

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij de heer 5.1.2E 5.1.2E
telefoonnummer: 5.1.2E 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

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

5.1.2E

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Escapium

T.a.v. de heer 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

-I-HZ_WABO-17-14233

Behandeld door De heer 5.1.2E
Doorkiesnummer 030 – 286 46 89
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Datum 15 mei 2017
Ons kenmerk HZ_WABO-17-14233
Onderwerp Brief in behandeling nemen aanvraag
omgevingsvergunning

Bijlage(n)

Uw kenmerk

Uw brief van

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Nevadadreef 44 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 3 mei 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-17-14233. Uw aanvraag betreft het vestigen van een escape-room en heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

– Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

In deze brief informeren wij u over de behandeling van uw aanvraag.

In behandeling nemen aanvraag

Op 12 mei 2017 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen en vervolgens beoordeeld. Wij hebben uw aanvraag in behandeling genomen aangezien deze nu voldoet aan de indieningsvereisten uit de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Procedure en beslistermijnen

Wij moeten uw aanvraag behandelen met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure. De maximale beslistermijn hiervoor is acht weken na de datum van ontvangst van uw aanvraag. Deze is verlengd met de tijd die u heeft gebruikt om de aanvullende gegevens aan te leveren. Dit betekent dat wij uiterlijk op 29 juni 2017 een beslissing nemen. Als wij binnen de beslistermijn geen besluit nemen over uw aanvraag dan wordt de gevraagde vergunning van rechtswege verleend.

Wij kunnen deze beslistermijn eenmalig met maximaal zes weken verlengen waarvoor u in dat geval een afzonderlijk besluit ontvangt. Tijdens de beoordeling van uw aanvraag kan blijken dat een andere procedure gevolgd moet worden of dat door bijzondere omstandigheden de beslisdatum wijzigt. Hierover ontvangt u dan schriftelijk bericht.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij de heer 5.1.2E 5.1.2E
telefoonnummer: 5.1.2E 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E @utrecht.nl.

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

5.1.2E

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bijlage omgevingsvergunning Nevadadreef 44-46 Utrecht

Omschrijving aanvraag

Escapium, statutair gevestigd op de 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E Woerden, is een dynamisch bedrijf met als doel bezoekers te ontvangen en deze een beleving mee te geven in een escaperoom.

Een escaperoom is een spel waarbij een team fysiek in een kamer wordt opgesloten. Het doel is om te ontsnappen door het ontdekken van hints, mysteries en het oplossen van puzzels. Hiervoor krijgen de deelnemers in de regel een uur de tijd. Het gehele doel draait om ontspanning, teambuilding en een ervaring rijker. Escaperooms worden zowel door particulieren als door bedrijven bezocht.

Locatie en vooruitzichten in tijd

Escapium zal, indien de omgevingsvergunning verleend wordt, de Nevadadreef 44-46 huren. De huurperiode bedraagt drie jaar, met een optie tot verlening van drie jaar enzovoorts. Het pand beschikt over twee toiletten, een voordeur en een garagedeur die voor eigen gebruik is.

Gewenste activiteiten

Escapium wenst op de Nevadadreef 44-46 te starten met één escaperoom. Indien dit een succes is, zullen de mogelijkheden bekeken worden om vorm te geven aan een extra escaperoom.

De escaperoom zal per team geboekt worden voor een tijdsduur van anderhalf uur, bestaande uit een uur speeltijd en een half uur voorbereiding/napraten. De openingstijden voor publiek zullen van 10:00 tot 22:30 uur zijn. In eerste instantie zullen deze tijden enkel gelden voor de weekenden en zal Escapium doordeweeks open zijn vanaf 17.30 tot 22.30 uur. De deelnemende teams variëren van twee tot zes personen. De teams worden gedurende de ontvangst tot vertrek begeleid door een aanwezige medewerker van Escapium. Gedurende het spel worden de teams middels camerabeelden begeleidt en geholpen.

Ervaringscijfers van andere escaperooms leren dat met name avonden en weekenden goed bezocht worden. Dit is weergegeven in de volgende tabel:

Dag	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
Ochtend						Druk	Druk
Middag				Matig	Matig	Druk	Druk
Avond	Matig	Matig	Druk	Druk	Druk	Druk	Druk

Medewerkers en bezoekers

Wij zullen in eerste instantie openen met één escaperoom en geven graag een inzicht van het toekomstbeeld. Wanneer er een tweede escaperoom ontwikkeld wordt en in bedrijf is, zijn er twee teams van zes personen aanwezig. Rekening houdende met een overlappende aanwezigheid van teams die binnenkomen tot vertrek, zullen er nooit meer dan veertig personen tegelijkertijd aanwezig zijn op de Nevadadreef 44-46.

Mogelijke milieuhinder

Er wordt geen mogelijke milieuhinder verwacht. In de escaperooms zullen stemmen te horen zijn van deelnemers en worden geluidseffecten afgespeeld. De kamers worden van zodanige geluidsisolatie voorzien dat geluiden niet in de andere escaperoom te horen zijn, welk de beleving van het spel kan verminderen.

Parkeren

De straat Nevadadreef in Utrecht beschikt over minimaal honderdtien vrije parkeerplekken waar gebruik van gemaakt kan worden door bezoekers en personeel. Daarnaast kan er altijd geparkeerd worden in de Parkeergarage van Vechtsebanen voor 1,25 euro per uur.

Gedurende een doordeweekse dag (de niet populaire bezoektijden voor een escaperoom) zijn er voldoende lege parkeerplekken aanwezig, waardoor er geen hinder en tekort verwacht wordt aan parkeerplekken.

In foto "Nevadadreef foto 1", "Nevadadreef foto 2", "Nevadadreef foto 3" en "Nevadadreef foto 4", die in de directe omgeving van de Nevadadreef 44-46 genomen zijn, wordt dit inzichtelijk gemaakt.



Nevadadreef foto 1



Nevadadreef foto 2



Nevadadreef foto 3



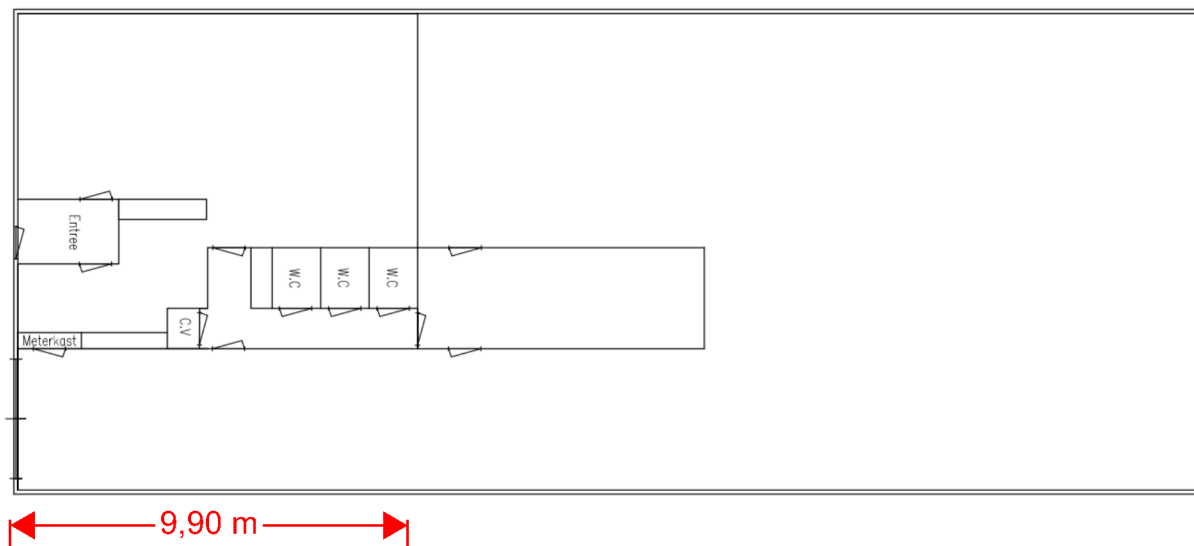
Nevadadreef foto 4

Er zal voornamelijk geparkeerd worden door bezoekers en medewerkers in de minder drukke (parkeer)tijden in de straat, namelijk gedurende de avonduren en in de weekenden. Daarnaast zal een gedeelte per OV en per fiets komen. Fietsen kunnen geparkeerd worden op de stoep die vrij moet blijven, gezien deze dient als oprit naar de garagedeur van de Nevadadreef 44-46 (te zien op foto 1).

Door bovenstaande bevindingen gaan wij ervan uit dat er geen parkeeroverlast ontstaat voor de omgeving.

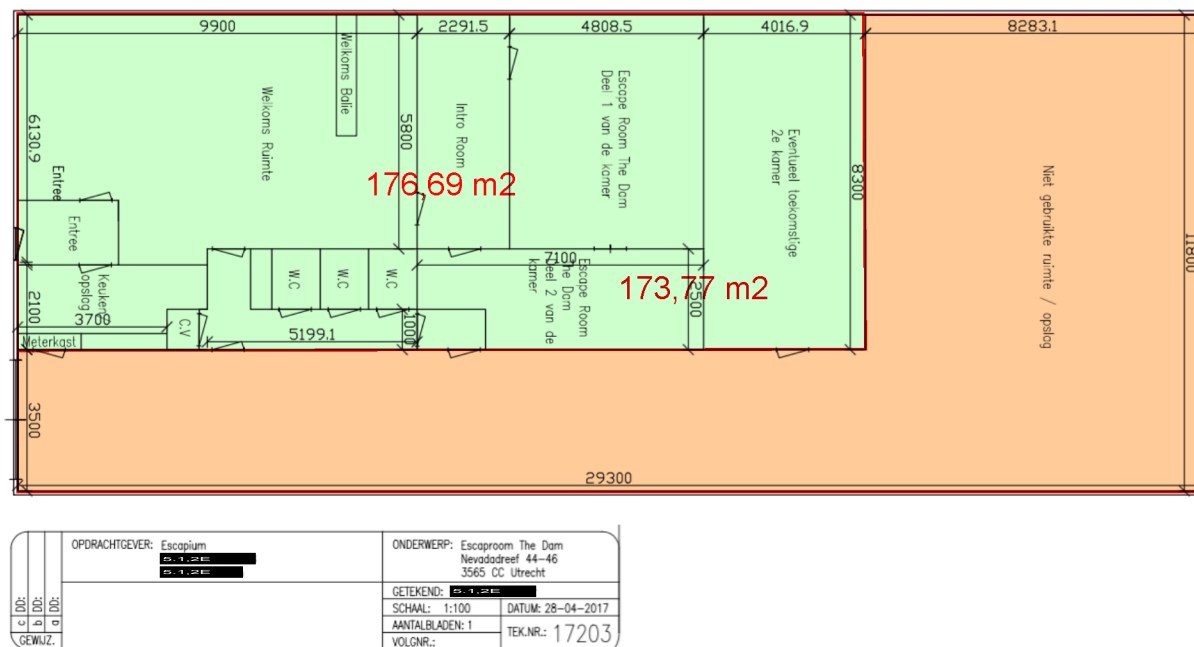
Plattegrond huidig gebruik

Plattegrond van de huidige staat Nevadadreef 44-46



Plattegrond toekomstig gebruik

Plattegrond van de toekomstige situatie Nevadadreef 44-46



Meldplicht brandveilig gebruik

Doordat er nooit meer dan vijftig personen aanwezig zijn, zal er geen 'meldplicht brandveilig gebruik' nodig zijn. Wel zullen wij zorg dragen dat het pand brandveilig gebruikt wordt.

Bijlage omgevingsvergunning Nevadadreef 44-46 Utrecht

Omschrijving aanvraag

Escapium, statutair gevestigd op de 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E Woerden, is een dynamisch bedrijf met als doel bezoekers te ontvangen en deze een beleving mee te geven in een escaperoom.

Een escaperoom is een spel waarbij een team fysiek in een kamer wordt opgesloten. Het doel is om te ontsnappen door het ontdekken van hints, mysteries en het oplossen van puzzels. Hiervoor krijgen de deelnemers in de regel een uur de tijd. Het gehele doel draait om ontspanning, teambuilding en een ervaring rijker. Escaperooms worden zowel door particulieren als door bedrijven bezocht.

Locatie en vooruitzichten in tijd

Escapium zal, indien de omgevingsvergunning verleend wordt, de Nevadadreef 44-46 huren. De huurperiode bedraagt drie jaar, met een optie tot verlening van drie jaar enzovoorts. Het pand beschikt over twee toiletten, een voordeur en een garagedeur die voor eigen gebruik is.

Gewenste activiteiten

Escapium wenst op de Nevadadreef 44-46 te starten met één escaperoom. Indien dit een succes is, zullen de mogelijkheden bekeken worden om vorm te geven aan een extra escaperoom.

De escaperoom zal per team geboekt worden voor een tijdsduur van anderhalf uur, bestaande uit een uur speeltijd en een half uur voorbereiding/napraten. De openingstijden voor publiek zullen van 10:00 tot 22:30 uur zijn. In eerste instantie zullen deze tijden enkel gelden voor de weekenden en zal Escapium doordeweeks open zijn vanaf 17.30 tot 22.30 uur. De deelnemende teams variëren van twee tot zes personen. De teams worden gedurende de ontvangst tot vertrek begeleid door een aanwezige medewerker van Escapium. Gedurende het spel worden de teams middels camerabeelden begeleidt en geholpen.

Ervaringscijfers van andere escaperooms leren dat met name avonden en weekenden goed bezocht worden. Dit is weergegeven in de volgende tabel:

Dag	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
Ochtend						Druk	Druk
Middag				Matig	Matig	Druk	Druk
Avond	Matig	Matig	Druk	Druk	Druk	Druk	Druk

Medewerkers en bezoekers

Wij zullen in eerste instantie openen met één escaperoom en geven graag een inzicht van het toekomstbeeld. Wanneer er een tweede escaperoom ontwikkeld wordt en in bedrijf is, zijn er twee teams van zes personen aanwezig. Rekening houdende dat er maximaal twee teams in de toekomst aanwezig zijn, wordt de gemiddelde aanwezigheid op 13 personen geschat (inclusief medewerker).

Mogelijke milieuhinder

Er wordt geen milieuhinder verwacht. In de escaperooms zullen stemmen te horen zijn van deelnemers en worden geluidseffecten afgespeeld. De kamers worden van zodanige geluidsisolatie voorzien dat geluiden niet in de andere escaperoom te horen zijn, welk de beleving van het spel kan verminderen.

Er is tevens een milieumelding ingediend via aimonline.nl.

Parkeren fietsen en auto's

Er is gekeken naar de "Nota stallen en parkeren". Hieruit is gebleken dat de Nevadadreef 44 zich in "Zone C1 - Suburbaan (zone schil/overloop gebied) - Nieuwe Schil + Leidsche Rijn" bevindt. Hiervoor geldt een loopafstand van honderd meter. Binnen deze honderd meter bevinden zich 86 vrije parkeerplaatsen gelegen in de Nevadadreef (het maximale aantal vrije parkeerplekken in de Nevadadreef bedraagt 98).

Fietsparkeernorm:

Wij zullen ervoor zorgen dat er een fietsenrek geplaatst wordt voor minimaal zes tot maximaal tien fietsen. Het fietsrek wordt geplaatst op de oprit naar de garagedeur van de Nevadadreef 44, aangegeven met het blauwe vlak op onderstaande "Situatieschets" en "Foto".

Autoparkeernorm:

Oude situatie:

Het bedrijf wat voorheen gevestigd was op de Nevadadreef viel onder de "Detailhandel", waarvoor er een minimale parkeernorm van 3,6 tot maximaal 5,6 per 100 bvo verplicht is. Vermenigvuldig de minimale norm x 3,45 (345 m² bvo). Daarmee komt de oude situatie uit op een minimale parkeernorm van 12,42 (maximale parkeernorm 19,32).

Huidige situatie:

Het huidige bedrijf (Escapium) kan gerekend worden tot de categorie "Cultureel centrum/wijkgebouw", waarvoor er een minimale parkeernorm van 1 per 100 bvo verplicht is. Vermenigvuldig de minimale norm x 3,45 (345 m² bvo). Hierdoor komt de huidige/gewenste situatie uit op een minimale parkeernorm van 3,45 (maximale parkeernorm 10,35).

Wij schatten in dat er gemiddeld per drie personen, één auto aanwezig is. Hiermee komt het totale aantal uit op 4,33 parkeernorm (5 parkeerplekken).

Door bovenstaande bevindingen gaan wij ervan uit dat de parkeerbehoefte op de Nevadadreef afneemt en er geen parkeeroverlast ontstaat voor de omgeving.

Situatieschets:



GROEN = Nevadadreef 44

PAARS = Vrije parkeerplaatsen

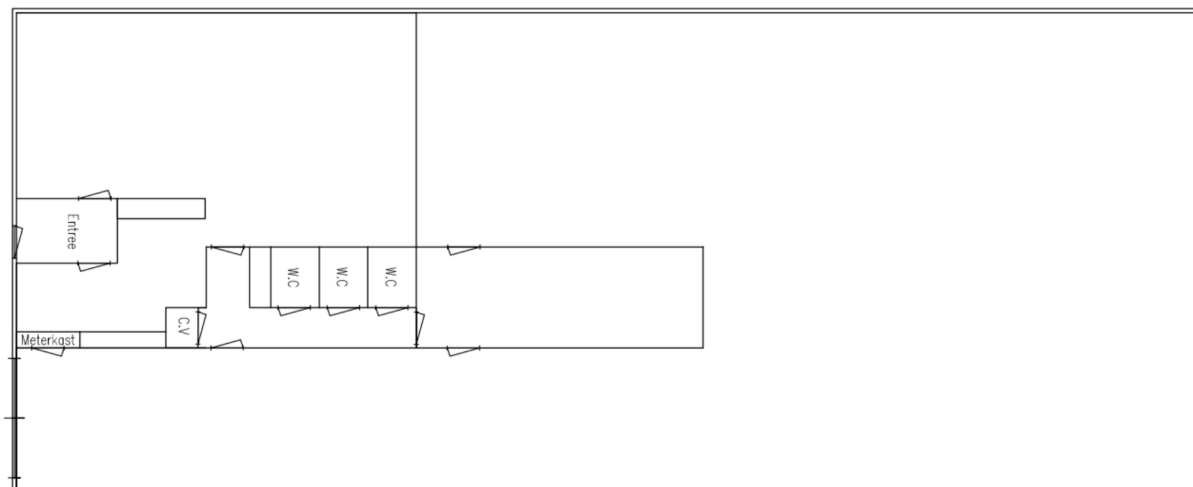
BLAUW = Oprit

Foto:



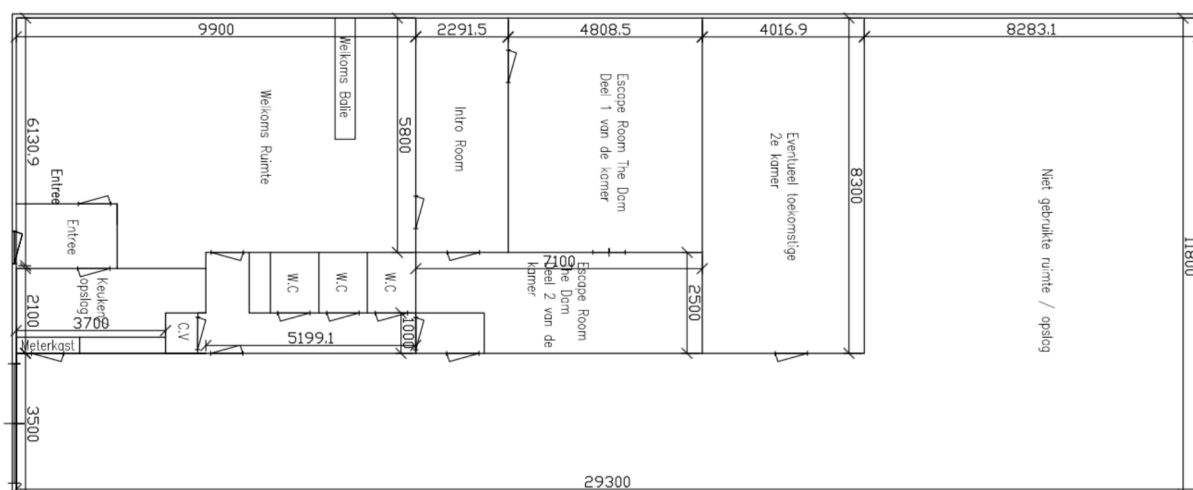
Plattegrond huidig gebruik

Plattegrond van de huidige staat Nevadadreef 44-46



Plattegrond toekomstig gebruik

Plattegrond van de toekomstige situatie Nevadadreef 44-46



OPDRACHTGEVER: Escaprium B.V. B.V.	ONDERWERP: Escaproom The Dam Nevadadreef 44-46 3565 CC Utrecht	
	GETEKEND: B.V.	DATUM: 28-04-2017
	SCHAAL: 1:100	AANTALBLADEN: 1
	VOLGNR.: 1	TEK.NR.: 17203

Meldplicht brandveilig gebruik

Doordat er nooit meer dan vijftig personen aanwezig zijn, zal er geen 'meldplicht brandveilig gebruik' nodig zijn. Wel zullen wij zorg dragen dat het pand brandveilig gebruikt wordt.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg
Datum 23 mei 2017
Tijdstip 09:00-10.15 uur
Plaats 11B

Verslag door

5.1.2E

Agendapunten

1. Verslag
2. Actielijst
3. Nieuwe plannen
4. Rondvraag

Deelnemers

5.1.2E (voorzitter), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E (5.1.2E), 5.1.2E (EZ),
5.1.2E (VG), 5.1.2E (Midu), 5.1.2E (JZA) en 5.1.2E (JZA).

Afwezig: 5.1.2E (VG)

Verslag

1 Verslag

Het verslag van 16 mei 2017 wordt na enkele tekstuele aanpassingen goedgekeurd.

2 Actielijst

2.1	ABA
2.2	5.1.2E

	ABA 5.1.2E
2.3	5.1.2E 5.1.2E
2.4	5.1.2E 5.1.2E
2.5	
2.6	5.1.2E

	ABA
2.7	5.1,2E
	5.1,2E
2.8	5.1,2E

3 Nieuwe plannen

3.1	ABA
-----	-----

3.4	
3.5	
3.6	HZ_WABO-17-14233 Nevadadreef 44 het vestigen van een escape-room SteM: Het perceel ligt binnen een zone wijzigingsgebied voor sport en leisure. EZ: akkoord. Remo: zaak moet worden aangehouden voor de beoordeling van de parkeerbelasting. <u>Aanhouden</u>
3.7	

3.8	ABA 5.1,2E
3.9	5.1,2E

4 Rondvraag
n.v.t.

Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Gereed
			5.1,2E	
			5.1,2E	
			5.1,2E	
			5.1,2E	
		5.1,2E	5.1,2E	
7	23-05-2017	Nevadadreef 44	Remo	30-05-2017

Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg
Datum 30 mei 2017
Tijdstip 09:00–10.15 uur
Plaats 11E

Verslag door

5.1,2E

Agendapunten

1. Verslag
2. Actielijst
3. Nieuwe plannen
4. Rondvraag

Deelnemers

5.1,2E (voorzitter), 5.1,2E (STeM), 5.1,2E (5.1,2E), 5.1,2E (EZ),
5.1,2E (VG), 5.1,2E (JZA) en 5.1,2E (JZA).

Afwezig: 5.1,2E (Midu) (input per e-mail van 24 mei 2017)

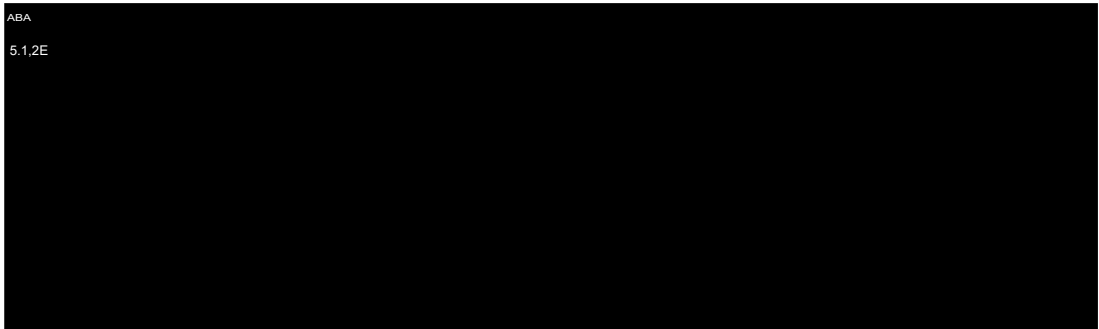
Verslag

1 Verslag

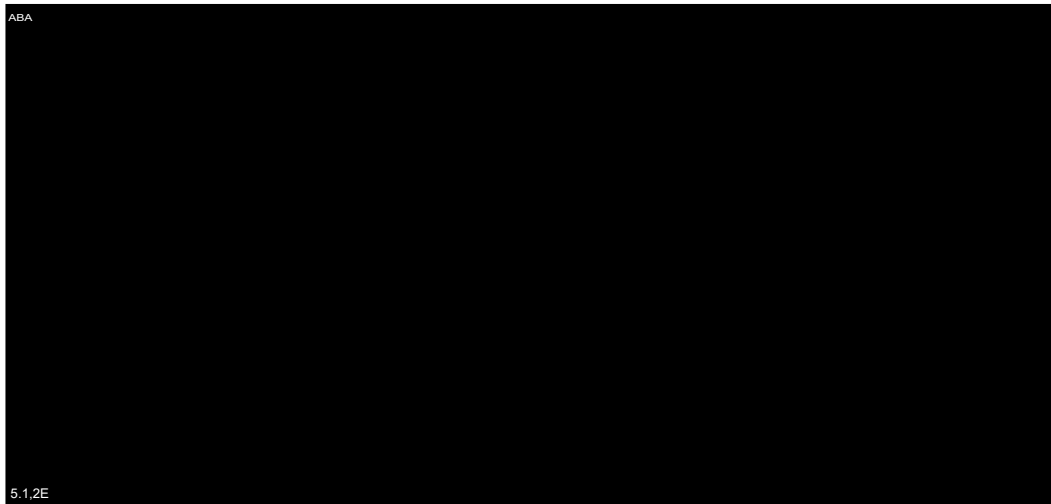
Het verslag van 23 mei 2017 wordt na enkele tekstuele aanpassingen goedgekeurd.

2 Actielijst

2.1	ABA 5.1,2E 5.1,2E
2.2	

2.3	ABA 5.1,2E 
2.4	5.1,2E 
2.5	HZ_WABO-17-14233 Nevadadreef 44 het vestigen van een escape-room VGO: de stukken zijn compleet voor de aanvraag. SteM: Het perceel ligt binnen een zone wijzigingsgebied voor sport en leisure. EZ: akkoord. Remo: zaak moet worden aangehouden voor de beoordeling van de parkeerbelasting. <u>Aanhouden</u>

3 Nieuwe plannen

3.1	ABA  5.1,2E
-----	---

	ABA
3.2	5.1.2E
3.3	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E
3.4	

	ABA	
3.5	5.1,2E	
3.6	5.1,2E	
3.7	5.1,2E	
	5.1,2E	

3.8	ABA 5.1.2E 5.1.2E
3.9	5.1.2E 5.1.2E
3.10	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E

4 Rondvraag
n.v.t.

Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Gereed
1	09-05-2017	ABA	5.1,2E	
2	09-05-2017			
3	23-05-2017	5.1,2E	5.1,2E	
4	23-05-2017	5.1,2E	5.1,2E	
5	30-05-2017			
6	30-05-2017			
7	30-05-2017	5.1,2E		
8	30-05-2017	5.1,2E	5.1,2E	
9	30-05-2017	5.1,2E	5.1,2E	

Escapium

T.a.v. de heer 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Behandeld door De heer 5.1.2E
Doorkiesnummer 030 - 286 46 89
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges € 5.1.2B

Datum 14 juni 2017
Ons kenmerk HZ_WABO-17-14233
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 15 JUNI 2017
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Nevadadreef 44 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 3 mei 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-17-14233. Ons besluit over uw aanvraag voor het vestigen van een escape-room heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Publicatie

Op 11 mei 2017 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij geen reacties ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan door iedere belanghebbende tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige