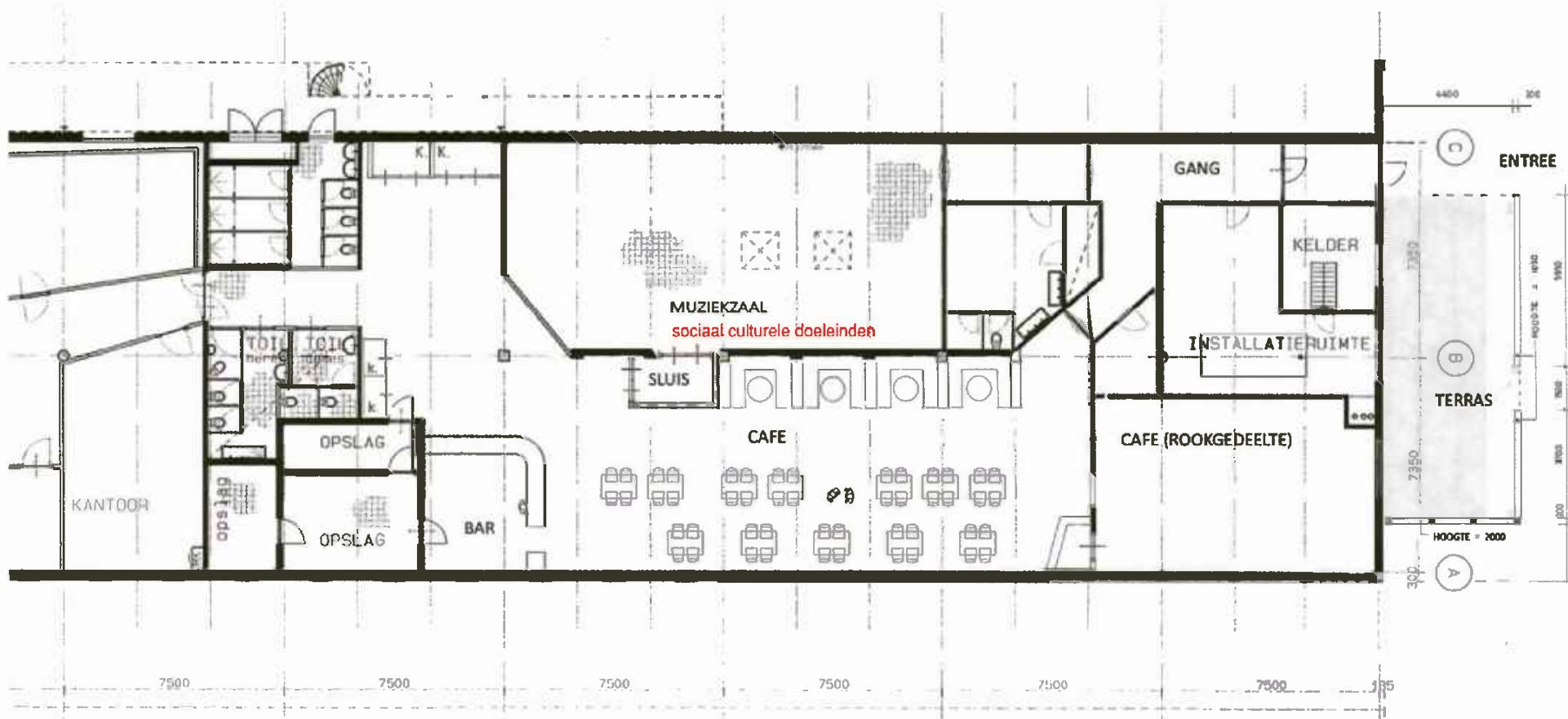
**Heeft u vragen?**

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [REDACTED]

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs  
Hoofd Vergunningen



Revisietekening behorend bij omgevingsvergunning  
 HZ\_WABO-14-12395

CAFE EN MUZIEKZAAL MUZIEKSTUDIO BB'S  
 PLATTEGROND 1 : 100 Formaat 42 x 64 cm

GET. [REDACTED] DD 19-01-2015 i.o.v. [REDACTED] / DBs

Camelot Vastgoedbeheer B.V.

[REDACTED]  
Noord Brabantlaan 2  
5651 LX EINDHOVEN

Behandeld door [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]  
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken  
Leges [REDACTED]



Datum 4 januari 2018  
Ons kenmerk HZ\_WABO-17-31645  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **05 JAN, 2018**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de adressen CAB-rondom 90 en CAB-rondom 90A te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 3 oktober 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-17-31645. Ons besluit over uw aanvraag voor het tijdelijk (5 jaar) vestigen van een restaurant met een terras (horeca B/D1), additionele horeca, bierbrouwerij, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, sport, filmhuis, filmcafé (horeca B), workshopruimte en kantoor 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.

#### Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 23 november 2017 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

### Publicatie

Op 9 oktober 2017 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de publicatie hebben wij één reactie 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](http://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]

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

Bezoekadres: Stadskantoor, Stadsplateau 1 3521 AZ Utrecht

## Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 4 januari 2018 aan Camelot Vastgoedbeheer B.V. voor het project het tijdelijk (5 jaar) vestigen van een restaurant met een terras (horeca B/D1), additionele horeca, bierbrouwerij, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, sport, filmhuis, filmcafé (horeca B), workshopruimte en kantoor op het adres CAB-rondom 90 en CAB-rondom 90A 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.

## Beoordeling reactie

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### (In)flexibel

1. Het bedrijf van reclamant vindt het bijzonder goed dat de gemeente flexibel omgaat met tijdelijke situaties en soepel de vergunningen daartoe verleent. Reclamant hoopt dat deze flexibiliteit helpt de stad aantrekkelijker te maken en velerlei initiatieven mogelijk maakt. Reclamant heeft met zijn bedrijf op de huidige situatie een serie ervaringen die veel minder flexibel waren, die bijzondere eisen en kosten vroegen.

### *Gemeentelijke beantwoording:*

Het is jammer om te vernemen dat reclamant minder flexibele ervaringen heeft met zijn bedrijf. Waar reclamant precies op doelt is ons –wegens het ontbreken van aanvullende informatie– echter niet bekend. Voor wat betreft voorliggende aanvraag vindt beoordeling plaats zoals de vergunningaanvraag bij ons wordt ingediend en aan de hand van de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

### Korter vergunnen

2. Reclamant merkt op dat zijn bedrijf al 14 jaar op de locatie zit met een normale huurovereenkomst en een normale huurprijs. Tijdelijke vergunningen die een tijdspanne omvatten van 5 jaar zijn in wezen, in de optiek van reclamant, gelijk te stellen aan definitieve vergunningen (immers de standaard huurperiode voor een vast contract is doorgaans 5 jaar). Aangezien tijdelijke vergunningen worden verleend voor tijdelijk gebruik, waarbij vaak een zeer lage huurprijs wordt gevraagd die niet marktconform is (of geen), kan er volgens reclamant een situatie van oneerlijke concurrentie ontstaan die volgens het horeca ontwikkelingskader niet gewenst is voor langere tijd. Voor kortere tijd kan het naar de mening van reclamant juist een goede invulling geven aan een tijdelijke omgeving en situatie die juist reuring behoeft. Reclamant stelt dat er voor het gebouw een tender loopt en dat er een nieuwe eigenaar komt in de loop van volgend jaar. Ook in dat kader is 5 jaar niet overeenkomend met de verwachte tijdspanne van gebruik. Daarom verzoekt reclamant om de vergunning voor een kortere periode te verlenen (bijvoorbeeld 2 of 2,5 jaar). Indien nodig kan dan op termijn altijd nog een verlenging worden overwogen.

### *Gemeentelijke beantwoording:*

In het aanvraagformulier wordt gesproken van een tijdelijke aanvraag en die omschrijving is overgenomen. Daarnaast spreekt de wetgever bij dergelijke aanvragen ook van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan om een onderscheid te kunnen maken met permanente omgevingsvergunningen. Aangezien permanente omgevingsvergunningen voor onbepaalde tijd gelden, zijn wij van mening dat deze niet gelijk te stellen zijn aan tijdelijke omgevingsvergunningen. Reclamant relateert naar onze mening de 'looptijd' van de vergunning ten onrechte aan de 'looptijd' die doorgaans geldt voor de huur van bedrijfsruimte.

Wij dienen een aanvraag om omgevingsvergunning te beoordelen zoals deze bij ons wordt ingediend. De aanvraag om omgevingsvergunning is aangevraagd voor een periode van 5 jaar. Er is geoordeeld dat een omgevingsvergunning voor de aangevraagde periode akkoord is, mede doordat het initiatief passend is binnen het 'Koersdocument Cartesiusdriehoek'. Daarnaast is het ook altijd mogelijk om korter gebruik te maken van een verleende omgevingsvergunning dan de termijn waarvoor de vergunning is afgegeven.

#### *Conclusie:*

Na alle belangen te hebben afgewogen zijn wij van mening dat er geen reden bestaat om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag om 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)

#### Overwegingen

##### Planologisch kader

Het adres is gelegen in het bestemmingsplan **Cartesiusweg eo** en heeft de enkelbestemming **Bedrijventerrein met de functieaanduidingen 'bedrijf t/m cat. 3.2' en 'specifieke vorm van gemengd - 4'**. De op de kaart hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en activiteiten t/m cat. 3.2 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan, muziek- en oefenstudio, culturele en educatieve doeleinden, aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, detailhandel als nevenactiviteit, spoorvoorzieningen, parkeervoorzieningen, webwinkels en de daarbij behorende verkeers-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

##### *Ontwikkelingskader Horeca Utrecht*

Op 18 juni 2012 is het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) in werking getreden. Dit ontwikkelingskader dient als kader voor de toetsing en sturing van horecaontwikkelingen bij verzoeken om vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of een beheersverordening. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar uitbreiding van horeca mogelijk is. Het pand valt in profiel 17: Culturele hotspots.

##### **Beoordeling planologisch kader**

De aanvraag betreft het tijdelijk vestigen van een restaurant met een terras (horeca B/D1), additionele horeca, bierbrouwerij, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, sport, filmhuis, filmcafé (horeca B), workshopruimte en kantoor. Dergelijke activiteiten zijn 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. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik).

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 tijdelijk vestigen van een restaurant met een terras (horeca B/D1), additionele horeca, bierbrouwerij, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, sport, filmhuis, filmcafé (horeca B), workshopruimte en kantoor.

De voorgenoemde activiteiten dragen bij aan de genoemde ambities in het Koersdocument Cartesiusdriehoek. In dit document zijn de ambities van het gebied genoemd, te weten: ontmoeten, verbinden, ontspannen en gezonde leefstijl. Door de toevoeging van activiteiten in het CAB-gebouw verandert het CAB-gebouw steeds verder tot een levendige ontmoetingsplek. Een functie welke het CAB-gebouw in de toekomst ook zal moeten vervullen nadat de Cartesiusdriehoek is getransformeerd. Het plan biedt tevens de kans om het gehele plangebied met de juiste thema's bekendheid te geven in Utrecht.

#### Verkeer en parkeren

De verkeerskundige effecten van het plan zullen naar verwachting naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de voorheen verleende vergunning. Het initiatief is namelijk vergelijkbaar met het initiatief van de vorige exploitant. Zodoende kan voldaan worden aan het parkeerbeleid en wordt geacht dat de parkeerdruk door de vestiging niet zal vergroten.

Er dient wel opgemerkt te worden dat er geen extra parkeerplaatsen meer worden ontwikkeld in het gebied waardoor in de communicatie naar derden duidelijk gemaakt zal moeten worden dat gebruik van andere modaliteiten (zoals openbaar vervoer en fiets) gemaakt zal moeten worden. De locatie is namelijk zeer gunstig gelegen voor wat betreft bereikbaarheid met openbaar vervoer.

#### Voorschriften

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

- deze vergunning wordt op naam verleend, wat betekent dat als Camelot Vastgoedbeheer B.V. geen gebruik meer maakt of kan maken van deze vergunning dat deze vergunning van rechtswege vervalt;
- de vergunning wordt verleend voor vijf jaar. Verlenging van deze termijn is mogelijk.
- het is Camelot Vastgoedbeheer B.V. zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om deze omgevingsvergunning over te dragen aan een andere (rechts)persoon; de gemeente is bevoegd om aan een mogelijk te geven toestemming voorwaarden te verbinden;
- het is niet toegestaan om (delen van) dit pand te doen of laten gebruiken ten behoeve van horeca A. Onder horeca A vallen o.a. een discotheek, (commerciële) zalenverhuur, bruiloften, feesten en partijen en soortgelijke manifestaties.
- Aan de noordzijde is een terras mogelijk zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende terrastekening. Dit terras heeft een maximale grootte van 20 bij 7 meter.
- Het zelfstandige restaurant mag maximaal 400m<sup>2</sup> zijn.



### Horecaverunningen

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](mailto:horecaloket@utrecht.nl).

### Monument

Het pand is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst (nummer 3441536). De aanvraag ziet niet toe op het verbouwen van het pand, waardoor de monumentale waarden niet worden geroerd. Wanneer er geluidwerende voorzieningen of andere maatregelen getroffen moeten worden waardoor het pand verbouwd moet worden, dan geldt hiervoor een omgevingsvergunningplicht voor de activiteit 'het wijzigen van een monument'. Ten aanzien van de beoogde gebruikswijzigingen is geoordeeld dat deze in principe inpasbaar zijn. Vanuit monumentaal oogpunt wordt het openstellen van een voor Utrecht cultuurhistorisch gezien waardevol pand positief ervaren. Het zorgt voor een groter beleving van het pand voor een breder publiek. Dat is vanuit het oogpunt van het delen van kennis over cultureel erfgoed wenselijk.

### Milieu

Bedrijven die zich hier vestigen zijn mogelijk meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. Voor de uitvoering van de gewenste activiteiten dient door het bedrijf een melding ingediend te worden op [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl). De bedrijven dienen zich te houden aan eventuele maatwerkvoorschriften die naar aanleiding van deze melding kunnen worden opgelegd.

NB: wanneer een bedrijf een kanaal voor rookafvoer of een airco installatie uitpandig wenst te plaatsen dan dient hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aangevraagd te worden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### 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 088 - 878 10 00 of [www.vru.nl](http://www.vru.nl). U kunt de aanvraag indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### Externe Veiligheid

Bij de aanvraag is een onderzoek omtrent Externe Veiligheid gevoegd. Deze is ter advisering voorgelegd aan de adviseurs Externe veiligheid van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). De VRU heeft het onderzoek goed gekeurd mits onderstaande voorwaarden worden opgenomen in de contracten tussen verhuurder en huurder(s).

Verhuurder dient in het huurcontract met de huurders op te nemen danwel toe te voegen, te wijzigen of anderszins dat:

- *huurder ervoor moet zorgdragen dat in geval van een ramp op het spoor, waarbij toxische stoffen vrijkomen, ramen, deuren en het ventilatiesysteem worden afgesloten. Dit in verband met de mogelijkheid dat de aanwezige personen in het CAB gebouw veilig kunnen schuilen voor de toxisch gas/damp;*
- *huurder moet zijn aangemeld bij 'NL Alert';*
- *huurder een noodplan moet opstellen waarin is opgenomen hoe te handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor. Bij een scenario met toxische stoffen gaat het om het afsluiten*



*van ramen, deuren en ventilatiesysteem. Bij een scenario met brand kan het beter zijn om het gebouw te verlaten en gaat het om een beschrijving welke vluchtwegen het beste kunnen worden gebruikt. Het noodplan houdt rekening met de andere huurders.*

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

05 JAN. 2018

Nr.

HZ WABO-17 - 31645

Formuliersversie  
2017.01

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding



Aanvraagnummer	3229585
Aanvraagnaam	Tijdelijke ontheffing sport, restaurant & filmcafe
Uw referentiecode	-
Ingediend op	03-10-2017
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Om voor een tijdelijke periode alvast invulling te geven aan de toekomstvisie vermeld in het koersdocument, wordt deze vergunning aangevraagd. Het betreft een ontheffing voor de functies: sport, filmcafé/filmhuis, restaurant, bierbrouwerij, kantoor, creatieve bedrijvigheid en workshops.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	3232373
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

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formuliersversie  
2017.01

# Locatie

## 1 Adres

Postcode	3534BE
Huisnummer	90
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	A
Straatnaam	CAB-rondom
Plaatsnaam	Utrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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.

De activiteiten wijken af van het bestemmingsplan.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Op dit moment is er reeds een ontheffing op het bestemmingsplan voor o.a. restaurant, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid etc. op de huidige bestemming bedrijventerrein.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

restaurant met een terras, additionele horeca, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, sport, filmhuis, filmcafe, workshops en kantoor

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

Het beoogde gebruik zorgt voor meer activiteiten die passen binnen de toekomstvisie van het gebied.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hoeveel hele jaren duurt het gebruik?

5

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

60

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

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Luchtfoto CAB rondom_jpg	Luchtfoto CAB rondom.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
BG ingetekend_jpg	BG ingetekend.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
eerste verdieping ingetekend_jpg	eerste verdieping ingetekend.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
Plattegrond BG Gedeelte Pilothal	Plattegrond BG Gedeelte Pilothal schaal 1 op 100.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
Plattegrond BG Gedeelte Oproer_pdf	Plattegrond BG Gedeelte Oproer.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
Plattegrond eerste verdieping rechts	Plattegrond eerste verdieping linker gedeelte.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
Plattegrond eerste verdieping links	Plattegrond eerste verdieping linker gedeelte.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
Cab-rondom 90 terras_pdf	Cab-rondom 90 terras.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling
Omschrijving beoogd gebruik CAB_pdf	Omschrijving beoogd gebruik CAB.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-10-03	In behandeling

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

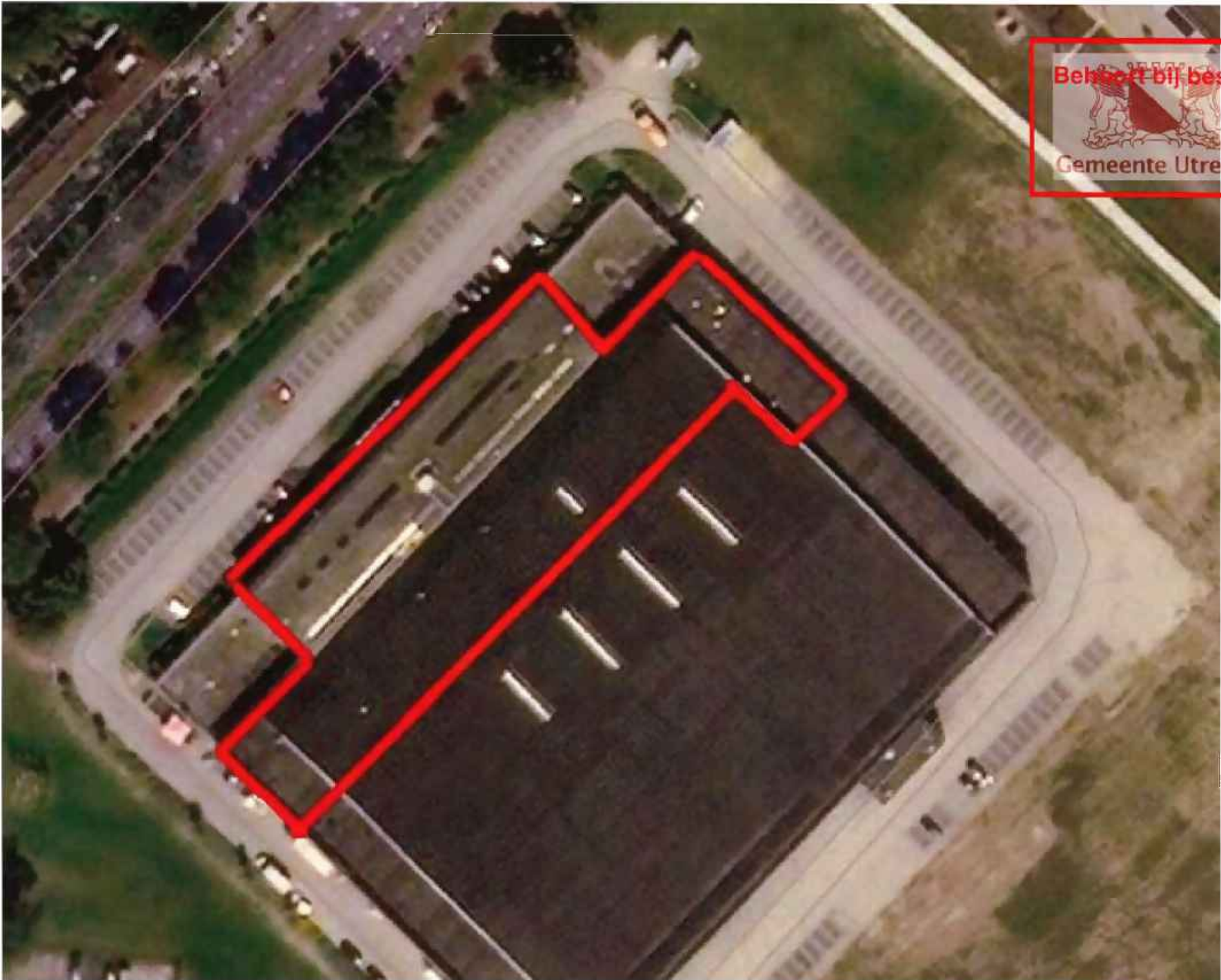
05 JAN. 2018

Nr.

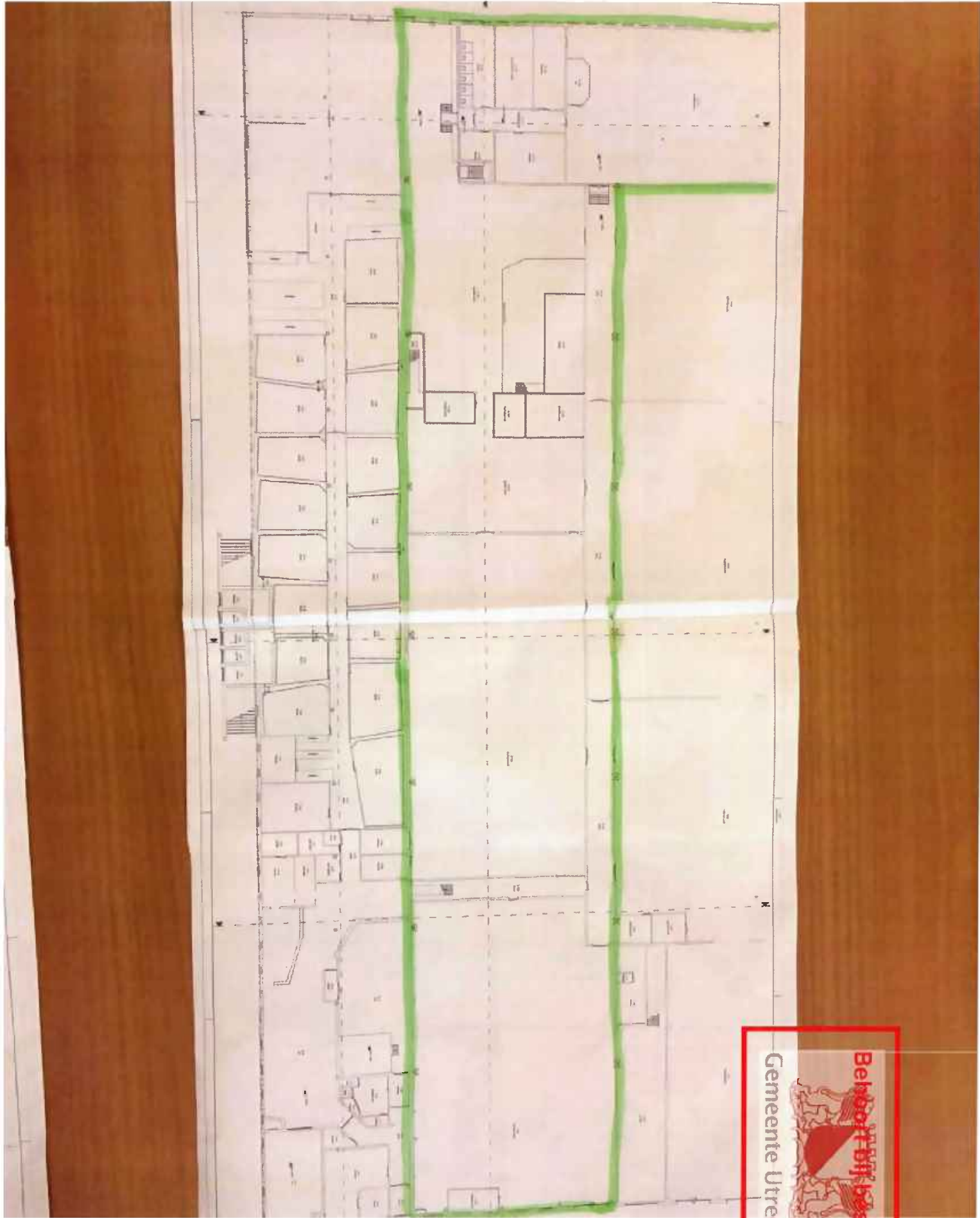
HZ WABO-17 - 31645

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Behoort bij besluit  
  
Gemeente Utrecht



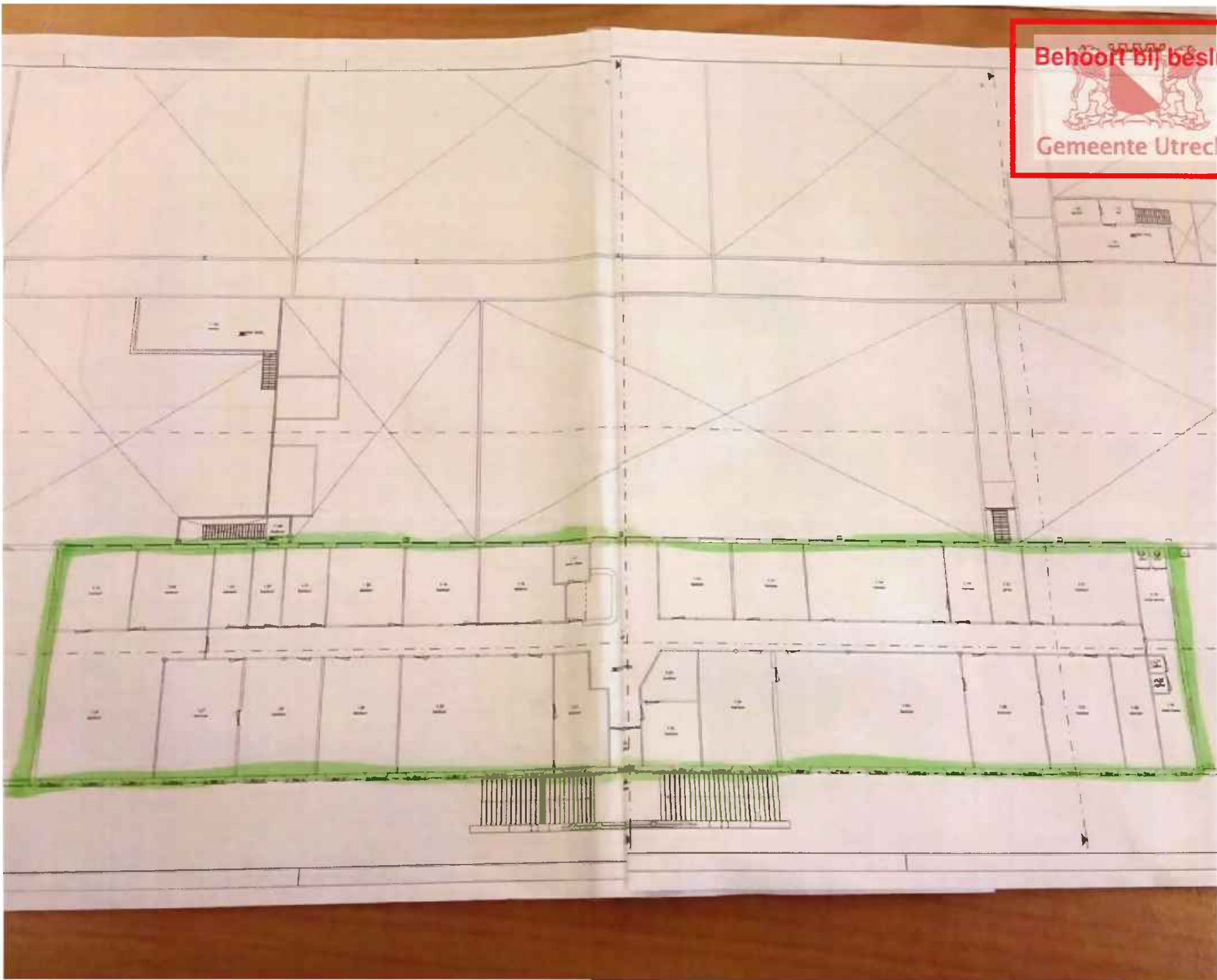




**Beleidsplan**  
**Gemeente Utrecht**

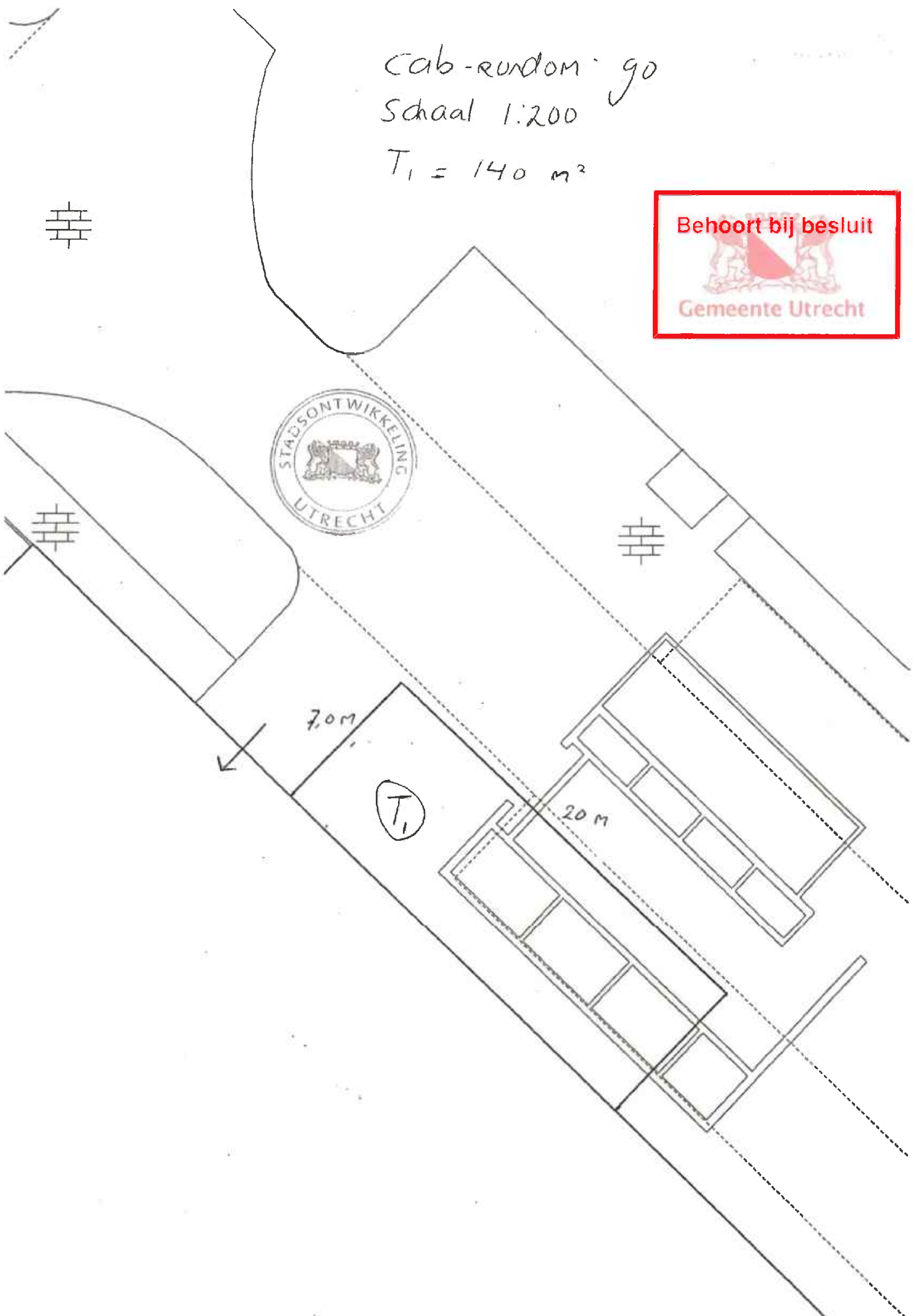


Behoort bij besluit  
Gemeente Utrecht



cab-rondom-go  
Schaal 1:200

$$T_1 = 140 \text{ m}^2$$



# Memorandum

Aan : NS Stations / Vastgoed & Ontwikkeling, [REDACTED]  
Datum : 14 december 2017  
Opgesteld door [REDACTED]  
Betreft : Gebouw CAB Rondom Utrecht (EV)  
Projectnummer : 6444.100.02  
Memorandum volgnr. : 01  
Status : Concept

Behoort bij besluit

Gemeente Utrecht

## Inleiding

NS Stations is voornemens het voormalige Centraal Autoherstel Bedrijf (CAB) uit 1949 gelegen aan CAB Rondom te Utrecht te laten beheren door Camelot Vastgoedbeheer BV (verder Camelot). Het CAB gebouw is een gemeentelijk monument met een cultuur- en architectonische waarde.

In de huidige situatie is het gebouw in gebruik als een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende gebruikers. Het gebruik varieert van onder meer horeca, bierbrouwerij, opname studio's en opslag. Voor het huidige gebruik o.a. restaurant, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, is er reeds ontheffing op het bestemmingsplan aan NS Stations verleend.

In verband met de voorgenomen overdracht van het beheer is er door Camelot op 3 oktober 2017 een omgevingsvergunning (kenmerk HZ\_WABO-17-31645) ingediend voor de adressen CAB Rondom 90 en 90A te Utrecht. De aanvraag betreft het tijdelijk (5 jaar) vestigen van een restaurant met terras, additionele horeca, bierbrouwerij, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, sport, filmhuis, filmcafé, workshopruimte en kantoor.

Met het afwijkende gebruik wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo). Het CAB gebouw ligt op ca. 70 - 80 meter van de spoorlijn Utrecht – Amsterdam, een basisnetroute. De locatie ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De gemeente Utrecht geeft in haar mail van 31-10-2017 aan dat de vestiging akkoord is bevonden. Echter verzoekt zij voor het aspect externe veiligheid om een onderbouwing zodat de Omgevingsvergunning verleend kan worden.

## Doel memorandum

Doelstelling van dit memorandum is om op het verzoek van de gemeente Utrecht het groepsrisico te onderbouwen voor de toekomstige situatie (t.o.v. de bestaande situatie).

## Demarcatie

Dit memorandum is geen integrale toetsing van het gehele CAB gebouw, maar heeft enkel betrekking op de externe veiligheid (EV) naar aanleiding van de aanvraag Omgevingsvergunning met kenmerk HZ\_WABO-17-31645.

## Documentbeheer en onderleggers

Bij het opstellen van dit memorandum is gebruik gemaakt van onderstaande documenten:

- Bouwbesluit 2012;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT);
- Regionaal Risicoprofiel Veiligheidsregio Utrecht vastgesteld 6 juli 2015;
- aanvraag Omgevingsvergunning met kenmerk 3229585 van 3-7-2017;
- brief (in behandeling nemen aanvraag) Gemeente Utrecht van 17-10-2017;
- mailbericht Gemeente Utrecht van 31-10-2017.

### Omgeving

Het CAB gebouw ligt op ca. 70 - 80 meter afstand van de spoorlijn Utrecht - Amsterdam. Deze spoorlijn is een basisnetroute (hoofdspoorweg waarlangs transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt). Het CAB gebouw ligt rondom vrij op het industrie terrein de Cartesiusdriehoek.



Bron: [nsstations.nl/vastgoed-en-ontwikkeling](http://nsstations.nl/vastgoed-en-ontwikkeling)

### Gemeentelijk monument

De Cartesiusdriehoek werd gebruikt als rangeerterrein en werkplaats van de NS. Het gebouw van het voormalige Centraal Autoherstel Bedrijf (CAB) uit 1949 is het meest in het oog springende bouwwerk op de Cartesiusdriehoek. Het CAB gebouw is ontworpen door spoorwegaarchitect Sybold van Ravensteyn. Het CAB gebouw is inmiddels naast opslagruimte in gebruik door creatieve bedrijven. Het CAB gebouw is een gemeentelijk monument. Naast de cultuur- en architectonische waarde is het CAB gebouw ook stedenbouwkundig van belang als beeldbepalend gebouw.

### Gebruiksfunctie

Voor het huidige gebruik is door de gemeente Utrecht een ontheffing op het bestemmingsplan aan NS stations afgegeven. De ontheffing betreft het gebruik van het CAB gebouw door o.a. een restaurant, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid. De ontheffing van het gebruik is op naam van NS stations afgegeven, omdat het beheer van het CAB gebouw wordt overgedragen is er door Camelot op 3 oktober 2017 een Omgevingsvergunning (kenmerk HZ\_WABO-17-31645) ingediend voor de adressen CAB Rondom 90 en 90A te Utrecht. De aanvraag betreft het tijdelijk (5 jaar) vestigen van een restaurant met terras, additionele horeca, bierbrouwerij, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, sport, filmhuis, filmcafé, workshopruimte en kantoor.

### Verzoek gemeente Utrecht

Met het gewenste gebruik wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo). De gemeente Utrecht geeft in haar mailbericht van 31 oktober 2017 aan dat de vestiging akkoord is bevonden. Alleen verzoekt zij voor het aspect externe veiligheid om een onderbouwing om de Omgevingsvergunning te kunnen verlenen. In de mail stelt de gemeente het volgende:

*'Vanuit Externe Veiligheid is het volgende nog naar voren gekomen:*

*De locatie ligt op ca. 70 meter van de spoorlijn Utrecht - Amsterdam, een basisnetroute. De locatie ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Dit betekent dat het groepsrisico aannemelijk gemaakt moet worden voor de toekomstige situatie (t.o.v. de bestaande situatie). De volgende thema's moeten in de onderbouwing aan de orde komen:*

1. *De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;*
2. *De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en;*
3. *De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.'*

### Wet en regelgeving

Per 1 april 2015 is het Basisnet van kracht. Voor het wettelijk vastleggen van de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het Basisnet is er een algemene maatregel van bestuur opgesteld, 'het Besluit externe veiligheid transportroutes'. Daarnaast zijn regels opgenomen in het Bouwbesluit 2012 in verband met het bouwen in plasbrandaandachtsgebieden. In de genoemde documenten is het beleid ten aanzien van externe veiligheid en transport van gevaarlijke stoffen nader uitgewerkt. Onderstaand een toelichting op de toepasbaarheid van het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Bouwbesluit 2012 in dit verband.

### Besluit externe veiligheid transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (verder BEVT genoemd) stelt beperkingen aan het in planologische zin toelaten van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden. In zowel veiligheidszones als plasbrandaandachtsgebieden worden voor deze bouwwerken aanvullende maatregelen opgelegd om veiligheidsrisico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De technische eisen die gesteld worden aan de te bouwen bouwwerken houden rekening met verschillende scenario's die zich kunnen voordoen bij incidenten op basisnetroutes met bepaalde gevaarlijke stoffen. Krachtens dit besluit worden alleen eisen gesteld aan nieuw te bouwen bouwwerken.

### Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 geeft voorschriften waaraan een te bouwen bouwwerk in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied dient te voldoen. Bij ministeriële regeling kunnen met het oog op het voorkomen of beperken van de gevolgen van een van buiten het bouwwerk komende brand, ontploffing of drukgolf voorschriften worden gegeven omtrent het bouwen in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied. Uit het opschrift van afdeling 2.17 en het eerste lid van artikel 2.132 blijkt dat die voorschriften (alleen) betrekking hebben op nieuw te bouwen bouwwerken.

### Aspect externe veiligheid

Voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen bestaan veiligheidseisen. Een van deze eisen is om deze stoffen te vervoeren via het Basisnet. Dit zijn landelijk aangewezen routes over weg, spoor en water. Op ca. 70 - 80 meter van het CAB gebouw is de spoorlijn Utrecht – Amsterdam, een basisnetroute gelegen. De locatie ligt hiermee binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn.

### Regionaal risicoprofiel

Via het spoor worden regelmatig gevaarlijke stoffen vervoerd door de regio Utrecht. Het gaat hierbij vooral om brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen. Ook worden toxische vloeistoffen en gassen vervoerd. Voor de beschrijving van het maatgevende scenario is de waarschijnlijkheid en de impact van incidenten gewogen, waarbij transport van gevaarlijke stoffen en personenvervoer als uitgangspunten hebben gediend. Een overzicht van de beschreven transportsenario's is opgenomen in onderstaand overzicht uit het Regionaal Risicoprofiel Veiligheidsregio Utrecht vastgesteld 6 juli 2015.

Personenvervoer	
Incidenten met gevaarlijke stoffen	
2.1	Aanrijding of ontsporing met plasbrand
2.2	Aanrijding of ontsporing met emissie toxisch gas/damp
Incidenten met personenvervoer	
2.3	Botsing passagierstreinen met bekriëling
2.4	Botsing passagierstreinen met brand

Bron: figuur 1: overzicht scenario's transport, Regionaal Risicoprofiel Veiligheidsregio Utrecht vastgesteld 6 juli 2015

Door de afstand van het spoor tot het CAB gebouw van 70 - 80 meter zal de invloed van een plasbrand (2.1) voor het object nihil zijn. Het maatgevende scenario zal daarom een aanrijding of ontsporing met emissie toxisch gas/damp zijn (2.2 van figuur 1).

Gemeenten moeten in hun nieuwbouw plannen rekening houden met de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De kans op een ongeluk tijdens het vervoer van gevaarlijke stoffen is klein, maar niet uitgesloten. Bij voorkeur wonen en werken er geen mensen in de risicozones langs het spoor. Daarom mogen daar geen nieuwe woningen of grote kantoren worden gebouwd. Gemeenten moeten het gebied en de gebouwen langs de infrastructuur zo inrichten dat mensen gemakkelijk weg kunnen komen. Ook moeten hulpdiensten hun werk kunnen doen. Om het groepsrisico aannemelijk te maken, verzoekt de gemeente Utrecht om onderstaande thema's te onderbouwen.

*1. De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.*

NS Stations is eigenaar van de Cartesiusdriehoek, een bedrijventerrein van circa 16 hectare in Utrecht dat ingeklemd ligt tussen de Cartesiusweg en de sporen naar Amsterdam en Den Haag/Rotterdam. Het bedrijventerrein heeft zijn functie gedeeltelijk verloren. Het CAB gebouw is een gemeentelijk monument. Naast de cultuur- en architectonische waarde is het CAB gebouw ook stedenbouwkundig van belang als beeldbepalend gebouw. Voor het huidige gebruik o.a. restaurant, culturele activiteiten, creatieve bedrijvigheid, is er reeds ontheffing op het bestemmingsplan afgegeven aan de NS. Omdat een ontheffing op het bestemmingsplan wordt verleend aan de beheerder heeft Camelot zelf ook een tijdelijke ontheffing aangevraagd. Er hebben zich geen (grote) wijzigingen voor gedaan en de door Camelot aangevraagde gebruiksfuncties sluiten aan bij de gebruiksfuncties waarvoor aan NS ontheffing is verleend. Het betreft een verzoek voor een tijdelijke ontheffing voor een gebruik voor een beperkt kwetsbare locatie.

*2. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor.*

Door alle veiligheidsregels rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen, is het plaatsgebonden- en groepsrisico laag. In de regeling vervoer gevaarlijke stoffen zijn speciale regimes afgesproken waaraan het vervoer moet voldoen (denk hierbij aan toegestane handelingen en snelheid).

*3. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.*

Met de aangevraagde gebruiksfuncties wordt de locatie gezien als 'beperk kwetsbaar'. De aanwezige personen zijn in staat zelfstandig te vluchten. Het maatgevende scenario betreft een aanrijding of ontsporing met emissie toxisch gas/damp tot gevolg. Afhankelijk van de windrichting heeft dit gevolgen voor de aanwezige personen in het CAB gebouw.

Geadviseerd wordt om in geval van een ramp op het spoor ramen, deuren en het ventilatiesysteem te sluiten. Doelstelling van deze maatregelen is dat de aanwezige in het CAB gebouw veilig kunnen schuilen voor de toxisch/gas damp.

Daarnaast wordt geadviseerd om de huurders van het CAB gebouw zich aan te melden bij 'NL Alert'. NL Alert informeert mensen in de directe omgeving van een (dreigende) ramp of crisis direct met sms-berichten op hun mobiele telefoons. De berichten beschrijven wat er in het gebied aan de hand is, welk gevaar dat oplevert en wat men op dat moment het beste kan doen.

**Samenvatting**

Door alle veiligheidsregels rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen, is het plaatsgebonden- en groepsrisico laag. In de regeling vervoer gevaarlijke stoffen zijn speciale regimes afgesproken om de risico's te beperken.

Door de wijziging van het beheer van het CAB gebouw heeft Camelot opnieuw een (tijdelijke) ontheffing aangevraagd. De aangevraagde ontheffing betreffen gebruiksfuncties voor sport, restaurant en een filmcafé, deze komen overeen met het type gebruik waarvoor aan NS reeds een ontheffing is verleend.

Het CAB gebouw is geen kwetsbare inrichting en kan worden beschouwd als een 'beperkt kwetsbaar object' de aanwezige personen kunnen zelfstandig vluchten.

Het maatgevende scenario is dat bij een botsing of ontsporing, afhankelijk van de windrichting toxisch/gas damp het CAB gebouw kan bereiken.

Geadviseerd wordt om in geval van een dergelijke ramp ramen, deuren en het ventilatiesysteem te af te sluiten. Daarnaast wordt geadviseerd om de huurders van het CAB gebouw zich aan te melden bij 'NL Alert'.

Bilthoven,

14 december 2017

Senior Project Engineer

Manager Regelgeving

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 05 JAN. 2018

Nr.

HZ WABO-17 - 31645  
Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen



0.162  
gang

0.163  
gang

0.170  
opslag

0.168  
bedrijfsruimte

0.167  
bedrijfsruimte

0.165  
bedrijfsruimte

hekwerk h=2,05m

0.169  
bedrijfsruimte

0.166  
bedrijfsruimte

0.172  
gang

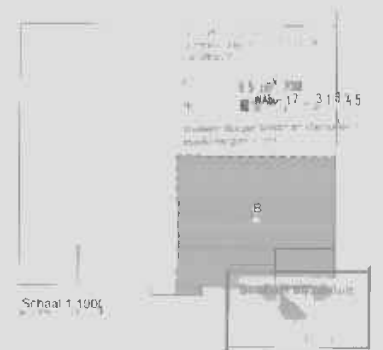
0.54

loze ruimte

0.53

loze ruimte





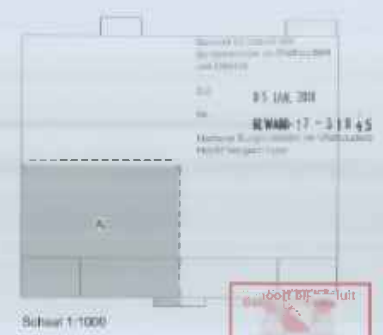
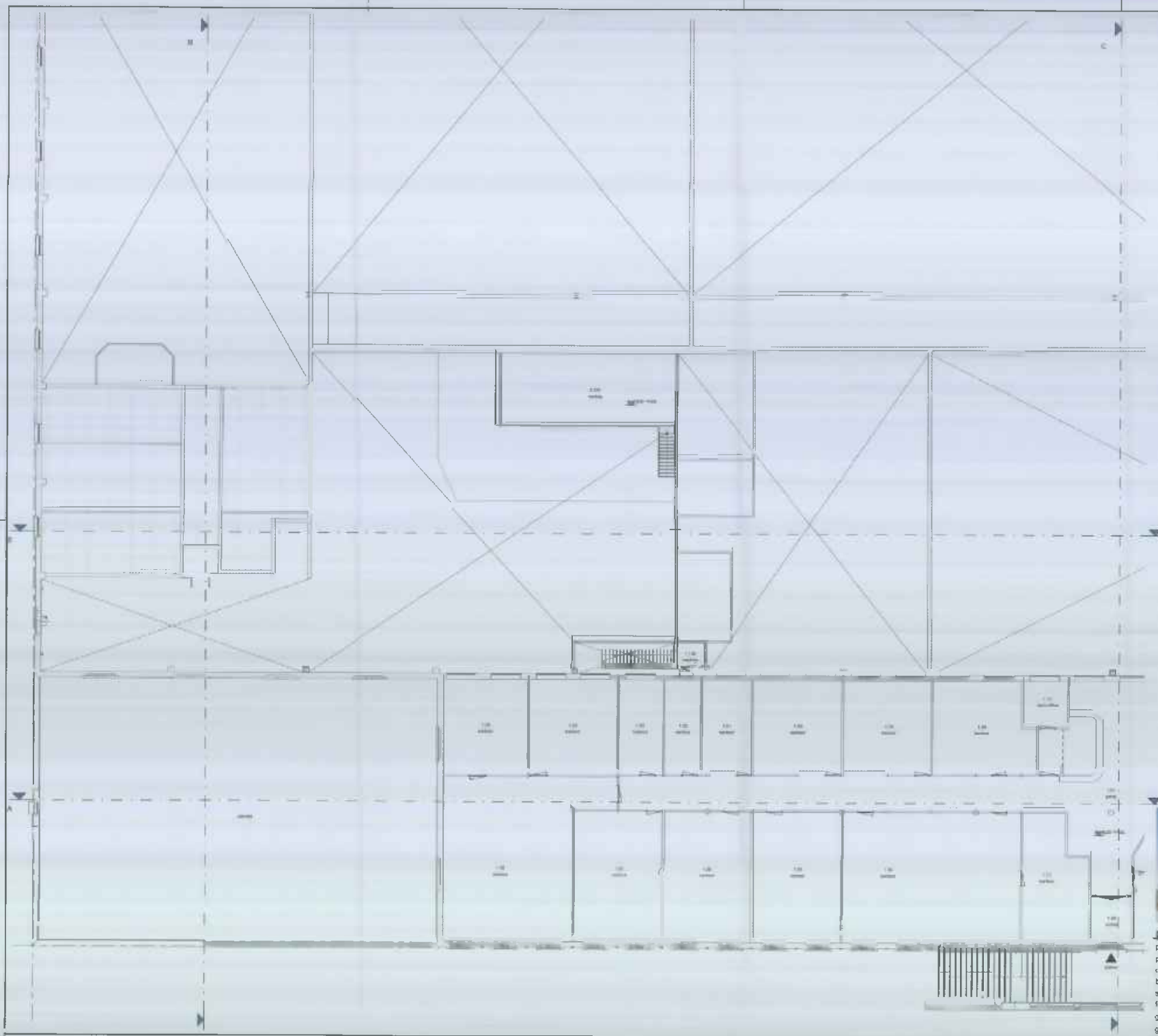
**project CAB gebouw - NS Stations**

projectnummer 170166  
 projectadres CAB-Rondom 90, 3534 BE Utrecht  
 opdrachtgever NS Stations  
 bladnaam Begane grond deel B  
 schaal 1 : 100  
 format A1  
 gekend. JOB  
 gecontroleerd. MS

Status	Definitief
Fase	Bestand
Datum	11-07-2017

**B00-B**

**FIM·BL**  
 Bouw- en Technisch Bureau  
 Postbus 10770  
 3713 BA Utrecht



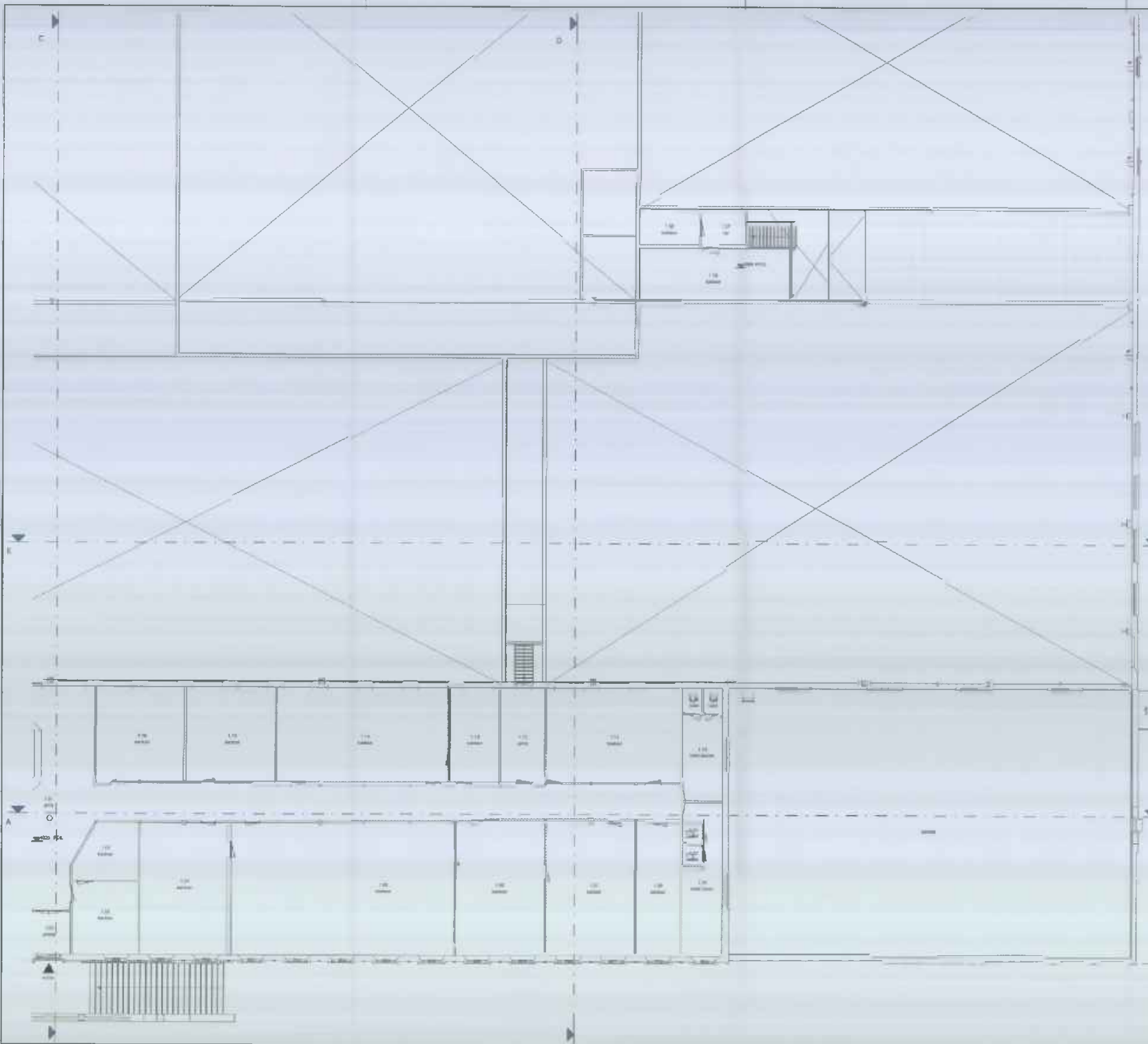
project: CAB gebouw - NS Station

projectnummer: 170166  
 projectadres: CAB-Rondom 90 3534 BE U  
 opdrachtgever: NS Stations  
 bladnaam: 1e verdieping deel A  
 schaal: 1:100  
 formaat: A1  
 getekend: JdB  
 gecontroleerd: MS

Stuk:	Schikstuk
Plan:	Bestand
Datum:	11-07-2017

**B01-A**

**FIMBLE**  
 Project Management Systems  
 De Wijk 11 1017 CA Amsterdam Tel: 020 673 1010



**PROJECT CAB gebouw .NS Stations**

projectnummer 170166  
 projectlocatie CAB-Random 90, 3834 BE Utrecht  
 opdrachtgever NS Stations  
 bodnaam 1e verdieping deel  
 schaal 1 : 100  
 formaat A1  
 getekend: JdB  
 getekend MS

Status	Definitief
Tekenaar	JdB
Datum	11-01-2011

**B01-B**

**FIMBLE**

FIMBLE is een onderdeel van de FIMBLE Group  
 FIMBLE Group is een onderdeel van de FIMBLE Group

dB's B.V.

CAB-rondom 100  
3534 BE UTRECHT

Behandeld door [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]  
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken  
Leges [REDACTED]

Geachte [REDACTED]



\* H Z W A B O - 1 8 - 0 8 1 3 8 \*  
Datum 25 juni 2018  
Ons kenmerk HZ\_WABO-18-08138  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **26 JUNI 2018**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres CAB-rondom 100 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 9 maart 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-18-08138. Ons besluit over uw aanvraag voor het vestigen van een tijdelijk horecaterras (voor 5 jaar) 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 tijdelijke 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.

#### Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 11 mei 2018 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

#### Publicatie

Op 15 maart 2018 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website [www.officialebekendmakingen.nl](http://www.officialebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de publicatie hebben wij 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](http://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]

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

### **Aanhangsel**

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 25 juni 2018 aan dB's B.V. voor het project het vestigen van een tijdelijk horecaterras (voor 5 jaar) op het adres CAB-rondom 100 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 gronden.

### **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**

In september 2014 is omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige caféfunctie (zie HZ\_WABO-14-12395). Bij deze vergunning is een terras verleend van circa 50 m<sup>2</sup>. Onderhavige aanvraag voorziet nu in de aanleg van een tijdelijk terras van 100 m<sup>2</sup> bij deze horecagelegenheid voor de duur van 5 jaar.

### *Planologisch kader*

Het bestemmingsplan "Cartesiusweg e.o." is van toepassing. Op grond van artikel 3 van de bij dat plan behorende voorschriften is de bestemming van het perceel 'Bedrijventerrein, bedrijf t/m categorie 3.2'.

### **Beoordeling planologisch kader**

De aanvraag betreft het vestigen van een tijdelijk horecaterras van 100 m<sup>2</sup>. Dit gebruik valt onder de definitie van 'Horeca'. Een dergelijk gebruik is 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. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar).

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 een tijdelijk horecaterras. Betreft het vestigen van een tijdelijk horecaterras. Op deze locatie is al een terras aanwezig. Deze is vergund als terras behorend bij horeca B. Dit wordt uitgebreid met een terras aan de overzijde van de weg.

Vanuit externe veiligheid is aangegeven dat het terras op meer dan 200 meter van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam ligt, een basisnetroute. Vanwege die afstand is berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Het terras ligt aan de gunstige kant van het naastgelegen gebouw (wordt enigszins afgeschermd t.o.v. het spoor). Verder zal het terras beperkt gebruikt worden (alleen met goed weer). Er is geen geluidsonderzoek nodig omdat de woningen op 75 meter vanaf het terras gelegen zijn.

Aanvrager wordt erop worden gewezen dat zicht vanuit het horecabedrijf op het terras een vereiste is bij het verlenen van de exploitatievergunning.

#### **Horecaverunningen**

Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2018 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](mailto:horecaloket@utrecht.nl)

#### **Conclusie**

Na alle belangen te hebben afgewogen zien wij geen aanleiding om medewerking aan de omgevingsvergunning te onthouden. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

#### **Voorwaarden**

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorwaarden:

##### *Termijn*

Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor een tijdelijke periode, te weten voor 5 jaar, van 25 juni 2018 tot 25 juni 2023.

##### *Milieumelding*

Voor de vestiging van uw horecabedrijf dient u een milieumelding te doen via de website: <https://www.aimonline.nl>. U kunt via deze website ook de voor u geldende milieuregels downloaden. Ik wijs u in het bijzonder op de verplichting het water uit de keuken via een vetafscheider te lozen.



Referentienummer **Behoort bij besluit van de  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht**



**Behoort bij besluit**

**Gemeente Utrecht**

26 JUNI 2018

Nr. **HZ WABO-18 - 08 1 38**

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Formuliersversie  
2018.01

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3531181
Aanvraagnaam	Aanvraag uitbreiding terras CAB rondom 100
Uw referentiecode	-
Ingediend op	09-03-2018
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Tijdelijk gebruik van het terrein tegenover onze ingang als ruim opgezet terras voor een periode van maximaal 5 jaar
Opmerking	Het terras zal alleen bij goed weer open zijn en sluitingstijden zullen in overleg met omwonenden bepaald worden. Het is de bedoeling vooral in de weekenden overdag en vroeg in de avond ervan gebruik te maken. Een enkele maal zal er een evenement worden gehouden, waarvoor waar nodig apart vergunning zal worden aangevraagd.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
<b>Bevoegd gezag</b>	
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:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
Website:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
Contactpersoon:	VTH Vergunningen

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

# Locatie

## 1 Adres

Postcode 3534BE

Huisnummer 100

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam CAB-rondom

Plaatsnaam Utrecht

Gelden de werkzaamheden in deze  
aanvraag/melding voor meerdere  
adressen of percelen?  Ja  
 Nee

## 3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie Aan de overzijde van onze ingang bevindt zich een terrein dat wij huren in aanvulling op het door ons gehuurde om een groot ruim terras te realiseren

# 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.

Geen werkzaamheden

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Niet in gebruik

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Ruim opgezet terras/biergarten, in het kader van reuring voor ontwikkeling gebied volgens koersdocument

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

afwijking van bestemming, geen noemenswaardige toename verkeersstromen.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hoeveel hele jaren duurt het gebruik?

5

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

60

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

Formuliersversie  
2018.01

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
bijlagen_cab_rondom- _100_.pdf	bijlagen cab rondom 100 .pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-09	In behandeling

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

**26 JUNI 2018**

Nr.

**HZ WABO- 18 - 08 1 38**

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Zoeken onroerende zaak via kaart



OMGEVING

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 26 JUNI 2018  
Nr. HZ WABO-18 - 08 1 38

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

# Zoeken onroerende zaak via kaart



© Kadaster



CAB-rondom

Perronaan

Koploze

20 m

BESTAAND



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

26 JUNI 2018

Nr.

HZ WABO-18-08138

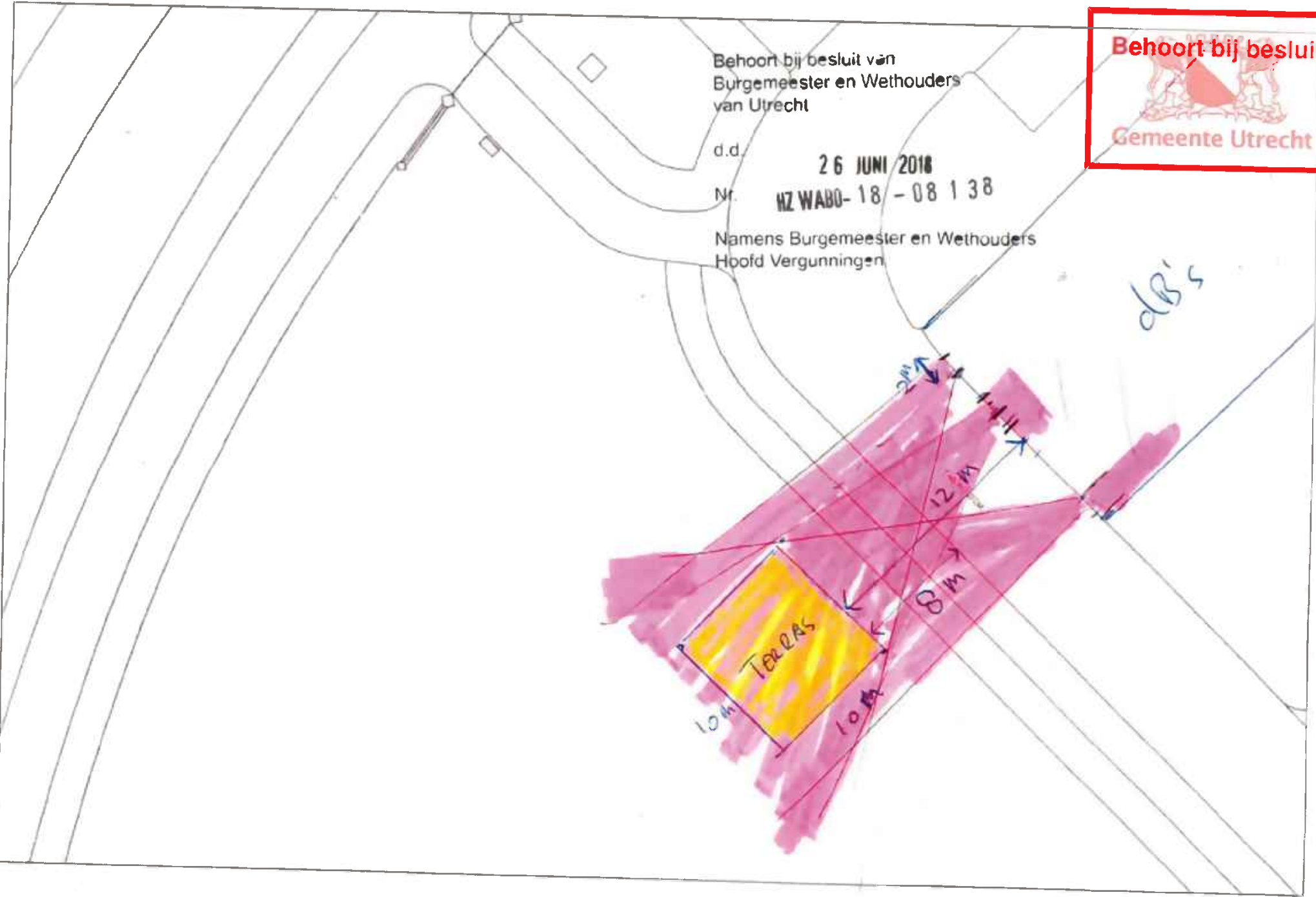
Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht

dB's



Opmerking:

Schaal 1:200

Datum: 04-04-2018





Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 030 – 286 48 02 Fax 030 – 286 47 57  
www.utrecht.nl

dB's B.V.

CAB-rondom 100  
3534 BE UTRECHT



Behandeld door [redacted]  
Doorkiesnummer [redacted]  
E-mail [redacted]  
Bijlage(n) Overwegingen, voorschriften en tekeningen  
Leges [redacted]

Datum 12 november 2012  
Ons kenmerk HZ\_WABO-12-11313  
Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning  
afwijkend gebruik bedrijfskantine

Verzonden 12 november 2012

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geachte [redacted]

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres CAB-rondom 100 te Utrecht. Deze hebben wij op 18 juli 2012 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-12-11313. Uw aanvraag heeft betrekking op het in afwijking van het bestemmingsplan mogen gebruiken van de bedrijfskantine van een muziekstudio ten behoeve van culturele en educatieve doeleinden. Uw aanvraag gaat over de volgende activiteit:

- afwijken van de bestemming.

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarde van de in de bijlage vermelde voorschriften en overwegingen. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

#### Inhoud van het besluit

Wij hebben de procedure gevolgd die is beschreven in artikel 3.7 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de genoemde activiteiten op grond van de Wabo.

Bij deze vergunning hoort een bijlage. Hierin vindt u de (technisch) inhoudelijke en juridische informatie van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken bijgevoegd. Deze zijn ook onderdeel van de vergunning.

#### Ter inzage legging

De ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning is gepubliceerd in Ons Utrecht (en op Utrecht.nl) op 1 augustus 2012. Gedurende 4 weken na deze publicatie stond het een ieder vrij om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken bij het college. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. Vergunning, Toezicht en Handhaving is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 030 – 286 48 02 Fax 030 – 286 47 57  
www.utrecht.nl

#### Inwerkingtreding

De dag na verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen. De vergunning kan eventueel worden gewijzigd of geweigerd. Daarnaast kan een bezwaarmaker de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen).

#### Publicatie

Wij publiceren dit besluit in het huis-aan-huisblad 'Ons Utrecht' en op onze website [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl).

#### Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

#### Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist ?

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het College van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waar 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 waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

#### Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u terecht bij [REDACTED]

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. Vergunning, Toezicht en Handhaving is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Vergunning, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 12 november 2012  
Ons kenmerk HZ\_WABO-12-11313

## Bijlage

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 12 oktober 2012 aan dB's B.V. voor het gebruiken van de bedrijfskantine van een muziekstudio voor culturele en educatieve doeleinden op het adres CAB-rondom 100 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 bestemming)

### Overwegingen

#### *Planologisch kader*

Ter plaatse geldt het uitbreidingsplan *Cartesiusweg* (vastgesteld door de Raad op 30 juni 1949, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 september 1949). Op grond van artikel 2 van de planvoorschriften is de bestemming van het gebouw "handel, industrie en spoorwegdoeleinden".

Het bestemmingsplan *herziening bestemmingsplannen i.v.m. Industrielawaai* (vastgesteld door de Raad op 25 januari 1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 juli 1990) is van toepassing. Op grond van artikel 2 van de planvoorschriften worden de *Bebouwingvoorschriften Uitbreidingsplan "Cartesiusweg"* als volgt herzien: De punt aan het einde van de bestaande tekst van artikel 3, lid 1 vervalt en daarachter wordt toegevoegd: , evenwel, voor wat betreft de terreingedeelten die op de kaart met een grijze kleur zijn aangeduid, met uitzondering van inrichtingen, als bedoeld in artikel 1 van het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder. Het perceel ligt in het gebied "Industrieterreinen uit te sluiten van A-inrichtingen".

#### *Beoordeling planologisch kader*

De aanvraag betreft het gebruiken van de bedrijfskantine van een muziekstudio voor culturele en educatieve doeleinden. Dit gebruik valt onder de definitie van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijk doeleinden (onderwijs)". Een dergelijk gebruik is 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. Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen van StadsOntwikkeling.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Vergunning. Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 12 november 2012  
Ons kenmerk HZ\_WABO-12-11313

#### **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 "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden, onderwijs" (educatie). Het organiseren van culturele optredens en het geven van muzieklessen sluit aan bij de bestaande functie als (muziek)oefenstudio. Vanuit de betrokken afdelingen is aangegeven dat er geen bezwaren bestaan tegen het toevoegen van de gewenste ondergeschikte functies aan de huidige hoofdfunctie (opnamestudio).

Op 7 juni 2012 heeft de raad de ontwikkelingsvisie "Werkspoorkwartier" vastgesteld. Deze maakt aan de andere kant van de Cartesiusweg o.a. zelfstandige horeca en zalenverhuur mogelijk. Deze ontwikkelingsvisie is echter niet van toepassing op de Cartesiusdriehoek (CAB-gebouw). Een zelfstandige horeca A2 functie ten behoeve van feesten en partijen is om deze reden niet wenselijk en hieraan wordt dus geen medewerking verleend. Vanuit verkeerskundig oogpunt is aangegeven dat de locatie over voldoende parkeergelegenheid beschikt en dankzij de ligging naast het station Zuilen goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

#### **Voorschriften**

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

#### **Additionele horeca**

De horeca activiteiten die plaatsvinden in het pand mogen alleen van ondergeschikte aard zijn. Dat betekent dat er sprake moet zijn van een additionele ondersteunende functie ten opzichte van de opname activiteiten die plaatsvinden in het studiocomplex. Het houden van feesten en partijen geldt als een zelfstandige vorm van horeca in categorie A2. Deze zijn ter plaatse niet toegestaan. Wanneer deze activiteiten desondanks plaatsvinden dan kan er door de gemeente handhavend worden opgetreden. Wij wijzen u erop dat het niet toegestaan is om op de website van dB's de mogelijkheid tot zaalverhuur voor feesten en partijen aan derden aan te bieden.

#### **Vergunningen drank- en horecawet**

Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2004 is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een (additionele) horecagelegenheid. Aangezien het gebruik van het pand wijzigt dient de huidige exploitatievergunning met nummer DH2033934 te worden aangepast. Voor het afhandelen van een aanvraag dient u rekening te houden met een termijn van 12 weken. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het horecaloket op 030 286 4802.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht  
Telefoon 030 - 286 48 02 Fax 030 - 286 47 57  
www.utrecht.nl

dB's

CAB-rondom 100  
3534 BE UTRECHT



Datum 25 september 2014  
Ons kenmerk HZ\_WABO-14-12395  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken  
Leges

Verzonden 26 SEP. 2014  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres CAB-rondom 100 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 16 juni 2014 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-14-12395. Ons besluit over uw aanvraag voor het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige café functie 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.

#### Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 18 augustus 2014 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 25 september 2014  
Ons Kenmerk HZ\_WABO-14-12395

#### **Publicatie**

Op 23 juni 2014 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de publicatie hebben wij een reactie 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 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.

#### **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](http://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.




Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 25 september 2014  
Ons Kenmerk HZ\_WABO-14-12395

**Heeft u vragen?**

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij  
telefoonnummer [REDACTED]

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen



Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 25 september 2014  
Ons Kenmerk HZ\_WABO-14-12395

## Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 25 september 2014 aan dB's voor het project het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige caféfunctie op het adres CAB-rondom 100 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

## Overwegingen

### Planologisch kader

Het bestemmingsplan **Cartesiusweg e.o.** (vastgesteld door de Raad op 12 september 2013) is van toepassing. Op grond van artikel 3 van de bij dat plan behorende voorschriften is de bestemming van het perceel 'Bedrijventerrein', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4 (sgd-4)'. Op grond van de nadere aanduiding is tevens een muziek- en oefenstudio, culturele en educatieve doeleinden toegestaan, met daaraan ondergeschikt additionele horeca.

### *Ontwikkelingskader Horeca Utrecht*

Op 18 juni 2012 is het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) in werking getreden. Dit ontwikkelingskader dient als kader voor de toetsing en sturing van horecaontwikkelingen bij verzoeken om vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of een beheersverordening. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar uitbreiding van horeca mogelijk is. Het pand valt in profiel 17 "Culturele Hotspots".

### Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het wijzigen van een additionele horecafunctie bij sociaal-culturele doeleinden naar een zelfstandige caféfunctie. Dit gebruik valt onder de definitie van horeca B. Een dergelijk gebruik is 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. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik).

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 een zelfstandige caféfunctie. Het beoogde gebruik sluit aan bij de uitgangpunten zoals beschreven in profiel 17 van het horecakader. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het beoogde gebruik.

### Beoordeling reacties

\_\_\_\_\_ een reactie ingediend in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Op 3 september 2014 heeft de aanvrager \_\_\_\_\_ een schriftelijke weergave gestuurd van het gesprek dat hij heeft gevoerd \_\_\_\_\_ (juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving) heeft op 22 september 2014 telefonisch contact opgenomen met \_\_\_\_\_ om te bespreken hoe het gesprek met de aanvrager was geweest en of dit nog gevolgen heeft voor de ingediende reactie. \_\_\_\_\_ heeft aangegeven dat het een goed gesprek was. \_\_\_\_\_ is niet perse tegen de vergunning, maar wil geen overlast ervaren van de activiteiten. \_\_\_\_\_ heeft wel de indruk gekregen dat het voor de aanvrager ook belangrijk is om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. \_\_\_\_\_ heeft aangegeven dat \_\_\_\_\_ e reactie graag in stand houdt, zodat er in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning in ieder geval een signaal is afgegeven, mochten er in de toekomst toch problemen ontstaan.

Hieronder is de reactie weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Reclamanten geven aan dat er op de locatie regelmatig duidelijk merkbare activiteiten worden georganiseerd. Met onderhavige aanvraag worden meer bezoekers verwacht, worden de openingstijden verruimd en ontstaan er meer mogelijkheden tot het organiseren van activiteiten. Hierdoor kan de overlast langer aanhouden. Op 20 Juli 2014 heeft er ook nog (zeer vroeg) overlast plaatsgevonden, waarbij meerdere omwonenden zijn wakker geworden. Daarnaast zorgen meerdere locaties voor een belasting. Het is ongewenst om de omwonenden nog meer te belasten.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' inclusief de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4 (sgd-4)'. Op grond van de nadere aanduiding is tevens een muziek- en oefenstudio, culturele en educatieve doeleinden toegestaan. Op dit moment is ter plaatse alleen additionele horeca toegestaan. Met onderhavige omgevingsvergunning wordt in de huidige kantine zelfstandige horeca in de categorie B (café-bar) toegestaan. Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Bij zelfstandige horeca hoeft de horeca niet gerelateerd te zijn aan de hoofdfunctie.

Wanneer zelfstandige horeca op grond van het bestemmingsplan ter plaatse niet wordt toegestaan, dan is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik' benodigd op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (wijzigen van het gebruik van bouwwerken, mits het bouwwerk binnen de bebouwde kom is gelegen en de oppervlakte niet meer is dan 1.500 m<sup>2</sup>). Aan deze eisen wordt voldaan.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 25 september 2014  
Ons Kenmerk HZ\_WABO-14-12395

Voorts wordt bij de beoordeling of wij medewerking willen verlenen aan een dergelijke omgevingsvergunning het nieuwe initiatief getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU 2012). Op 18 juni 2012 is het OHU 2012 in werking getreden. Het OHU 2012 geldt als onderliggend beleid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik'. In het OHU 2012 staat de toekomstvisie met betrekking tot horeca in Utrecht centraal. In de profielen uit het OHU 2012 komt tot uiting in welke deelgebieden in de stad (uitbreiding van) horecagelegenheden wenselijk is.

Het realiseren van zelfstandige horeca (categorie B) met betrekking tot de CAB-rondom 100 is passend binnen profiel 17 dat betrekking heeft op 'Culturele Hotspots'. De ontwikkelingsvisie van dit profiel is dat Utrecht als stad van Kennis en Cultuur culturele hotspots, waarbij horeca als onderdeel hiervan wenselijk is, stimuleert.

Wij achten zelfstandige horeca hier passend. Voorts bevindt de dichtstbijzijnde bebouwing, gelegen aan de Cartesiusweg, zich op relatief grote afstand (zo'n 70 meter), en verwachten wij gezien de bouwkundige voorzieningen die reeds aan het pand zijn getroffen geen onevenredige overlast voor omwonenden. Hoewel het mogelijk is dat de zelfstandige horeca meer bezoekers trekt dan de huidige additionele horeca en dat er ruimere openingstijden worden gehanteerd, verwachten wij op voorhand geen onevenredige overlast door de realisatie van zelfstandige horeca ter plaatse. Hierbij speelt mee dat de aanvrager niet van plan is om de openingstijden ten opzichte van de huidige tijden te wijzigen. Daarnaast wordt de ruimte waarin de horecafunctie is voorzien niet uitgebreid, waardoor deze wat de oppervlakte betreft niet groter van omvang wordt. Voorts blijkt uit de aanvraag dat naar verwachting niet meer activiteiten georganiseerd zullen worden.

Mede door het gesprek dat tussen twee leden van de bewonersvereniging en de aanvrager heeft plaatsgevonden is de aanvrager zich er van bewust dat door omwonenden van de Cartesiusweg af en toe overlast wordt ervaren. Wij vinden het positief dat er afspraken zijn gemaakt om overlast in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen en aan te pakken. Zo is afgesproken dat er contact gezocht wordt indien opnieuw geluidsoverlast aan de Cartesiusweg wordt ervaren, zodat de oorzaak achterhaald kan worden en dergelijke overlast in het vervolg voorkomen kan worden. Daarnaast heeft de aanvrager toegegeven dat in de zomer onnodig veel overlast is veroorzaakt tijdens het 20-jarige feest. Volgens hem had dit destijds voorkomen moeten worden.

Kortom, wij zijn van mening dat zelfstandige horeca ter plaatse ruimtelijk passend is en wij verwachten dat de realisatie van zelfstandige horeca, mede vanwege de gemaakte afspraken met de aanvrager en de bewonersvereniging, geen onevenredige nadelige effecten voor omwonenden met zich meebrengt.

2. Reclamanten twijfelen of een zelfstandige horecafunctie passend is op de locatie. Reclamanten zijn onder meer benieuwd of er wel voldoende geluidisolatie aanwezig is en of het terras aan de wettelijke eisen voldoet.

*Gemeentelijke reactie:*

Mede aan de hand van het OHU 2012 en hetgeen dat onder punt 1 is overwogen achten wij een zelfstandige horecafunctie ter plaatse passend. De aanvrager heeft aangegeven dat het niet de bedoeling is dat er in het café harde muziek wordt gedraaid. Het is namelijk de intentie dat bezoekers van het café



nog gewoon met elkaar kunnen praten en door het ten gehore brengen van harde muziek is dit niet meer mogelijk. Voorts heeft de aanvrager aangegeven dat er extra opgelet zal worden dat de ramen onder meer in de kantine op tijd gesloten zullen worden om overlast te voorkomen. Daarnaast wordt door de aanvrager overwogen om een geluidlimiter op de muziekinstallatie aan te (laten) brengen, waarmee een vooraf vastgesteld muziekniveau niet overschreden kan worden. Voorts geeft de aanvrager aan dat het voor de eigen (bar)medewerkers ook belangrijk is dat het muziekniveau acceptabel en niet te hard is.

In het geluidsrapport van 15 januari 2003, dat door Kupers & Niggebrugge BV is opgesteld, is met betrekking tot de kantine uitgegaan van het ten gehore brengen van achtergrondmuziek. Hierdoor waren aanvullend geen speciale maatregelen vereist. Wij verwachten dat voor het muziekniveau dat in het café wordt gedraaid ook geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden. Hierbij merken wij op dat ook het zelfstandige horecagedeelte aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet voldoen. Mocht blijken dat hier desondanks niet aan wordt voldaan, dan zal hier handhavend tegen opgetreden moeten worden. Dit kan er vervolgens toe leiden dat er aanvullende geluidsbeperkende maatregelen getroffen moet worden.

Er is met de vergunning op grond van de Drank- en Horecawet van 6 april 2012 een terras ter grootte van 22,5 m<sup>2</sup> vergund. Bij zelfstandige horeca is, eveneens als bij additionele horeca, een terras toegestaan. Dit zal verder in het kader van de (gewijzigde) exploitatievergunning aan de orde komen.

3. Reclamanten zijn van mening dat er strikte voorwaarden aan de vergunning verbonden moeten worden en dat er strikt gehandhaafd moet worden in het kader van de omgevingsvergunning. Voorts geven reclamanten aan dat er duidelijke afspraken gemaakt dienen te worden die de overlast tegenaan, waaronder een informatieplicht richting de bewoners bij evenementen.

*Gemeentelijke reactie:*

Met onderhavige omgevingsvergunning wordt enkel zelfstandige horeca in categorie B in de (voormalige) kantine vergund. Mocht onverhoopt het gebruik dat met onderhavige omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt niet worden nagekomen, dan kunnen wij hiertegen handhavend optreden. Voorts zal handhavend opgetreden worden indien de geluidsnormen, die op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing zijn, niet worden nagekomen. Handhaving vindt onder meer plaats op basis van meldingen en klachten.

De aanvrager heeft aangegeven dat omwonenden het programma van te voren in de brievenbus zullen ontvangen. Mochten er tussendoor meerdere activiteiten wordt georganiseerd, met een verwachte grotere toeloop, dan zullen deze ook worden doorgegeven.

Conclusie:

De ingediende reactie is voor ons geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Datum 25 september 2014  
Ons Kenmerk HZ\_WABO-14-12395

### **Voorschriften**

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

#### **Ontwikkelingskader Horeca Utrecht**

De extra ruimte die het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht biedt voor het afwijken van een bestemmingsplan of een beheersverordening ten behoeve van een horecavestiging is beperkt. Verzoeken hiertoe worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. Bij het verzoek wordt de voorwaarde gehanteerd dat binnen 6 maanden na de verlening van omgevingsvergunning het horecabedrijf operationeel moet zijn. Indien u deze termijn laat verlopen, bestaat de mogelijkheid dat de verleende omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingetrokken.

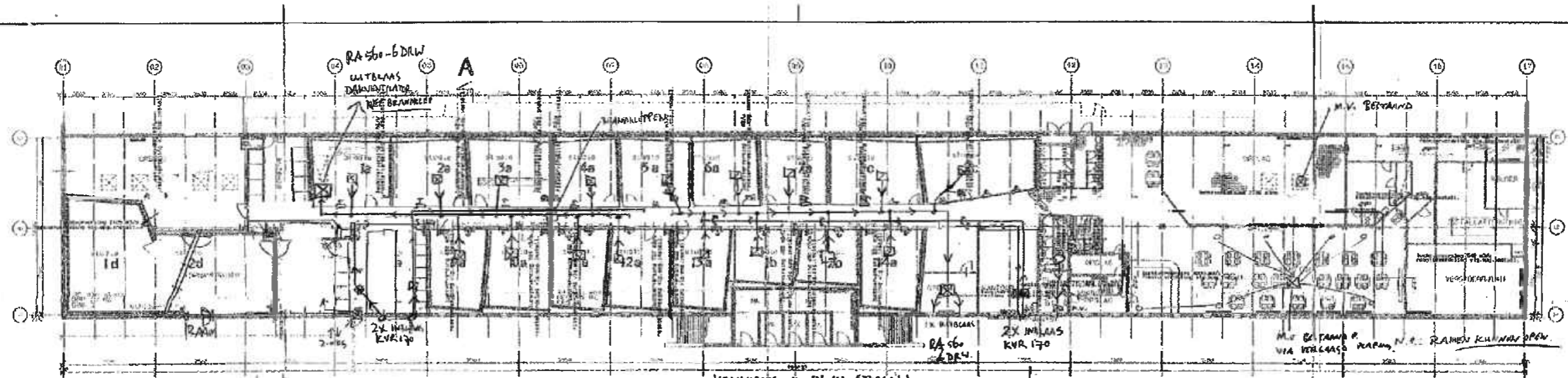
#### **Horecaverunningen**

Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2004 is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een horecagelegenheid. U dient de onder nummer HZ\_DH-14-01242 aanwezige vergunning te laten wijzigen. Voor het afhandelen van een aanvraag dient u rekening te houden met een termijn van 12 weken. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het horecaloket via [horecaloket@utrecht.nl](mailto:horecaloket@utrecht.nl). Wij wijzen u er op dat u zonder een aangepaste exploitatievergunning het pand niet als zelfstandige café kan gebruiken.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

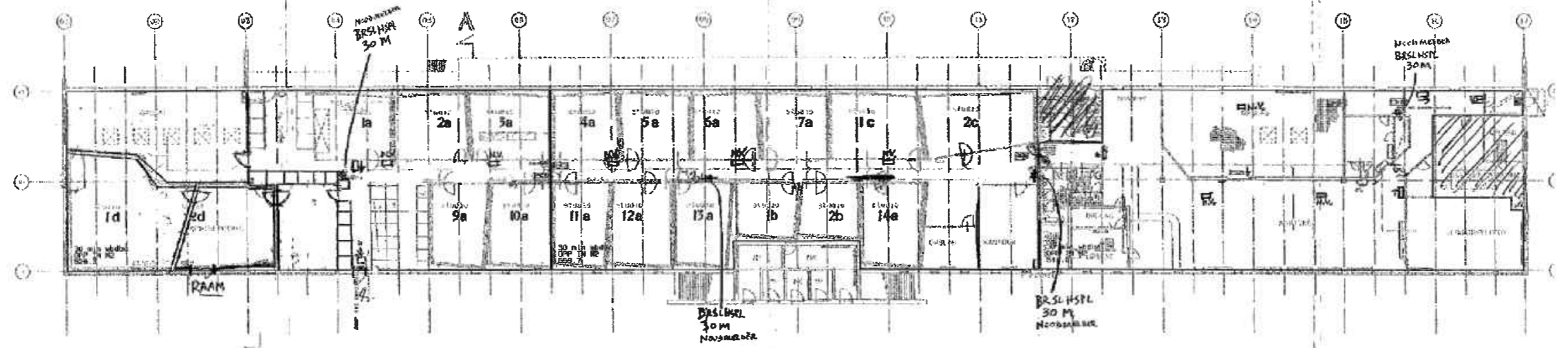
d.d. 26 SEP 2014

Nr. **BLWABO-14-12305**  
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten



### VENTILATIE-INSTALLATIE

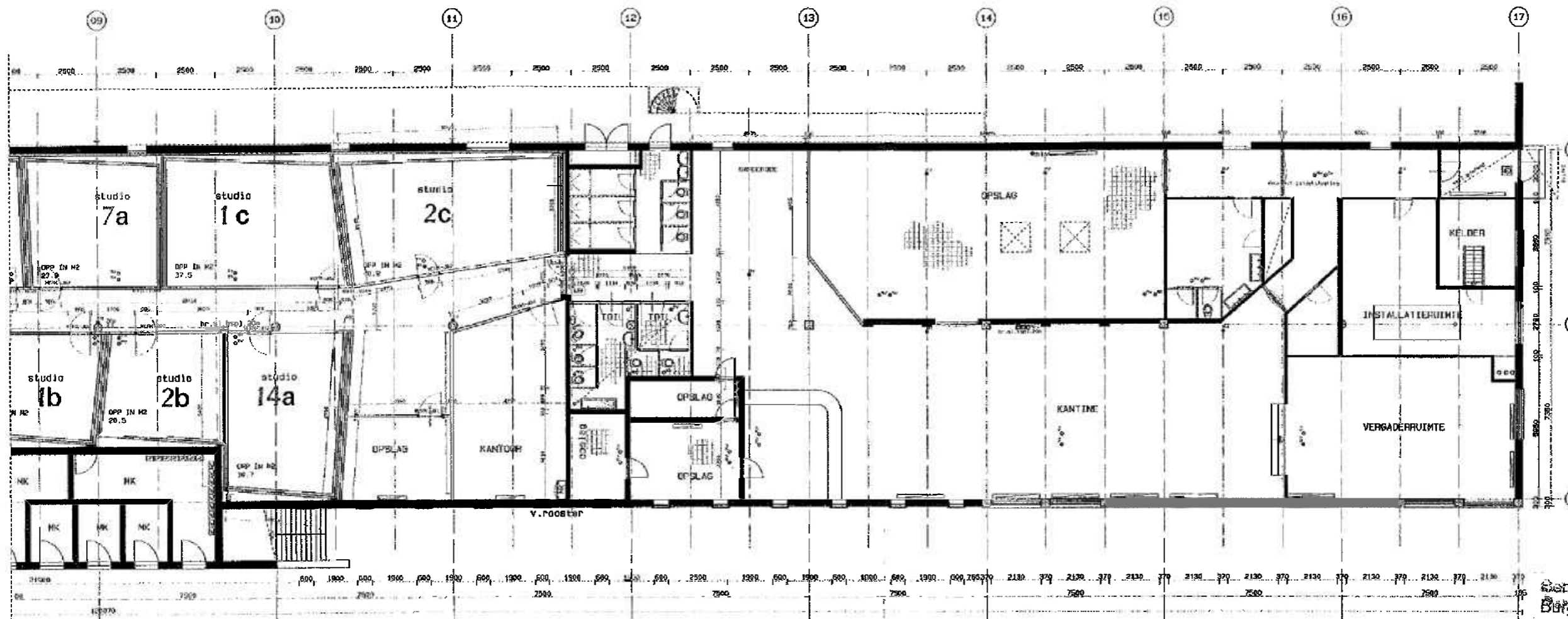
zie voor verdere informatie tek.en/of gegevens installateur  
zie voor verdere informatie tek.en/of gegevens elektrotechn. adviseur  
zie voor verdere informatie tek.en/of gegevens acoustisch adviseur



OPDRACHTGEVER: [REDACTED] tel./fax-nr. 030.2938209 VERNOW: 022

PROJECT: [REDACTED] FORMAAT: A1

bestaand gebruik: muziekstudio, sociaal culturele doeleinden en additionele horeca

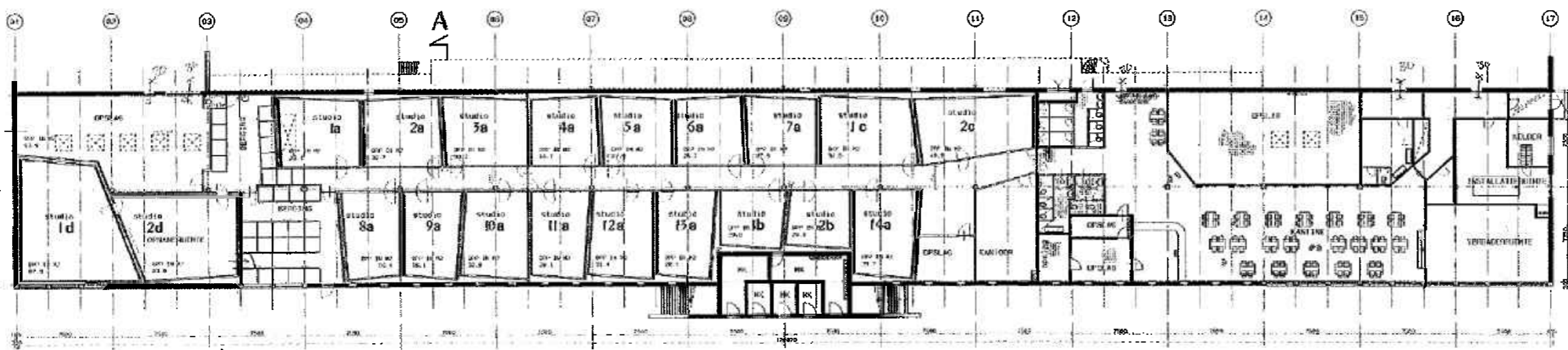


zie voor verlichting en of elektra tek. electrotechnisch adviseur !!!  
 zie voor ventilatie tek. installateur !!!

besluit van  
 Burgemeester en Wethouders  
 van Utrecht

d.d. 26 SEP 2011

Nr. **WVAD-14-12395**  
 de **Nathalie Hah**  
 Sectormanager Rublieke Diensten



begane grond

NO	BESCHRIJVING	VERBODEN	TOEGestaan
1	...		
2	...		
3	...		
4	...		
5	...		
6	...		
7	...		
8	...		
9	...		
10	...		
11	...		
12	...		
13	...		
14	...		
15	...		
16	...		
17	...		



OPDRACHTGEVER	[Redacted]	WVAD-14-12395	022
PROJECT	1		A1
ONDERWERP	plattegrond nieuw kanline levens in gebruik als café		1:100 1:200

B02