

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Gezien de omvang van het initiatief is het rijksbeleid is voor dit initiatief niet van belang. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat een in pandige functiewijziging niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder doorlopen dient te worden. Daarnaast vraagt de autonome groei van het bedrijf om uitbreiding wat de reden is voor de vestiging op deze nieuwe locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. De PRS is in 2016 herijkt, de PRS (herijking 2016) is vastgesteld op 12 december 2016. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats. Voor onderhavig plan is voornamelijk het accent op de binnenstedelijke opgave van belang.



Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk.

De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Werken

De provincie Utrecht heeft economisch gezien een sterke uitgangspositie. Om deze positie te behouden en nieuwe kansen te benutten, is onze (ruimtelijk-)economische strategie voor de komende jaren gericht op: – het versterken van die bedrijfssectoren die veel gebruikmaken van kennis en creativiteit (life sciences, creatieve industrie en duurzaamheidseconomie); – het zoveel als mogelijk accommoderen van de dynamiek van de al in onze provincie gevestigde bedrijven. Daarvoor wil de provincie Utrecht voldoende en adequaat aanbod aan werkmilieus realiseren. Bij de ontwikkeling van werklocaties zijn voor de komende jaren herstructurering, transformatie en intensivering de belangrijkste opgaven. Hiervoor moet de bestaande ruimte voor bedrijfs- en kantoorvestiging optimaal worden benut en zo nodig worden aangepast aan de huidige wensen van gebruikers en dat er selectief nieuwe locaties worden ontwikkeld. De duurzame verstedelijkingsladder (voorheen SER-ladder) is leidend en duurzaamheid een vanzelfsprekendheid.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in sportschool die voortkomt uit de groei van The Colosseum. Het plangebied bevindt zich binnen de rode contouren. Provincie Utrecht wil dat de bestaande ruimte voor bedrijfsvestiging optimaal wordt benut. In dat opzicht en met de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied sluit het voornemen aan bij het beleid van de Provincie Utrecht.

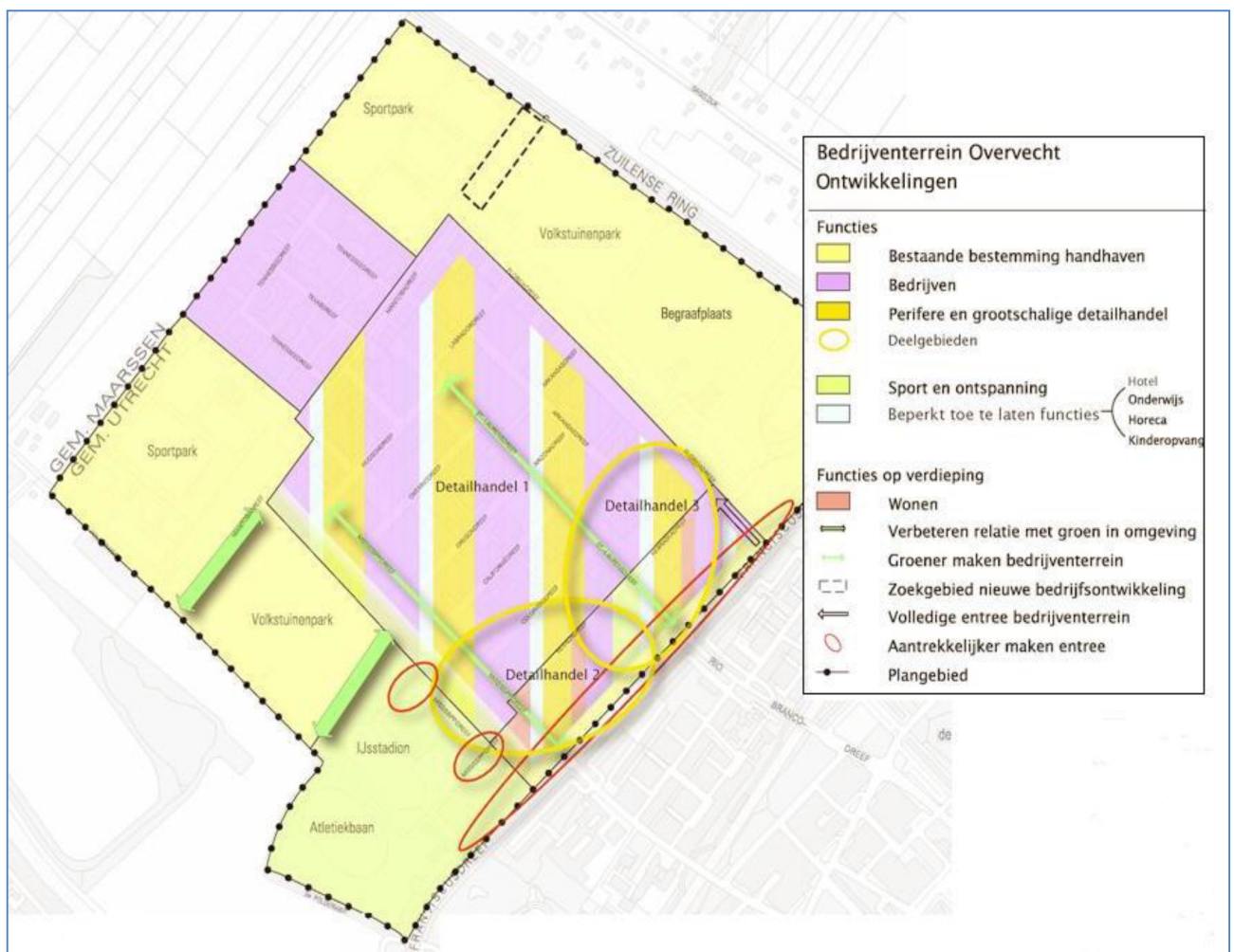


3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht'

In 2009 is de ruimtelijk-economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' (29-09-09) tot stand gekomen als basis voor toekomstige investeringen. De samenwerkende partijen hebben voor het bedrijventerrein het volgende gewenste eindresultaat geformuleerd: 'In 2020 is Bedrijventerrein Overvecht een toekomstbestendig modern gemengd bedrijventerrein, dat een inspirerende omgeving biedt voor werken, leren en mogelijk andere functies. Indien versterkend voor de economische kracht van het gebied, worden nieuwe functies zoals onderwijs, wonen en sport & ontspanning aan de hoofdfunctie werken toegevoegd. In een goede dosering en passend binnen een compleet concept. Via functiemenging wordt Bedrijventerrein Overvecht een modern gemengd stedelijk gebied en (weer) onderdeel van de wijk Overvecht'.

De doelstelling uit de ruimtelijke visie zijn vertaald in onderstaande kaartbeeld.



Kaart uit 'Ruimtelijke visie Bedrijventerrein Overvecht'

In bijbehorende verklaring bij de kaart is aangegeven dat de kern van de revitalisering zit in het creëren van economische levendigheid en meer heterogeniteit van functies in het gebied. Het gaat dan om het in beperkte mate toe laten van functies als perifere detailhandel, sport en ontspanning, wonen, hotel, onderwijs, horeca en kinderopvang.



Met het vaststellen van deze visie is een visie op maat beschikbaar voor het gebied. Op onderdelen wordt hiermee - gemotiveerd en onder voorwaarden - afgeweken van bestaand beleid (Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen 2006-2020, Detailhandelsnota Boodschap aan winkels, Ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen gemeente Utrecht).

Conclusie

Onderhavig initiatief sluit met de beoogde functiewijziging aan op het beleid van de gemeente Utrecht door meer functiemenging op het bedrijventerrein te realiseren. Bedrijventerrein wordt levendiger, meer bezocht en maakt zo meer onderdeel uit van de wijk Overvecht.

3.3.2 Economische Agenda Utrecht 2012 -2018

De Economische Agenda Utrecht 2012-2018 geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid voor de komende jaren, de ambitie voor de economie van Utrecht en de instrumenten die we zullen inzetten om dit te bereiken.

De doelstelling van het Utrechts economisch beleid is om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als ook op langere termijn worden bevorderd. Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden, zijn de volgende acht economische speerpunten voor de stad opgesteld:

1. Toekomstgerichte werklocaties
2. Werken in de wijk
3. Investeren in Centrum Utrecht
4. Verduurzaming van de Utrechtse economie
5. Bijdrage aan het Werkgelegenheidsoffensief
6. Kenniseconomie en kennisvalorisatie
7. Goede dienstverlening aan ondernemers
8. Bereikbaarheid

Ontwikkelingskader bedrijventerrein

Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet louter monofunctionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Onder andere door het huidige economische klimaat, 'het nieuwe werken', door de opkomst van nieuwe flexibele concepten, etc. is wat vroeger voldoende functioneerde, geen vanzelfsprekendheid meer. Door een vraaggerichte benadering wordt ingespeeld op de huidige eisen en wensen van ondernemers.

In de Economische Agenda Utrecht 2012- 2018 zijn 'Toekomstbestendige werklocaties' – waaronder bedrijventerreinen- een van de acht economische speerpunten van de stad. De ambitie van de stad in 2018 is een toekomstgericht vestigingsklimaat in de Utrechtse werkgebieden, zoals bedrijventerreinen, kantorenlocaties en winkelgebieden. De Utrechtse werklocaties staan in 2018 in het teken van kwaliteit in plaats van kwantiteit, van een optimale mix tussen klein- en grootschaligheid, levendige functiemenging waar mogelijk en functiescheiding waar nodig, ruimte voor flexibiliteit en nieuwe werkvormen en een goede bereikbaarheid en veiligheid. Vanuit de filosofie van duurzame groei zijn we voorzichtig met het ontwikkelen van nieuwe bedrijvenlocaties en investeren we vooral in bestaande werklocaties zodat deze aansluiten bij de moderne locatiewensen zoals multifunctionaliteit en duurzaamheid. Om aan de diversiteit in vraag naar bedrijfsruimte tegemoet te komen en tegelijkertijd



duurzaam en toekomstbestendig met de ruimte in onze stad om te gaan, biedt Utrecht uiteenlopende werkmilieus om het juiste bedrijf op de juiste plek te vestigen, variërend van werken-aan-huis tot het Utrecht Science Park in De Uithof. Van meer monofunctionele werk gebieden voor de 'zwaardere' bedrijven zoals Lage Weide tot bedrijfsverzamelgebouwen voor startende ondernemers. Om nieuw talent en ondernemerschap te laten bloeien biedt de stad voldoende ruimte voor kleine bedrijfjes en zzp-ers om te starten én om door te groeien. Door flexibiliteit in werken-aan-huis, maar ook aantrekkelijke en flexibele woon-werkmilieus en ontmoetingsplekken aan te bieden, blijven deze groeiende bedrijven ook aan Utrecht verbonden. Voor de Utrechtse werklocaties geldt dat deze zo veel mogelijk voldoen aan het Keurmerk Veilig Ondernemen.

Duidelijk is dat op dit moment een deel van de bedrijventerreinen verouderd is geraakt of onder druk staat. Deze gebieden en de beschikbare bedrijfsruimte voldoen niet aan de hedendaagse wensen van het bedrijfsleven. Dit uit zich in een toenemende leegstand op de bestaande (en deels verouderde) bedrijventerreinen. De toenemende leegstand leidt tot een neerwaartse spiraal van verloedering en nog meer leegstand etc.. Om deze neerwaartse spiraal te keren zijn zowel op Lage Weide, Cartesiusweg als Overvecht herstructurerings- en revitaliseringsprojecten gestart.

Utrecht is reeds enige jaren actief met het revitaliseren en herstructureren van verouderde bedrijventerreinen, zoals Lage Weide, Cartesiusweg en bedrijventerrein Overvecht. De komende jaren zal niet alleen continuering plaatsvinden van de revitalisering en herstructurering van deze bestaande werkgebieden, maar zal ook een aantal andere locaties proactief worden aangepakt; gebieden waar het vestigingsklimaat structureel onder druk staat.

Conclusie

Onderhavig initiatief sluit met de beoogde functiewijziging aan op het beleid van de gemeente Utrecht door meer functiemenging op het bedrijventerrein te realiseren. Bedrijventerrein wordt levendiger, trekt meer mensen naar het bedrijventerrein en geeft zo een kwalitatieve impuls aan het bestaande bedrijventerrein.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.



4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in de in pandige functiewijziging van een bedrijfspand op een bedrijventerrein terrein. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Utrecht en beslaat geen NNN gebied.

Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Overigens geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Het plangebied kent geen aanduiding als archeologische vindplaats in het geldende bestemmingsplan. Tevens betreft het een functiewijziging waarbij de grond niet geroerd zal worden. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan archeologische waarden of structuren in de bodem.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten over het bedrijventerrein en via Franciscusdreef verder de wijk uitgeleidt. Tevens stopt bus 1 op loopafstand van het pand, welke aansluiting biedt op station Overvecht.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie het CROW. Hierin is gekeken naar een bedrijf (arbeidsintensief en bezoekersextensief) met een verkeersgeneratie van 7,5 per 100m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 105 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een pand van 1.400 m² in rest bebouwde kom in een zeer sterk stedelijk gebied.



In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een sportschool geldt een kencijfer van 22,7 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 317,8 mvt/etmaal. Dit betekent dat verkeersgeneratie ter plaatse van het plangebied toeneemt met 212,8 mvt/etmaal. Gezien de ligging op het bedrijventerrein en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

Auto

In de huidige situatie zijn er 12 parkeerplaatsen aan de zijde van de Labradordreef beschikbaar en 14 parkeerplaatsen aan de zijde van de Manitobadreef op het perceel met nummer 841. In totaal zijn er 26 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Voor de overige 4 benodigde parkeerplaatsen zijn er afspraken gemaakt met de Volvodealer aan de Hudsondreef 54 over dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, deze liggen op minder dan 100 meter afstand. Na 18.00 uur zijn er ca. 15-20 parkeerplaatsen beschikbaar aan de Hudsondreef 54. De activiteiten van de sportschool vinden voornamelijk 's avonds plaats.

Op basis van de eerder genoemde nota 'Nota Parkeernormen Fiets en Auto' kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een sportschool geldt een minimale parkeernorm (gebied C1) van 2,1 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 29,4 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat er van de 30 parkeerplaatsen er 26 op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, daarnaast kan voor de overige 4 plekken worden voorzien aan de Hudsondreef 54. Op deze manier zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Fiets

Op basis van de genoemde nota 'Nota Parkeernormen Fiets en Auto' kan inzicht worden verkregen in de vraag naar fietsstallingsplaatsen. Voor een sportschool geldt een norm (gebied C1) van 2,6 fietsparkeerplaatsen per 100m² bvo. Voor het plangebied zijn er dan 36,4 fietsparkeerplaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd op het eigen terrein tegen de voorgevel van het pand aan de Labradordreef.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;



- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grottere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Onderzoek / beoordeling

De functiewijziging aan de Labradordreef 10 in Utrecht kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.



4.5 Bodemkwaliteit

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar een sportschool op een locatie die bestemd is als 'bedrijf'. Ten aanzien van het initiatief zal zullen er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het pand betreft bovendien eveneens een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

4.5.1 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

Een sportschool is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wgh. Nader onderzoek hoeft dan ook niet plaats te vinden.

4.6.1 Conclusie

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige



functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging langs in het lint van de Uitweg met de afwisseling van functies (woonfunctie, agrarische functies, bedrijfsfuncties) in het bebouwingslint, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

In het kader van bedrijven en milieuzonering wordt een sportschool niet beschouwd als gevoelig object. Nader onderzoek naar de hinder voor het sportschool of beperking in bedrijfsvoering van omliggende bedrijven kan dan ook achterwege blijven.

Anderzijds leidt het toevoegen van deze gewenste functie niet hinder op de omliggende gevoelige functies. Omliggende functies zijn zelf bedrijven en zijn tevens geen gevoelige functies.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.



4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.



Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

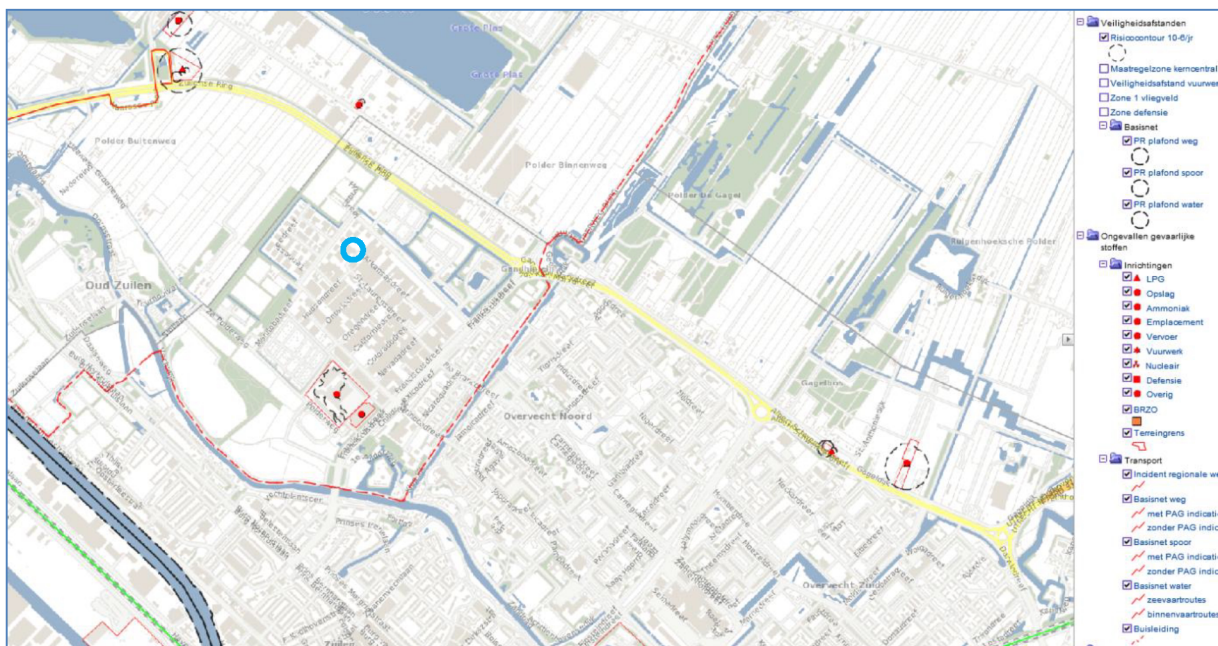
Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een sportschool betreft een beperkt kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied



risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

- Transport over water

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

- Transport per buisleiding

Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen. Er is geen sprake van een beperking voor het plangebied.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de functiewijziging naar een sportschool aan de Labradordreef 10 in Utrecht.



4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.9.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.



4.9.3 Beoordeling

Met onderhavig initiatief zal de waterhuishouding in het plangebied niet veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Er is geen sprake van een toevoeging van verhard oppervlak. Het betreft enkel een in pandige (planologische) wijziging van het gebruik en er vindt geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaats. De afvoer van hemelwater zal dan ook niet worden gewijzigd.

4.9.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure gevolgd als bedoeld de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar een sportschool aan de Labradordreef 10 in Utrecht voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief in de binnen het beleid van de gemeente Utrecht en voorziet het initiatief in in een passende invulling op het bedrijventerrein Overvecht, waarmee het een bijdrage levert aan de levendigheid op het bedrijventerrein.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 11 Jan 2021 09:39:09 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Aangepast EZ-standpunt inzake 5.1,2E aan St. 5.1,2E
Attachments: Colosseum RO.pdf

Ter info

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

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: woensdag 6 januari 2021 15:48

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

<5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Aangepast EZ-standpunt inzake 5.1,2E aan St. Laurensdreef 5.1,2E

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E

Dank 5.1,2E voor je goede voorbeelden! Ik ben er verder ingedoken en kom tot de conclusie dat een aangepast EZ-standpunt nodig is.

Colosseum is een recent precedent waardoor tijdelijke vestiging van 5.1,2E voor max 5 jaar onhoudbaar wordt. Daarmee moet ik vanuit EZ ons standpunt aanpassen naar: akkoord, mits het initiatief net als Colosseum onderbouwd kan worden (zie bijlage). Zie ook onderstaande achtergrondinformatie op basis waarvan ik samen met de andere EZ-toetsteam-adviseurs tot dit aangepaste advies ben gekomen.

Hartelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E bracht de volgende voorbeelden aan:

- Basic Fit: zit aan de rand en is daarmee in lijn met het advies over de Laurensdreef.
- Body Conditioning: heb ik niet scherp waar die zit en deze sportschool zit volgens internet op de Ammandreef. Daarom hier even buiten beschouwing gelaten.
- Colosseum is een belangrijke casus, want Labradordreef 10 ligt ook midden op het bedrijventerrein:
 - In 2017/2018 vergunning voor sportfunctie verleend zie ik in SquitXO. Vergunning-document is met 50MB helaas te groot om mee te sturen.
 - Hiervoor is ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Kubiek Advies met als belangrijkste argumenten: functiemenging draagt bij aan levendigheid (is wat dubieus wat mij betreft), parkeren is geregeld, geen nadelige effecten op omgeving (is ook wat dubieus wat mij betreft). In de vergunning staat ook nog *“De aanvraag heeft betrekking op een pand aan de Labradordreef. Dit pand is dus niet gelegen binnen een van de genoemde zones (5.1.2E uit het bestemmingsplan waar sport is toegestaan). Uit voortschrijdend inzicht is echter gebleken dat ten aanzien van dit pand het wenselijk is af te wijken van de voorgestelde zones. Voor de sociale veiligheid in deze buurt kan de vestiging een positieve impuls te geven en de parkeer gelegenheid is goed geregeld. Tevens zijn er in de nabijheid van het pand geen bedrijven gevestigd die in hun ontwikkeling worden belemmerd door de vestiging van deze publieksaantrekkende functie.”* Ongeacht de dubieuze dingen, is dat besluit wel genomen en daarmee een ijkpunt.

Verder vond 5.1.2E nog:

- 5.1.2E Arkansasdreef 5.1.2E
 - In 2013 vergunning voor verleend volgens SquitXO.
 - Er is een soortgelijke onderbouwing in de verleende vergunning opgenomen als bij Colosseum. Echter zonder een rapport met goede ruimtelijke onderbouwing zoals bij Colosseum.

Colosseum en 5.1.2E's had ik niet op mijn netvlies en dit zijn wel recente precedents. Wat betekent dit voor de beoordeling van 5.1.2E? En wat betekent de keuze t.a.v. 5.1.2E voor een volgende fitness/sportschool/boksschool-aanvraag op Nieuw-Overvecht?

In mijn vorige baan bij de gemeente Haarlem hadden we een bedrijventerrein van 150 ha (3-4x omvang van Nieuw-Overvecht), waar we na de 5^e sportschool een besluit hebben laten nemen dat daarmee de max bereikt was. Voor Nieuw-Overvecht komen we binnen afzienbare termijn ook aan 4 sportscholen: Colosseum, Basic Fit, de nieuwe (woon-werk-sport-) ontwikkeling op de hoek Franciscusdreef-Mississippidreef en mogelijk 5.1.2E. Idealiter zou 5.1.2E landen in die nieuwe ontwikkeling (ca. 600 m2 beschikbaar), maar dat kan zo maar nog 2 jaar duren voordat dat wordt opgeleverd en past daarmee niet (los van huurprijsniveau).

Vanuit EZ kan ik de voorwaarde van tijdelijkheid (max 5 jaar) door het precedent van Colosseum nog maar zeer beperkt overeind houden. Je zou ook kunnen zeggen: onvoldoende overeind houden.

De argumentatie om 5.1.2E 5.1.2E vanuit EZ op het bedrijventerrein wel toe te staan wordt dan opgehangen aan de volgende punten: de relatie met de wijk, de maatschappelijke functie en verplichting om net als bij Colosseum te (laten) onderzoeken of aan alle wettelijke vereisten (geluid, lucht, verkeer, parkeren, milieuzonering etc.) wordt voldaan. Een volgend regulier fitnesscentrum (een keten als Sport City o.i.d.) voldoet in ieder geval niet aan dat 'relatie-met-de-wijk-criterium' en/of de maatschappelijke rol, en kan hopelijk op basis daarvan geweerd worden zodat niet alle bedrijfsruimte opgesnoept wordt door publieksgerichte functies.

Dit zorgt wel voor uitdagingen om andere publieksgerichte functies (o.a. bij de casus 5.1.2E van dhr. en mevr. 5.1.2E maar ook overige handhavingcases) te blijven weren. Denk aan aanvragen voor tandarts, fysio, dansschool, cursus-/lesruimte etc. Zo zag ik verder zag op google-maps een escape-room, hengelsportwinkel, jurkenwinkel, trouwcentrum (Luxury). Voor die functies heb ik niet gecheckt op basis van welke argumenten die verleend zijn, dan wel of ze illegaal zijn. Wordt ongetwijfeld vervolgd bij de uitwerking van de ontwikkelrichting voor het bedrijventerrein.

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: woensdag 6 januari 2021 09:54

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>

Onderwerp: RE: sportschool 5.1,2E aan St. Laurensdreef 5.1,2E aanvullende vraag

Nog even aanvullend voor mij als achtergrond info over de sportfunctie. Waarom staan wij sportschool Basic Fit (Fransiscusdreef), Body Conditionering en The Collusseum Gym wel toe op bedrijventerrein Nieuw Overvecht? Moeten zij dan tzt en ikv nieuwe visie ook weg?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Projectleider 5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen en Economie
Stadsplateau 1
9e etage
maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: woensdag 6 januari 2021 09:42

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

<[redacted]@utrecht.nl>

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

Onderwerp: RE: sportschool [redacted] aan St. Laurensdreef [redacted]

Beste [redacted]

Stuur mij nog even de contactgegevens van de exploitant dan ga ik na of het echt de bedoeling is om een weigering op de aanvraag om omgevingsvergunning te krijgen. Mocht de exploitant volharden in het weigeren om de vergunning voor 5 jaar aan te vragen dan blijft er helaas weinig anders over dan het college voor te stellen om de vergunning te weigeren. Wethouder Verschuure is hiervoor namens het college gemandateerd.

Misschien handig om voor de memo aan wethouder Diepeveen even te wachten tot ik het telefoongesprek heb gevoerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



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

Verzonden: woensdag 6 januari 2021 09:15

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

<[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: sportschool [redacted] aan St. Laurensdreef [redacted]

Dag [redacted]

Ik heb hier gisteren uitgebreid met [redacted] telefonisch contact over gesproken. Heb ook jouw mail van gisteren gelezen.

Diepeveen is voor nu even als wijkwethouder in beeld omdat aanvraagster begin december Diepeveen heeft benaderd. Mijn voorstel was om dan ook Verschuure mee te nemen in de mail. Als mevrouw in bezwaar gaat, kan Verschuure geïnformeerd worden over de lijn van [redacted] dat Vergunningen het bezwaar zal weigeren? Zo spraken wij dat gisteren toch af [redacted]?

Vandaag wil Diepeveen een reactie geven n.a.v. de laatste mail van [redacted]

Ik zit hier overigens zoals bekend nu tussen omdat mevrouw mij via via telefonisch heeft benaderd, haar uitgebreid gesproken heb en omdat ik haar geadviseerd heb de omgevingsvergunning aan te vragen. Ik kan er ook uit maar misschien is het handig om in ieder geval de mail voor Diepeveen (en Verschuure) te maken. Die laat ik jullie tevoren lezen. Zo iets?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
Projectleider 5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen en Economie
Stadsplateau 1
9e etage
maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: woensdag 6 januari 2021 08:26

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

Onderwerp: FW: sportschool 5.1.2E aan St. Laurensdreef 5.1.2E

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E

Zie ter info onderstaande reactie van 5.1.2E

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



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 15:55

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

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

Onderwerp: RE: sportschool [redacted] aan St. Laurensdreef [redacted]

Beste [redacted]

Goed onderbouwde mail. Bestuurlijk is volgens mij wethouder Verschuure in de lead. Hij gaat over de beslissing op vergunningverlening en economie.

Als wijkwethouder kan Diepeveen uiteraard wel zijn zaak bepleiten bij Verschuure maar deze houdt wel de lead.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 15:35

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

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

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

Onderwerp: sportschool [redacted] aan St. Laurensdreef [redacted]

Hallo EZ-toetsteam-collega's,

Graag informeer ik jullie over onderstaande en hoor ik graag of jullie je kunnen vinden in de te volgen (advies)lijn.

Zojuist heb ik een telefoontje gehad van ^{5.1,2E} (voorzitter toetsteam) i.v.m. de voorwaarde die EZ afgelopen maandag stelde bij het positieve advies voor de vestiging van sportschool ^{5.1,2E} aan de St. Laurensdreef ^{5.1,2E} (voorheen zat hier de Indoor Golf Course). Die voorwaarde was om dit slechts tijdelijk toe te staan voor een periode van maximaal 5 jaar. De huurder kan zich niet in deze (te) korte termijn vinden vanwege de benodigde investeringen (en bijbehorende afschrijvingstermijn).

Ons positieve advies was onder de voorwaarde van maximaal 5 jaar, omdat sport geen reguliere bedrijventerreinfunctie is en voor zover dat te faciliteren valt op bedrijventerreinen, dit bij voorkeur aan de randen moet plaatsvinden. Verkleuring aan de randen is eerder acceptabel dan verspreid over het hele bedrijventerrein. Er is immers een tekort aan bedrijventerrein-ruimte (maar helaas ook een tekort aan ruimte voor sport) in de stad. De ligging van het beoogde pand midden op het bedrijventerrein zorgt bovendien voor verkeersveiligheidsrisico's voor (jonge) bezoekers, vanwege vrachtverkeer en het ontbreken van fietsinfrastructuur. De voorwaarde van maximaal 5 jaar is/was erop gericht om duidelijk te maken aan partijen in het gebied, dat het hier een uitzonderlijke situatie betreft én om – na afronding van het visietraject dat op het punt van starten staat – een binnen de visie / ontwikkelrichting passende locatie te kunnen aanwijzen, bij voorkeur aan de rand van het bedrijventerrein of in een passend (broedplaats?)cluster, waar functies komen die meer verbinding met de wijk maken/hebben.

Een eventueel langere tijdelijke termijn (zeg 8 of 10 jaar) is ongewenst, omdat dat haaks staat op de diverse handhavingsszaken die er lopen vanuit VTH. Meer dan 5 jaar de sportfunctie toestaan, sluit niet aan op wat redelijkerwijs als 'tijdelijk' kan worden beschouwd.

Advieslijn: eventueel onder politieke verantwoordelijkheid toestaan

Ik heb daarom aan ^{5.1,2E} laten weten dat mijn voorstel is om het EZ-advies te laten staan (positief, mits tijdelijk max 5 jaar). Als de initiatiefnemer dat afwijst en er politiek gedoe van komt, dan is het aan wijkwethouder Diepeveen om onder politieke verantwoordelijkheid af te wijken van het ambtelijke advies (voor wat betreft de termijn, dan wel voor wat betreft permanente toestemming). Dat geeft de ambtenaren de ruimte om de visie / ontwikkelrichting op te stellen en het handhavingstraject verder uit te voeren, zonder dat ze gehinderd worden door een ambtelijk op dit moment nog onvoldoende te onderbouwen toestemming voor deze sportfunctie en -locatie. Dan zal wethouder Diepeveen wel nog met wethouder Verschuure (economie) af moeten stemmen hoe hiermee om te gaan. Het is verre van ideaal, maar volgens mij wel de meest passende route/lijn.

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



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: maandag 4 januari 2021 19:34

Aan: !VTH VRG TOETSTEAM <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Legaliseren sportschool aan St. Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht ivm reactie wijkwethouder Diepeveen aan mevrouw.

Dag collega's,

Morgen/dinsdag 5 januari wordt in het toetsteam de aanvraag van 5.1.2E door jullie getoetst. De aanvraagster zit op hete kolen omdat de eigenaar van het pand St Laurensdreef 5.1.2E haar heeft aangegeven niet lang te willen wachten op haar vergunningstraject omdat hij het pand zsm wil verhuren. PB

PB

PB

PB

PB de gemeenteraad haar eerder toezeggingen heeft gedaan "alles op alles te doen haar te helpen met ondersteuning in het zoeken naar een ander pand". Dat traject heeft in april helaas niet tot resultaten geleid. Vervolgens heeft zij op eigen houtje naar panden gezocht, ook via bedrijfsmakelaars. Omdat de gemeenteraad en wethouder in april van 2020 toezeggingen hebben gedaan en zij teleurgesteld is in de hulp vanuit gemeente, benaderde zij begin december 2020 wijkwethouder Diepeveen. Hebben haar toegezegd dat ingezet wordt op de mogelijkheden voor het versnellen van haar aanvraag. Dit heb ik jullie eerder via de mail gecommuniceerd. Mevrouw heeft vandaag weer wethouder benaderd omdat zij begrepen heeft van Vergunningen dat haar aanvraag niet versneld wordt en dat zij uiterlijk 15 februari a.s. een schriftelijke reactie krijgt. Zij vroeg daarom de wethouder wederom om hulp. Zie hieronder. Wat kunnen we wethouder in reactie aan mevrouw meegeven? **Kan de wethouder morgen HET BESLUIT VAN HET TOETSTEAM WEL OF NIET MET MEVROUW DELEN?**

Graag jullie medewerking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Projectleider 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie

Stadsplateau 1

9e etage

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Gemeente Utrecht

Van: SecretariaatDiepeveen <5.1,2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 4 januari 2021 17:44

Aan: 5.1,2E [REDACTED] <5.1,2E [REDACTED]@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E [REDACTED] <5.1,2E [REDACTED]@utrecht.nl>; SecretariaatDiepeveen <5.1,2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Legaliseren sportschool aan St. Laurensdreef 5.1,2E [REDACTED] in Utrecht: Nazending foto's nieuw pand

Hoi 5.1,2E [REDACTED]

Zie onderstaand bericht aan 5.1,2E [REDACTED] Zorg jij voor een concept reactie dan leg ik het voor aan 5.1,2E [REDACTED]

Gr. 5.1,2E [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

5.1,2E [REDACTED] 5.1,2E [REDACTED]

5.1,2E [REDACTED] wethouder Diepeveen (wonen, openbare ruimte, de wijk Overvecht, Merwedekanaalzone, grondzaken, haven & markten)

T 5.1,2E [REDACTED]
5.1,2E [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Bestuursondersteuning
Stadsplateau 1
Maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



De agenda van wethouder Diepeveen is veranderlijk. Daardoor kunnen afspraken altijd op korte termijn worden gewijzigd. Onder dit voorbehoud worden afspraken in de agenda van de wethouder opgenomen.

Van: 5.1,2E [REDACTED] <5.1,2E [REDACTED]@outlook.com>

Verzonden: maandag 4 januari 2021 14:03

Aan: SecretariaatDiepeveen <5.1,2E [REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Legaliseren sportschool aan St. Laurensdreef 5.1,2E [REDACTED] in Utrecht: Nazending foto's nieuw pand

Beste mevrouw 5.1,2E [REDACTED]

Zou u onderstaand bericht aan de heer Diepeveen willen doorgeven en vragen of hij iets voor ons kan doen?

5.1, 1C [REDACTED]

5.1, 1C

In een brief is ons medegedeeld dat wij uiterlijk 15 februari reactie krijgen op onze vergunningsaanvraag. Kunt u er alstublieft voor zorgen dat dit versneld wordt?

Alvast bedankt voor uw tijd en aandacht.

Wij wachten uw reactie graag af.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2E

Namens de leden van 5.1.2E

(Tel.nr: 5.1.2E)

Van: SecretariaatDiepeveen <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 8 december 2020 05:04

Aan: '5.1.2E' <5.1.2E@outlook.com>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Legaliseren sportschool aan St. Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht: Nazending foto's nieuw pand

Beste mevrouw 5.1.2E

Dank voor uw bericht aan Wethouder Diepeveen. U ontvangt binnenkort een reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E wethouder Diepeveen (wonen, openbare ruimte, de wijk Overvecht, Merwedekaalzone, grondzaken, haven & markten)

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

Gemeente Utrecht
Bestuursondersteuning
Stadsplateau 1
Maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E <5.1.2E@outlook.com>

Verzonden: maandag 7 december 2020 20:56

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

CC: SecretariaatDiepeveen <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Fwd: Legaliseren sportschool aan St. Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht: Nazending foto's nieuw pand.

Ik vergat de foto's van het pand te sturen waar we graag naartoe zouden verhuizen. Het gaat om het groene gebouw.

Zo heeft u een volledig beeld van de huidige situatie en de nieuwe situatie.

Het zou ons inziens logischer zijn om de legalisering van sport in het huidige pand over te hevelen naar het nieuwe pand.

Ik wacht uw reactie graag af.

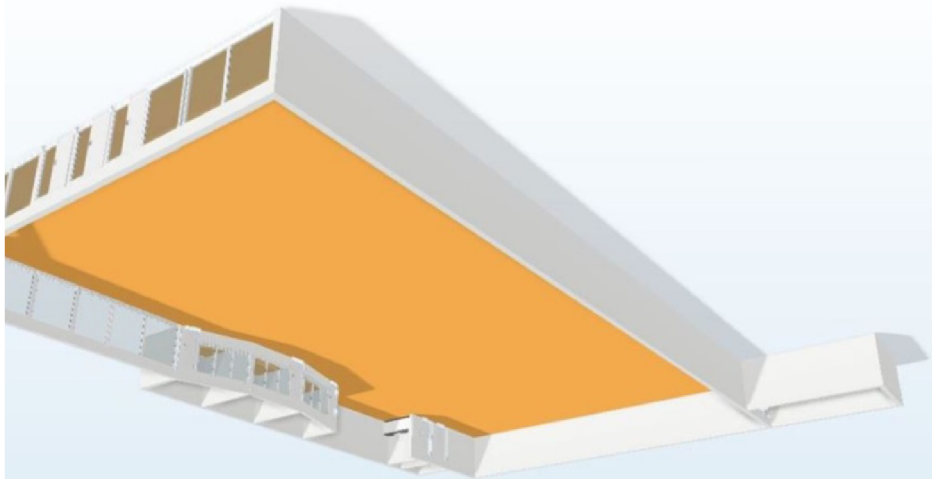
Met vriendelijke groeten,

5.1.2E

5.1.2E



5.1.2E





From: 5.1,2E <5.1,2E@outlook.com>
Sent: Monday, December 7, 2020 7:56:55 PM

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

Subject: FW: Legaliseren sportschool aan St. Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht

Beste secretariaat,

Wij sturen u graag onderstaande mail door zodat de heer Diepeveen ook beter op de hoogte is van wat er op dit moment speelt en waar onze vraag om hulp over gaat. Wij willen graag met hem in gesprek gaan hierover. Zie bijgevoegde mail.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Van: 5.1.2E

Verzonden: maandag 7 december 2020 10:48

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

Onderwerp: Legaliseren sportschool aan St. Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht

Beste 5.1.2E

Hierbij doe ik je zoals telefonisch afgesproken ons verzoek en de informatie toekomen.

Sinds april 2017 zitten we met onze gym in het pand aan de Nevadadreef 25C in Utrecht. De verhuurder had toegezegd dat het ontbreken van de sportbestemming geen probleem zou zijn, dit zou hij regelen. In 2019 kwam een collega van u van de afdeling Vergunningen langs, waarna op 13 december 2019 (nadat we daar ondertussen al ruim 2,5 sport beoefenden) een omgevingsvergunning is afgegeven voor het legaliseren van een sportschool op deze locatie.

Het huidige pand aan de Nevadadreef is te klein, niet kindvriendelijk (eigenlijk niet veilig) vanwege de open trap naar de tweede verdieping, niet rolstoelvriendelijk, niet genoeg parkeerplaatsen etc..

Om ongelukken te voorkomen hebben we zelf aan de trap geklust en deze met houten palen iets dichters gemaakt zodat er niemand uit kan vallen.

We hebben geen kantine, balie of een plek waar we met onze jeugd even een praatje kunnen maken. We zitten op de 2de verdieping in een kantoorpand, met 2 onderburen; een schoonmaakbedrijf en een meubelrestauratiewinkel. Maar ondanks dat alles hebben we er de afgelopen 3,5 jaar uiteraard alles aan gedaan om overlast, drukte, en ongelukken te voorkomen.

Het nieuwe pand dat we willen huren aan de St. Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht is een groot pand op de Begane Grond, ook op het industrieterrein Overvecht. Er is aan de overkant van dit pand genoeg parkeergelegenheid. Er zijn geen boven- of onderburen. 5.1, 1C

5.1.2E Dit pand is qua ligging en grootte perfect voor onze sportschool, voor de uitbreiding en onze nieuwe doelstellingen om nog meer mensen uit Overvecht te laten sporten. Ook in het kader van het nieuwe project dat we in samenwerking met Stichting Jou opstarten vanaf januari 2021 is dit pand hard nodig. We kunnen hier een ruimte creëren waar onze leden coronaproof samen kunnen komen om door middel van Kickboksen te werken aan discipline, rust en focus in hun leven te krijgen. Dit is hard nodig in Overvecht.

5.1, 1C

Om een kort overzicht te maken van de huidige situatie versus de nieuwe situatie:

5.1, 1C	5.1, 1C

We zouden hier samen met de gemeente Utrecht een nog mooier voorbeeldproject kunnen neerzetten. We hebben namelijk (naast wat we nu al doen) innovatieve en nieuwe ideeën voor onze uitbreiding wat nog niet elders in de gemeente wordt aangeboden qua sportstimulering.

Wij zien niet waarom het huidige pand geschikter zou zijn voor sportbeoefening ten opzichte van de nieuwe locatie. Respect, orde, rust en veiligheid komen allemaal terug in de huisregels binnen de gym; al onze leden houden zich hier strikt aan.

Met alle drukte die we tijdens de groepstrainingen hebben, is er niet eerder een geval van overlast, drukte of wat dan ook geweest. Hier zullen wij hopelijk bij de nieuwe locatie ook weer naar handelen.

Wij hopen dat de gemeente ons kan ondersteunen en positief staat tegenover het legaliseren van sport in het nieuwe pand aan de St. Laurensdreef 5.1.2E in Utrecht.

Ik stuur je als bijlage een kopie van de brief inzake legalisering van ons huidige pand. En fotos van de huidige en eventueel nieuwe zaal. En een foto om een indruk te geven van hoe druk 1 groepsles in de leeftijd 5 tot 7 jaar wordt... Dit is uiteraard een foto van voor de Corona tijd.

Wij wachten uw reactie in spanning af.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2E

5.1.2E

Stichting Overfit

t.a.v. 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)
Uw kenmerk
Uw brief van

A-HZ_WABO-20-44639

Datum 14 januari 2021

Ons kenmerk HZ_WABO-20-44639

Onderwerp Brief verzoek aanvullende gegevens

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Nevadadreef 76 in Utrecht is nog niet volledig en voldoet daardoor niet aan de indieningsvereisten¹. De beslistermijn is daarom onderbroken waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de dag na de verzenddatum van deze brief en stopt als de aanvullende gegevens bij ons binnen zijn.

Aanvullen aanvraag

Lees in de bijlage welke gegevens u nog moet aanleveren. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 4 weken na de verzenddatum van deze brief moeten de gegevens bij ons binnen zijn; (12 februari 2021).
- zijn de juiste gegevens niet op tijd binnen, dan wordt uw aanvraag niet verder behandeld;
- na ontvangst van een aanvulling kijken wij of uw aanvraag volledig is. Zijn op dat moment niet alle gevraagde stukken binnen, dan wijzen wij uw aanvraag af. Daarom is het belangrijk dat u duidelijk aangeeft dat er nog stukken volgen als u niet alles in één keer toestuur.
- u moet de gevraagde gegevens schriftelijk toesturen o.v.v.:
 - 'Aanvullende gegevens'
 - kenmerk (zie 'Ons kenmerk' bovenaan deze brief)
 - naam behandelaar (zie 'Behandeld door' bovenaan deze brief)

Kosten

Als wij uw aanvraag niet verder kunnen behandelen dan moet u € 5.1.2B betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,
Namens dezen,

5.1.2E
M. Prijs

Bijlage:

Ontbrekende gegevens RO (afwijken van de bestemming)

- Bij de aanvraag ontbreekt een (kadastrale) situatietekening. De tekening dient op schaal 1:500 of 1:1000 te worden opgesteld;
- Bij de aanvraag ontbreken plattegrondtekeningen van het bestaande gebruik en het gewenste gebruik. U dient van beide een tekening te overleggen. De tekeningen dienen op schaal 1:100 te worden opgesteld en moeten van maatvoering en oppervlaktematen zijn voorzien;
- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke motivering omtrent het aantal benodigde aantal auto- en fietsparkeerplaatsen. Gelieve een berekening (aan de hand van oppervlakte maken danwel aantal behandelkamers) aan te leveren van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte en hoe voldaan kan worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota stallen en parkeren, zie hiervoor <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/parkeerbeleid/>. Wij verzoeken u om op een situatietekening aan te geven waar de parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zich bevinden;
- Foto's bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke omschrijving van het beoogde gebruik en de daarmee samenhangende gewenste activiteiten. U kunt bijvoorbeeld een bedrijfsplan aanleveren, hierin moeten in elk geval de volgende zaken aan de orde komen:
 - Doelgroep
 - Aantal medewerkers
 - Aantal bezoekers
 - Openingstijden
 - Welke diensten gaat u precies aanbieden
 - Wordt er muziek ten gehore gebracht?
 - Wordt er alcohol geschonken?

Meer informatie vindt u op de website van de gemeente Utrecht: [Omgevingsvergunning aanvragen](#)
Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht, de hoogte van de leges vindt u in de [Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2020](#)

Aandachtspunten

Reclame

Voor het bevestigen van reclame aan de gevel (platte tekst) of een uithangbord aan uw bedrijfspand hebt u een omgevingsvergunning nodig. Met een vergunningcheck op het Omgevingsloket online omgevingsloket.nl kunt u bepalen of u een omgevingsvergunning/ een omgevingsvergunning/bouw nodig hebt. U vraagt de omgevingsvergunning ook daar aan.

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 - 878100 of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl.

From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 14 Jan 2021 20:58:52 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Roxit-001525590_000
Attachments: Roxit-001525590_000.rtf

Beste collega,

Zou je bijgesloten bestanden willen afdrukken.
Deze zijn voor het tekenboek VTH.

Zou je een reactie op deze mail willen geven, zodat ik weet dat het wel of niet is goed gegaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Vergunningverlener Omgevingsvergunningen

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

ma, din, don en vrijdag





