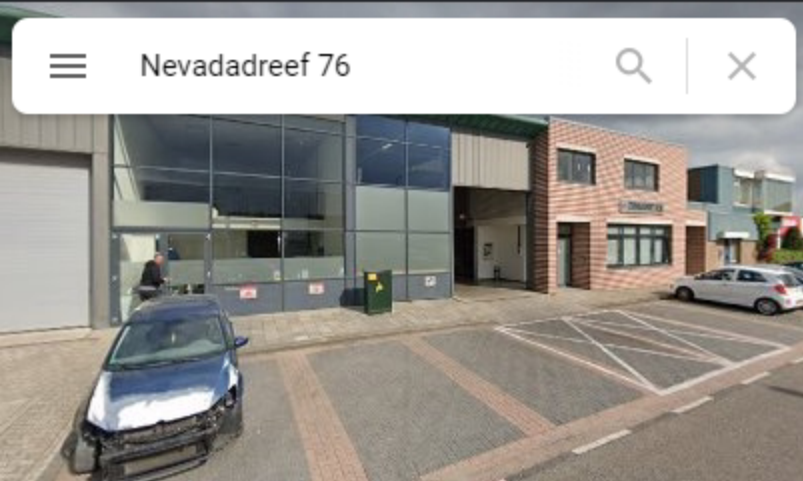




ZINKUNIE B.V.

02.11.2015



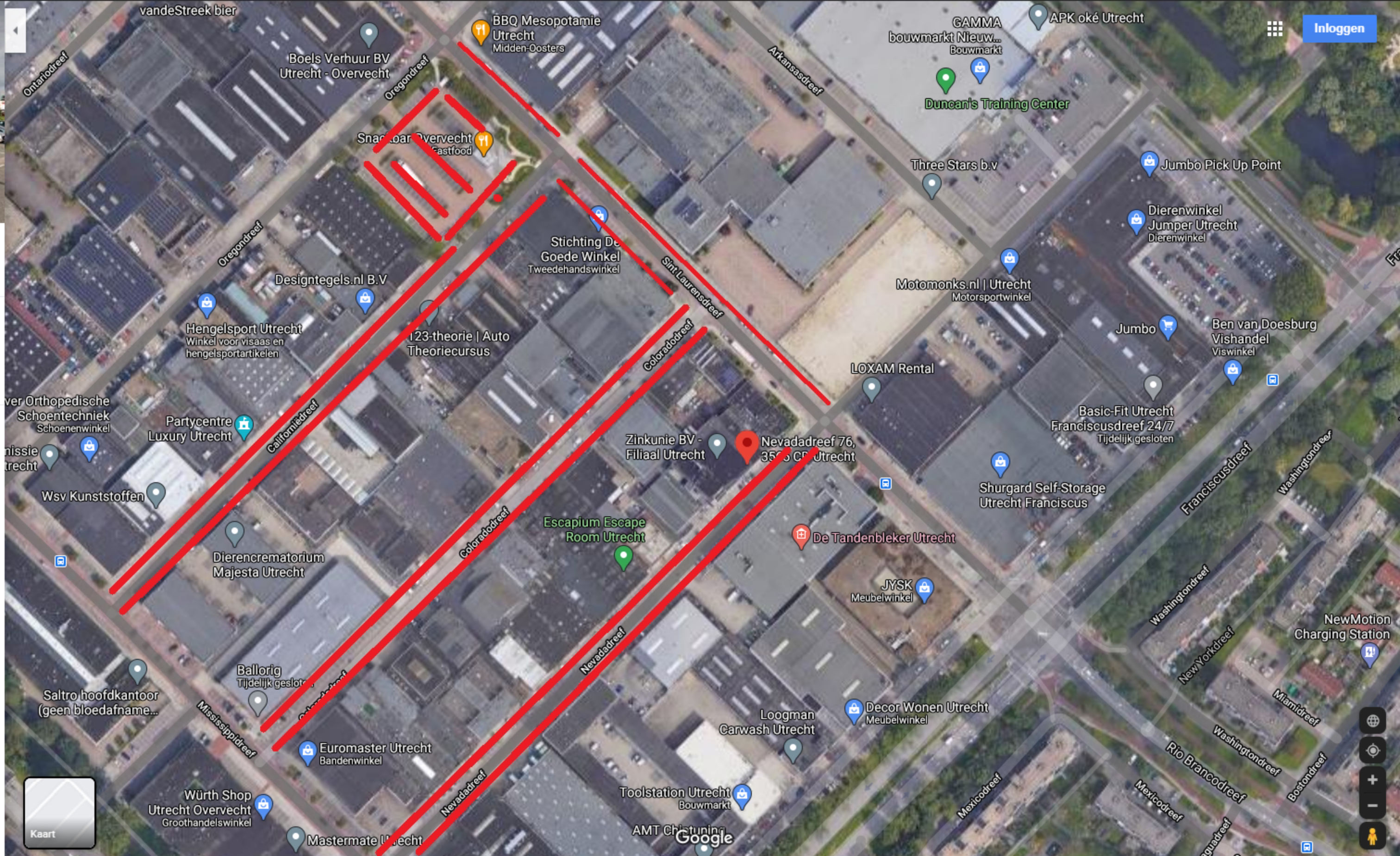
Nevadadreef 76

3565 CD Utrecht

- Route
- Opslaan
- In de buurt
- Naar je telefoon verzenden
- Delen

- 43GR+69 Utrecht
- Bewerking voor Nevadaadreef 76 voorstellen
- Ontbrekende plaats toevoegen
- Je bedrijf toevoegen

Foto's



From: "5.1,2E" <info@5.1,2E>
Sent: Wed, 20 Jan 2021 22:06:04 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: HZ_WABO-20-44639 / Nevadadreef 76 te Utrecht
Attachments: parkeerplekken.png

Beste 5.1,2E

1. Wellicht is het over het hoofd gezien maar op de tekening staat daadwerkelijk wel het gebouw van Nevadadreef 76, het bestand heet wellicht zo maar het betreft ook 76 want het is hetzelfde gebouw maar op de 1e verdieping. Zie in het bestand de tweede tekening onder de tekening bovenaan (waar onder staat "*verdieping*"). Dat is exact de tekening van het gebouw.

2. 5.1, 1C

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Beste 5.1,2E ik hoop dat dit voldoende is voor de verdere beoordeling. Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E

www.stichtingoverfit.nl
info@stichtingoverfit.nl

Gambiadreef 60
3564 ES| Utrecht



Op 19 januari 2021 13:56:30 +01:00, schreef 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>:

Geachte heer 5.1,2E

U mail met aanvullende gegevens heb ik ontvangen en aan het dossier toegevoegd.

Toch is de aanvraag nog niet compleet, de tekening die u hebt toegestuurd betreft Nevadadreef 72-74-74A

Uw aanvraag is voor perceel Nevadadreef 76 en van dit pand dient u tekeningen bestaande en nieuwe situatie te overleggen.

In het bedrijfsplan omschrijft u de parkeerwestie, dit is niet voldoende.

- 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;

Ik wil u verzoeken de gevraagde gegevens uiterlijk 12 februari 2021 te overleggen. De beslistermijn gaat weer lopen op het moment dat de aanvraag volledig is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Vergunningverlener Omgevingsvergunningen

5.1.2E

@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

ma, din, don en vrijdag



Van: Stichting OverFit <[REDACTED]@stichtingoverfit.nl>

Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 16:38

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

Onderwerp: Re: HZ_WABO-20-44639 / Nevadadreef 76 te Utrecht

Beste [REDACTED] [REDACTED]

Zie bijlage voor de gevraagde stukken die ontbraken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

www.stichtingoverfit.nl

[REDACTED] [@stichtingoverfit.nl](mailto:[REDACTED]@stichtingoverfit.nl)

Gambiadreef 60

3564 ES| Utrecht



Op 14 januari 2021 21:46:09 +01:00, schreef [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>:

Geachte heer [REDACTED]

Uw aanvraag voor het vestigen van een sportschool op de Nevadadreef 76 te Utrecht is niet compleet.

In de bijlage ontvangt u de brief verzoek aanvullende gegevens.

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



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 8 Feb 2021 09:51:15 +0100
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: Nevadadreef 76; aangepast advies

Hoi 5.1.2E

Hierbij ontvang je het aangepaste advies van EZ voor de aanvraag van Overfit aan de Nevadadreef 76.

EZ adviseert negatief over de vestiging van Stichting Overfit aan de Nevadadreef 76, omdat dit ten koste gaat van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die alleen op bedrijventerreinen terecht kunnen. Blijkens de adviesrapportage van Stec Groep over toekomstbestendige werklocaties uit 2020 is er een groot tekort aan bedrijventerreinen in de regio en in de stad Utrecht. Het toestaan van een nieuwe sportorganisatie vergroot dat tekort en dat vind EZ ongewenst. Het bestemmingsplan staat sportfuncties onder voorwaarden wel aan de randen toe (zone Franciscusdreef en Mississippi dreef). De achtergrond daarvan is dat er minder menging plaatsvindt van bezoekend publiek met vrachtverkeer (verkeersveiligheid-risico) en zware bedrijvigheid (risico van milieu-overlast). Bovendien ligt deze zone het dichtst bij de wijk Overvecht, waardoor dit gebied het makkelijkst en het snelst te bereiken is.

EZ maakte in het eerdere concept-advies voor het toetsteam een andere afweging a.g.v. een grotere waarde die EZ toekende aan andere verleende vergunningen voor sportfuncties buiten de aangewezen sportzone uit het bestemmingsplan. Daarbij gaat het om Duncan's Training Center, 5.1.2E (oude locatie Nevadadreef 25C en nieuwe locatie St. Laurensdreef 5.1.2E) en Colosseum. Dat betreft echter een juridische afweging en die hoort strikt genomen niet bij EZ thuis, maar valt onder de verantwoordelijkheid van VTH. Dat heeft tot bovenstaand genuanceerde advies geleid.

Ik hoor graag of jij je ook hierin kan vinden en hoe de bespreking in het toetsteam verloopt.

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

Verzonden: maandag 1 februari 2021 10:46

Aan: 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: 5.1.2E

Hoi 5.1.2E

Ik heb het bedrijfsplan van Stichting Overfit bekeken en nog wat van de overige info in Squit.

EZ is akkoord, met dien verstande dat:

- we wel nog graag nog een stukje nadere onderbouwing en motivatie ontvangen in de vorm van een marktonderzoek dat meer info geeft over de (commerciële) sportbehoefte in de vorm van fitness/ groepslessen/ vechtsporten/ indoor gehandicaptensport etc. in Utrecht als geheel en in de wijk Overvecht in het bijzonder. Het is super dat Overfit meer mensen in Overvecht wil laten bewegen, maar hoe worden de marktkansen – door een onafhankelijke (sport)adviseur - ingeschat voor nog een uitbreiding van een sportschool? Daarbij is er ook behoefte aan inzicht in de marktruimte voor de specifieke vormen van sport die Overfit aanbiedt / aan gaat bieden. Dit stuk extra onderbouwing is noodzakelijk om eventuele bezwaren van andere sportscholen te kunnen weerleggen, zodat de gemeente de vergunning (indien door alle afdelingen positief beoordeeld) kan verlenen en in stand kan houden, in het geval er bezwaarmakers een rechtszaak aanspannen.
- een nadere onderbouwing van de locatiekeuze ook gewenst is. Waarom wil Overfit zich vestigen op een bedrijventerrein? In hoeverre is vestiging in de wijk Overvecht mogelijk? Bijvoorbeeld in een leeggekomen winkel of bedrijfspand? Welke locaties zijn bekeken en/of waarom vielen deze af? In hoeverre is gecombineerd gebruik mogelijk bij één van de rondom het bedrijventerrein gelegen sportvoorzieningen? Bij Vechtsebanen of 5.1.2E bijvoorbeeld, of via een samenwerking met één van de veldsporten (voetbal, tennis) of bij de bestaande sportscholen op bedrijventerrein Nieuw-Overvecht (5.1.2E 5.1.2E Colosseum, Duncan's Training Center)?

Bij 5.1.2E nieuwvestiging Laurensdreef 5.1.2E bespraken we dat het goed zou zijn om een ruimtelijke onderbouwing te eisen. In dit geval is er sprake van een wijzigingsbevoegdheid. Is al duidelijk wie het wijzigingsplan op gaat stellen? Doet de gemeente dat of moet de initiatiefnemer een adviesbureau in de arm nemen? In beide gevallen is het goed dat bovenstaande marktonderzoek en motivering locatiekeuze worden meegenomen in het verhaal van het wijzigingsplan.

Los van bovenstaande is vestiging op de eerste verdieping in zoverre gunstig, dat er daarmee minder / geen bedrijfsruimte (met name op de begane grond) wordt weggenomen uit de markt. En als de voor eigen gebruik bedoelde kantoorruimte op de verdieping leegstaat, zorgt een sportschool voor een betere invulling dan een onderverhuurd zelfstandig en daarmee illegaal kantoor o.i.d.

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

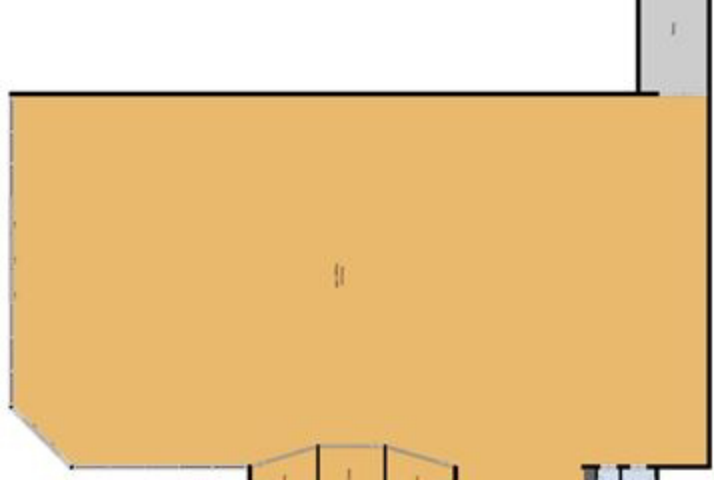
Postbus 16200

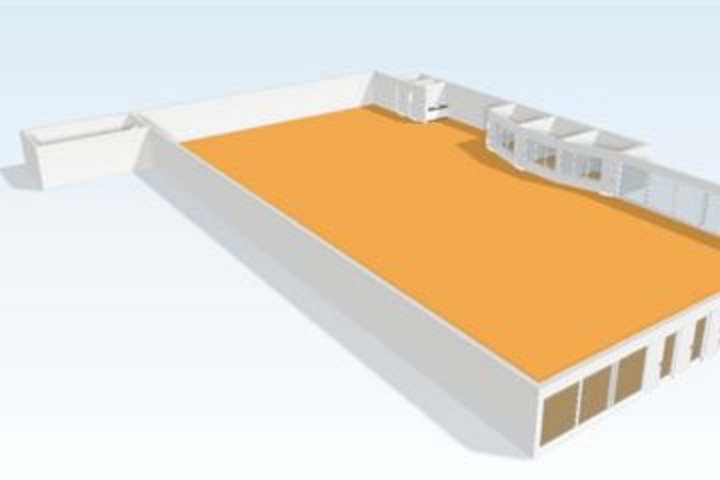
3500 CE Utrecht





Gemeente Utrecht





From: "[5.1.2E]"
Sent: Wed, 17 Feb 2021 10:10:49 +0100
To: "[5.1.2E]@outlook.com" <[5.1.2E]@outlook.com>
Subject: Besluit HZ_WABO-20-43723
Attachments: HZ_WABO-20-43723 - CHZ_PCLBH-19-38274 - St.-Laurensdreef [5.1.2E] te Utrecht - 20210217_100744.zip

 Veilig verstuurd via ZIVVER
[Bekijk in de ZIVVER-app](#)

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)

5.1.2E
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 hier tegen 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

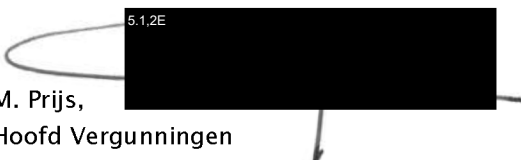
Uitvoering

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,


M. Prijs,
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.