

Tekenwerk ontvangen van Nevadadreef 74 ???
Parkeernorm

Men had een identieke aanvraag voor het perceel Andesdreef 11A te Utrecht
(HZ_WABO-19-08966) deze was geweigerd.
WOB verzoek gedaan

- Parkeerkwestie: na inventarisatie van de parkeermogelijkheden, zien we dat er voldoende parkeergelegenheid is voor bezoekers in de omgeving. Daarnaast zal naar verwachting rond de 70% te fiets (of te voet) komen naar de sportschool omdat het overgrote gedeelte van onze sporters uit de wijk/buurt (Overvecht) komen.

7. Extra toelichting ten behoeve van aanvraag (afdeling vergunningen)

- Wij zullen vanuit de stichting in de startfase beginnen met 4 á 5 vrijwilligers.
- Verwachte aantal bezoekers per dag: 50-80 bezoekers
- Maximum aantal die wij tegelijk kunnen faciliteren: max. 20-30 sporters
- Er zal geen muziek ten gehore gebracht worden of gedraaid worden
- GEEN alcohol
- Openingstijden sportschool: 09:00 t/m 21:00 (of 22:00, afhankelijk van vraag)
- De indeling en binnenkant van het pand/gebouw veranderd NIET. Het enige is dat er een vloer gezet wordt en voor de rest verandert er qua indeling niets.
- Parkeerkwestie: na inventarisatie van de parkeermogelijkheden, zien we dat er voldoende parkeergelegenheid is voor bezoekers in de omgeving. Daarnaast zal naar verwachting rond de 70% te fiets (of te voet) komen naar de sportschool omdat het overgrote gedeelte van onze sporters uit de wijk/buurt (Overvecht) komen.



Colorado dreef

Nevada dreef

Situatie schaal 1:500
 sectie E
 perceelnr. 159-161
 kadastraal bekend gemeente Utrecht



Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg
Datum 2 februari 2021
Tijdstip 09:00–10.30 uur
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

Agendapunten

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

Deelnemers

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),
5.1.2E (MiDu), 5.1.2E (VG), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (VGO/EZ) en 5.1.2E
5.1.2E (5.1.2E).

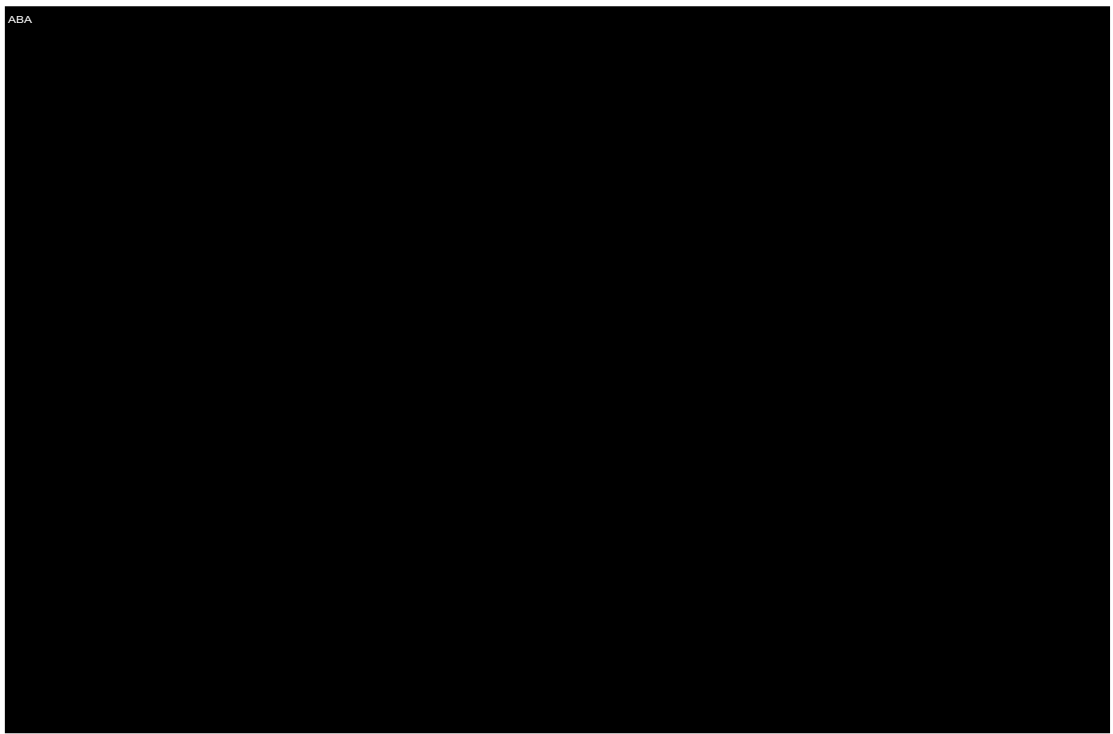
Afwezig:

Verslag

1 Verslag

Het verslag van 26 januari 2021 wordt na enige aanpassingen goedgekeurd.

2 Actielijst

2.1	ABA 
-----	---

ABA

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

2.2

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

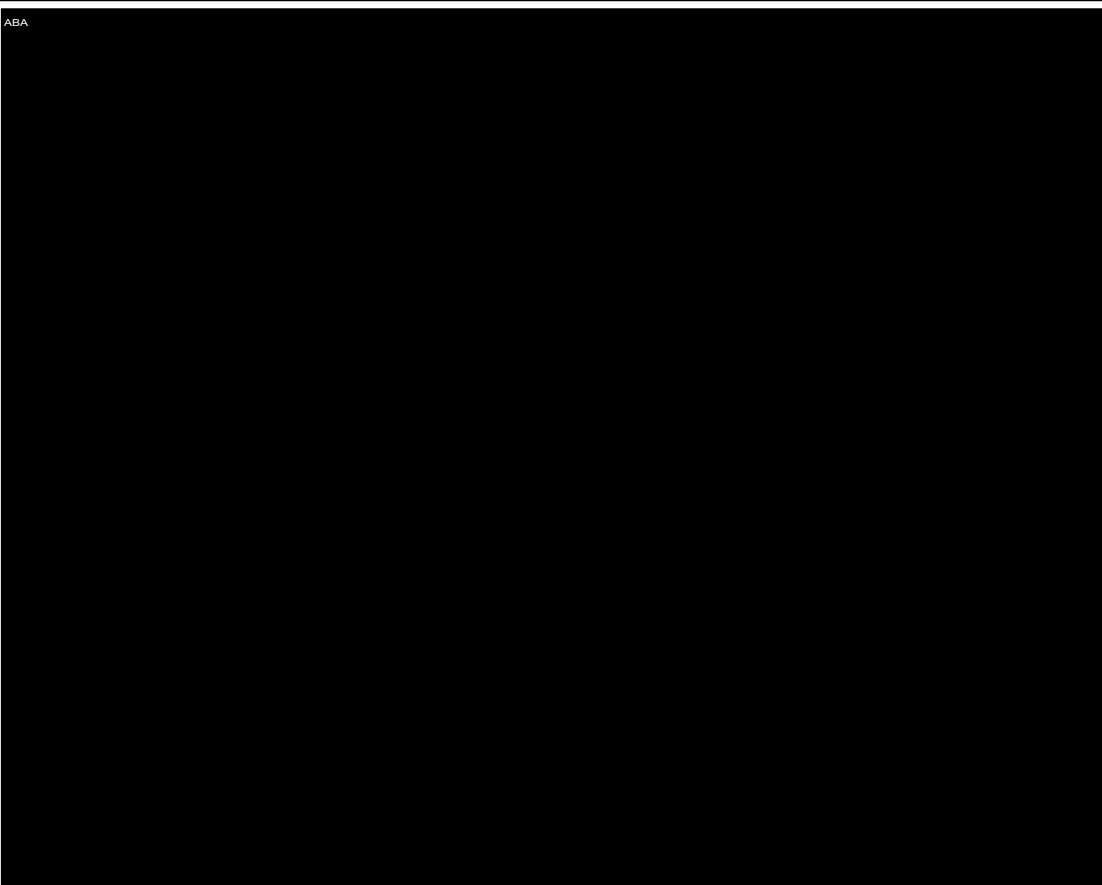
5.1,2E

	ABA 5.1.2E
2.3	

	ABA 5.1,2E
2.4	5.1,2E

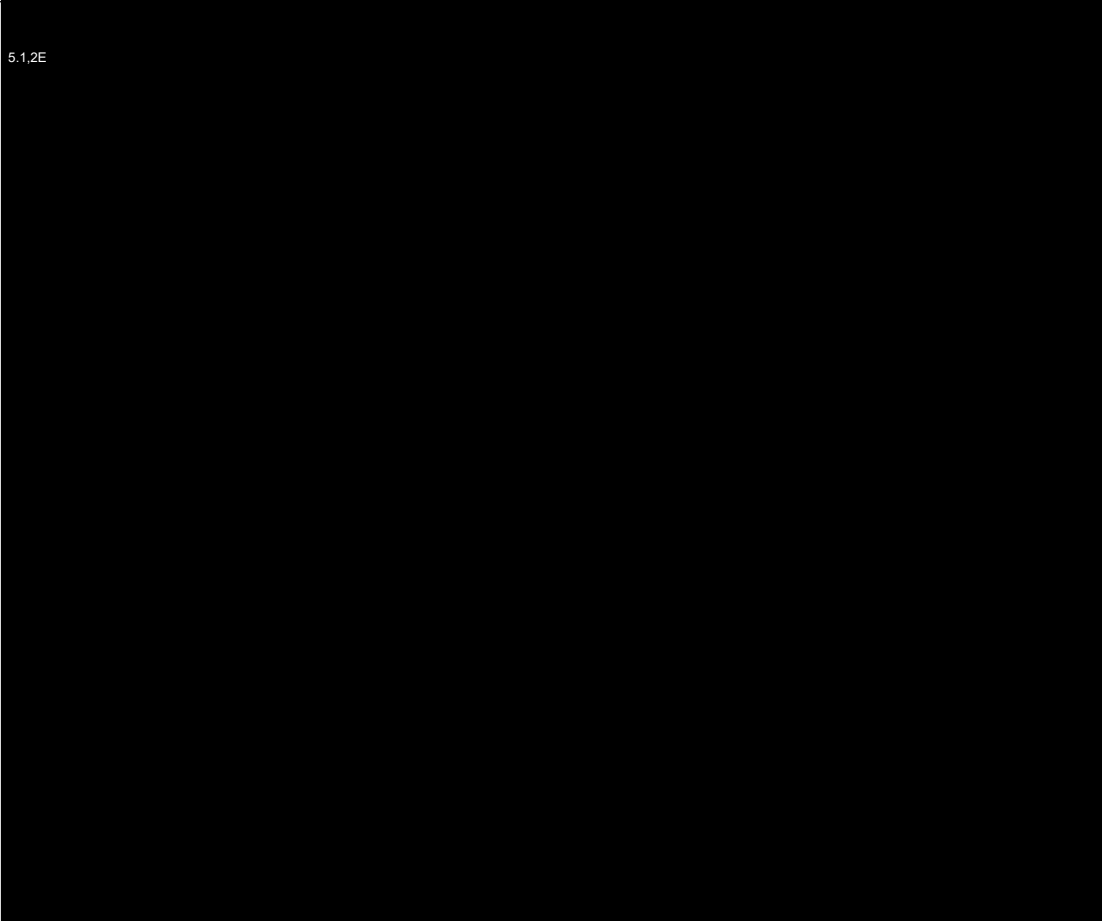
ABA

2.5



ABA

2.6



5.1.2E

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

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

	ABA 5.1.2E 5.1.2E
	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

	5.1.2E 5.1.2E
2.12	5.1.2E

ABA

5.1,2E

2.13	ABA 5.1.2E 5.1.2E
2.14	5.1.2E

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

Nieuwe plannen

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

	EZ: Voor deze aanvraag moet een onderbouwing marktonderzoek worden gevraagd. VZ: Na de St. Laurensdreef was de visie dat we zouden stoppen met sportscholen op het midden van het terrein. Het is enkel mogelijk aan de randen van het terrein. VG: Hier is overleg over geweest. Hier is uitgekomen dat de sportscholen idealiter aan de randen van het terrein worden geplaatst. Hier is nog geen beleid over. Er geldt hier ook een gezondheidsbelang. STeM: Niet akkoord, functiemenging is enkel toegestaan in het wijzigingsgebied. Dit is o.a. aan de randen en de hoofdroutes van het bedrijventerrein. Deze locatie valt hier buiten. Dit is een goed uitgangspunt. Waarom zouden we hiervan afwijken? VZ: Het bestemmingsplan is helder. Er is een uitzondering gemaakt voor de St. Laurensdreef, omdat de raad hier zelf initiatief voor heeft genomen. Er wordt ook een zware ruimtelijke argumentatie opgesteld waaruit blijkt dat het bij de sportschool aan de St. Laurensdreef om een uitzonderlijke situatie gaat. Voor de overige sportscholen moeten we geen uitzondering maken, anders heeft het bestemmingsplan geen werking meer. MiDu: Er moet worden nagevraagd aan de beleidsadviseur wat zijn redenatie is om te kijken of er iets bijzonders is aan deze aanvraag in vergelijking met andere aanvragen. Indien er niets bijzonders is, dan moet de aanvraag worden geweigerd. VG: Graag nog een overleg met beleidsadviseur. <u>Aanhouden</u>
3.5	

	ABA
3.6	5.1,2E 5.1,2E
3.7	
3.8	5.1,2E

	<u>Akkoord, mits ecologie akkoord.</u>
--	--

4 Rondvraag

Actielijst

ABA						
			5.1,2E			
			5.1,2E			
					5.1,2E	
					5.1,2E	
			5.1,2E		5.1,2E	
			5.1,2E			
					5.1,2E	
			5.1,2E			
			5.1,2E		5.1,2E	
			5.1,2E			

ABA	5.1,2E				
13	02-02-2021	HZ_WABO- 20-44639	Nevadadreef 76	EZ/VG	09-02- 2021
ABA	5.1,2E				

Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg
Datum 9 februari 2021
Tijdstip 09:00–10.30 uur
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

Agendapunten

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

Deelnemers

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),
5.1.2E (MiDu), 5.1.2E (VG), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (VGO/EZ) en 5.1.2E
5.1.2E (5.1.2E).

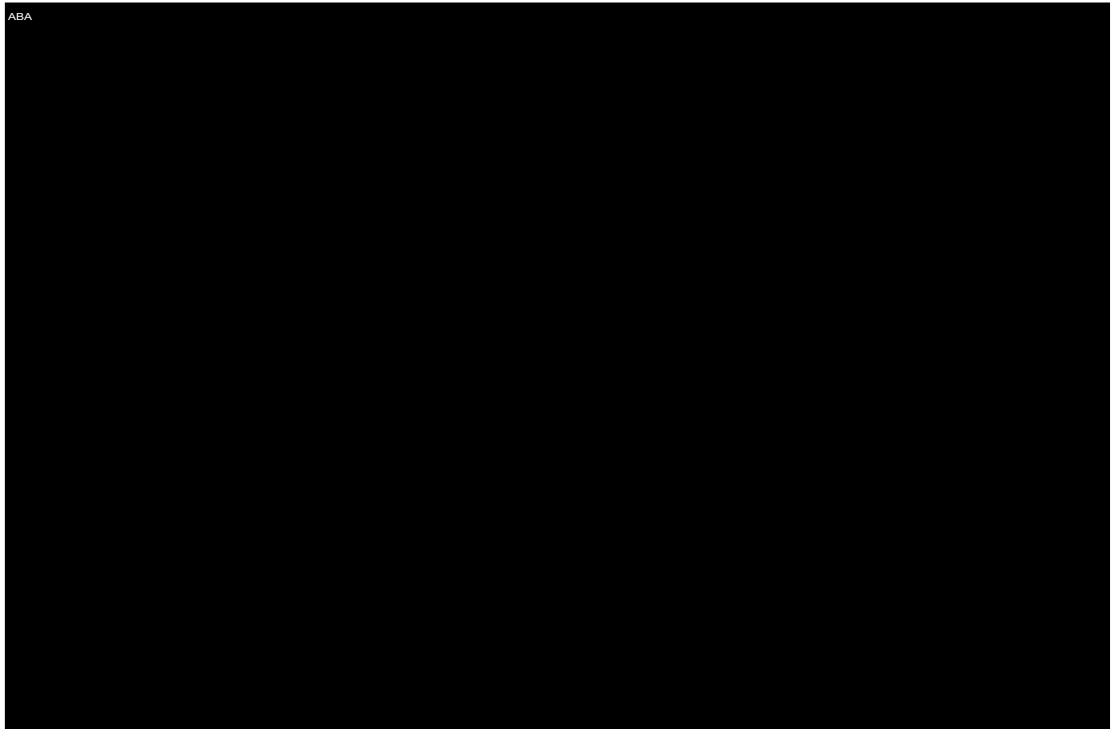
Afwezig:

Verslag

1 Verslag

Het verslag van 2 februari 2021 wordt na enige aanpassingen goedgekeurd.

2 Actielijst

2.1	ABA 
-----	---

ABA

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

	ABA
2.2	5.1,2E

	ABA
2.3	

		ABA
2.4		5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E
2.5		5.1,2E 5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

	ABA 5.1.2E
2.6	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E

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

2.8

ABA

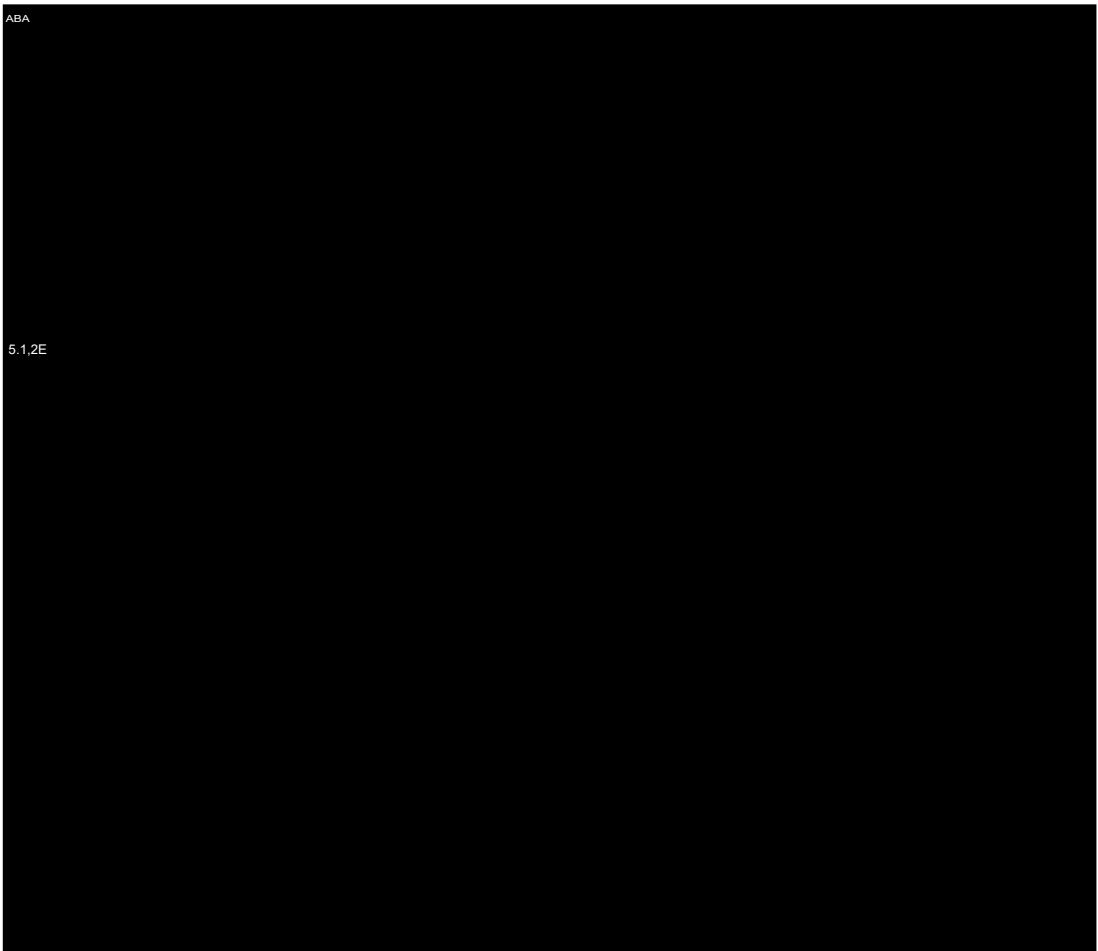
5.1,2E

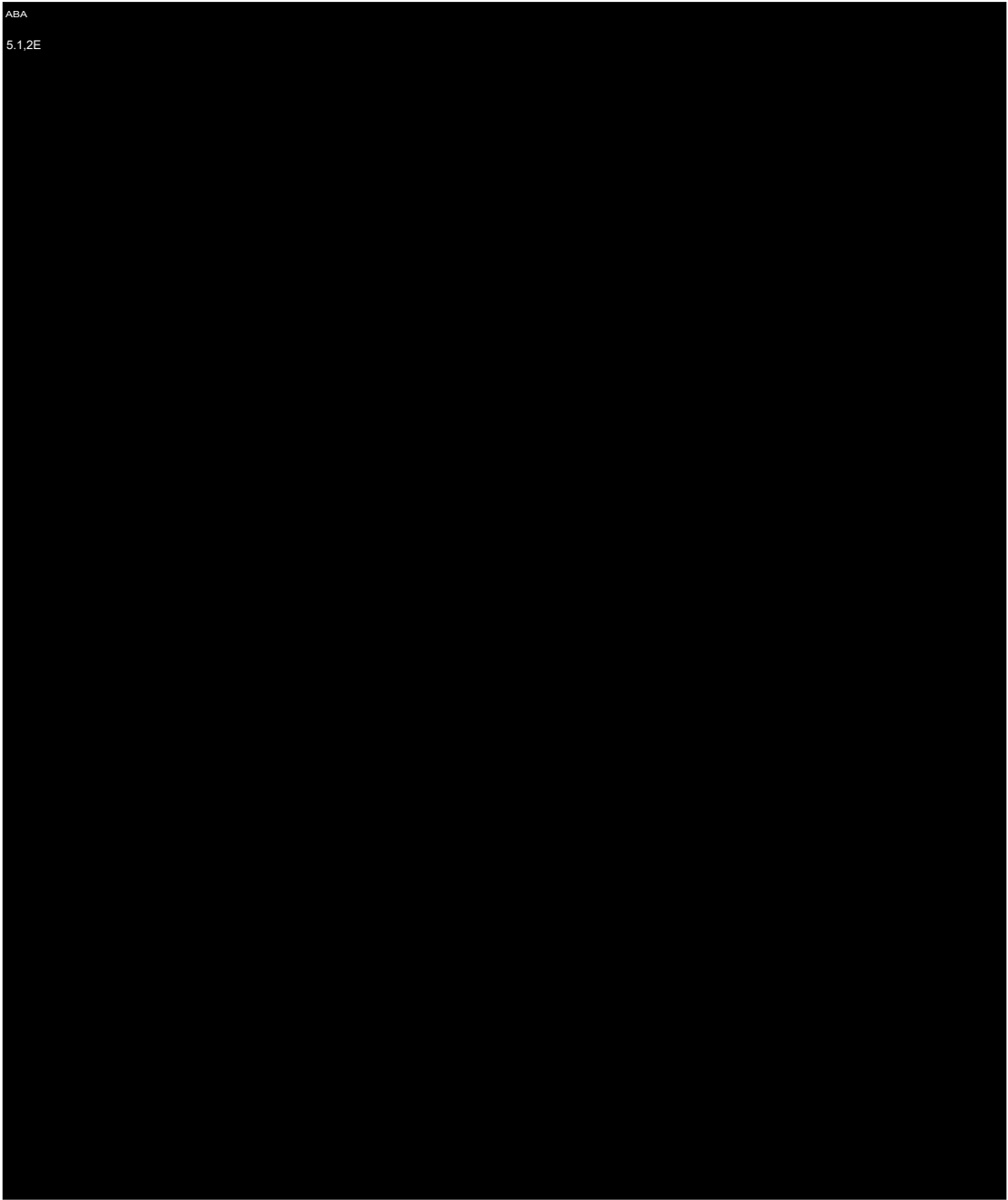
5.1,2E

	ABA 5.1,2E
	5.1,2E 5.1,2E

	ABA
2.10	5.1,2E

	ABA 5.1,2E
2.11	5.1,2E
2.12	

	ABA 5.1.2E 
2.13	HZ_WABO-20-44639 Nevadadreef 76 het vestigen van een sportschool. EZ: Voor deze aanvraag moet een onderbouwing marktonderzoek worden gevraagd. VZ: Na de St. Laurensdreef was de visie dat we zouden stoppen met sportscholen op het midden van het terrein. Het is enkel mogelijk aan de randen van het terrein. VG: Hier is overleg over geweest. Hier is uitgekomen dat de sportscholen idealiter aan de randen van het terrein worden geplaatst. Hier is nog geen beleid over. Er geldt hier ook een gezondheidsbelang. STeM: Niet akkoord, functiemenging is enkel toegestaan in het wijzigingsgebied. Dit is o.a. aan de randen en de hoofdroutes van het bedrijventerrein. Deze locatie valt hier buiten. Dit is een goed uitgangspunt. Waarom zouden we hiervan afwijken? VZ: Het bestemmingsplan is helder. Er is een uitzondering gemaakt voor de St. Laurensdreef, omdat de raad hier zelf initiatief voor heeft genomen. Er wordt ook een zware ruimtelijke argumentatie opgesteld waaruit blijkt dat het bij de sportschool aan de St. Laurensdreef om een uitzonderlijke situatie gaat. Voor de overige sportscholen moeten we geen uitzondering maken, anders heeft het bestemmingsplan geen werking meer.

	MiDu: Er moet worden nagevraagd aan de beleidsadviseur wat zijn redenatie is om te kijken of er iets bijzonders is aan deze aanvraag in vergelijking met andere aanvragen. Indien er niets bijzonders is, dan moet de aanvraag worden geweigerd. VG: Graag nog een overleg met beleidsadviseur. VZ: Overleg gehad met beleidsadviseur. We houden de lijn aan dat we geen nieuwe sportscholen willen hebben op het midden van het bedrijventerrein, maar alleen aan de buitenkanten. De sportschool aan de St. Laurensdreef is de laatste sportschool op het midden van het bedrijventerrein waar we medewerking aan verlenen. <u>Niet akkoord</u>
2.14	ABA 5.1.2E 

	ABA
--	----------------------------

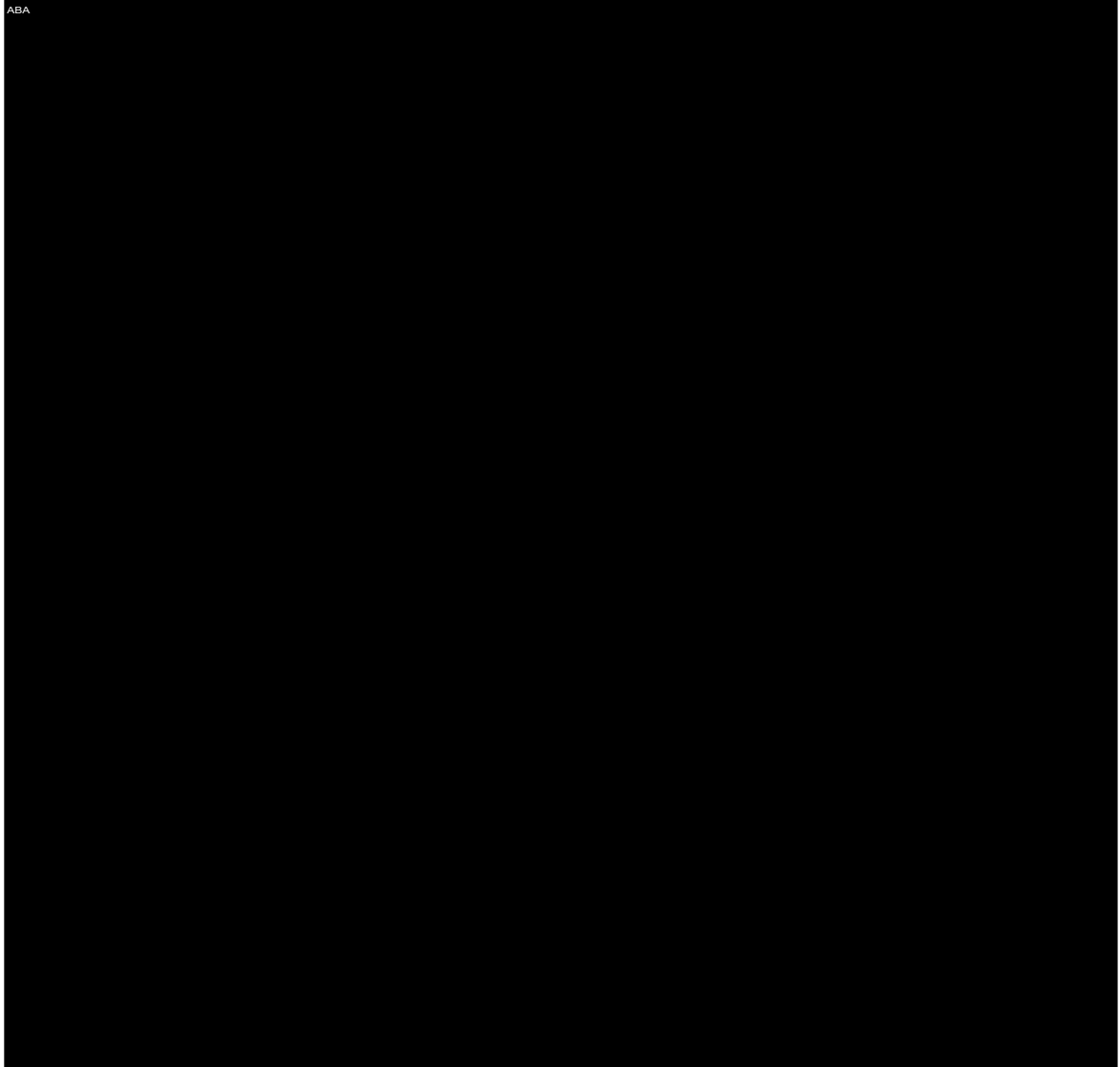
Nieuwe plannen

3.1	ABA 5.1,2E
3.2	
3.3	

	ABA 5.1,2E 5.1,2E
3.4	5.1,2E

4 Rondvraag

ABA



Actielijst

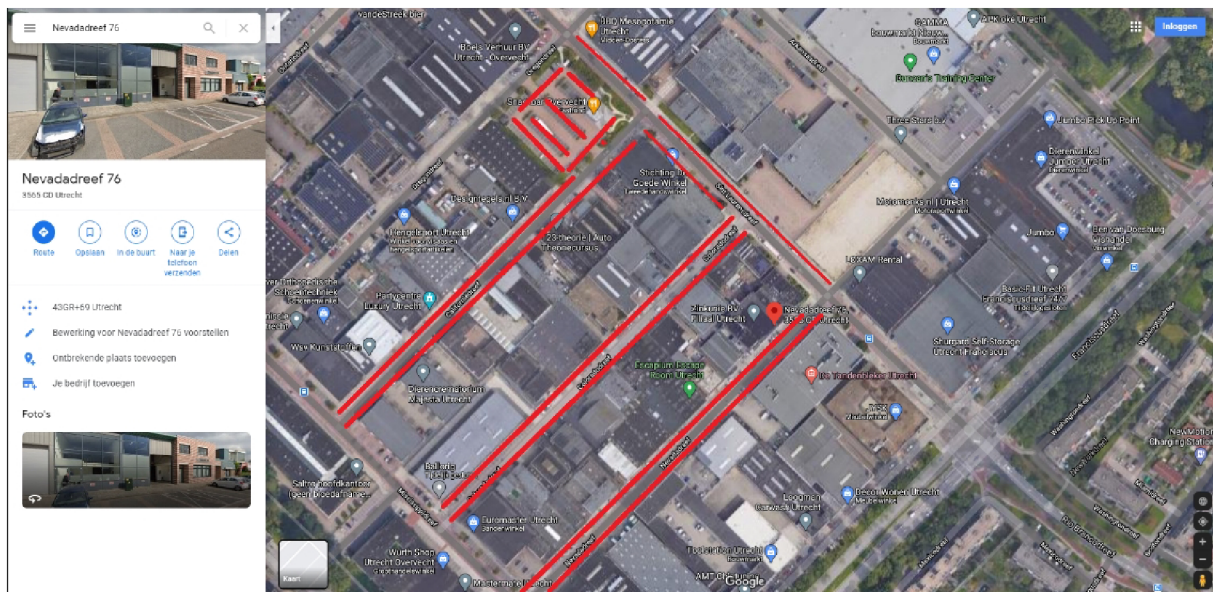
ABA						
			5.1,2E			
					5.1,2E	
			5.1,2E		5.1,2E	
			5.1,2E			
					5.1,2E	
			5.1,2E			

In het ondernemingsplan is opgenomen

- Parkeerkwestie: na inventarisatie van de parkeermogelijkheden, zien we dat er voldoende parkeergelegenheid is voor bezoekers in de omgeving. Daarnaast zal naar verwachting rond de 70% te fiets (of te voet) komen naar de sportschool omdat het overgrote gedeelte van onze sporters uit de wijk/buurt (Overvecht) komen.

3. Extra toelichting parkeervraag:

Wij hebben per training een gemiddelde van 15 á 20 deelnemers die komen sporten. Hiervan komt gemiddeld 30 tot 50% met de auto waardoor we spreken over 5 tot 10 auto's die een parkeerplek nodig hebben. Bij observatie van de omgeving en als regelmatige bezoeker van industrieterrein Nieuw-Overvecht, is er altijd voldoende parkeerplek voor 5 tot 10 auto's. Zelfs wanneer er geen parkeerplekken op de Nevadadreef zelf aanwezig zijn, is er op de Californiëdreef een grote parkeerplaats die altijd voor het overgrote gedeelte leeg staat en er daardoor voldoende plek is. Zie bijlage voor mogelijke parkeerplekken waar er altijd voldoende vrije parkeerplaatsen zijn waar mensen kunnen parkeren.



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

5.1.2E

Datum 2 april 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-44639
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden **06 APR. 2021**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door , voor het vestigen van een sportschool op het adres **Nevadadreef 76** te weigeren.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Voor het perceel Nevadadreef 76 geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2011) en het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017). Het perceel heeft blijkens de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3 van de regels bij het bestemmingsplan). Daarnaast heeft het perceel de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Op grond van artikel 3.1, onder j, van de regels bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' is ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' één sport- en gezondheidscentrum toegestaan. Het perceel Nevadadreef 76 beschikt niet over de aanduiding 'sporthal', waardoor het vestigen van een sportschool in strijd is met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening'.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Juridisch kader

Activiteit 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 onder c, van de Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo

en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het lid 1, onder c slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen. Deze aanvraag kan worden verleend met artikel 4, lid 9, van bijlage II 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 Gebiedsteam van de gemeente Utrecht. Dit is een multidisciplinair overleg waarin aanvragen om omgevingsvergunning getoetst worden aan verschillende aspecten.

Advies met betrekking tot aanvraag

Volgens het Gebiedsteam is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning voor het vestigen van een sportschool.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' geeft specifieke zones aan waar sportfuncties mogelijk zijn. De Nevadadreef 76 ligt niet in een zone waar een sportfunctie mogelijk is. Het argument dat de functie voor een betere sociale controle zorgt en daarmee meewerkt aan de veiligheid van het bedrijventerrein is van belang. Dit wil echter nog niet zeggen dat daarmee afgeweken moet worden van een zone waar de sportfunctie wel mogelijk is. De sportfunctie is niet enkel gebonden aan een bedrijventerrein. Het vestigen van een sportschool in de wijk is een goede mogelijkheid. Het argument dat de aanvrager al voor langere tijd aan het zoeken is naar een locatie is daarbij niet relevant. Dat is een gevolg van schaarste aan ruimte dat voor veel zaken met een ruimtelijke impact het geval is. Daarnaast zijn argumenten van betaalbaarheid en goed ondernemerschap niet doorslaggevend. Dit is mede van belang voor eventuele andere ondernemers waarvoor de schaarse ruimte op het bedrijventerrein bedoeld is.

Het ruimtelijk beleid heeft voor de langere termijn een stevigere basis gekregen door de Nota Ruimtelijke Structuur Utrecht in 2021. Deze nota heeft samen met de stec onderzoeken de beleidslijn voor het bedrijventerrein Overvecht aangegeven. Er wordt aangegeven dat er naast de grote behoefte aan woonlocaties ook behoefte is om de locaties voor werken te beschermen. Er is ruimte nodig om de groei van arbeidsplaatsen een plek te geven. Daarom wordt er voor het bedrijventerrein Overvecht aangegeven dat we behoud van het bedrijventerrein voorstaan en we geen functiewijzigingen willen toestaan. Dit was hiervoor minder nadrukkelijk meegewogen in de ruimtelijke afwegingen. Hiermee is strikter vastgehouden aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan ter bescherming van de functie als bedrijventerrein.

In eerdere keuzes speelden afwegingen over de situatie van het bedrijventerrein waar veel leegstand aan de orde was een rol. Dit is nu veel minder het geval. Het honoreren van de aanvraag van Bourdif Gym had te maken met een verplaatsing op het bedrijventerrein zelf, waarbij een verbetering van de parkeersituatie mogelijk was. De aanvraag van is anders en betreft een nieuwe vestiging.

Met de opdracht aan een onderzoeksbureau om samen met de ondernemersvereniging te onderzoeken hoe de gemeente en ondernemers naar de toekomst van het bedrijventerrein kijken, is er een mogelijkheid dat dit tot beleidswijzigingen kan gaan leiden. Dat is nu niet het geval. Op dit moment moeten we ons baseren op het vastgestelde beleid en het vastgestelde bestemmingsplan.

Het advies gaat enkel over de functie als sportschool op deze locatie en op dit moment. Hulp bij het zoeken naar een andere mogelijke locatie voor deze op zichzelf gewenste onderneming in Overvecht wordt ondersteund.

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van het Gebiedsteam niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

Besluit

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 van de Wabo te weigeren.

Voornemen bekendgemaakt

Op 19 februari 2021 hebben wij u, in de brief over het verlengen van de beslistermijn, op de hoogte gesteld van het negatieve advies. Wij hebben u tot 19 maart 2021 in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag in te trekken. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat wij uw aanvraag om omgevingsvergunning afwijzen.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 19 februari 2021 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om de beslissingstermijn te verlengen.

Betaling leges

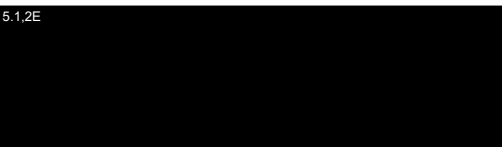
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E


M. Prijs,

Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Stichting 5.1.2E
t.a.v. de heer 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E UTRECHT

Behandeld door Mevrouw 5.1.2E
Doorkiesnummer 030 - 286 46 77
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Leges € 5.1.2B

5.1.2E

Datum 2 april 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-44639
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

We hebben besloten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door Stichting Overfit, voor het vestigen van een sportschool op het adres **Nevadadreef 76** te weigeren.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Voor het perceel Nevadadreef 76 geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2011) en het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017). Het perceel heeft blijkens de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3 van de regels bij het bestemmingsplan). Daarnaast heeft het perceel de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Op grond van artikel 3.1, onder j, van de regels bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' is ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' één sport- en gezondheidscentrum toegestaan. Het perceel Nevadadreef 76 beschikt niet over de aanduiding 'sporthal', waardoor het vestigen van een sportschool in strijd is met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening'.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Juridisch kader

Activiteit 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 onder c, van de Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo

en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het lid 1, onder c slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen. Deze aanvraag kan worden verleend met artikel 4, lid 9, van bijlage II 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 Gebiedsteam van de gemeente Utrecht. Dit is een multidisciplinair overleg waarin aanvragen om omgevingsvergunning getoetst worden aan verschillende aspecten.

Advies met betrekking tot aanvraag

Volgens het Gebiedsteam is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning voor het vestigen van een sportschool.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' geeft specifieke zones aan waar sportfuncties mogelijk zijn. De Nevadadreef 76 ligt niet in een zone waar een sportfunctie mogelijk is. Het argument dat de functie voor een betere sociale controle zorgt en daarmee meewerkt aan de veiligheid van het bedrijventerrein is van belang. Dit wil echter nog niet zeggen dat daarmee afgeweken moet worden van een zone waar de sportfunctie wel mogelijk is. De sportfunctie is niet enkel gebonden aan een bedrijventerrein. Het vestigen van een sportschool in de wijk is een goede mogelijkheid. Het argument dat de aanvrager al voor langere tijd aan het zoeken is naar een locatie is daarbij niet relevant. Dat is een gevolg van schaarste aan ruimte dat voor veel zaken met een ruimtelijke impact het geval is. Daarnaast zijn argumenten van betaalbaarheid en goed ondernemerschap niet doorslaggevend. Dit is mede van belang voor eventuele andere ondernemers waarvoor de schaarse ruimte op het bedrijventerrein bedoeld is.

Het ruimtelijk beleid heeft voor de langere termijn een stevigere basis gekregen door de Nota Ruimtelijke Structuur Utrecht in 2021. Deze nota heeft samen met de stec onderzoeken de beleidslijn voor het bedrijventerrein Overvecht aangegeven. Er wordt aangegeven dat er naast de grote behoefte aan woonlocaties ook behoefte is om de locaties voor werken te beschermen. Er is ruimte nodig om de groei van arbeidsplaatsen een plek te geven. Daarom wordt er voor het bedrijventerrein Overvecht aangegeven dat we behoud van het bedrijventerrein voorstaan en we geen functiewijzigingen willen toestaan. Dit was hiervoor minder nadrukkelijk meegewogen in de ruimtelijke afwegingen. Hiermee is strikter vastgehouden aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan ter bescherming van de functie als bedrijventerrein.

In eerdere keuzes speelden afwegingen over de situatie van het bedrijventerrein waar veel leegstand aan de orde was een rol. Dit is nu veel minder het geval. Het honoreren van de aanvraag van Bourdif Gym had te maken met een verplaatsing op het bedrijventerrein zelf, waarbij een verbetering van de parkeersituatie mogelijk was. De aanvraag van Overfit is anders en betreft een nieuwe vestiging.

Met de opdracht aan een onderzoeksbureau om samen met de ondernemersvereniging te onderzoeken hoe de gemeente en ondernemers naar de toekomst van het bedrijventerrein kijken, is er een mogelijkheid dat dit tot beleidswijzigingen kan gaan leiden. Dat is nu niet het geval. Op dit moment moeten we ons baseren op het vastgestelde beleid en het vastgestelde bestemmingsplan.

Het advies gaat enkel over de functie als sportschool op deze locatie en op dit moment. Hulp bij het zoeken naar een andere mogelijke locatie voor deze op zichzelf gewenste onderneming in Overvecht wordt ondersteund.

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van het Gebiedsteam niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

Besluit

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 van de Wabo te weigeren.

Voornemen bekendgemaakt

Op 19 februari 2021 hebben wij u, in de brief over het verlengen van de belisttermijn, op de hoogte gesteld van het negatieve advies. Wij hebben u tot 19 maart 2021 in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag in te trekken. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat wij uw aanvraag om omgevingsvergunning afwijzen.

Verlengen belisttermijn

Op grond van artikel 3.9, lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 19 februari 2021 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om de beslissingstermijn te verlengen.

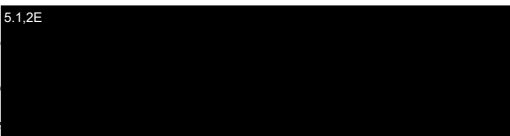
Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € 336,30. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Stichting Overfit

t.a.v. de heer 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

Behandeld door Mevrouw 5.1.2E
Doorkiesnummer 030 – 286 46 77
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Leges € 5.1.2B

-W-HZ_WABO-20-44639

Datum 2 april 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-44639
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

We hebben besloten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door Stichting Overfit, voor het vestigen van een sportschool op het adres **Nevadadreef 76** te weigeren.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Voor het perceel Nevadadreef 76 geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2011) en het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017). Het perceel heeft blijkens de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3 van de regels bij het bestemmingsplan). Daarnaast heeft het perceel de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Op grond van artikel 3.1, onder j, van de regels bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' is ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' één sport- en gezondheidscentrum toegestaan. Het perceel Nevadadreef 76 beschikt niet over de aanduiding 'sporthal', waardoor het vestigen van een sportschool in strijd is met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening'.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4, lid 9, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Juridisch kader

Activiteit 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 onder c, van de Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het lid 1, onder c slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen. Deze aanvraag kan worden verleend met artikel 4, lid 9, van bijlage II 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 Gebiedsteam van de gemeente Utrecht. Dit is een multidisciplinair overleg waarin aanvragen om omgevingsvergunning getoetst worden aan verschillende aspecten.

Advies met betrekking tot aanvraag

Volgens het Gebiedsteam is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning voor het vestigen van een sportschool.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening' geeft specifieke zones aan waar sportfuncties mogelijk zijn. De Nevadareef 76 ligt niet in een zone waar een sportfunctie mogelijk is. Het argument dat de functie voor een betere sociale controle zorgt en daarmee meewerkt aan de veiligheid van het bedrijventerrein is van belang. Dit wil echter nog niet zeggen dat daarmee afgeweken moet worden van een zone waar de sportfunctie wel mogelijk is. De sportfunctie is niet enkel gebonden aan een bedrijventerrein. Het vestigen van een sportschool in de wijk is een goede mogelijkheid. Het argument dat de aanvrager al voor langere tijd aan het zoeken is naar een locatie is daarbij niet relevant. Dat is een gevolg van schaarste aan ruimte dat voor veel zaken met een ruimtelijke impact het geval is. Daarnaast zijn argumenten van betaalbaarheid en goed ondernemerschap niet doorslaggevend. Dit is mede van belang voor eventuele andere ondernemers waarvoor de schaarse ruimte op het bedrijventerrein bedoeld is.

Het ruimtelijk beleid heeft voor de langere termijn een stevigere basis gekregen door de Nota Ruimtelijke Structuur Utrecht in 2021. Deze nota heeft samen met de stec onderzoeken de beleidslijn voor het bedrijventerrein Overvecht aangegeven. Er wordt aangegeven dat er naast de grote behoefte aan woonlocaties ook behoefte is om de locaties voor werken te beschermen. Er is ruimte nodig om de groei van arbeidsplaatsen een plek te geven. Daarom wordt er voor het bedrijventerrein Overvecht aangegeven dat we behoud van het bedrijventerrein voorstaan en we geen functiewijzigingen willen toestaan. Dit was hiervoor minder nadrukkelijk meegewogen in de ruimtelijke afwegingen. Hiermee is strikter vastgehouden aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan ter bescherming van de functie als bedrijventerrein.

In eerdere keuzes speelden afwegingen over de situatie van het bedrijventerrein waar veel leegstand aan de orde was een rol. Dit is nu veel minder het geval. Het honoreren van de aanvraag van Bourdif Gym had te maken met een verplaatsing op het bedrijventerrein zelf, waarbij een verbetering van de parkeersituatie mogelijk was. De aanvraag van Overfit is anders en betreft een nieuwe vestiging.

Met de opdracht aan een onderzoeksbureau om samen met de ondernemersvereniging te onderzoeken hoe de gemeente en ondernemers naar de toekomst van het bedrijventerrein kijken, is er een mogelijkheid dat dit tot beleidswijzigingen kan gaan leiden. Dat is nu niet het geval. Op dit moment moeten we ons baseren op het vastgestelde beleid en het vastgestelde bestemmingsplan.

Het advies gaat enkel over de functie als sportschool op deze locatie en op dit moment. Hulp bij het zoeken naar een andere mogelijke locatie voor deze op zichzelf gewenste onderneming in Overvecht wordt ondersteund.

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van het Gebiedsteam niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

Besluit

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 van de Wabo te weigeren.

Voornemen bekendgemaakt

Op 19 februari 2021 hebben wij u, in de brief over het verlengen van de belisttermijn, op de hoogte gesteld van het negatieve advies. Wij hebben u tot 19 maart 2021 in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag in te trekken. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat wij uw aanvraag om omgevingsvergunning afwijzen.

Verlengen belisttermijn

Op grond van artikel 3.9, lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 19 februari 2021 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om de beslissingstermijn te verlengen.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € 336,30. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Stichting Overfit

t.a.v. de heer 5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E UTRECHT

5.1,2E

Behandeld door Mevrouw 5.1,2E
Doorkiesnummer 030 - 286 46 55
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw Kenmerk:
Uw brief van:

Datum 19 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-44639
Onderwerp Besluit verlenging beslistermijn

Verzonden **19 FEB. 2021**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Geachte heer 5.1,2E

U hebt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het adres Nevadadreef 76 in Utrecht. De beslistermijn van uw aanvraag wordt verlengd met 6 weken. Uiterlijk **6 april 2021** wordt er een beslissing op uw aanvraag genomen.

Reden voor verlenging

De beslistermijn wordt verlengd, omdat er een negatief is geadviseerd op uw aanvraag.

Er is negatief geadviseerd omdat de vestiging van Stichting Overfit aan de Nevadadreef 76, 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 is ongewenst. Het bestemmingsplan staat sportfuncties onder voorwaarden wel aan de randen toe (zone Franciscusdreef en Mississippidreef). 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.

Binnen 4 weken kunt u ons laten weten of u de aanvraag intrekt. Als u niet binnen 4 weken reageert, kunnen we niet anders dan uw aanvraag weigeren.

Publicatie besluit

Wij publiceren het besluit om de beslistermijn te verlengen op de website:

www.officiëlebekeendmakingen.nl <<http://www.officiëlebekeendmakingen.nl>>.

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 deze,

5.1.2E



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Stichting Overfit

t.a.v. de heer 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

-V-HZ_WABO-20-44639

Behandeld door Mevrouw 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw Kenmerk:
Uw brief van:

Datum 19 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-44639
Onderwerp Besluit verlenging beslistermijn

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

U hebt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het adres Nevadadreef 76 in Utrecht. De beslistermijn van uw aanvraag wordt verlengd met 6 weken. Uiterlijk **6 april 2021** wordt er een beslissing op uw aanvraag genomen.

Reden voor verlenging

De beslistermijn wordt verlengd, omdat er een negatief is geadviseerd op uw aanvraag.

Er is negatief geadviseerd omdat de vestiging van Stichting Overfit aan de Nevadadreef 76, 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 is ongewenst. Het bestemmingsplan staat sportfuncties onder voorwaarden wel aan de randen toe (zone Franciscusdreef en Mississippiidreef). 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.

Binnen 4 weken kunt u ons laten weten of u de aanvraag intrekt. Als u niet binnen 4 weken reageert, kunnen we niet anders dan uw aanvraag weigeren.

Publicatie besluit

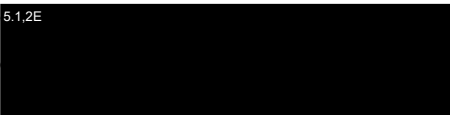
Wij publiceren het besluit om de beslistermijn te verlengen op de website:

www.officielebekendmakingen.nl <<http://www.officielebekendmakingen.nl>>.

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 deze,

5.1.2E


M. Prijs
Hoofd Vergunningen