

De heer 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E UTRECHT

Behandeld door Mevrouw 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)

-B-HZ_WABO-20-43723

Datum 12 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-43723
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan 5.1.2E voor:
het vestigen van een sportschool op het adres: St.-Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat
van de bezwaarcommissie, telefoon 5.1.2E

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € 5.1.2B betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	€ 5.1.2B

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u
bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het
algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving,
e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

M. Pijls
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Overwegingen

Planologisch kader

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening" (vastgesteld op 1 december 2011) en heeft de enkelbestemming "Bedrijventerrein" (artikel 3). Binnen deze bestemming zijn detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en de daarmee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires, aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan.

Tevens is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' (artikel 3.6.1) van toepassing. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid maar biedt geen mogelijkheden voor deze aanvraag.

Verder is het bestemmingsplan parapluplan "Chw algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing. Dit plan overschrijft de algemene regels over bouwen en gebruik van alle bestemmingsplannen, die op 29 mei 2017 onherroepelijk waren. Onder deze algemene regels zijn die van woningvorming en omzetting en parkeren opgenomen. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor deze aanvraag.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van het gehele pand naar sport met een maatschappelijke functie. 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 het Toetsteam van de gemeente Utrecht. In het Toetsteam zijn de verschillende vakafdelingen vertegenwoordigd.

Motivering afwijken bestemming

Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van het gehele pand naar sport met maatschappelijke functie.

Motivatie:

Het gaat in dit geval om een bestaande sportschool die al op het bedrijventerrein in Nieuw-Overvecht is gevestigd, namelijk aan de Nevadadreef. Met deze omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt dat de sportschool zich kan verplaatsen naar een ander pand in de nabije omgeving: het pand aan de St. Laurensdreef ^{5.1.2E}. In het pand aan de St. Laurensdreef is meer ruimte en een grotere parkeervoorziening beschikbaar voor de sportschool.

In principe willen wij geen nieuwe sportscholen of andere publieksgerichte functies toevoegen in het midden van bedrijventerreinen, omdat er een fors tekort is aan bedrijventerreinen in Utrecht. Dat blijkt uit onderzoek van Stec Groep naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 uit 2020. Om dat tekort op te vangen wordt de oplossing deels gezocht in intensivering van bedrijfsfuncties op de bedrijventerreinen. Door publieksgerichte functies op de bedrijventerreinen toe te staan wordt de ruimte voor bedrijven verkleind en dat is niet wenselijk.

Tegelijkertijd heeft deze sportschool met de bestaande locatie al laten zien dat de voorzieningen die worden aangeboden aantrekkelijk zijn voor mensen uit de wijk Overvecht, en ook voor jongeren en vrouwen uit de wijk. En dat is belangrijk, want de bewoners van de wijk Overvecht scoren slecht op bewegings- en sportindicatoren en daarmee op gezondheidsindicatoren. Daardoor is hun gezondheid minder goed dan die van andere Utrechters. De sportschool heeft niet alleen een positief effect op de gezondheid van de bewoners van Overvecht, maar leidt ook tot een vergroting van de sociale veiligheid op het bedrijventerrein, een sterkere verbinding tussen het bedrijventerrein en de wijk Overvecht en een gevarieerd sport- en bewegingsaanbod in de omgeving. Doordat er veel jongeren en vrouwen uit de wijk bij de sportschool sporten, draagt de sportschool bovendien bij aan het belang om deze doelgroep samen te laten komen en te laten bewegen. Dit versterkt de link tussen de sportschool en de wijk. Door deze unieke combinatie van doelstellingen zijn wij bereid voor deze sportschool af te wijken van het bestemmingsplan.

Aandachtspunten

- Indien er bij de verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouw worden aangevraagd.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.
- Afhankelijk van het soort bedrijf en de uitgevoerde activiteiten moet een bedrijf voor het oprichten of veranderen een melding doen bij de gemeente. De melding moet uiterlijk vier weken voor oprichting of verandering van het bedrijf gedaan zijn. Als blijkt dat een bedrijf het milieu niet of weinig belast, is een melding niet nodig. Met de 'Activiteitenbesluit Internet Module (AIM)' kan worden nagegaan of een milieuvergunning of een melding Activiteitenbesluit nodig is. U heeft de vragen uit de AIM module beantwoord en hieruit is gebleken dat uw bedrijf een type A inrichting betreft en er voor uw bedrijf geen melding of omgevingsvergunning milieu nodig is.
- Indien u reclame gaat aanbrengen is dit waarschijnlijk vergunningplichtig. Voor meer informatie kunt terecht op onze website:
<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/reclame/reclame-aan-de-gevel-vergunning-aanvragen/>
- U moet een melding brandveilig gebruik indienen wanneer in het bouwwerk meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn. Heeft u vragen hierover, dan kunt u terecht bij de Veiligheidsregio Utrecht, bereikbaar via 030-286 7878 of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl

To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: 1. Omgevingsvergunning Toetsteam vs Gebiedsteam

Hallo 5.1.2E

Jij hebt het over opschaling naar het Gebiedsteam maar ik zie dit toch anders.

Wie neemt uiteindelijk de beslissing over wel of niet meewerken aan een plan, is dat het GT of het TT.

Voor VTH is dat het TT. Het GT kan adviseren en TT bewaakt de lijn die voor heel Utrecht moet gelden en neemt uiteindelijk de beslissing. Wat geregeld moet worden is een tijdige inbreng vanuit het GT.

Als voorbeeld wil ik geven de aanvraag voor 5.1.2E hier heeft de wethouder een besluit van het GT om mee te werken aan een aanvraag, tegengehouden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Vergunningverlener
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 12 april 2022 16:34

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 1. Omgevingsvergunning

Dag allemaal,

In navolging van onderstaande mail van 5.1.2E heb ik de behoefte om even te toetsen of de vragen van 5.1.2E en daaruit voortvloeiende afspraken voldoende SMART geformuleerd zijn. Hieronder mijn beeld, als iemand het er niet mee eens is, laat het dan even weten.

@5.1.2E jij stemt nog een keer met 5.1.2E (5.1.2E toetsteam) af n.a.v. casus 5.1.2E dat de procesafpraak is gemaakt en geldt, dat bij mogelijke tegenstrijdige belangen een opschaling naar het gebiedsteam plaatsvindt. Daarbij moet breder gekeken worden dan sec de aanwezigen bij het toetsteam, want bijvoorbeeld wonen, veiligheid en Samen voor Overvecht zijn niet in het toetsteam vertegenwoordigd. Vraag is ook hoe dat in de VTH-processen geborgd wordt en hoe dit binnen VTH gedeeld/gecommuniceerd wordt zodat iedereen daar van op de hoogte is (5.1.2E gaf aan de afspraak niet te kennen).

@5.1.2E wil jij de relevante stukken van deze aanvraag aan 5.1.2E sturen t.b.v. agendering en bespreking in gebiedsteam.

@5.1.2E jij agendeert deze casus nog voor het gebiedsteam, aangevuld met de stukken van 5.1.2E Kan jij ook nog aangeven wat haalbaar is qua datum? Op 21 april is volgende gebiedsteam, maar dat wordt gevuld door een speciaal onderwerp, waardoor

bespreking pas 2 weken later mogelijk is op 5 mei (Bevrijdingsdag), waardoor die vermoedelijk niet doorgaat. Dan wordt het dus pas 19 mei, voor zover er dan ruimte is op de agenda.

@5.1,2E en @5.1,2E is er nog tijd om de bespreking in het gebiedsteam af te wachten, in geval van verlenging beslistermijn?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E ruimtelijke economie

5.1,2E

5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie

Stadsplateau 1

9e etage noord

ma-do

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 12 april 2022 14:32

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 1. Omgevingsvergunning

Beste collega's, graag wil ik nog even reageren op het proces rond deze aanvraag.

Nav de case rond 5.1,2E hebben we afgesproken dat bij nieuwe aanvragen waarbij (mogelijk) tegenstrijdige belangen/adviezen van onze afdelingen komen, deze ook worden besproken in het gebiedsteam Overvecht, omdat in het toetsteam lang niet alle afdelingen en de wijk (Samen voor Overvecht) zijn vertegenwoordigd.

Een negatief advies van EZ en Stedebouw is nog geen volledig integrale afweging. Graag daarom deze aanvraag agenderen in het gebiedsteam Overvecht,

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E wijkaanpak Samen voor Overvecht

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 11 april 2022 14:29

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; SecretariaatDiepeveen <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 1. Omgevingsvergunning

Beste allen,

Mijn excuses ben ik nog een keer. Ik was de e-mail aan de wijkwethouders aan het verwerken in het besluit maar dit is eigenlijk ook niet de zuivere route.

Ik heb met [5.1.2E] daarom besproken dat we de heer [5.1.2E] nog twee weken geven om een officiële zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit. We verlengen dan de beslistermijn. Ik zal dan de zienswijze vervolgens behandelen.

2. Een omgevingsvergunning-aanvraag verloopt via een officiële procedure. De spelregels zijn daardoor voor iedereen duidelijk, zowel voor de voorstanders, als voor eventuele tegenstanders van uw aanvraag. U krijgt door de omgevingsvergunning-aanvraag informatie over hoe de gemeentelijke weging van belangen is gemaakt. *U heeft van ons op 28 maart 2022 een e-mail ontvangen met daarin het voornemen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning te weigeren. Verschillende vakafdelingen hebben namelijk een negatief advies uitgebracht. U wenst de procedure voort te zetten. U zult zorgvuldigheidshalve door ons in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen tegen de aanvraag. Uw zienswijze wordt betrokken bij de definitieve besluitvorming. U krijgt dan ook een inhoudelijke reactie.*

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E]
[5.1.2E]
[5.1.2E]
[5.1.2E]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

dinsdag, woensdag en donderdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: [5.1.2E]

Verzonden: maandag 11 april 2022 12:03

Aan: [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>; [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>; SecretariaatDiepeveen <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>

CC: [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>; [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 1. Omgevingsvergunning

Beste allen,

Van [5.1.2E] kreeg ik deze mailwisseling doorgestuurd omdat ik bezig ben het weigeringsbesluit in deze op te stellen gelet op het advies van EZ. [5.1.2E] heeft in deze al aan de heer [5.1.2E] op 28 maart 2022 laten weten dat wij voornemens zijn de aanvraag te weigeren (zie bijlage) en de heer [5.1.2E] heeft op 1 april 2022 per email (zie bijlage) aangegeven een besluit hierover te willen ontvangen. Dan staat de mogelijkheid van bezwaar straks open. Ik zal eerst het besluit nog moeten opstellen natuurlijk.

Indien aanvrager nu deze mail krijgt, lijkt er mogelijk op dat er langs elkaar heen wordt gecommuniceerd. Dit lijkt mij niet wenselijk. Mogelijk de laatste zinnen onder punt 2 aanpassen gelet op de laatste ontwikkelingen hierin.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E]
[5.1.2E]
[5.1.2E]
[5.1.2E]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen
dinsdag, woensdag en donderdag
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 11 april 2022 11:05

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

Onderwerp: FW: 1. Omgevingsvergunning

t.i.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vergunningverlener

[redacted]

[redacted] @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: SecretariaatDiepeveen <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 11 april 2022 10:44

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>; SecretariaatDiepeveen <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 1. Omgevingsvergunning

Dag [redacted]

Hieronder [redacted] zijn reactie;

In reactie mail aan het einde ook [redacted] met contactgegevens noemen als persoon met wie dhr [redacted] contact kan opnemen voor verdere informatie over procedure etc. Verder akkoord.

Ik verwerk dit in mail aan dhr. [redacted]

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 8 april 2022 09:58

Aan: SecretariaatDiepeveen <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>; [redacted]

5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: 1. Omgevingsvergunning

5.1.2E ga jij akkoord met onderstaand concept antwoord?

Hallo 5.1.2E

Ja dat klopt. Ik heb het volgende voorstel:

Geachte heer 5.1.2E

Dank voor uw mail. En wat een vervelende situatie. Helaas kan ik nu nog geen uitsluitsel geven hoe we als gemeente uw aanvraag beoordelen. De inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag zal vermoedelijk ingaan op de interpretatie van de juridische regels van het bestemmingsplan, op het tekort aan bedrijventerreinen in Utrecht, op de veiligheid op het bedrijventerrein Nieuw-Overvecht, op de parkeersituatie etc. Daar kan ik niet op vooruitlopen. Dat wordt momenteel verder uitgezocht. Wel kan ik ingaan op het proces.

Ik begrijp uit uw mail dat u al contact heeft met de vergunningverlener 5.1.2E. Hij zal diverse experts binnen de gemeente om advies vragen over uw aanvraag. Ook kijkt hij naar soortgelijke recente aanvragen en hoe die zijn beoordeeld, zodat gelijke gevallen gelijk worden behandeld. Met al informatie kan hij een goed gemotiveerd besluit nemen of de gemeente de vergunning moet weigeren of moet verlenen. We zijn als gemeente verplicht om bij een omgevingsvergunning alle belangen goed tegen elkaar af te wegen. Daar zie ik als wijkwethouder Overvecht samen met de burgemeester en de andere wethouders op toe.

Ik denk om twee redenen, dat het goed is dat u de vergunningaanvraag gestart bent:

1. De belangrijkste reden is dat het bedrijf van uw zoon 5.1.2E hierdoor in ieder geval iets langer open kan blijven. Namelijk tijdens de looptijd van de vergunningaanvraag en tijdens de mogelijk daarop volgende bezwaartermijn. Als u de omgevingsvergunning niet had aangevraagd, had de gemeente al actie ondernomen om de activiteiten van het bedrijf van uw zoon eerder te stoppen.
2. Een omgevingsvergunning-aanvraag verloopt via een officiële procedure. De spelregels zijn daardoor voor iedereen duidelijk, zowel voor de voorstanders, als voor eventuele tegenstanders van uw aanvraag. U krijgt door de omgevingsvergunning-aanvraag informatie over hoe de gemeentelijke weging van belangen is gemaakt. U kunt met die informatie in bezwaar gaan in geval van een eventuele weigering van de omgevingsvergunning. Daarbij kunt u in reactie op zo'n eventuele weigering uw argumenten toelichten en aangeven waarom de vergunning juist wél verleend zou moeten worden. Daarmee wil de gemeente een zo eerlijk mogelijk besluit nemen over omgevingsvergunning-aanvragen, dat recht doet aan alle betrokken belangen.

Ik hoop dat ik u met deze informatie geholpen heb en wens u en uw gezin alle goeds.

Met vriendelijke groet,
Kees Diepeveen
Wijkwethouder Overvecht

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E ruimtelijke economie

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen en Economie
Stadsplateau 1
9e etage noord
ma-do
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [redacted] <[redacted]@live.nl>

Verzonden: woensdag 30 maart 2022 14:49

Aan: Diepeveen, Kees <K.Diepeveen@utrecht.nl>

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste Meneer Diepeveen

Mijn naam is [redacted] en ik ben erg geschrokken van een controle van een inspecteur van de afdeling toezicht en handhaving. Ik zal u proberen uit te leggen wat er precies aan de hand is.

[redacted] (27 jaar oud), is zijn bedrijf begonnen met training geven aan kinderen op alleen een veldje buiten, waar hij door weer en wind training gaf. [redacted] en ik zagen dat hij hier erg veel plezier in beleefde en dat hij het erg goed deed. Wij hebben toen besloten om met ons spaargeld een geschikte locatie te vinden waar hij de kinderen ook binnen training kon geven. Dit bleek het geval te zijn op de Tennesseedreef [redacted] te zijn. Wij hebben dit pand 4,5 jaar geleden gekocht en [redacted] is hier toentertijd met zijn bedrijf ingegaan. [redacted] (als u wilt kunt u ook even op zijn website kijken) is zijn bedrijf

Het pand is toen verbouwd en door het kunstgras wat erin is gelegd, kan [redacted] nu ook binnen training geven en hoefde hij niet meer 's avonds in het donker op een veldje buiten te staan.

Wat wij niet wisten is dat hier een omgevingsvergunning voor nodig was, ik had hier ook nog nooit van gehoord!! [redacted]

[redacted] en daar kwam ook nog bij dat [redacted] zijn bedrijf in totaal 5-6 maanden heeft moeten sluiten i.v.m. Covid. Dat was natuurlijk ook geen fijne tijd.

Op 17-02-2022 kwam inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving, [5.1.2E] [5.1.2E] langs om een controle uit te voeren bij het pand waar [5.1.2E] op dat moment training aan het geven was. Zij vertelde dat er geen goede vergunning op het pand zat en gaf aan dat er een omgevingsvergunning aangevraagd moest worden. Ik heb dit gedaan, maar deze aanvraag is nog niet afgewezen maar ik heb wel al een e-mail van [5.1.2E] (vergunningverlener) gehad dat er negatief advies is van afdeling Economische zaken en van afdeling Stedenbouw en milieu

Ik mag nu zelf bepalen of ik doorga met de aanvraag of niet schrijft hij in de e-mail

Ik kan geen kant op en moet wel doorgaan met die aanvraag want anders moet [5.1.2E] zeker dicht

Het valt volgens de inspecteur die de controle gedaan heeft onder sportschool maar het is geen sportschool het is een trainingslocatie voor kinderen Hij geeft training aan kinderen die veelal leven onder de armoedegrens en kunnen betalen met de U pas waar [5.1.2E] een regeling met de gemeente heeft (al 3 jaar ongeveer)

Veel van deze kinderen komen uit de wijk Overvecht

Er zijn al meerdere kinderen die door de goede begeleiding van [5.1.2E] nu geselecteerd zijn door een profclub en nu dus misschien een mooie toekomst tegemoet gaan

Je kan ook geen abonnement afsluiten om zelf te kunnen trainen en buiten de tijd dat hij kinderen training geeft is het pand gesloten Hij is meer dicht dan open (zie verderop)

In de afgelopen 4,5 jaar dat [5.1.2E] op deze locatie training geeft, is er nog nooit overlast geweest of zijn er andere problemen geweest. Ik hou zelf ook het onderhoud rond het pand bij, zoals het onkruid wat er groeit en het vuil wat er ligt.

In de maanden september tot mei wordt er ongeveer 20 uur per week training gegeven in het pand en in de maanden juni tot

september wordt het pand minder gebruikt, want dan verzorgt ^{5.1.2E} de training buiten op een veld bij een voetbalclub (bij slecht weer geeft hij dan wel weer binnen training)

Ik zou u graag willen uitnodigen om een keer te komen kijken hoe ^{5.1.2E} met zijn passie en doel omgaat om die kinderen beter te laten worden en sterker te laten maken i.p.v. dat deze kinderen thuis achter de playstation zitten. Beweging en ontspanning is belangrijk voor kinderen.

Ik hoop dat u misschien wat voor mij zou kunnen betekenen en dat wij met ^{5.1.2E} weer een leuk en vrolijk ^{5.1.2E} worden ^{PA}

^{PA} en niet door deze afwijzing van de vergunning in de problemen komen. Nogmaals, als ik had geweten dat er een omgevingsvergunning nodig was, dan had ik die al aangevraagd voordat ik het pand kocht.

Ik hoop van harte dat u met mij in gesprek wilt gaan over deze situatie.

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2E}

Mobiele telefoonnummer: ^{5.1.2E}

E-mailadres : ^{5.1.2E} [@live.nl](#)

From: "5.1,2E 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 30 Mar 2020 09:43:55 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Vraag Toetsteam 31 maart 2020. St. Laurensdreef 5.1,2

Dank voor je bericht, ja dan is het idd duidelijker.
Het lijkt er echter op dat het nu een indoor golf center is?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E

T 5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stadsplateau 1

maandag t/m donderdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Van: 5.1,2E
Verzonden: vrijdag 27 maart 2020 10:32
Aan: 5.1,2E 5.1,2E
Onderwerp: RE: Vraag Toetsteam 31 maart 2020

Hoi 5.1,2E

Dank je voor je bericht.

Het adres ligt gelegen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening en heeft de bestemming Bedrijventerrein. Het gebruik van het pand wat nu is toegestaan volgens het bestemmingsplan is detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en nog een aantal gebruiken. Aangezien de aanvrager detailhandel wilt in de verkoop van meubels en dit is niet toegestaan volgens het bestemmingplan, is deze aanvraag het wijzigen van het gebruik.

Misschien zal ik de aanvraag moeten wijzigen in: wijzigen van het gebruik van een pand in detailhandel verkoop van meubels. Dan is dat wat duidelijker.

Ik hoop dat het iets duidelijker is.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E Wabo

T 5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

maandag, dinsdag en donderdag, vrijdag

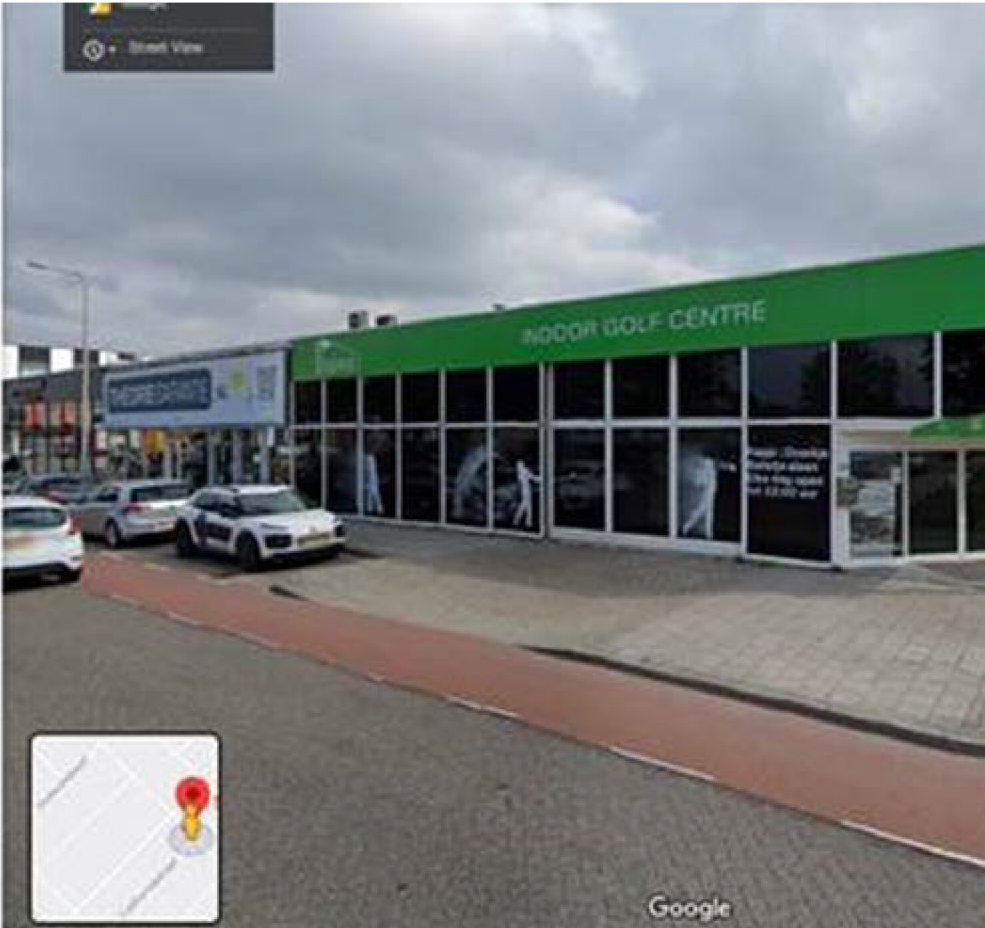
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E 5.1.2E
Verzonden: woensdag 25 maart 2020 14:24
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: Vraag Toetsteam 31 maart 2020

Beste 5.1.2E
Onderstaand kwam voorbij in het overzicht.
We vroegen ons af wat het wijzigen van het gebruik inhoudt.
Even hieronder gekopieerd en geplakt en een fotootje erbij.

HZ_WABO- 20-09356 St.- Laurensdreef 5.1.2	het wijzigen van het gebruik van een pand	5.1.2E
---	--	--------



Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

T 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag
Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 5.1.2E
Verzonden: woensdag 25 maart 2020 14:10
Aan: !VTH VRG TOETSTEAM; 5.1.2E'; 5.1.2E'; 5.1.2E @rudutrecht.nl'
Onderwerp: Vergaderstukken Toetsteam 31 maart 2020

Beste collega's,

De vergaderstukken voor het Toetsteam van dinsdag 31 maart 2020 zijn op Digiplaza terug te vinden.

[Agenda](#)

[Concept verslag](#) (recente versie zal morgen op Digiplaza staan)

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E
T 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 30 Mar 2020 14:22:08 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: toetsteam volgende week

Helder, dank.
Dan is ons advies:
Niet meewerken.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

T 5.1,2E

M 5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 30 maart 2020 14:19
Aan: 5.1,2E
CC: 5.1,2E; 5.1,2E
Onderwerp: RE: toetsteam volgende week

Hoi 5.1,2E

Dat is deze toch:

3.5.5 Afwijken (perifere) volumineuze detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 teneinde detailhandel – anders dan bedoeld onder 3.1 sub I - toe te staan in:

- a. volumineuze goederen, zoals landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;*
 - b. volumineuze artikelen zoals tenten en kampeerartikelen, zonwering, tuinhuisjes buitenspeelspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens etc.*
- mits de vestiging geen onevenredige gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van geluid- verkeers- of parkeeroverlast.*

Volgens mij geldt deze in de hele bestemming bedrijventerrein. Daar is geen nadere aanduiding voor nodig. Dus dan geldt ie hier ook.

Die specifieke ontheffing voor meubels geldt in een andere zone, niet hier.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Medewerker vergunningen gebouwde omgeving/5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

maandag, dinsdag en donderdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E

Verzonden: maandag 30 maart 2020 14:09

Aan: 5.1.2E

CC: 5.1.2E

Onderwerp: RE: toetsteam volgende week

Hoi 5.1.2E

Volgens mij moeten we dan negatief adviseren over de detailhandel op deze locatie.

In het bestemmingsplan van Nieuw Overvecht is in een afgebakend gedeelte met binnenplanse ontheffing woondetailhandel mogelijk. Dit valt erbuiten, dus dan kan het niet.

Nog 1 vraag: is op deze locatie wel een binnenplanse ontheffing mogelijk voor andere volumineuze detailhandel? Dat geldt namelijk ook voor een gedeelte op het bedrijventerrein.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte





Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E
Verzonden: maandag 30 maart 2020 13:24
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: RE: toetsteam volgende week

Hoi 5.1.2E

PA

In de bijlage het ondernemersplan bij de aanvraag.

Het gaat dus om een meubelwinkel.

Er zit in dit bestemmingsplan een binnenplanse ontheffing voor detailhandel in meubels, maar niet voor deze locatie.

Met een kruimel ontheffing zou het wel vergund kunnen worden.

Roep maar als je nog meer info nodig hebt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Medewerker vergunningen gebouwde omgeving/5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

maandag, dinsdag en donderdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E
Verzonden: maandag 30 maart 2020 11:36
Aan: 5.1.2E
CC: 5.1.2E
Onderwerp: RE: toetsteam volgende week

Hoi 5.1.2E

Over de St Laurensdreef:

Bij mij in squat krijg ik de bijbehorende aanvraag / documenten niet goed in beeld, er vallen knoppen weg e.d. Kun jij mij vertellen wat de aanvraag inhoudt? Op hoofdlijnen weet ik dat het nu een indoor golfcentrum is en dat er een aanvraag is voor detailhandel. Maar ik weet niet wat voor een detailhandel?

Hoop dat jij meer info op kunt halen.

Bedankt vast,

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E

Verzonden: donderdag 26 maart 2020 14:42

Aan: 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E

Onderwerp: toetsteam volgende week

Urgentie: Hoog

Beste mensen,

Graag ontvang ik maandag weer jullie input voor het Toetsteam!

Voor het gemak even de agenda hieronder.

Ik begrijp dat 5.1.2E nog ziek is. Kan jij even kijken of er iets voor haar bij zit 5.1.2E?

Ik weet nog steeds niet wie van jullie welke wijknummers (derde kolom) doet.

@5.1.2E bij de naam die in de laatste kolom staat kan je eventueel stukken opvragen.

Bedankt alvast!

1.	ABA			5.1.2E
2.				5.1.2E

3.	HZ_WABO-20-09356 St.-Laurensdreef 5.1.2	03	het wijzigen van het gebruik van een pand	5.1.2E
4.	ABA			5.1.2E
5.				5.1.2E
6.				5.1.2E
7.	ABA			5.1.2E
8.				5.1.2E
9.				5.1.2E

10.	ABA [Redacted Content]	5.1.2E
11.		5.1.2E
12.		5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Medewerker vergunningen gebouwde omgeving/5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

maandag, dinsdag en donderdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 31 Mar 2020 15:20:29 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: St.-Laurensdreef 5.1.2, HZ_WABO-20-09356 vanuit het Toetsteam

Hoi 5.1.2E

Yes, duidelijk. Dank je wel.
Ik wacht het verslag af.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E Wabo

T 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

maandag, dinsdag en donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E
Verzonden: dinsdag 31 maart 2020 14:37
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: St.-Laurensdreef 5.1.2, HZ_WABO-20-09356 vanuit het Toetsteam

5.1.2E

Het plan is niet akkoord voor het Toetsteam. Er is bewust in dit bestemmingsplan gekozen voor de vastgestelde zones voor de binnenplanse ontheffing. Daar willen we aan vasthouden.

Wacht je het vastgestelde verslag even af?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E Vergunningen

T 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 28 Apr 2020 08:25:57 +0200
To: "'5.1.2E@goldwonen.nl'" <5.1.2E@goldwonen.nl>
Subject: RE: St.-Laurensdreef 5.1.2 Utrecht HZ_WABO-20-09356 advies toetsteam

Beste de heer 5.1.2E

Ik snap geheel de teleurstelling.

Het bestemmingsplan geeft specifiek aan dat een meubelverkoopzaak op deze locatie niet is toegestaan. Dus is het een weigeringsgrond.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat wanneer een pand een bepaalde aanduiding heeft dat er meer mogelijkheden zijn. Uw pand heeft een aanduiding waarbij detailhandel voor de verkoop van meubels niet mogelijk maakt, maar wel andere gebruiken zoals een onderwijsinstelling.

Op basis van deze gegevens kijkt het toetsteam of zij willen afwijken van het bestemmingsplan.

Dat een ander pand wel een detailhandel heeft (afhankelijk wat voor soort detailhandel) komt omdat het bestemmingsplan dit wel toelaat.

Deze heeft waarschijnlijk of een vergunning waarbij er wel is afgeweken van het bestemmingsplan omdat deze een bepaalde aanduiding heeft of het gebruik met de aanduiding is toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt er ook gekeken naar het parkeren. Bij elke onderneming wordt op basis van de parkeernota gekeken hoeveel parkeerplekken je nodig hebt.

Dit kan een weigeringsgrond zijn als deze niet wordt gehaald. In uw geval is dit één van de redenen dat er niet meegewerkt wordt aan uw plan.

Ik hoop dat ik het een beetje heb kunnen verduidelijken.

U kunt zodra u de weigering heeft, bezwaar maken.

Een nieuwe aanvraag zou leiden tot hetzelfde besluit..

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Wabo 5.1.2E

T 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: '5.1.2E@goldwonen.nl' <5.1.2E@goldwonen.nl>

Verzonden: woensdag 22 april 2020 13:20

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: St.-Laurensdreef 5.1.2 Utrecht HZ_WABO-20-09356 advies toetsteam

Geachte mevrouw 5.1.2E

Bedankt voor uw email.

Met heel veel teleurstelling heb ik uw e-mail gelezen. De reden van de afwijzing vind ik onvoldoende onderbouwd door het toetsteam. In dezelfde straat zijn er meerdere detailhandels gevestigd. Hoe hebben deze winkels een bestemmingsplan gekregen? Er wordt verwezen naar de parkeerproblemen. De winkels die gelegen zijn in de zelfde straat moeten normaliter toch ook een parkeerproblemen hebben? Onze indicatie is dat er geen parkeerproblemen zullen zijn.

Mijn vraag aan u is of wij in bezwaar kunnen gaan en of er een andere opties zijn om de aanvraag opnieuw in te dienen?

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Ozer Akilli

Directeur Gold Wonen BV

Op 20 april 2020 09:28 schreef 5.1.2E <5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)>:

Beste de heer 5.1.2E

U heeft een aanvraag ingediend voor het wijzigen van het gebruik ten behoeve van een meubelverkoop zaak aan de St.-Laurensdreef 5.1.2E te Utrecht. Deze staat geregistreerd onder het nummer WABO-20-09356.

Ik heb uw aanvraag in behandeling genomen en deze ter beoordeling naar het toetsteam gebracht. Vanuit het toetsteam heb ik een advies ontvangen.

Er wordt vanuit het toetsteam niet meegewerkt aan het wijzigen van het gebruik.

Het bestemmingsplan geeft specifiek aan of het toestaan van een detailhandel met meubels is toegestaan.

Op deze locatie is dat niet toegestaan en wordt er vastgehouden aan wat het bestemmingsplan aangeeft.

Daarnaast zal er niet voldaan worden aan de parkeernorm. Deze zal toenemen en is er geen ruimte om deze op eigen terrein te realiseren. Alles meewegend zal uw aanvraag worden geweigerd.

U ontvangt van mij een officieel besluit hierover.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E Wabo

T 5.1.2E

5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

maandag, dinsdag en donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



From: "5.1,2E"
Sent: Mon, 21 Dec 2020 11:07:24 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: aanvraag op mijn naam zetten

Goedermorgen 5.1,2E

Als er een aanvraag binnenkomt voor de st. Laurensdreef 5.1,2 te Utrecht. Kan deze op mijn naam gezet worden? Meneer heeft zijn vorige aanvraag ingetrokken en weer een nieuwe aanvraag ingediend.

Hihhi.. alvast bedankt

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Wabo 5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving





The Colosseum

Gemeente Utrecht

Labradordreef 10

ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Utrecht

Labradordreef 10

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

The Colosseum

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:

Projectnummer: **K17197**

Status

Datum

Versie

Concept:

Projectleider: ir. 5.1.2E

Auteur: 5.1.2E

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	9
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Gewenste situatie.....	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
3.3.1	Ruimtelijke economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht'	14
3.3.2	Economische Agenda Utrecht 2012 -2018	15
4	Uitvoeringsaspecten	17
4.1	Flora- en fauna.....	17
4.1.1	Wettelijk kader.....	17
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	18
4.1.3	Conclusie.....	18
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	18
4.2.1	Cultuurhistorie	18
4.2.2	Archeologie	18
4.3	Verkeer en parkeren	18
4.3.1	Verkeer.....	18
4.3.2	Parkeren	19
4.4	Luchtkwaliteit.....	19
4.4.1	Wettelijk kader.....	19
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	20
4.4.3	Conclusie.....	20
4.5	Bodemkwaliteit	21
4.5.1	Conclusie.....	21
4.6	Geluidhinder.....	21
4.6.1	Conclusie.....	21
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7.1	Wettelijk kader.....	21
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	22
4.8	Externe veiligheid	23
4.8.1	Wettelijk kader.....	23
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	24
4.8.3	Conclusie.....	25

4.9	Water	26
4.9.1	Inleiding	26
4.9.2	Beleidskader	26
4.9.3	Beoordeling	27
4.9.4	Conclusie.....	27
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.1	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6	Eindconclusie	29

Bijlagen:

Bijlage 1: Tekeningen bestaande situatie

Bijlage 2: Tekeningen gewenste situatie

Bijlage 3: Parkeersituatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Weerbaarheidsacademie The Colosseum is een sportacademie die inmiddels bijna 10 jaar bestaat. De oprichters van de weerbaarheidsacademie hebben vanuit de praktijk, als teamlid en als trainer van arrestatieteams, mobiele eenheden en als docent gevaarsbeheersing van de politie geconstateerd dat er grote behoefte bestaat aan ondersteuning van deze veiligheid en vrijheid. Doelstelling van The Colosseum is de toegankelijkheid voor de sport zo groot mogelijk te houden. In onze academie creëren wij een zeer lage drempel zodat een ieder, van recreant tot wedstrijdporter zich op zijn of haar gemak voelt. Tevens is er een 'The Colosseum Kids Program' Dit programma is ontwikkeld om de weerbaarheid van het individu te vergroten, hier staat het "anti pesten" centraal. Daarnaast worden ook diverse trainingen gegeven voor Bedrijfs- en Overheidstrainingen gericht op Agressie- en stressregulatie.

De weerbaarheidsacademie is gespecialiseerd in twee disciplines.

1. Contactsporten, Kickboksen en MMA
2. Bedrijfs- en Overheidstrainingen gericht op Agressie- en Stress Regulatie

Door de constante groei van al deze disciplines en om de kwaliteit te waarborgen zijn initiatiefnemers op zoek naar een grotere ruimte. Het pand aan de Labradordreef 10 is zeer geschikt als locatie. Belangrijke punten zijn:

- Makkelijke en veilige bereikbaarheid met eigen- en openbaar vervoer.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Een ruimte waar de groei van de komende 5 tot 10 jaar gefaciliteerd kan worden en waar een veilige leeromgeving is voor al onze lessen.
- Mogelijkheid om verschillende lessen en of workshops parallel aan te kunnen bieden.
- Mogelijkheid om alle ondersteunende faciliteiten te kunnen creëren (Douches, kleedkamers etc.)

In overleg met de eigenaar kan de indeling met een kleine verbouwing worden aangepast waardoor er veilige, flexibele en hoog kwalitatieve faciliteiten aangeboden kunnen worden.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat de beoogde activiteiten niet binnen de thans vigerende bedrijfsbestemming past. Om de activiteiten van de sportschool planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

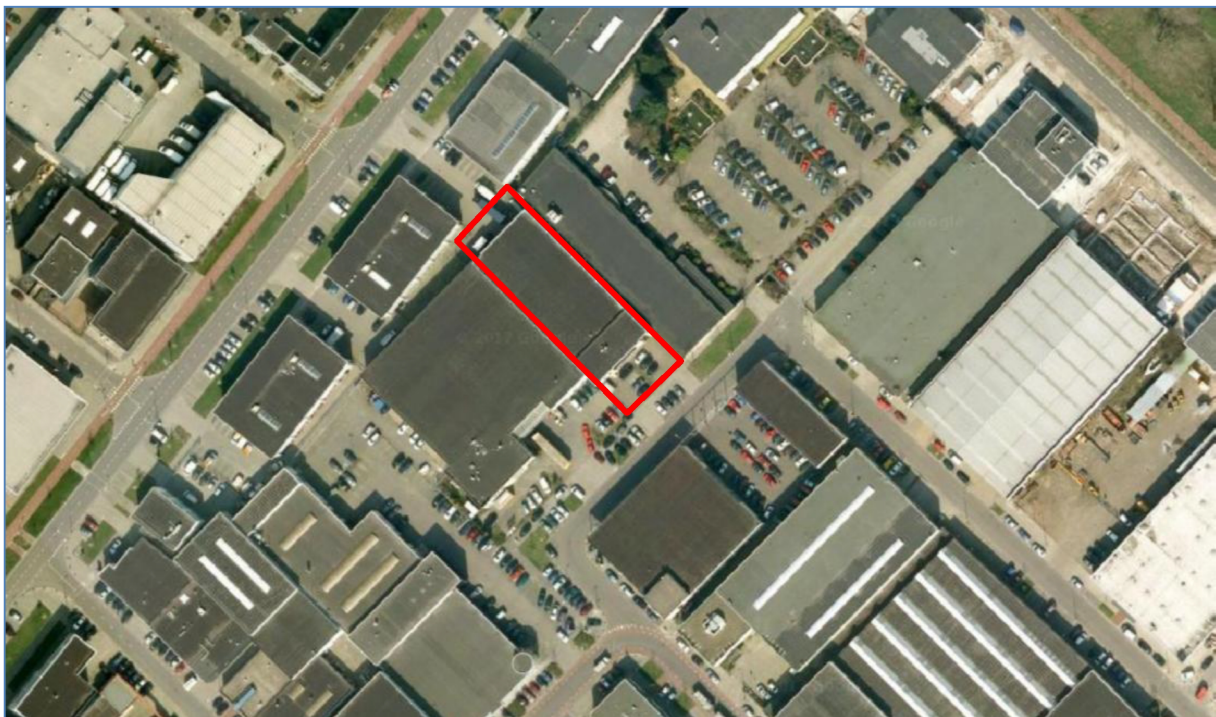
Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen op het noordelijk deel van bedrijventerrein Overvecht. Het pand bevindt zich aan het aan de Labradordreef. In de directe omgeving van het perceel bevinden zich bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend



staat als gemeente Utrecht, sectie E, nummer 566. Het is gesitueerd op een deel van het genoemde perceel. In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

AAN TE VRAGEN

Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied.

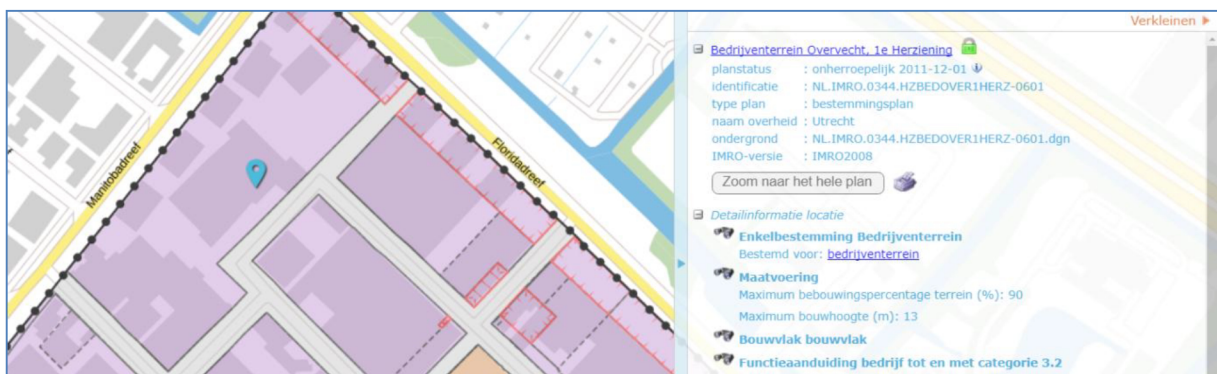


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 1 december 2011.

In het bestemmingsplan kent het gehele plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op de locatie zijn bedrijven toegestaan uit de categorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. De maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter.

Gezien het feit in de huidige planologische situatie het perceel bestemd is als 'Bedrijventerrein' en de bestemming niet gewenste functie een sportschool toestaat, is de gewenste ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Labradordreef 10 in Utrecht is in de huidige situatie een bedrijfspand aanwezig. Het pand bestaat uit een bedrijfshal en een kantoordeel. De bedrijfshal is ca. 1000 m² en het kantoordeel is verdeeld over 2 verdiepingen en beslaat in totaal ca. 350 m² bvo. Het pand staat leeg en staat momenteel te huur. Plattegronden van de bestaande situatie zijn bijgevoegd in de bijlagen. Onderstaand foto's voor in impressie van de bestaande situatie.



Aanzicht van de voorzijde het pand (bron: Funda)





Aanzicht van de binnenzijde het pand (bron: Funda)

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer wil op de locatie een sportschool exploiteren. De school richt zich op contactsporten, kickboksen en MMA en daarnaast op bedrijfs- en overheidstrainingen gericht op agressie- en stress regulatie. Hiervoor zullen in het pand enkele verbouwingen worden uitgevoerd om het in te richten als sportschool. De tekeningen zijn toegevoegd als bijlage.