

From: "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>
Sent: Fri, 22 Oct 2021 17:12:20 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>; "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>; "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>
Subject: RE: Aanvullingen indicatieaanvraag Koningsweg 135A
Attachments: 20211022_indicatieaanvraag aanvullend_RJ.pdf

Beste 5.1,2E

Dank voor uw overzichtelijke mail over de ontbrekende informatie van onze indicatieaanvraag voor een standplaatsvergunning. In de bijlage heb ik geprobeerd een beter beeld te schetsen van wat we doen en willen gaan doen door middel van tekst, kaarten en afbeeldingen.

Ik hoop dat de commissie op basis van deze informatie makkelijker tot een beslissing kan komen.

Als er meer informatie nodig is, dan hoor ik het graag.

Zou je dan via dit mailadres contact met me willen houden en geef jij me aan hoe de uitkomst van het toetsteam is geworden?

Met vriendelijke groeten,

5.1,2E

From: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>
Sent: Friday, October 22, 2021 12:03 PM
To: 5.1,2E | LAND atelier <5.1,2E@land-atelier.nl>
Subject: Fwd: Aanvullingen indicatieaanvraag Koningsweg 135A

----- Forwarded message -----

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Date: wo 13 okt. 2021 om 11:48
Subject: Aanvullingen indicatieaanvraag Koningsweg 135A
To: 5.1,2E @gmail.com <5.1,2E@gmail.com>

Geachte heer 5.1,2E

Zoals beloofd naar aanleiding van ons gesprek zend ik u dit bericht.

Ik heb contact gehad met mijn collega die het overleg van het toetsteam heeft bijgewoond. Momenteel zal uw aanvraag worden getoetst naar aanleiding van de ingediende stukken. Echter zijn er wel de nodige vragen naar aanleiding van deze stukken.

Om een goed advies van ons te ontvangen zijn echter nog wel de volgende aanvullingen nodig namelijk:

- Duidelijke omschrijving wat jullie op het terrein willen gaan doen aangaande recreatie en volkstuinen. Hoe gaat dit zich verhouden met eventuele extra verkeersbewegingen en parkeren van de gasten;
- Duidelijkheid verschaffen in de nieuwe te realiseren gebouwen die worden opgericht en welke functies deze krijgen. Hiervan ontvangen we graag schematische schetsen in de vorm van plattegronden, gevelaanzichten en doorsnedetekening. Graag deze tekeningen voorzien van maatvoering of aangeven wat gewenste maximale bouwhoogte gaat krijgen.
- Graag ontvangen wij een situatietekening van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie. Op de nieuwe situatie geven jullie aan waar de gebouwen gerealiseerd gaan worden.

Graag ontvang ik deze stukken, indien mogelijk, uiterlijk 28 oktober 2021 van u om deze voor te leggen voor advies aan het Toetsteam.

Indien u nog vragen heeft verneem ik het graag van u.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

5.1.2E

Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2E

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2E"
Sent: Wed, 9 Feb 2022 10:32:25 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Koningsweg 135A, WABO_IA-21-22263

Beste 5.1.2E

Wij hebben elkaar als het goed is anderhalve week geleden gesproken over het bovenstaande dossier.

Van jou heb ik onderstaand bericht ontvangen en ik was voornemens een adviesbrief op te gaan stellen. Echter liep ik vast aangezien er van de adviseurs van het Toetsteam in mijn optiek een uitgewerkt advies ontbrak.

Na wat telefoontjes te hebben gepleegd heb ik begrepen (aangezien ik pas bij de gemeente Utrecht werkt) dat onderstaande mail concreet uitgewerkt dient te worden en wederom weer voor te leggen aan het Toetsteam voor verdere afhandeling.

Inmiddels heb ik een nieuwe deelzaak aangemaakt voor het Toetsteam dat dit dossier volgende week behandelt kan worden.

Zou jij het onderstaande, indien nodig, dusdanig kunnen uitwerken dat het volgende week voor het Toetsteam duidelijk is hoe de projectgroep Koningsweg kijkt naar dit initiatief?

Mocht je nog vragen hebben kan je altijd even bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 9 december 2021 14:15
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Koningsweg 135A, WABO_IA-21-22263

Beste 5.1.2E

Zojuist hebben we in het Kernteam Maarschalkerweerd (de officiële naam van projectgroep Koningsweg) de indicatieaanvraag van de Koningshof besproken.

Conclusie is dat wij positief adviseren op het plan, mits het gaat om bestendiging/legalisatie van het huidige gebruik. Dus akkoord met het gebruik van de bedrijfswoning als 2 burgerwoningen, mits wordt voldaan aan de geluidsnormen. Uitbreiding van de bestaande gebouwen of het bouwen van bijgebouwen is niet akkoord. En akkoord met het gebruik van het achterterrein conform het huidige gebruik.

Verplaatsing van de entree naar de zijkant is ook akkoord. Dit pad is op dit moment exclusief in gebruik voor de bewoner van Koningsweg 135c, maar dit wordt in een apart traject aangepast. De ontsluiting van het achterterrein voor auto's blijft aan de Koningsweg.

Het plaatsen van een verkooppunt is akkoord, mits op eigen terrein en additioneel, dus alleen verkoop van eigen producten. Past dit binnen het bestemmingsplan, of moet hiervoor ook ontheffing worden verleend?

Nog wat losse opmerkingen:

- Aanvrager geeft aan dat bezoekers die met de auto komen bij de sportvelden parkeren. Wij zijn bezig met het ontwikkelen van een parkeer- en mobiliteitsstrategie voor dit gebied. Wellicht is in de toekomst parkeren op die plek niet meer mogelijk.
- Als door de wijziging/ontheffing van het bestemmingsplan sprake is van waardevermeerdering, vraagt de gemeente hiervoor een exploitatiebijdrage. Hiervan is in ieder geval sprake bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Nog een vraag: Welke procedure gaat worden doorlopen voor de aanvraag omgevingsvergunning?

En een verzoek: mag ik de uitgaande brief zien, voordat je deze uitstuurt?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

Stadsplateau 1

dinsdag, donderdag en vrijdag



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 24 May 2022 05:20:28 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Roxit-001782785_000
Attachments: RE: standplaats bij agrarisch bedrijf

Goedemorgen, zie bijlage, ter info. een mail van juni 2021 hierover. ...

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

T 5.1,2E
horealoket@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 19 mei 2022 19:09
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Roxit-001782785_000

Hoi 5.1,2E

Dank voor het nakijken.

PB ik zal het terugkoppelen naar de adviseurs.

Daarnaast zal ik 5.1,2E en 5.1,2E benaderen voor advies.

Nogmaals dank en een goed weekend toegewenst!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

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



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 19 mei 2022 10:01
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Roxit-001782785_000

Beste 5.1.2E

Ik heb naar het document gekeken waar 5.1.2E en andere mensen in hebben gereageerd> Ben het met je eens dat je nu niet kan gaan schrijven over het omgevingsplan etc. Want die geldt niet en is nog maar de vraag of die januari 2023 wel in werking treedt. Ambtelijk anticiperen is ok, maar juridisch kan dat nu nog niet.

Zie verder mijn reacties en opmerkingen. Zijn dingen mij nog steeds niet duidelijk en denk dus dat je een beter advies vd vakafdelingen moet krijgen. En zie m.n. ook mijn opmerkingen bij de ondergeschikte horeca etc die ze voor zich zien... ik denk dat dat juridisch niet kan en zou dus iig met 5.1.2E de horecagoeroe van horecavergunningen dit plan (laten) bespreken.

Dit is geen duidelijke en kloppende brief in reactie op de gedane aanvraag. Die aanvraag heb ik (uiteraard) Niet helemaal bekeken maar als er in de aanhef en later in de brief al verschillend wordt beschreven waar de aanvraag op zou zien dan lijkt het me duidelijk dat er verbetering van het advies behoeft.

Misschien is het goed om dit plan (Dat echt ingewikkeld is hoor dus snap de worsteling wel) met 5.1.2E te bespreken ook. Dat zij actief meekijkt met hoe over dit initiatief geadviseerd en gereageerd moet worden.

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 18 mei 2022 14:23
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Roxit-001782785_000

Hoi 5.1.2E

De adviesbrief is aangepast. Zou jij deze nog een keer kunnen nakijken als je in de gelegenheid bent? Ik heb al op voorhand de collegiale toets op je naam gezet aangezien je het eerder al hebt nagekeken.

Mocht het niet de bedoeling zijn of het komt niet gelegen hoor ik het graag van je.

Ik heb wel een klein verschil van inzicht welke 5.1.2E en 5.1.2E hebben aangaande het stuk Omgevingsplan, zie bijlagen. De Omgevingswet is nog niet ingegaan maar ze willen dit graag in de brief opnemen en dat wij daar op anticiperen bij het behandelen van het dossier.

De reden dat wij anticiperen om te oefenen snap ik en is begrijpelijk. Maar aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden en de Wabo nog steeds geldig is ben ik van mening dat in de brief wel moeten worden aangegeven welke Wabo-procedure bewandeld gaat worden.

Klopt het wat ik zeg of heb ik iets gemist?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



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

Verzonden: maandag 4 april 2022 18:02

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

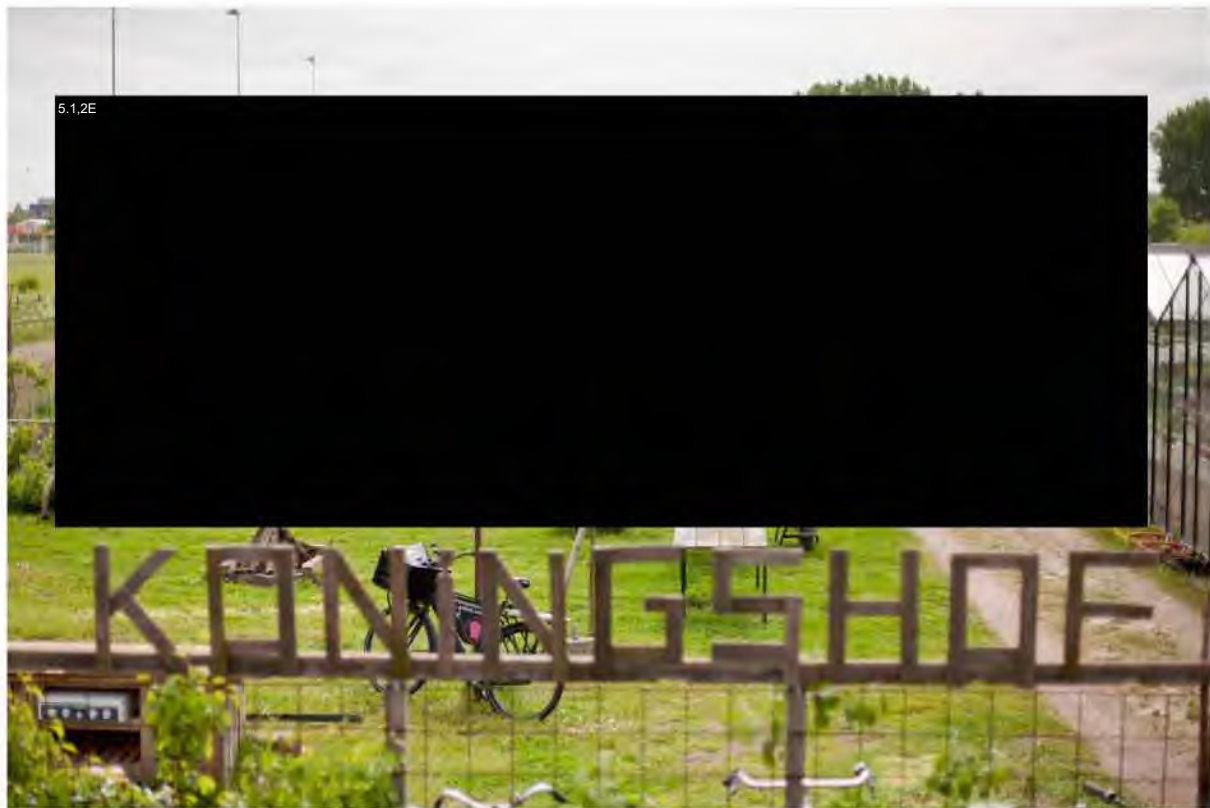
Onderwerp: Roxit-001782785_000

Beste 5.1.2E

Bij deze de collegiale toets

5.1.2E

Indicatieaanvraag voor een standplaatsvergunning op Koningshof Utrecht



Locatie:

Volkstuinencomplex achter Koningsweg 135A
3585LA Utrecht (kadestraal perceel 1250)

Aanvrager: 5.1,2E

Contactgegevens:

T 5.1,2E

5.1,2E @land-atelier.nl

Datum 29 juli 2022

Inhoudsopgave

Aanvullende informatie aanvraag: Indicatieaanvraag standplaatsvergunning Kraam

1. Toelichting Gebruik terrein
2. Toelichting vraag ondersteunende horeca en detailhandel
3. Toelichting stadslandbouw
4. Kwaliteitsimpuls terrein en Lunettenpark

Bijlagen

Bijlage 1: Artikel 3 agrarisch – bestemmingsomschrijving

Bijlage 2: Lijst van horecaactiviteiten

Bijlage 2: Uittreksel kadastrale kaart

Bijlage 3: Luchtfoto 2022

Bijlage 4: Ton voor stadslandbouw – gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

Bijlage 5: Toestemmingsverklaring Kraam – eigenaren

Bijlage 6: Verklaring

Aanvullende informatie aanvraag: Indicatieaanvraag standplaatsvergunning Kraam

1. Toelichting Gebruik terrein

Basisdocumenten:

- Bestemming Huidige terrein: agrarisch (bijlage 1)
- Lijst van horeca-activiteiten (bijlage 2)
- Aanvraag bestemmingsplanwijziging naar 'Recreatief – Volkstuinen' – lopend sinds 2016
- Subsidietoekenning stadslandbouw Gemeente Utrecht – 2014

Korte tijdslijn

Het terrein heeft momenteel de bestemming agrarisch. Het agrarische bedrijf van 5.1.2E is sinds 2001 niet meer actief. Voor 2001 werd er volop groente voor de veiling geproduceerd. Het land tussen 2001 en 2012 verhuurd aan verschillende bedrijven zoals een sedumkweker.

Sinds 2012 huurt Stichting Koningshof het terrein van 5.1.2E Met de doelstelling om de agrarische identiteiten in het gebied van de Lunetten te behouden, kennis over lokale voedselteelt te verspreiden en nevenactiviteiten.

In 2014 wordt een startsubsidie/ aanmoedigingssubsidie voor stadslandbouw toegekend aan Stichting Koningshof door de Gemeente Utrecht. Met de subsidie wordt gestimuleerd om meer educatietuinen te ontwikkelen op het perceel en renovatiewerkzaamheden te doen aan schuur en kas.

In 2020 worden de laatste educatietuinen aangelegd en een wijngaard op het terrein. Het gehele terrein is op parkachtige wijze ontworpen.

In 2021 is het terrein gekocht door 5.1.2E tevens een van de oprichters van Stichting Koningshof.

Passend gebruik binnen huidige bestemming 'agrarisch'

Ondanks de lopende bestemmingsplanaanvraag voor een passendere bestemming 'recreatief – volkstuinen' past het huidige gebruik binnen de bestemming.

Op het terrein wordt: (zie bijlage 1)

A: uitoefening van een agrarisch bedrijf. (de stichting is geeft agrarisch bedrijf, maar de activiteiten bevatten grotendeels productie van biologisch voedsel)

B: ter plaatse van aanduiding 'Kas' voor glastuinbouw. (in de kas kweken we biologische groente voor de kraam)

E: ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk

- 1. bewerking en opslag van agrarische producten;*
- 2. Verkoop van zelfgemaakte – bewerkte of geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50m² per agrarisch bedrijf. (de beoogde kraam heeft een oppervlakte van 30m²)*
- 3. Horeca zoals opgenomen in de categorie D2.*

De beoogde toiletten vervangen een bestaand toilet die aan vervanging toe is. Deze toiletten zijn zoveel mogelijk rolstoelvriendelijk. De plaatsing van de kraam is in afstemming met de buurman gebeurt. De kraam wordt op 1.2m van de erfgrans geplaatst.



2. Toelichting vraag ondersteunende horeca en detailhandel

Horecaaanvraag is met categorie D2 passend binnen huidige bestemming.

Ondanks de lopende bestemmingsplanaanvraag voor een passendere bestemming 'recreatief – volkstuinen' past de vraag naar categorie D2 horeca binnen de huidige bestemming.

De beschrijving in bijlage 2 geeft aan welke categorie horeca op het perceel van Koningshof van toepassing is. Het betreft categorie D2 (groen). Dit houdt in dat:

- *Al dan niet voor gebruik ter plaatste verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren. (groente, fruit, streekproducten)*
- *Waarbij aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen overwegend winkelgebied*
- *Geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de winkelfunctie van het gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiks vormen in het karakter van het gebied.*
- *Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving.*

In de kraam zijn we voornemens om te verkopen:

- Lokaal geproduceerde biologische groente en fruit
- Streekproducten als sappen, fruit, worsten, kruiden, siropen etc.
- Biologische ijsjes
- Lunch, (deels) bestaande uit eigen producten, al dan niet verwerkt.
- Koffie, thee, sappen en andere niet-alcoholische dranken.

Bezoekers kunnen op het terrein of in de aangrenzende boomgaard verblijven.

3. Toelichting stadslandbouw (bijlage subsidie gemeente Utrecht, onderdeel van Lunettenpark in document aangegeven)

Passend onderdeel van het Lunettenpark

Koningshof is een onderdeel van het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De oprichters zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van dit document. In dit document (zie hieronder), wordt stadslandbouw aangegevens als bestaande functies in het voorland van de Lunetten (voorland), die behouden moeten blijven / versterkt dienen te worden.

Ontwikkelingsorganisatie Ruimte



Het voorland van de Vier Lunetten is een rijk geschiedkundig, vrij open parkgebied dat de Vier Lunetten verbindt met de Landgoederen van Amelsweerd en de forten Rhijnauwen en Vechten die deel uitmaken van de tweede ring van forten rond Utrecht. Het is de invulling van het open schot- en inundatiebeleid van de Vier Lunetten, waarbij visuele, functionele en landschappelijke relaties hersteld zijn, gecombineerd met nieuwe recreatieve functies en doorontwikkeling van stadslandbouw. Er is ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie zoals trekkershutjes of een stadscamping.

In het voorland zijn de bestaande (park)gebieden zoals het Suinpark, Tussen de Ralls, het voormalige tuinbouwgebied voor Lunet 1 en 2 verenigd tot één samenhangend en verbonden voorland. **In dit voorland zijn bestaande functies (zoals recreatie en stadslandbouw) en**

nieuwe functies nadrukkelijk onderdeel van dit gebied. Ze hebben alle (een mate van) openbaarheid, toegankelijkheid en medegebruik. In de basis heeft het voorland een natuurlijke sfeer, waar ecologische processen door bloemenweiden, sloten en greppels, natte landjes en moeraszones, met her en der wat opgaande begroeiing zoals boomgaarden, boomgroepen en landschappelijke heggen. Aanleren (struikpaden) en rustig lopen er doorheen, waardoor het een openbaar uitslaggebied voor de stedeling is. Het geeft ruimte om te wandelen, de hond uit te laten, joggen, bootcampen, slijdjes springen, etc. Twee (toekomstige) wandelroutes dwars door het voorland verbinden het met de omgeving.

Eén loopt vanaf Station Calgerwaard, langs de Oud Wulverbroekwadij (gecombineerd met natuurvriendelijke oever) naar de wijk Lunetten. De ander vanaf het Park Oorterspoortbaan naar Landgoed Nieuw Amelsweerd. Met een passage, ook voor water en ecologie, onder de trambaan door, komen ze bij elkaar bij het Maarschalkerweerdpad.

Tier hoogte van landgoed Nieuw Amelsweerd en de A27 gaat het open voorland over in de bossen van het landgoed Nieuw Amelsweerd. Hier bapalen (doorgetrokken) bomensoorten, (half)open parkbos met struiken en bloemrijke velden het beeld. Gecombineerd met een nieuwe recreatieve pleisterplaats worden de Vier Lunetten, de Landgoederen van Amelsweerd en de forten Rhijnauwen en Vechten hier verenigd en wordt het een poort van en naar de landgoederen voor mens en diert.

Het gebied Tussen de Ralls krijgt een tijdelijke recreatieve bestemming als open veld. Hier kunnen (op gedeeltes) enkele evenementen per jaar georganiseerd worden en/of is er ruimte voor stadslandbouw, speel- en sportweide, etc. Er dreuen liggen (natte) ecologische zones met informele wandelpaden die verbonden zijn met de Oud Wulverbroekwadij en het Maarschalkerweerdpad.

Wanneer er duidelijkheid is over de betekenis van station Lunetten (h.b.v. MIRT-verkenning), kan het gebied een definitieve bestemming krijgen. Hiervoor geldt wel dat de Oud Wulverbroekwadij een belangrijke verbindende groenblauwe zone is tussen Maarschalkerweerd, Tussen de Ralls en de woonwijk Lunetten. In deze zone ligt de westering samen met het fiets- en wandelpad in een ruime groene omgeving met natuurlijke oevers, bermen en bossen.

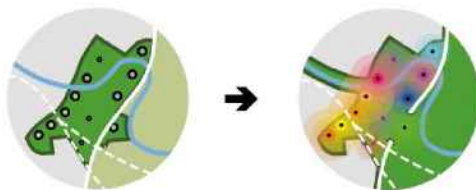
Tot de periode dat er duidelijkheid is over station Lunetten, is het huidige station de OV-poort van Utrecht naar het buitengebied waar de groene omgeving tot bijna aan het perron doorloopt.

In de ruimtelijke en programmatische visie (zie afbeelding hieronder) staat op de locatie van Koningshof aangegeven dat er een wens is om hier een pleisterplaats, bijzondere plek te maken. Wij zien deze kraam als een catalisator voor deze broedplaats.



Koningshof draagt bij aan de principes waarop het Lunettenpark is gebaseerd:

- Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte
- Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw



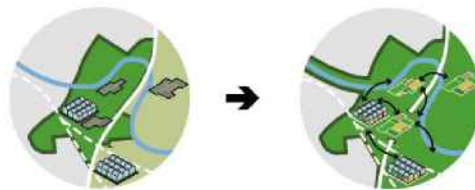
Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte

Nu:

De ontwikkeling van Maarschalkerweerd tot stadswijk heeft een anonieme omgeving opgeleverd. Geconcentreerd met voornamelijk gebruik is het of zeer druk, of rustig. In de poorten en wijklanden is het druk met sporters en toeschouwers, overdag doordeweeks zijn er vooral rijdende en geparkeerde auto's. Bezoekers kennen gedurende de dag grote delen dat ook vaak als sociaal inrichting, dat geeft ook voor belangrijke plekken voor de stad zoals Stadion Galgenwaard en de omgeving van station Lunetten. Andere plekken liggen er onderaan en/of afgeschermd bij, zoals de Forten De Vier Lunetten. Bestaande terreinen en ruimtelandbouw vertrekten dit nog verder.

Straks:

Maarschalkerweerd is gedurende de dag en op alle dagen van de week een levendig gebied. Het wordt intensief gebruikt door de mix van functies. Alle gebieden hebben in meer of mindere mate multifunctioneel gebruik en stimuleren ontmoeting. Stadion Galgenwaard vormt het bruisende middelpunt met wonen, werken, onderwijs en een verscheiden van voorzieningen. De omgeving van station Lunetten (de Omgevingsoord Lunetten) en de ontwikkelde recreatieve pleisterplaatsen zoals De Vier Lunetten zijn levendige stedelijke ontmoetingsplekken en bieden meerdere doorgangen. Afgewisseld met de park- en sportgebieden in Maarschalkerweerd ontmoetend voor een breed publiek. Wenselijke doelgroepen en leefstijlen kunnen er elkaar ontmoeten en op een laagdrempelige manier in contact komen met sport, natuur, historie, stadslandbouw en natuur.



Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw

Nu:

Tot en met de tweede helft van de vorige eeuw floreerde tuinbouw aan de oostkant van Utrecht op de vruchtbare rivierklei van de Kromme Rijn. Maarschalkerweerd was één van de tuinderwijken. Door verstedelijking en concurrentie van grootschalige tuinbouw is het groenlands verdwenen. In Maarschalkerweerd zijn tuinderwijken opgevoerd of perennanteels gewaardeerd, braken komen te liggen en kassen zijn omgebouwd tot woonwoning. Enkele zijn overgebleven en omgevormd naar waardevolle plekken voor stadslandbouw, maar liggen verstopt tussen de andere functies.

Straks:

Stadslandbouw is in Maarschalkerweerd de doorontwikkeling van één van de oudste grondgebruiken in het gebied. Als geen andere functie heeft het een verbindende rol. Het verbindt de stad met het landschap en voedsel met en verenigt dat met educatie, sociale dienstverlening en horeca. De stadslandbouwlocaties zijn ruimtelijk en functioneel verbonden met het sport- en recreëren, bijvoorbeeld door dat gedeelte producties worden verwerkt in de 'gezonde sportkantine' en door dat benodigde wandelroutes (lang- en kortere) lopen. Tuinderijen, tuinen, en tuinderwijken kunnen als een plek van ontmoeting (de aanverwante horeca) worden. Samen met de stadslandbouw en landerijen op en rond Amelsweerd vormt Maarschalkerweerd een groot, gevarieerd stadslandbouwgebied van de stad.

4. Kwaliteitsimpuls terrein en Lunettenpark

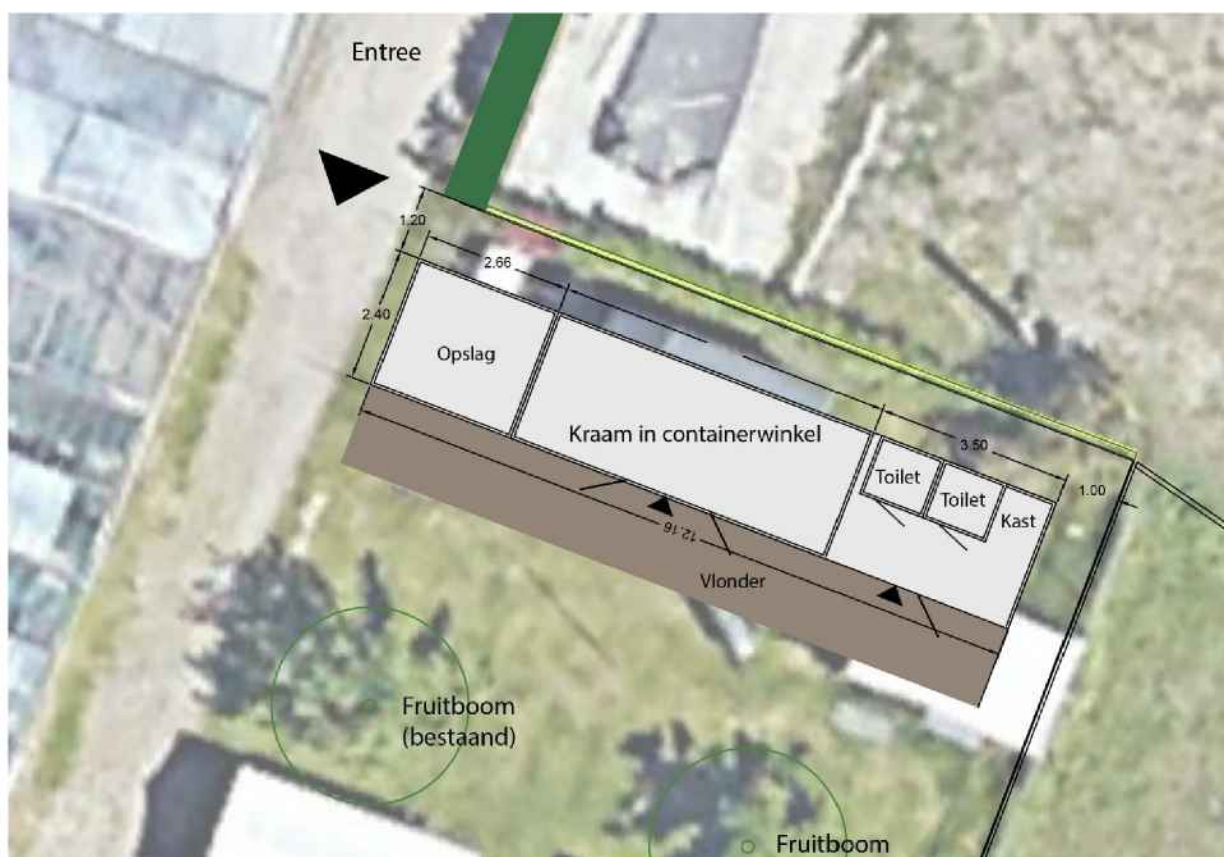
Kraam in de stijl van de waterlinie

Het terrein van Koningshof ligt in de schootsvelden van de Lunetten van de Hollandse waterlinie. De locatie verteld twee verhalen: de open schootsvelden en de voedselteelt die hier eeuwen heeft plaatsgevonden. Bij de inrichting verbinden we deze twee verhalen. De kraam, bestaande uit een losse container van 6m lang x 2.4m breed en 2.5m hoog, de twee wc's, kast en opslag worden door een houten frame bekleed. (zie plattegrond hieronder)

Hiermee krijgt het een eenduidige uitstraling, de uitstraling van een paviljoen of pleisterplaats. De container en wc's hebben nu verschillende hoogtes, maar door het frame valt die rommeligheid buiten beeld. (zie impressies op volgende pagina)

We kiezen voor een houten bekleding in 'aardse' tinten door bijvoorbeeld het hout met een 'matte' lak te bewerken. Een andere optie die we overwogen is om het hout zwart te maken door de koppen te branden (Shou Sugi Ban – techniek). Dit hebben we op het vuurtoreneiland in de (stelling van) Amsterdam bij een schuur gezien.

De houten bekleding van de voorgevel loopt door in een houten vlonder van 1.5m aan de voorzijde van de kraam.



Programmatische plattegrond van de kraam (30m²) en vlonder.



Vogelvluchtperspectief van de kraam bij de entree



Impressie van de kraam vanuit de boomgaard

Bijlagen:

Bijlage 1: Artikel 3 agrarisch

Onderstaande beschrijving geeft aan welke bestemmingsplanregeld gelden op het terrein van Koningshof. Voor de kraam geldt dat:

- Bouwwerk, geen gebouwen zijnde:
A: Overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
5: overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3 meter.

Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per agrarisch bedrijf;
 3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende [Lijst van Horeca-activiteiten](#), tot een maximum oppervlakte van 50m²
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag maximaal 600 m³ bedragen of maximaal de inhoud van de bestaande bedrijfswoning indien die meer dan 600 m³ bedraagt;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter bedragen;
- e. bestaande bedrijfsgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder d mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar afwijkingen mogen niet worden vergroot;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'kas' mogen de goothoogte en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 7 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - 1. erf- of perceelafscheidings op een erf of perceel waarop een gebouw staat waarmee de afseiding in functionele relatie staat, achter de voorgevelrooilijn: 2 meter;
 - 2. overige erf- of perceelafscheidings: 1 meter;
 - 3. reclametekens, palen en masten: 6 meter;
 - 4. silo's en hooibergen: 20 meter;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. het onder a. bepaalde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van agrarische gronden voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen is toegestaan:
 - 1. uitsluitend tijdens het zomerseizoen;
 - 2. tot maximaal 10 plaatsen voor kampeermiddelen per agrarisch bedrijf;
- b. een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag van caravans, vaar- en vliegtuigen en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens, tenzij dit uitdrukkelijk in dit plan is toegestaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Natuur', indien vaststaat dat de agrarisch bedrijfsvoering op de betreffende gronden is beëindigd.

3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', indien vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. alleen de bedrijfswoning en het bijbehorende, aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Wonen - 1', waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in een bouwvlak;
- b. indien een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m² kassen wordt gesloopt, mag naast een bestaande al of niet voormalige bedrijfswoning, de bestemming 'Wonen - 1' worden gelegd met een bouwvlak voor één extra woning;
- c. de inhoud van de onder b bedoelde extra woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- d. indien de onder b bedoelde gesloopte oppervlakte minimaal 1.500 m² bedrijfsgebouwen of minimaal 7.500 m² kassen bedraagt, mag de inhoud van de onder b bedoelde extra woning in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 750 m³ bedragen.

Bijlage 2: Lijst van horeca-activiteiten

Onderstaande beschrijving geeft aan welke categorie horeca op het perceel van Koningshof van toepassing is. Het betreft categorie D2(groen). Dit houdt in dat:

- Al dan niet voor gebruik ter plaatste verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren. (groente, fruit, streekproducten)
- Waarbij aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen overwegend winkelgebied
- Geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de winkelfunctie van het gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiks vormen in het karakter van het gebied.
- Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving.

Bijlage Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op

18 juni 2012 in werking getreden Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 en overgenomen in onderstaande Lijst van Horeca-activiteiten.

In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

categorie A1	discotheek, bar-dancing
categorie A2	zaalverhuur
categorie B	café, bar, brasserie
categorie C	cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet
categorie D1	restaurant, bistro, crêperie
categorie D2	lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis

D2	lunchroom ijssalon koffiebar koffie-/theehuis	<p>Een horecabedrijf waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en drank, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.</p> <p>Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.</p>
-----------	--	---

Bijlage 3: Uittreksel kadastrale kaart

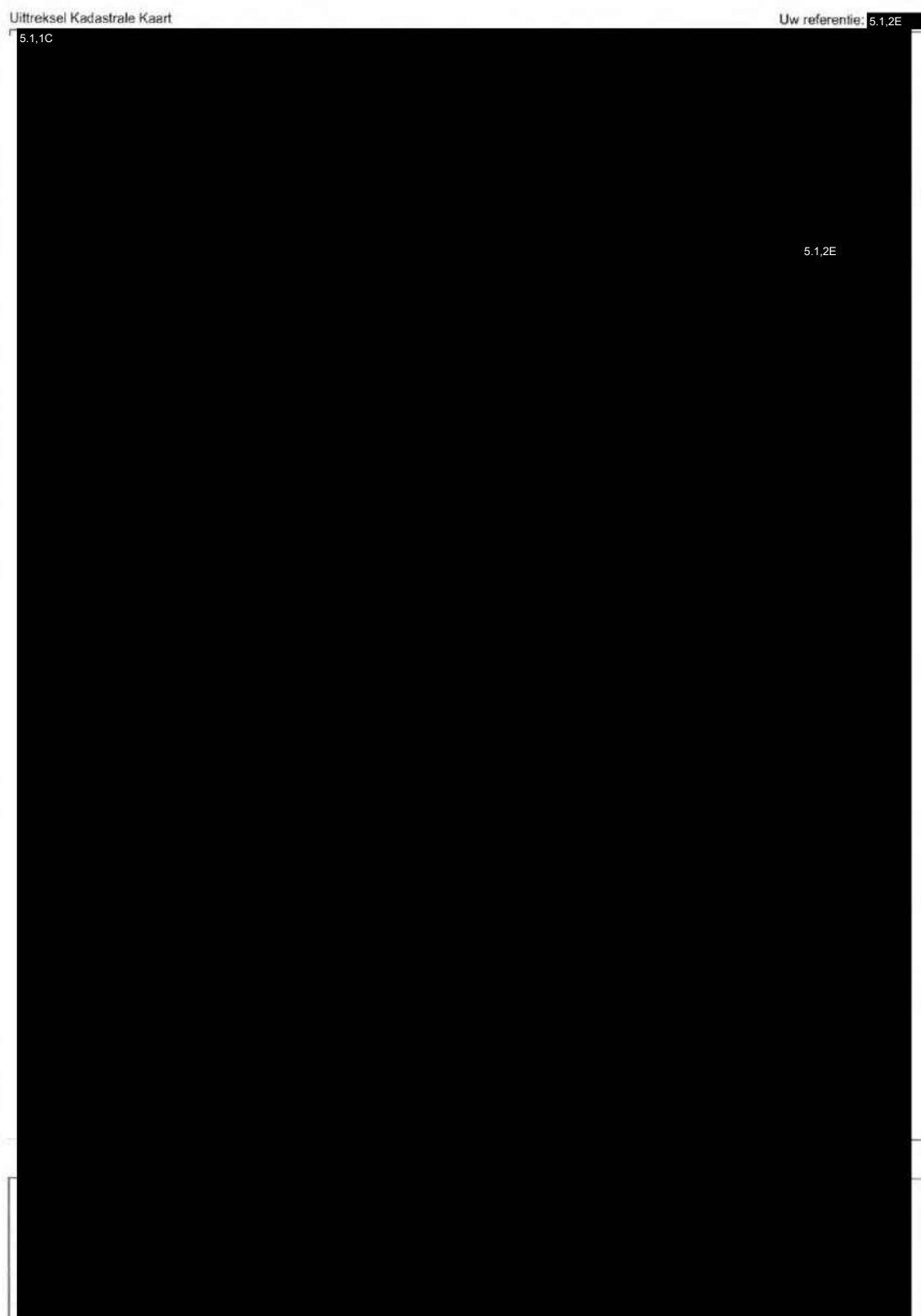
Onderstaande afbeelding toont de kadastrale percelen waarop Koningshof is gevestigd. De percelen zijn in eigendom van 5.1.2E en worden verpacht aan Stichting Koningshof Utrecht.

5.1.1C



Bijlage 4: Luchtfoto 2022

Onderstaande afbeelding toont het terrein van Koningshof. Het is één hectare voormalige agrarische grond met een kassencomplex en een schuur.



Bijlage 5: Ton voor stadslandbouw – gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

Onderstaand artikel beschrijft een startsubsidie die de gemeente Utrecht heeft gegeven om stadslandbouw/stadslandbouw toe te passen aan de Koningsweg. De subsidie is in 2014 verstrekt door o.a. 5.1.2E

FOTO AD

eindelijk blijft alleen nummer 25, toren bouwen.

Ton voor stadstuinbouw

Gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

UTRECHT Stadstuinbouw krijgt steeds meer vorm in Utrecht. De gemeente gaf dit jaar meer dan een ton subsidie voor landbouw in de stad. Negen projecten ontvingen een geldbedrag: Koningshof is er een van. Het hoveniersgebied aan de Koningsweg staat vol met kassen en moestuinen, waar Utrechters groenten kunnen verbouwen.

JACQUELINE VAN KUILER

Voor de initiatiefnemer van het project, landschapsarchitect Robbert Jongerius (26), is Koningshof een droom die uitkomt. Zijn familie woont en werkt al 200 jaar in het gebied, maar nu is het tijd om kennis over te brengen op anderen, vindt hij.

Hij geeft met andere landschapsarchitecten workshops, rondleidingen en begeleiding. „Wij vertellen mensen over de voedselteelt. Tijdens de workshops leren zij bijvoorbeeld 'vergeten groenten' te kweken, zoals de sint-jansui. Het lievelingsuutje van Prins Bernhard.”

Bewoners, van gezinnen tot studenten, kweken in kassen en moestuinen hun tomaten, sperziebonen, bloemkool en noem maar op. Ze kunnen zelfs hun eigen fruitboom adopteren op Koningshof, zoals die van de onbekende rassen jasappel en notarisappel.

Aanvankelijk was het project niet haalbaar, tot Jongerius van de subsidie hoorde. „Ik kende de subsidie-regeling niet, totdat ik iemand tegenkwam die mij erover vertelde. Ik had een paar dagen om het idee op te sturen, maar gelukkig had ik al een projectboek opgesteld. Maanden hoorden wij niks, en toen kregen wij opeens 5000 euro, de helft van onze subsidie. Als het project slaagt, krijgen wij de andere helft.” Van het geld renoveerde de landschapsarchitecten onder andere de kassen en het hek.

De negen gesubsidieerde projecten zijn gezamenlijke initiatieven waar buurtbewoners met elkaar aan de slag gaan of elkaar ontmoeten in een stadstuin. Educatieve projecten, zoals de workshops die Jongerius geeft, kregen voorrang.

De andere helft van de voorstellen wees de gemeente af. Deels kwam dat doordat initiatiefnemers binnen enkele dagen subsidie wilden ontvangen. „Zo snel gaat het niet. Het geld moet eerlijk verdeeld worden, dus daar gaat een paar maanden overheen,” zegt wethouder Groen, Mirjam de Rijk. „Andere projecten gingen niet door, omdat mensen hun stadstuin wilden afsluiten voor buurtbewoners of geen eigen bijdrage konden leveren, in de vorm van geld of arbeid.”

Koningshof ontving subsidie vanwege zijn bijzondere karakter. Andere gesubsidieerde ideeën waren ontmoetingstuinen voor bewoners en moestuinen gecombineerd met kunst en cultuur. De Rijk lijkt tevreden terug op de projecten die subsidie kregen. „Veel mensen hebben een steuntje in de rug nodig. Zo zie je dat een klein beetje geld veel op gang kan brengen.”

En n...
sche...
„Dat ik...
daar...
vanu...
Terv...
er al...
scho...
aarp...
dank...
aan i...
Het i...
In or...
„Dat...
deze...
heel...



▲ De landschapsarchitecten Akke Birk, Reelnd Meek, Robbert Jongerius en Joris van Veithoven (vlnr) geven rondleidingen en workshops op Koningshof. FOTO JEROEN JUMELT

“

Wij vertellen over teelt van voedsel, bijvoorbeeld van vergeten groenten

—Robbert Jongerius

Een 50... behalen... komt...

Bijlage 6: Toestemmingsverklaring Kraam

Onderstaande verklaring is opgesteld door de eigenaren waarmee akkoord wordt gegeven op het houden van een kraam op het terrein,

Toestemmingverklaring Kraam

Deze verklaring is aanvullend op de indicatieaanvraag voor de standsplaatsvergunning van 5.1.2E op de kavels 1250 en 1317 achter het adres Koningsweg 135A te Utrecht.

Verklaring:

Hierbij geef ik, 5.1.2E toestemming aan 5.1.2E om een kraam / verkoopwagen te mogen vestigen op de kavel 1250 en 1317.

Eigenaar Koningsweg 135A

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Datum:

30 augustus 2021 te Utrecht

Bijlage 7: Verklaring gebruik agrarische perceel

Onderstaande brief is opgesteld naar aanleiding van de verkoop van het huis van de burens. Hiervoor hebben de eigenaren aangegeven geen verzwaring van de agrarische activiteiten toe te passen, maar het perceel voor stadslandbouw te gebruiken. Gemeente Utrecht en nieuwe eigenaren gingen hiermee akkoord.

Geachte Hr., Mevr.,

Hierbij verklaren de Hr. 5.1.2E en 5.1.2E beiden eigenaar van de agrarische percelen achter de woning 135 D aan de Koningsweg te Utrecht, dat er uitsluitend biologisch/organisch groente en fruit verbouwd wordt. Deze biologische activiteiten willen we graag blijven voortzetten op deze percelen.

Het geheel aan agrarische gronden worden verpacht aan Stichting Koningshof Utrecht, een stadslandbouw initiatief zonder winstoogmerk. Deze stichting zet zich in om de agrarische identiteit van het gebied Utrecht-oost te behouden en versterken. Van 2013 tot en met 2015 ontving deze stichting subsidie van de Gemeente Utrecht om dit project op te starten.

We hebben goed contact met de 5.1.2E en uitgebreid gesproken over de agrarische verrichtingen op de percelen en de doelstelling van de Stichting. We hebben er vertrouwen in dat de familie geen bezwaar heeft tegen onze biologische activiteiten en wensen de familie een warm welkom toe.

Ondertekend:

Datum: 9 maart 2016

5.1.2E

5.1.2E agrarische perceel + kassencomplex

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E agrarische perceel

5.1.2E Stichting Koningshof Utrecht

5.1.2E

From: "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>
Sent: Fri, 29 Jul 2022 09:09:14 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>; "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>; "5.1,2E | LAND atelier" <5.1,2E@land-atelier.nl>
Subject: RE: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A
Attachments: 20220729 - aanvullende informatie Indicatieaanvraag standplaatsvergunning.pdf

Beste 5.1,2E

In de bijlage vindt je aanvullende informatie ter onderbouwing van de indicatieaanvraag voor de standplaatsvergunning op Koningshof.

Hierin staan aangegeven:

1. Toelichting Gebruik terrein
2. Toelichting vraag ondersteunende horeca en detailhandel
3. Toelichting stadslandbouw
4. Kwaliteitsimpuls terrein en Lunettenpark

Daarnaast heb ik een reeks aan bijlagen toegevoegd ter verduidelijking en onderbouwing.

Ik hoor graag of de jurist hiermee voldoende informatie heeft om uitsluitsel te geven over de indicatieaanvraag.

Met vriendelijke groeten,

5.1,2E
5.1,2E

LAND atelier

Vormen | Verbinden | Vergroenen

Koningsweg 135A
3585 LA Utrecht

www.land-atelier.nl
info@land-atelier.nl

M 5.1,2E
E 5.1,2E @land-atelier.nl

Be green, leave it on the screen.

From: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Friday, June 24, 2022 11:53 AM
To: 5.1,2E | LAND atelier <5.1,2E@land-atelier.nl>
Cc: 5.1,2E | LAND atelier <5.1,2E@land-atelier.nl>
Subject: RE: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Geachte heer 5.1,2E

Helaas werkt het niet zo dat de aanvrager in contact wordt gebracht de adviseur. Ik ben eindverantwoordelijk voor het opstellen van de beschikking/adviesbrief en om die reden dient alle communicatie via mij te lopen om het overzicht te kunnen bewaken.

De punten (extra toelichting te geven aangaande het gebruik, ondersteunende horeca en detailhandel en stadslandbouw) die we hebben besproken kan de jurist niet terugvinden in het aanvraagformulier en het ingestuurde document. Als jullie dit inzichtelijk maken zijn er al een hele hoop obstakels overwonnen voor een goede afhandeling.

Aangaande de kwalitatieve impuls is een onderdeel van de advisering. Als dat deels inzichtelijk kan worden gemaakt kan dat in de adviesbrief verder worden uitgewerkt.

Jullie dienen aan te geven middels een onderbouwing hoe de ondersteunende horeca,- en detailhandel eruit zal gaan zien en dat jullie voornemen aan die kwalificatie zal voldoen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Jullie dienen dus te omschrijven dat er onder meer, aangaande ondersteunende horeca en detailhandel, aan het onderstaande artikel zal worden voldaan door dit op te nemen in het ingestuurde document.

Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per agrarisch bedrijf;
 3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende [Lijst van Horeca-activiteiten](#), tot een maximum oppervlakte van 50m²
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

Ik hoop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag





Van: [redacted] | LAND atelier <[redacted]@land-atelier.nl>

Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 11:23

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

CC: [redacted] | LAND atelier <[redacted]@land-atelier.nl>

Onderwerp: RE: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Hoi [redacted]

Dank voor je mail.

Zoals je in het gesprek aangaf spelen er blijkbaar nog andere zaken die in relatie staan tot deze indicatieaanvraag. Zoals de bestemmingsplanwijziging en splitsing van de woningen. Voordat we steeds weer meer informatie aanleveren, lijkt het ons beter contact te hebben met degene die de aanvraag behandelt. We komen er meer en meer achter dat binnen de gemeente verschillend wordt gedacht over de locatie. En zonder eenduidigheid kan er nooit een goedkeuring komen. Daarnaast is het de meest efficiënte manier om uit te wisselen waar de beoordelaars nou tegenaan lopen, want dat wordt over de mail niet duidelijk.

Zou jij ons kunnen aangeven wie de beoordelaars zijn en hoe we die kunnen bereiken?

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

LAND atelier

Vormen | Verbinden | Vergroenen

Koningsweg 135A

3585 LA Utrecht

www.land-atelier.nl

info@land-atelier.nl

M [redacted]

E [redacted]@land-atelier.nl

Be green, leave it on the screen.

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

Sent: Thursday, June 23, 2022 12:40 PM

To: [redacted] | LAND atelier <[redacted]@land-atelier.nl>

Cc: 5.1.2E | LAND atelier <5.1.2E@land-atelier.nl>

Subject: RE: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Importance: High

Geachte lezers,

Enige tijd geleden (ik schat 4 weken geleden) heb ik de heer 5.1.2E gesproken over jullie aanvraag.

Met de heer 5.1.2E heb ik afgesproken om een extra toelichting te geven aangaande het gebruik, ondersteunende horeca en detailhandel en stadslandbouw naar aanleiding van de opmerking van de jurist.

In dit gesprek is ook aangegeven welke kwalitatieve impuls jullie gaan toepassen om ervoor te zorgen dat het gewenste voornemen geen nadelige effecten op de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Aangezien jullie hierin zijn gespecialiseerd heb ik begrepen dat jullie ermee aan de slag zouden gaan.

Dit is mijn langstlopende dossier welke ik graag wil afronden en vandaar mijn vraag wanneer ik een reactie kan verwachten om dit, hopelijk voor de laatste keer, te bespreken met mijn collega's.

Ik hoor het graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Van: 5.1.2E

Verzonden: dinsdag 19 april 2022 12:38

Aan: 5.1.2E | LAND atelier' <5.1.2E@land-atelier.nl>

CC: 5.1.2E | LAND atelier <5.1.2E@land-atelier.nl>

Onderwerp: RE: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Geachte mevrouw 5.1.2E

De pandemie heeft alle betrokkenen niet echt geholpen en jullie hebben met bepaalde zaken tijdens de behandeling pech gehad.

Wat ik gewend ben uit eigen ervaringen bij andere gemeenten zal het bij een definitieve aanvraag niet een jaar moeten duren. Ik durf alleen niet te zeggen hoe het bij de gemeente Utrecht zal gaan.

Enige wat ik kan meegeven wat helpt is om bij indiening van definitieve aanvraag naar deze aanvraag te refereren. En te verzoeken dat de aanvraag op mijn naam wordt gezet aangezien ik al een geschiedenis heb met dit dossier.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Van: 5.1.2E | LAND atelier <5.1.2E@land-atelier.nl>

Verzonden: dinsdag 19 april 2022 12:30

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

CC: 5.1.2E | LAND atelier <5.1.2E@land-atelier.nl>

Onderwerp: Re: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Beste 5.1.2E

Dank voor deze snelle reactie!

Het duurt inderdaad heel lang allemaal...

Als het beoordelen van een indicatie aanvraag (door omstandigheden) al meer dan een jaar moet kosten, ben ik benieuwd hoe lang er dan nodig is om de definitieve aanvraag te honoreren?

We horen het graag z.s.m!

Alvast bedankt!

Met een vriendelijke groet,

5.1.2E

LAND atelier

Vormen | Verbinden | Vergroenen

Vondellaan 72 | 3521 GH | Utrecht

www.land-atelier.nl

info@land-atelier.nl

E 5.1,2E [land-atelier.nl](mailto:info@land-atelier.nl)

M 5.1,2E

Be green, leave it on the screen.

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

Datum: dinsdag, 19 april 2022 om 12:23

Aan: 5.1,2E | LAND atelier <5.1,2E@land-atelier.nl>

CC: 5.1,2E | LAND atelier <5.1,2E@land-atelier.nl>

Onderwerp: RE: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Beste 5.1,2E

De jurist had opmerkingen naar aanleiding van de ontvangen adviezen.

Deze heb ik teruggekoppeld aan de adviseurs voor een aanpassing/reactie. Daar heb ik nog geen terugkoppeling van ontvangen omdat een van de adviseurs gezondheidsklachten had en nog op een reactie wachten.

Dit heb ik vorige week gehoord en wilde dit vandaag aan jullie terugkoppelen, maar uw was me voor.

Ik heb naar aanleiding van uw bericht wederom gevraagd om te reageren voor een afronding van deze indicatieaanvraag want het duurt echt veel te lang.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Van: 5.1,2E | LAND atelier <5.1,2E@land-atelier.nl>

Verzonden: dinsdag 19 april 2022 12:16

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

CC: [redacted] | LAND atelier <[redacted]@land-atelier.nl>

Onderwerp: Re: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Beste [redacted]

Heeft u inmiddels al een reactie van uw [redacted] over de adviesbrief?
Wij zijn er klaar voor om een aanvraag in te dienen.

Met een vriendelijke groet,

[redacted]

LAND atelier

Vormen | Verbinden | Vergroenen

[redacted] | [redacted] | Utrecht

www.land-atelier.nl

info@land-atelier.nl

E [redacted]@land-atelier.nl

M [redacted]

Be green, leave it on the screen.

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

Datum: vrijdag, 25 maart 2022 om 10:35

Aan: [redacted] | LAND atelier <[redacted]@land-atelier.nl>

CC: [redacted] | LAND atelier <[redacted]@land-atelier.nl>

Onderwerp: RE: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw mail.

Het heeft even geduurd voordat ik heb gereageerd, omdat ik intern achter het advies van de ingediende indicatieaanvraag ben gegaan. Ik wilde pas reageren als ik iets duidelijk en definitief in handen zou hebben. En dat heb ik.

Ik begrijp uw mail volkomen en dat het ook onnodig lang lijkt te duren om tot een advies te komen. Wat er in het eerste half jaar is gebeurd kan ik niet reconstrueren omdat ik het dossier heb overgenomen van mijn collega die inmiddels is vertrokken.

Sinds oktober heb ik dit dossier opgepakt en ben er met mijn collega's mee aan de slag gegaan. Gezien ook het gewenste voornemen van u en uw zakenpartner dient er een weloverwogen beslissing worden gemaakt indien wij willen meewerken.

Helaas hebben wij ook te maken met de ontwrichtingen waar deze pandemie voor zorgt. U dossier heeft helaas enige tijd stilgelegen wegens ziekte bij mij en collega's die het advies diende op te stellen.

Dit vind ik voor jullie heel vervelend en had het uiteraard anders gezien.

Na uw mail heb ik er nogmaals op aangedrongen om het advies ontvangen en afgelopen woensdag is het advies definitief vastgesteld.

Ik zal vandaag de adviesbrief afronden en ter controle aan een jurist voorleggen. Na akkoord van de jurist zal de brief worden verstuurd zodat u zich kunt gaan voorbereiden tot het indienen van een definitieve aanvraag en alle daarbij behorende stukken.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Van: 5.1.2E | LAND atelier <5.1.2E@land-atelier.nl>

Verzonden: donderdag 10 maart 2022 10:32

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

CC: 5.1.2E | LAND atelier <5.1.2E@land-atelier.nl>

Onderwerp: Standplaats vergunning Koningsweg - Koningsweg 135A

Beste 5.1.2E

28 januari hadden wij telefonisch contact betreffende ons verzoek voor een standplaatsvergunning op Koningshof.

U had onze aanvraag (Zaaknummer 8709050) boven op uw stapeltje liggen en zou voor ons die week erop volgend navraag doen. Dit is inmiddels 6 weken geleden, wij zijn benieuwd of hierover ondertussen al duidelijkheid is gekomen?

We begrijpen dat dit soort processen over vele schijven moet verlopen, maar het blijft voor ons onduidelijk welke stappen genomen dienen te worden om 'schot in de zaak' te brengen.

Het proces even op een rijtje

- 26 03 2021 deden we een eerste aanvraag
- 13 11 2021 werd ons om aanvullende informatie gevraagd welke per ommegaande door ons werd aangeleverd.
- 16 11 2021 Werde de aanvraag voorgelegd aan het toets-team
- 07 01 2022 Stuurden wij een herinneringsmail of het toetsingsteam al een besluit had genomen en of er nog behoefte was aan aanvullende informatie van onze kant.

Wij hopen dat u begrijpt dat wij nu bijna een jaar later met smart op een conclusie wachten....

Is het mogelijk om ons asap. per mail op de hoogte te brengen van de huidige stand van zaken van deze aanvraag? Voor ons staat nu een nieuw seizoen voor de deur...

Met een vriendelijke groet,

5.1.2E

ook namens 5.1.2E

LAND atelier

Vormen | Verbinden | Vergroenen

Vondellaan 72 I 3521 GH I Utrecht

www.land-atelier.nl

info@land-atelier.nl

E 5.1.2E [@land-atelier.nl](mailto:info@land-atelier.nl)

M 5.1.2E

Be green, leave it on the screen.

From: "Verzendpunt Vergunningen"
Sent: Fri, 2 Sep 2022 08:47:16 +0100
To: "[REDACTED]@gmail.com" <[REDACTED]@gmail.com>
Subject: uitspraak WABO_IA-21-22263
Attachments: uitspraak WABO_IA-21-22263.html

 Veilig verstuurd via Zivver

[Bekijk in de Zivver-app](#)

uitspraak WABO_IA-21-22263

uitspraak WABO_IA-21-22263
[Download bijlage via bericht](#) | 0 mb

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

From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 17 Nov 2022 08:52:54 +0100
To: "5.1.2E" @land-atelier.nl" <5.1.2E@land-atelier.nl>
Subject: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Koningsweg 135A in Utrecht (HZ_WABO-22-39592)

Geachte heer 5.1.2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Koningsweg 135A in Utrecht is nog niet volledig en voldoet daardoor niet aan de indieningsvereisten. De beslistermijn is daarom onderbroken waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de dag na de verzenddatum van deze mail en stopt als de aanvullende gegevens bij ons binnen zijn.

Aanvullen aanvraag

Lees hieronder welke gegevens u nog moet aanleveren. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 4 weken na de verzenddatum van deze mail moeten de gegevens bij ons binnen zijn;
- 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 toesturen via www.omgevingsloket.nl.

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

Ontbrekende gegevens RO (afwijken van de bestemming)

- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke omschrijving van het beoogde gebruik en de daarmee samenhangende gewenste activiteiten;
- 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;

Kosten

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

Hebt u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo

Indicatieaanvraag voor een standplaatsvergunning op Koningshof Utrecht



Locatie:

Volkstuinencomplex achter Koningsweg 135A
3585LA Utrecht (kadestraal perceel 1250)

Aanvrager: 5.1,2E

Contactgegevens:

T 5.1,2E

5.1,2E @land-atelier.nl

Datum 29 juli 2022

Inhoudsopgave

Aanvullende informatie aanvraag: Indicatieaanvraag standplaatsvergunning Kraam

1. Toelichting Gebruik terrein
2. Situatiekening bestaande toestand
3. Situatiekening nieuwe toestand
4. Toelichting vraag ondersteunende horeca en detailhandel
5. Toelichting stadslandbouw
6. Kwaliteitsimpuls terrein en Lunettenpark

Bijlagen

Bijlage 1: Artikel 3 agrarisch – bestemmingsomschrijving

Bijlage 2: Lijst van horecaactiviteiten

Bijlage 2: Uittreksel kadastrale kaart

Bijlage 3: Luchtfoto 2022

Bijlage 4: Ton voor stadslandbouw – gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

Bijlage 5: Toestemmingsverklaring Kraam – eigenaren

Bijlage 6: Verklaring

Aanvullende informatie aanvraag: Indicatieaanvraag standplaatsvergunning Kraam

1. Toelichting Gebruik terrein

Basisdocumenten:

- Bestemming Huidige terrein: agrarisch (bijlage 1)
- Lijst van horeca-activiteiten (bijlage 2)
- Aanvraag bestemmingsplanwijziging naar 'Recreatief – Volkstuinen' – lopend sinds 2016
- Subsidietoekenning stadslandbouw Gemeente Utrecht – 2014

Korte tijdslijn

Het terrein heeft momenteel de bestemming agrarisch. Het agrarische bedrijf van 5.1.2E is sinds 2001 niet meer actief. Voor 2001 werd er volop groente voor de veiling geproduceerd. Het land tussen 2001 en 2012 verhuurd aan verschillende bedrijven zoals een sedumkweker.

Sinds 2012 huurt Stichting Koningshof het terrein van 5.1.2E Met de doelstelling om de agrarische identiteiten in het gebied van de Lunetten te behouden, kennis over lokale voedselteelt te verspreiden en nevenactiviteiten.

In 2014 wordt een startsubsidie/ aanmoedigingssubsidie voor stadslandbouw toegekend aan Stichting Koningshof door de Gemeente Utrecht. Met de subsidie wordt gestimuleerd om meer educatietuinen te ontwikkelen op het perceel en renovatiewerkzaamheden te doen aan schuur en kas.

In 2020 worden de laatste educatietuinen aangelegd en een wijngaard op het terrein. Het gehele terrein is op parkachtige wijze ontworpen.

In 2021 is het terrein gekocht door 5.1.2E tevens 5.1.2E 5.1.2E van Stichting Koningshof.

Passend gebruik binnen huidige bestemming 'agrarisch'

Ondanks de lopende bestemmingsplanaanvraag voor een passendere bestemming 'recreatief – volkstuinen' past het huidige gebruik binnen de bestemming.

Op het terrein wordt: (zie bijlage 1)

A: uitoefening van een agrarisch bedrijf. (de stichting is geeft agrarisch bedrijf, maar de activiteiten bevatten grotendeels productie van biologisch voedsel)

B: ter plaatse van aanduiding 'Kas' voor glastuinbouw. (in de kas kweken we biologische groente voor de kraam)

E: ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk

- 1. bewerking en opslag van agrarische producten;*
- 2. Verkoop van zelfgemaakte – bewerkte of geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50m² per agrarisch bedrijf. (de beoogde kraam heeft een oppervlakte van 30m²)*
- 3. Horeca zoals opgenomen in de categorie D2.*

De beoogde toiletten vervangen een bestaand toilet die aan vervanging toe is. Deze toiletten zijn zoveel mogelijk rolstoelvriendelijk. De plaatsing van de kraam is in afstemming met de buurman gebeurt. De kraam wordt op 1.2m van de erfgrans geplaatst.

2. Situatietekening bestaande situatie 2021



Bestaande situatie entree (anno 2021)



Fragment locatie bestaande situatie entree (anno 2021)



3. Toelichting vraag ondersteunende horeca en detailhandel

Horecaaanvraag is met categorie D2 passend binnen huidige bestemming.

Ondanks de lopende bestemmingsplanaanvraag voor een passendere bestemming 'recreatief – volkstuinen' past de vraag naar categorie D2 horeca binnen de huidige bestemming.

De beschrijving in bijlage 2 geeft aan welke categorie horeca op het perceel van Koningshof van toepassing is. Het betreft categorie D2 (groen). Dit houdt in dat:

- *Al dan niet voor gebruik ter plaatste verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren. (groente, fruit, streekproducten)*
- *Waarbij aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen overwegend winkelgebied*
- *Geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de winkelfunctie van het gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiks vormen in het karakter van het gebied.*
- *Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving.*

In de kraam zijn we voornemens om te verkopen:

- Lokaal geproduceerde biologische groente en fruit
- Streekproducten als sappen, fruit, worsten, kruiden, siropen etc.
- Biologische ijsjes
- Lunch, (deels) bestaande uit eigen producten, al dan niet verwerkt.
- Koffie, thee, sappen en andere niet-alcoholische dranken.

Bezoekers kunnen op het terrein of in de aangrenzende boomgaard verblijven.

4. Toelichting stadslandbouw (bijlage subsidie gemeente Utrecht, onderdeel van Lunettenpark in document aangegeven)

Passend onderdeel van het Lunettenpark

Koningshof is een onderdeel van het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De oprichters zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van dit document. In dit document (zie hieronder), wordt stadslandbouw aangegevens als bestaande functies in het voorland van de Lunetten (voorland), die behouden moeten blijven / versterkt dienen te worden.

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Het voorland van de Vier Lunetten is een rijk geschiedkundig, vrij open parkgebied dat de Vier Lunetten verbindt met de Landgoederen van Amelsweerd en de forten Rhijnauwen en Vechten die deel uitmaken van de tweede ring van forten rond Utrecht. Het is de invulling van het open schot- en inundatiebeleid van de Vier Lunetten, waarbij visuele, functionele en landschappelijke relaties hersteld zijn, gecombineerd met nieuwe recreatieve functies en doorontwikkeling van stadslandbouw. Er is ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie zoals trekkershutjes of een stadscamping.

In het voorland zijn de bestaande parkgebieden zoals het Suinpark, Tussen de Ralls, het voormalige tuinbouwgebied voor Lunet 1 en 2 verenigd tot één samenhangend en verbonden voorland. **In dit voorland zijn bestaande functies (zoals recreatie en stadslandbouw) en**

nieuwe functies nadrukkelijk onderdeel van dit gebied. Ze hebben alle (een mate van) openbaarheid, toegankelijkheid en medegebruik. In de basis heeft het voorland een natuurlijke sfeer, waar ecologische functies door bloemenweiden, sloten en greppels, natte landjes en moeraszones, met her en der wat opgaande begroeiing zoals boomgaarden, boomgroepen en landschappelijke heggen. Aanleren (struikpaden) en rustig lopen er doorheen, waardoor het een openbaar uitsloophoud voor de stedeling is. Het geeft ruimte om te wandelen, de hond uit te laten, joggen, bootcampen, slijdjes springen, etc. Twee (loopt)wandelroutes dwars door het voorland verbinden het met de omgeving.

Eén loopt vanaf Station Calgerwaard, langs de Oud Wulverbroekwadij (gecombineerd met natuurvriendelijke oever) naar de wijk Lunetten. De ander vanaf het Park Oorterspoortbaan naar Landgoed Nieuw Amelsweerd. Met een passage, ook voor water en ecologie, onder de trambaan door, komen ze bij elkaar bij het Maarschalkerweerdpad.

Tier hoogte van landgoed Nieuw Amelsweerd en de A27 gaat het open voorland over in de bossen van het landgoed Nieuw Amelsweerd. Hier bapalen (doorgetrokken) bomensoorten, (half)open parkbos met struiken en bloemrijke velden het beeld. Gecombineerd met een nieuwe recreatieve pleisterplaats worden de Vier Lunetten, de Landgoederen van Amelsweerd en de forten Rhijnauwen en Vechten hier verenigd en wordt het een poort van en naar de landgoederen voor mens en diert.

Het gebied Tussen de Ralls krijgt een tijdelijke recreatieve bestemming als open veld. Hier kunnen (op gedeeltes) enkele evenementen per jaar georganiseerd worden en/of is er ruimte voor stadslandbouw, speel- en sportweide, etc. Er dreuen liggen (natte) ecologische zones met informele wandelpaden die verbonden zijn met de Oud Wulverbroekwadij en het Maarschalkerweerdpad.

Wanneer er duidelijkheid is over de betekenis van station Lunetten (h.v. MIRT-verkenning), kan het gebied een definitieve bestemming krijgen. Hiervoor geldt wel dat de Oud Wulverbroekwadij een belangrijke verbindende groenblauwe zone is tussen Maarschalkerweerd, Tussen de Ralls en de woonwijk Lunetten. In deze zone ligt de westering samen met het fiets- en wandelpad in een ruime groene omgeving met natuurlijke oevers, bermen en bossen.

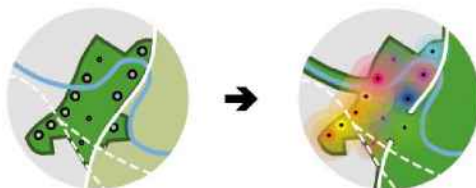
Tot de periode dat er duidelijkheid is over station Lunetten, is het huidige station de OV-poort van Utrecht naar het buitengebied waar de groene omgeving tot bijna aan het perron doorloopt.

In de ruimtelijke en programmatische visie (zie afbeelding hieronder) staat op de locatie van Koningshof aangegeven dat er een wens is om hier een pleisterplaats, bijzondere plek te maken. Wij zien deze kraam als een catalisator voor deze broedplaats.



Koningshof draagt bij aan de principes waarop het Lunettenpark is gebaseerd:

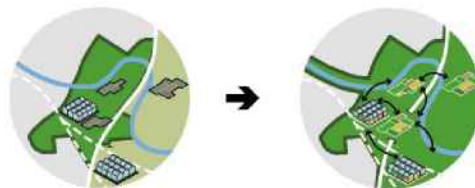
- Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte
- Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw



Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte

Nu:
De ontwikkeling van Maarschalkerweerd tot stadswijk heeft een anonieme omgeving opgeleverd. Geconcentreerd met voornamelijk gebruik is het of zeer druk, of rustig. In de poorten en wijklanden is het druk met sporters en toeschouwers, overdag doordeweeks zijn er vooral rijdende en geparkeerde auto's. Bezoekers kennen gedurende de dag grote delen dat ook vaak als sociaal ontmoetingsplek, dat geeft ook voor belangrijke plekken voor de stad zoals Stadion Galgenwaard en de omgeving van station Lunetten. Anders plekken liggen er onderaan en/of afgeschermd bij, zoals de Forten De Vier Lunetten. Bestaande terreinen en ruimtelandbouw vertrekten dit nog verder.

Straks:
Maarschalkerweerd is gedurende de dag en op alle dagen van de week een levendig gebied. Het wordt intensief gebruikt door de mix van functies. Alle gebieden hebben in meer of mindere mate multifunctioneel gebruik en stimuleren ontmoeting. Stadion Galgenwaard vormt het bruisende middelpunt met wonen, werken, onderwijs en een verscheidenheid aan voorzieningen. De omgeving van station Lunetten (de Omgeving van Lunetten) en de onontwikkelde recreatieve pleisterplaatsen zoals De Vier Lunetten zijn levendige stedelijke ontmoetingsplekken en bieden meerdere doorgangen. Afgewisseld met de park- en sportgebieden in Maarschalkerweerd ontmoetend voor een breed publiek. Wenselijke doelgroepen en leefstijlen kunnen er elkaar ontmoeten en op een laagdrempelige manier in contact komen met sport, natuur, historie, stadslandbouw en natuur.



Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw

Nu:
Tot en met de tweede helft van de vorige eeuw floreerde tuinbouw aan de oostkant van Utrecht op de vruchtbare rivierklei van de Kromme Rijn. Maarschalkerweerd was één van de tuinderwijken. Door verstedelijking en concurrentie van grootschalige tuinbouw is het groenlands verdwenen. In Maarschalkerweerd zijn tuinderwijken opgevoerd of perennanteels gewaardeerd, braken komen te liggen en kassen zijn omgebouwd tot woonwoning. Enkele zijn overgebleven en omgevormd naar waardevolle plekken voor stadslandbouw, maar liggen verstopt tussen de andere functies.

Straks:
Stadslandbouw is in Maarschalkerweerd de doorontwikkeling van één van de oudste grondgebruiken in het gebied. Als geen andere functie heeft het een verbindende rol. Het verbindt de stad met het landschap en voedsel met educatie, sociale dienstverlening en horeca. De stadslandbouwlocaties zijn ruimtelijk en functioneel verbonden met het sport- en recreëren, bijvoorbeeld door de gezamenlijke producties worden verkocht in de 'gezonde sportkantine' en door de benodigde wandelroutes erlangs en erdoor lopen. Tuinderwijken, tuinen, en toeschouwers kunnen er een plek van ontmoeting (de aanverwante horeca) vinden. Samen met de stadslandbouw en landerijen op en rond Amelsweerd vormt Maarschalkerweerd een groot, geïntegreerd stadslandbouwgebied van de stad.

5. Kwaliteitsimpuls terrein en Lunettenpark

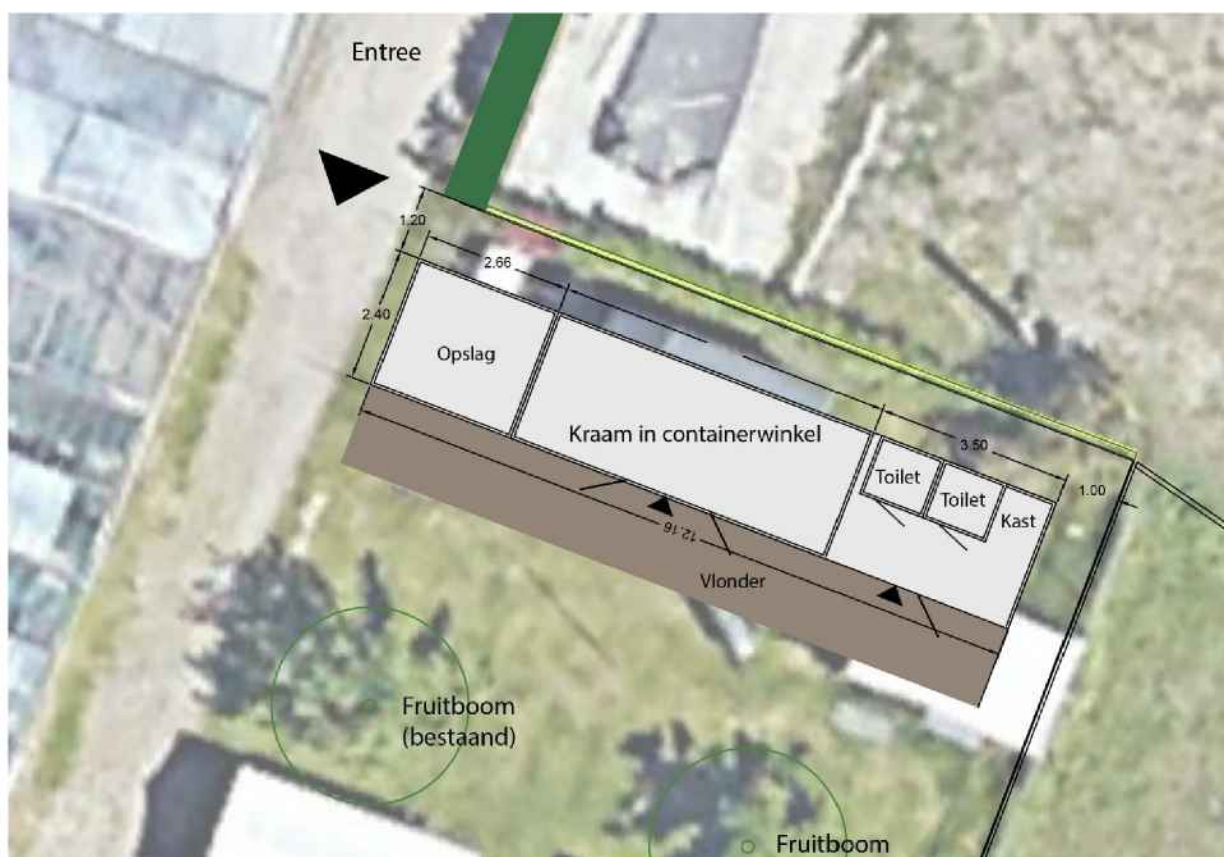
Kraam in de stijl van de waterlinie

Het terrein van Koningshof ligt in de schootsvelden van de Lunetten van de Hollandse waterlinie. De locatie verteld twee verhalen: de open schootsvelden en de voedselteelt die hier eeuwen heeft plaatsgevonden. Bij de inrichting verbinden we deze twee verhalen. De kraam, bestaande uit een losse container van 6m lang x 2.4m breed en 2.5m hoog, de twee wc's, kast en opslag worden door een houten frame bekleed. (zie plattegrond hieronder)

Hiermee krijgt het een eenduidige uitstraling, de uitstraling van een paviljoen of pleisterplaats. De container en wc's hebben nu verschillende hoogtes, maar door het frame valt die rommeligheid buiten beeld. (zie impressies op volgende pagina)

We kiezen voor een houten bekleding in 'aardse' tinten door bijvoorbeeld het hout met een 'matte' lak te bewerken. Een andere optie die we overwogen is om het hout zwart te maken door de koppen te branden (Shou Sugi Ban – techniek). Dit hebben we op het vuurtoreneiland in de (stelling van) Amsterdam bij een schuur gezien.

De houten bekleding van de voorgevel loopt door in een houten vlonder van 1.5m aan de voorzijde van de kraam.



Programmatische plattegrond van de kraam (30m²) en vlonder.



Vogelvluchtperspectief van de kraam bij de entree



Impressie van de kraam vanuit de boomgaard

Bijlagen:

Bijlage 1: Artikel 3 agrarisch

Onderstaande beschrijving geeft aan welke bestemmingsplanregeld gelden op het terrein van Koningshof. Voor de kraam geldt dat:

- Bouwwerk, geen gebouwen zijnde:
A: Overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
5: overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3 meter.

Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per agrarisch bedrijf;
 3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende [Lijst van Horeca-activiteiten](#), tot een maximum oppervlakte van 50m²
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag maximaal 600 m³ bedragen of maximaal de inhoud van de bestaande bedrijfswoning indien die meer dan 600 m³ bedraagt;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter bedragen;
- e. bestaande bedrijfsgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder d mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar afwijkingen mogen niet worden vergroot;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'kas' mogen de goothoogte en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 7 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - 1. erf- of perceelafscheidings op een erf of perceel waarop een gebouw staat waarmee de afseiding in functionele relatie staat, achter de voorgevelrooilijn: 2 meter;
 - 2. overige erf- of perceelafscheidings: 1 meter;
 - 3. reclametekens, palen en masten: 6 meter;
 - 4. silo's en hooibergen: 20 meter;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. het onder a. bepaalde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van agrarische gronden voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen is toegestaan:
 - 1. uitsluitend tijdens het zomerseizoen;
 - 2. tot maximaal 10 plaatsen voor kampeermiddelen per agrarisch bedrijf;
- b. een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag van caravans, vaar- en vliegtuigen en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens, tenzij dit uitdrukkelijk in dit plan is toegestaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Natuur', indien vaststaat dat de agrarisch bedrijfsvoering op de betreffende gronden is beëindigd.

3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', indien vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. alleen de bedrijfswoning en het bijbehorende, aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Wonen - 1', waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in een bouwvlak;
- b. indien een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m² kassen wordt gesloopt, mag naast een bestaande al of niet voormalige bedrijfswoning, de bestemming 'Wonen - 1' worden gelegd met een bouwvlak voor één extra woning;
- c. de inhoud van de onder b bedoelde extra woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- d. indien de onder b bedoelde gesloopte oppervlakte minimaal 1.500 m² bedrijfsgebouwen of minimaal 7.500 m² kassen bedraagt, mag de inhoud van de onder b bedoelde extra woning in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 750 m³ bedragen.

Bijlage 2: Lijst van horeca-activiteiten

Onderstaande beschrijving geeft aan welke categorie horeca op het perceel van Koningshof van toepassing is. Het betreft categorie D2(groen). Dit houdt in dat:

- Al dan niet voor gebruik ter plaatste verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren. (groente, fruit, streekproducten)
- Waarbij aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen overwegend winkelgebied
- Geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de winkelfunctie van het gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiks vormen in het karakter van het gebied.
- Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving.

Bijlage Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op

18 juni 2012 in werking getreden Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 en overgenomen in onderstaande Lijst van Horeca-activiteiten.

In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

categorie A1	discotheek, bar-dancing
categorie A2	zaalverhuur
categorie B	café, bar, brasserie
categorie C	cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet
categorie D1	restaurant, bistro, crêperie
categorie D2	lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis

D2	lunchroom ijssalon koffiebar koffie-/theehuis	<p>Een horecabedrijf waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en drank, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.</p> <p>Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.</p>
-----------	--	---

Bijlage 3: Uittreksel kadastrale kaart

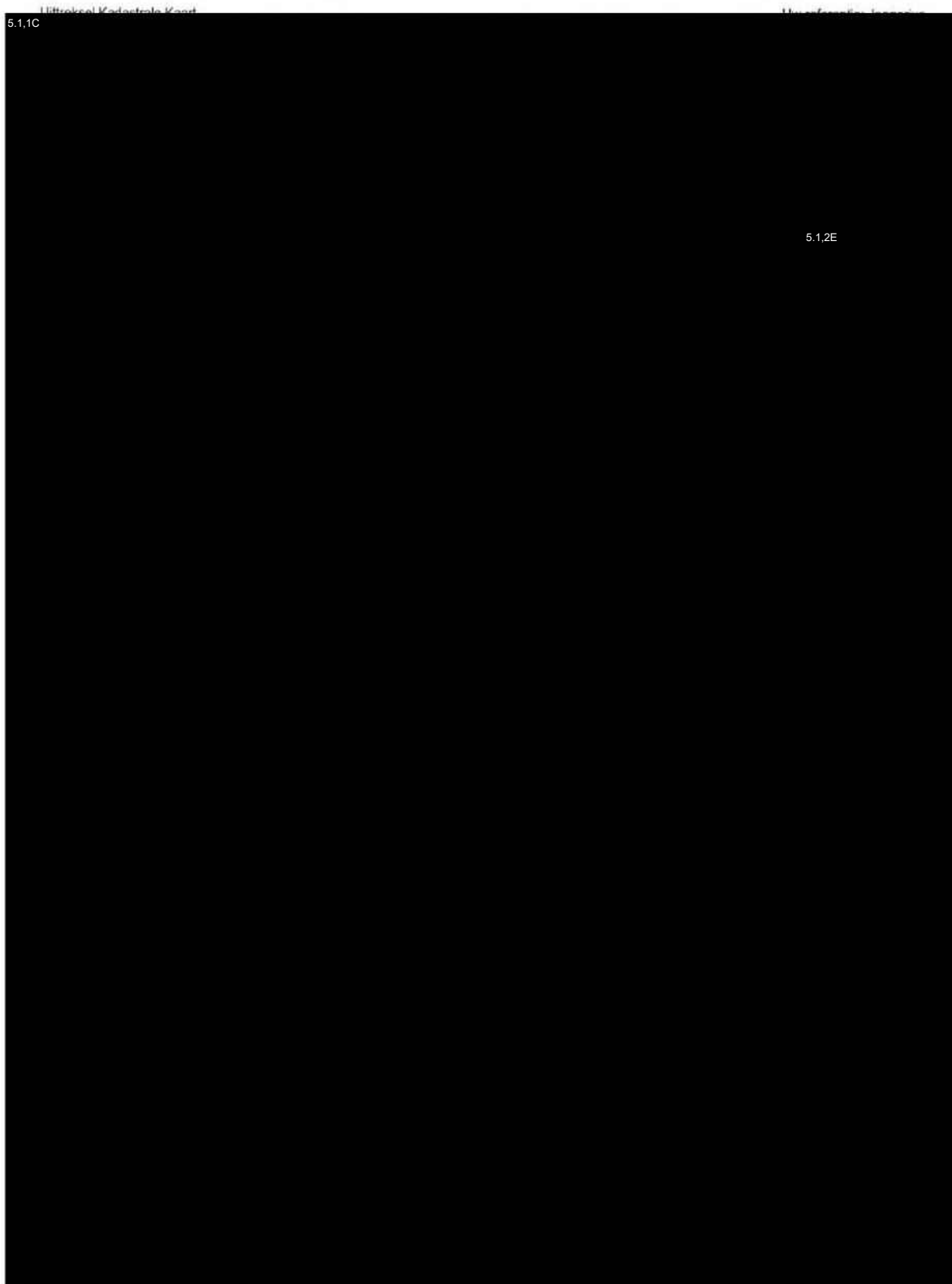
Onderstaande afbeelding toont de kadastrale percelen waarop Koningshof is gevestigd. De percelen zijn in eigendom van 5.1.2E en worden verpacht aan Stichting Koningshof Utrecht.

5.1.1C



Bijlage 4: Luchtfoto 2022

Onderstaande afbeelding toont het terrein van Koningshof. Het is één hectare voormalige agrarische grond met een kassencomplex en een schuur.



Bijlage 5: Ton voor stadslandbouw – gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

Onderstaand artikel beschrijft een startsubsidie die de gemeente Utrecht heeft gegeven om stadslandbouw/stadslandbouw toe te passen aan de Koningsweg. De subsidie is in 2014 verstrekt door o.a. 5.1.2E en 5.1.2E

FOTO AD

eindelijk blijft alleen nummer 25, toren bouwen.

Ton voor stadstuinbouw

Gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

UTRECHT Stadstuinbouw krijgt steeds meer vorm in Utrecht. De gemeente gaf dit jaar meer dan een ton subsidie voor landbouw in de stad. Negen projecten ontvingen een geldbedrag: Koningshof is er een van. Het hoveniersgebied aan de Koningsweg staat vol met kassen en moestuinen, waar Utrechters groenten kunnen verbouwen.

JACQUELINE VAN KUILER

Voor de initiatiefnemer van het project, landschapsarchitect Robbert Jongerius (26), is Koningshof een droom die uitkomt. Zijn familie woont en werkt al 200 jaar in het gebied, maar nu is het tijd om kennis over te brengen op anderen, vindt hij.

Hij geeft met andere landschapsarchitecten workshops, rondleidingen en begeleiding. „Wij vertellen mensen over de voedselteelt. Tijdens de workshops leren zij bijvoorbeeld 'vergeten groenten' te kweken, zoals de sint-jansui. Het lievelingsuutje van Prins Bernhard.”

Bewoners, van gezinnen tot studenten, kweken in kassen en moestuinen hun tomaten, sperziebonen, bloemkool en noem maar op. Ze kunnen zelfs hun eigen fruitboom adopteren op Koningshof, zoals die van de onbekende rassen jasappel en notarisappel.

Aanvankelijk was het project niet haalbaar, tot Jongerius van de subsidie hoorde. „Ik kende de subsidie-regeling niet, totdat ik iemand tegenkwam die mij erover vertelde. Ik had een paar dagen om het idee op te sturen, maar gelukkig had ik al een projectboek opgesteld. Maanden hoorden wij niks, en toen kre-

gen wij opeens 5000 euro, de helft van onze subsidie. Als het project slaagt, krijgen wij de andere helft.” Van het geld renoveerde de land-

schapsarchitecten onder andere de kassen en het hek.

De negen gesubsidieerde projecten zijn gezamenlijke initiatieven waar buurtbewoners met elkaar aan de slag gaan of elkaar ontmoeten in een stadstuin. Educatieve projecten, zoals de workshops die Jongerius geeft, kregen voorrang.

De andere helft van de voorstellen wees de gemeente af. Deels kwam dat doordat initiatiefnemers binnen enkele dagen subsidie wilden ontvangen. „Zo snel gaat het niet. Het geld moet eerlijk verdeeld worden, dus daar gaat een paar maanden overheen,” zegt wethouder Groen,

Mirjam de Rijk. „Andere projecten gingen niet door, omdat mensen hun stadstuin wilden afsluiten voor buurtbewoners of geen eigen bijdrage konden leveren, in de vorm van geld of arbeid.”

Koningshof ontving subsidie vanwege zijn bijzondere karakter. Andere gesubsidieerde ideeën waren ontmoetingstuinen voor bewoners en moestuinen gecombineerd met kunst en cultuur. De Rijk lijkt tevreden terug op de projecten die subsidie kregen. „Veel mensen hebben een steuntje in de rug nodig. Zo zie je dat een klein beetje geld veel op gang kan brengen.”



▲ De landschapsarchitecten Akke Birk, Reelnd Meek, Robbert Jongerius en Joris van Veithoven (vlnr) geven rondleidingen en workshops op Koningshof. FOTO JEROEN JUMELT

Wij vertellen over teelt van voedsel, bijvoorbeeld van vergeten groenten

–Robbert Jongerius

Een 50 schalen komt

V d g e

Vol gen een ring in ti milj bou bou Utre voor eurt

Jul dert „Ja, bou jaar, zond weer voor moe

Wat aan „Eer slun kwa mee baar is to delb basi

En n sche „Dat ik wa daer vanu Terv er al scho aanp dank aan i

Het i in or „Dat deze heel

Bijlage 6: Toestemmingsverklaring Kraam

Onderstaande verklaring is opgesteld door de eigenaren waarmee akkoord wordt gegeven op het houden van een kraam op het terrein,

Toestemmingverklaring Kraam

Deze verklaring is aanvullend op de indicatieaanvraag voor de standsplaatsvergunning van 5.1.2E op de kavels 1250 en 1317 achter het adres Koningsweg 135A te Utrecht.

Verklaring:

Hierbij geef ik, 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E toestemming aan 5.1.2E om een kraam / verkoopwagen te mogen vestigen op de kavel 1250 en 1317.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Datum:

30 augustus 2021 te Utrecht

Bijlage 7: Verklaring gebruik agrarische perceel

Onderstaande brief is opgesteld naar aanleiding van de verkoop van het huis van de buren. Hiervoor hebben de eigenaren aangegeven geen verzwaring van de agrarische activiteiten toe te passen, maar het perceel voor stadslandbouw te gebruiken. Gemeente Utrecht en nieuwe eigenaren gingen hiermee akkoord.

Geachte Hr., Mevr.,

Hierbij verklaren de Hr. 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E beiden 5.1.2E van de agrarische percelen achter de woning 135 D aan de Koningsweg te Utrecht, dat er uitsluitend biologisch/organisch groente en fruit verbouwd wordt. Deze biologische activiteiten willen we graag blijven voortzetten op deze percelen.

Het geheel aan agrarische gronden worden verpacht aan Stichting Koningshof Utrecht, een stadslandbouw initiatief zonder winstoogmerk. Deze stichting zet zich in om de agrarische identiteit van het gebied Utrecht-oost te behouden en versterken. Van 2013 tot en met 2015 ontving deze stichting subsidie van de Gemeente Utrecht om dit project op te starten.

We hebben goed contact met de familie 5.1.2E en uitgebreid gesproken over de agrarische verrichtingen op de percelen en de doelstelling van de Stichting. We hebben er vertrouwen in dat de familie geen bezwaar heeft tegen onze biologische activiteiten en wensen de familie een warm welkom toe.

Ondertekend:

Datum: 9 maart 2016

5.1.2E

5.1.2E agrarische perceel + kassencomplex

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E agrarische perceel

5.1.2E

5.1.2E

De heer 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E Utrecht

5.1.2E

Behandeld door De heer 5.1.2E
Doorkiesnummer 030 286 56 28
E-mail winston.flood@utrecht.nl
Bijlage(n)

Datum 1 september 2022
Ons kenmerk WABO_IA-21-22263
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag
omgevingsvergunning
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Beste meneer 5.1.2E

Hierbij ontvangt u de uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van agrarisch bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie op het adres: Koningsweg 135A in Utrecht. Ik heb het plan beoordeeld en kom tot de conclusie dat er aan kan worden meegewerkt.

Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan krijgt u daarvoor wel vergunning. Hieronder licht ik dit toe.

Planologisch kader

Het adres valt in bestemmingsplan "Rijnsweerd, Maarschalkerweerd" en heeft als bestemming(en) "Agrarisch" en dubbelbestemming "Waarde- Archeologie".

Toetsing aan het planologisch kader

Uw indicatieaanvraag voldoet niet aan artikel 3.1, lid c van het bestemmingsplan, waarin staat dat er één bedrijfswoning op het perceel is toegestaan. Het door u gewenste voornemen om de bedrijfswoning in twee 'burgerwoningen' te splitsen en het beoogde gebruik van het achterliggende terrein zijn in strijd met het bestemmingplan.

Conform artikel 3.4.2, lid b kunnen wij door gebruik te maken van onze wijzigingsbevoegd om af te wijken van het gestelde in artikel 3.1, lid c middels een projectbesluit.

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3°) kan er een omgevingsvergunning gegeven worden om af te wijken van het bestaande bestemmingsplan.

Beoordeling aanvraag op onderdelen

Uw indicatieaanvraag is op belangrijke onderdelen beoordeeld door de vakafdelingen. Hieronder leest u hun reactie(s).

Reactie betreffende planologisch kader

Voor uw initiatief kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

U wilt de bestemming wijzigen naar wonen, recreatie en het geven van educatie. Uit uw aanvraag blijkt dat het gaat om het splitsen van de bedrijfswoning in twee burgerwoningen en het gebruiken van het achterliggende terrein voor stadslandbouw met onzelfstandige en ondergeschikte horeca en detailhandel.

Onder stadslandbouw wordt hier verstaan: kleinschalige landbouw met daaraan ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca en ondergeschikte educatie. Met uitzondering van de horeca en detailhandel komt dit overeen met het huidige gebruik van het perceel.

De centrale ambitie in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is 'In- en ontspannen in een parklandschap'. Het gebied zal verkleuren van een agrarisch gebied naar een meer groen en recreatief gebied. Het veranderen van de bestaande bedrijfswoning naar twee burgerwoningen past hierbij. Ook het Provinciaal beleid sluit een wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning niet uit, mits dit geen beperkingen oplevert voor omliggende bedrijven. Voor de woningen en bedrijven zijn geen belemmeringen te verwachten van deze ontwikkeling. Een ander aandachtspunt is het verkeersgeluid van de Koningsweg.

Het gebruik van het achterliggende terrein voor stadslandbouw met onzelfstandige en ondergeschikte horeca en detailhandel past in drie van de leidende principes van het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd:

1. Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw;
2. Van afgesloten en introvert naar open en toegankelijk;
3. Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte.

Het initiatief is daarmee ruimtelijk inpasbaar.

Voorwaarden hierbij zijn:

- Voor de kadastrale percelen 663 en 664 wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik als burgerwoningen. Op elk perceel mag één burgerwoning komen;
- De woningen mogen niet worden uitgebreid/vergroot ten opzichte van de huidige situatie;
- Het plan voldoet aan de Provinciale Verordening. Hierin staat dat verstedelijking (het toevoegen van een woning) mogelijk is mits gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. In uw definitieve aanvraag dient u aan te tonen hoe dit door de ontwikkeling wordt gerealiseerd.
- In de aanvraag wordt duidelijk omschreven wat stadslandbouw inhoudt en welke rol de horeca en detailhandel hierin hebben;
- De ontwikkeling mag geen nadelig effect hebben op de Nieuwe Hollandse Waterlinie en dient deze waar mogelijk te versterken. In de indicatie-aanvraag wordt uitgegaan van bestaande bebouwing en open terreinen. Daarom zijn geen nadelige effecten te verwachten.
- De toegangsweg vanaf de Koningsweg wordt behouden als ontsluiting van het achterliggende terrein;

- De horeca en detailhandel zijn onzelfstandig en ondergeschikt aan de functie die het achterliggende terrein krijgt voor stadslandbouw. Voor de afwijking van het bestemmingsplan wordt aangesloten op de voorwaarden bij de huidige bestemming. Hierin zijn als ondergeschikte nevenactiviteit detailhandel en horeca D2 mogelijk, beide met een maximale oppervlakte van 50 m². Daarnaast worden producten verkocht die zijn gerelateerd aan de stadslandbouw. Het initiatief voldoet hieraan.

Reactie Bureau van de Commissie Welstand en Monumenten

Het Bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw indicatieaanvraag niet beoordeeld aangezien de ingediende tekeningen te summier zijn om een goede beoordeling mogelijk te maken.

Conclusie

Op grond van de redenen en onder de voorwaarden die bij het advies betreffende het planologisch kader zijn genoemd ben ik bereid het college van burgemeester en wethouders te adviseren om gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning vragen wij u om het kenmerk van deze brief op het eerste blad van het aanvraagformulier te vermelden.

Dit ambtelijk standpunt verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen.

Dit ambtelijk standpunt over uw indicatieaanvraag is geen besluit. Daarom kunt u dit standpunt niet aanvechten met bezwaar en beroep. Dit is wel mogelijk indien een besluit is genomen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarnaast is de geldigheidsduur van deze uitspraak niet langer dan zes maanden.

Voorafgaand aan het indienen van een vergunningaanvraag is het van belang dat u controleert of uw initiatief nog mogelijk is. Dit geldt vooral indien tussen de verzenddatum van deze brief en het indienen van een vergunningaanvraag enkele maanden zijn verstreken.

Dit positief ambtelijk standpunt hoeft niet automatisch te leiden tot een positief besluit op uw aanvraag. Onder andere de nadere beoordeling van uw aanvraag met ruimtelijke onderbouwing en het draagvlak in de omgeving kunnen leiden tot een andere uitkomst.

Aanvragen omgevingsvergunning

Om uw plan uit te voeren hebt u een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- afwijken van de bestemming
- bouw

Meer informatie over de omgevingsvergunning vindt u op www.omgevingsloket.nl of www.utrecht.nl/omgevingsvergunning.

Bijbehorende zaken

Naast alles wat nodig is voor het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn ook de volgende zaken op uw plan van toepassing die u kunt terugvinden in de toegevoegd bijlage 'Omschrijving ruimtelijke onderbouwing'.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen van € 346,05. De factuur wordt separaat verstuurd.

Hebt u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Omschrijving van ruimtelijke onderbouwing

De beoordeling van uw aanvraag heeft uitgewezen dat voor het maken van een ruimtelijke onderbouwing nadere informatie door u moet worden verstrekt. Onderstaand treft u de gegevens aan. Het betreft een voorlopige beoordeling. De verdere beoordeling van uw aanvraag zou kunnen uitwijzen dat ook later nog aanvullende informatie moet worden verstrekt. In dat geval wordt u daar zo spoedig mogelijk van op de hoogte gesteld.

Ad 1 Beschrijving en tekeningen van het project(gebied), aanleiding en doelstelling wijziging.

Deze bevat in elk geval:

- een korte beschrijving van de huidige situatie (exacte ligging, omvang van de huidige bouwmassa en inrichting van het terrein, e.d.) en de nieuwe situatie. E.e.a. onderbouwd met tekeningen (zie hieronder).
- de motivering van de uitbreiding of nieuwbouw op deze locatie en/of verbouwing of gebruikswijziging gemotiveerd te worden. E.e.a. onderbouwd met tekeningen (zie hieronder).

Tekeningen

Op een inrichtings- en situatietekening dienen in elk geval te worden aangegeven:

- de contouren van de geplande bebouwing op schaal, afmetingen (hoogte, breedte, lengte) van de bouwmassa,
- situering van de bouwmassa, met afstanden ten opzichte van perceelsgrenzen.
- de locatie van de gewenste entreepartij(en)
- welke functies zich (per verdieping of ruimte) bevinden in op te richten bebouwing onder vermelding van het aantal m²'s vloeroppervlak. Onder functies wordt verstaan: wonen, winkels, dienstverlening, kantoren, bedrijven, recreatie, ontspanning, vrije tijdsbesteding, sport en speelvoorzieningen c.a.

Privaatrechtelijke belemmeringen.

De aanvrager dient inzicht te verschaffen in (mogelijke) privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het project. Is de grond/opstallen waarop het project betrekking heeft in eigendom? Is er sprake van mogelijke schending van het burendrecht of betwiste eigendom en/of erfpacht?

Ad 5 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

- de ruimtelijke effecten van het beoogde (bouw)initiatief
- een ruimtelijke en functionele beschrijving van de vernieuwings- en/of uitbreidingsplannen.

Bomenplan (Een bomenparagraaf is verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning)

Uit de beschrijving / inrichtingstekeningen moet blijken:

- welke begroeiing en/of bomen aanwezig is/zijn op het terrein van het project;
- hoe het omliggende terrein, na realiseren van het bouwinitiatief, wordt ingericht;
- aangeven welke bomen verwijderd moeten worden;
- of te verwijderen bomen zijn te herplanten of niet? Binnen danwel buiten het projectgebied.

N.B. Het kan het nodig zijn om voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. Voor vakinhoudelijke vragen over het vellen van bomen kunt u contact opnemen met

Stadswerken, Gebruik Openbare Ruimte, telefoon 030 286 69 54. Informatie kan ook verkregen worden via de gemeentelijke website www.utrecht.nl.

Landschappelijke /stedelijke inpassing

Vermeld moet worden:

- hoe het (bouw)initiatief ingepast wordt in de omgeving en wat de ruimtelijke effecten zijn;
- op welke wijze de aansluiting van het bouwinitiatief op de omliggende bebouwing en het omringend groen, de openbare ruimte, de verkeersruimte, de verblijfsruimte en dergelijke gerealiseerd zal worden
- wat de groen en/of verblijfsruimte is bij het project.

Onttrekking openbare weg

In gevallen waarbij het (bouw)initiatief is gesitueerd op de openbare weg of een deel daarvan zal de gemeente een procedure in het kader van de Wegenwet moeten voeren om onttrekking van de openbare weg mogelijk te maken. De aanvrager van het (bouw)initiatief moet onderzoeken of de Dienst Stadswerken bereid is om deze procedure te volgen en dat vermelden in de ruimtelijke onderbouwing.

Civieltechnische werken

Het kan zijn dat voor het (bouw)initiatief civieltechnische werken van belang zijn, waaronder:

- waterhuishoudingsstelsel – bijvoorbeeld aanleg en/of dempen oppervlaktewater, toepassen bronnering, aanleg drainage en dergelijke.
- rioleringsstelsel

N.B. Voor informatie over het bestaande riolstelsel en de eisen van een aan te leggen riolering kunt u contact opnemen met de Dienst Stadswerken Gebruik Openbare Ruimte, telefoon 030 286 69 54. Informatie kan ook verkregen worden via de gemeentelijke website www.utrecht.nl.

- Veranderingen in/aan de (openbare) buitenruimte, bijvoorbeeld:
 - o het aanleggen van weg- en terreinverhardingen,
 - o het leggen van leidingen,
 - o het maken van in- en uitritten en dergelijke.
- N.B. Voor het maken of verplaatsen van in- en uitritten moet de aanvrager van het (bouw)initiatief onderzoeken of een uitwegvergunning verkregen kan worden. Voor vragen over veranderingen aan de Openbare Ruimte kunt u contact opnemen met Dienst Stadswerken, Gebruik Openbare Ruimte, telefoon 030 286 69 54. Informatie kan ook verkregen worden via de gemeentelijke website www.utrecht.nl.
- de ondergrondse infrastructuur (zoals kabels en leidingen)
 - hetzelfde geldt voor mogelijke (ondergrondse) archeologische monumentale waarden in het gebied die als gevolg van civieltechnische werken (kunnen) worden aangetast.

Verkeersplan

Beschreven moet worden:

- de (beoogde) ontsluiting en bereikbaarheid van het terrein voor auto- en langzaam verkeer.
- of verkeersmaatregelen en/of verkeersbesluiten door gemeente moeten worden genomen om de ontsluiting mogelijk te maken (bijvoorbeeld recht van overpad en uitritvergunning).

Parkeervoorzieningen

Vermeld moet worden welke (aard, aantal plaatsen) parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De volgende zaken spelen daarbij een rol:

- aantal benodigde parkeerplaatsen (i.v.m. gemeentelijke normering)
- parkeren op eigen terrein of openbare weg (mede i.v.m. de parkeervergunning)
- de wijze waarop er geparkeerd gaat worden (parkeren op maaiveld, in een garage, bijgebouw of (half)ondergronds.
- tevens de fietsroutes en fietsstallingen / fietsparkeergelegenheid (aard en omvang, aantal plaatsen) in of bij het (bouw)initiatief aangeven. (voor bepalen omvang fietsparkeervoorziening bij nieuwbouw hebben we gebruiksoppervlakte nodig van de functies die zijn aangewezen op de fietsenstalling)

N.B. Ten aanzien van te treffen parkeervoorzieningen zijn de notitie 'Implementatie parkeernormen 2004' (vastgesteld in december 2005) en de notitie 'Partiële Herijking parkeernormen d.d. 7 juli 2008' van toepassing. Uitgangspunt is dat er op eigen terrein wordt geparkeerd. Voor diverse functies is de bandbreedte aangegeven met een minimum en maximum voor de vereiste parkeergelegenheid. Er zijn echter uitzonderingsgevallen aangegeven waarbij een afwijking van de norm onder de bandbreedte mogelijk is. Als het fysiek en/of financieel niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, wordt nagegaan of extra parkeerruimte in de openbare ruimte beschikbaar is dan wel gecreëerd kan worden. Als dit niet mogelijk is dient de aanvrager zorg te dragen voor alternatieve parkeergelegenheid op loopafstand. Voorbeelden van alternatieve parkeergelegenheid zijn het huren van parkeergelegenheid bij derden en het gebruikmaken van een parkeergarage van een nabijgelegen bedrijf. Voor vragen en informatie over parkeren in parkeergarages en in gebieden waar betaald parkeren geldt: Afdeling Parkeren, telefoon 030 286 0000. Voor gebieden waar vrij parkeren geldt: Dienst Stadsontwikkeling, Afdeling Verkeer en Vervoer, telefoon 030 286 3676.

Onderdeel 6 t/m 9 Onderzoek en randvoorwaarden

Onderdeel 6: Milieuparagraaf.

De ruimtelijke onderbouwing dient voorzien te zijn van een milieuparagraaf.

Dit met vermelding van functies met veiligheids of hinderzones binnen de directe omgeving van het plan: zoals bijv een lpg-station, geluidsgezoneerd industrieterrein of milieuhinderlijke bedrijven (hindercategorie cat 3 of hoger, horeca, publieksparkeergarages). Ook moet aangegeven worden in hoeverre in het plan rekening is gehouden met de veiligheids-, geluids- of hinderzones (vastgelegd in milieuvergunning of bestemmingsplan) van deze bedrijven. Hieronder worden deze aspecten nader uitgewerkt.

Milieuparagraaf.

Deze omvat de volgende onderdelen:

Milieu effectrapportage (uiteraard alleen voorzover van toepassing)

Geluid, Milieuhinderlijke bedrijvigheid/Geur, Externe veiligheid, Luchtkwaliteit, Bodemkwaliteit, Flora en fauna, Waterparagraaf, Archeologie, kabels en leidingen, Kwaliteit van de leefomgeving met als onderwerpen: Duurzaamheid, Windhinder en schaduw en sociale veiligheid, Verlichting en Lichthinder.

Gevolgen voor zonlicht

Als een (bouw)initiatief gevolgen kan hebben op de inval van zonlicht van de omliggende panden en percelen dient een bezonningsdiagram te worden gemaakt. Voorwaarden die hieraan gesteld worden, zijn:

- voor de bestaande en de nieuwe situatie de volgende meetmomenten gebruiken.
 - o Datum: 21 maart, 20 juni, 23 september en 22 december.
 - o Tijdstip: minimaal 3 verschillende tijdstippen op de dag tussen zonsopkomst en zonsondergang
- de schaduwwerking dient voor alle omliggende percelen en gebouwen inzichtelijk te worden gemaakt op de tekening
- er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de bezonning die is toegestaan op grond van de bepalingen van het bestemmingsplan en de bezonning van de nieuwe bebouwing.

Duurzaam bouwen en energiebesparing

Voor duurzaam bouwen wil de gemeente een voorbeeldfunctie door een welbewuste keuze van gebouwen met een lage milieubelasting door aandacht voor materiaal gebruik, energie en waterverbruik en mobiliteit. Specifiek voor woningbouw geldt beleid (integrale woningkwaliteit dd. 26 maart 2006) waarin bepalingen zijn opgenomen voor de toepassing van hout met FSC keur en het tegengaan van verontreiniging van grondwater.

NB: Het Milieubeleidsplan 2003-2008 (2004) stelt als ambitie dat in 2030 Utrecht CO₂-neutraal is. De gemeente adviseert Greencalc dan wel GPR als beoordelingsinstrument te gebruiken.

Relevante milieugegevens kunnen verder worden ontleend aan een (aanvullende) milieueffectrapportage en aan vergunningen/meldingen ingevolge:

Wet milieubeheer (milieuvergunning of melding)

Aangegeven moet worden of het toekomstige gebruik van het (bouw)initiatief milieuvergunningsplichtig is of meldingsplichtig op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer¹ (Barim). Het kan voorkomen dat het (bouw)initiatief in de nabijheid van een bedrijf gepland is. In dat geval zal aangetoond moeten worden dat het (bouw)initiatief geen nadelige invloed heeft op de bedrijfsvoering van het reeds aanwezige bedrijf en dat er niet binnen de milieuzone om het bedrijf gebouwd wordt. Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Toezicht en Handhaving, telefoon 030 286 4600.

Externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer en vervoer gevaarlijke stoffen

Waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen of waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, andere bedrijven en passanten. In aanvragen voor een omgevingsvergunning kan op diverse manieren aandacht worden besteed aan de mogelijkheden om de veiligheid van en rond risicobronnen te vergroten.

- Bij aanvragen omgevingsvergunning van bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De normen en richtlijnen zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De aanvrager moet inzicht geven in beide soorten risico's, b.v. door middel van een kwantitatieve risico analyse (QRA).
- Bij de eventuele aanleg van een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen, of het wijzigen van de soort stof en de wijze van vervoer door zo'n leiding (dit laatste is van toepassing indien na wijziging een strijdigheid met het bestemmingsplan optreedt). De normen en richtlijnen zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Ook in het Bevb staan de twee hiervoor genoemde soorten risico's (PR en GR) beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Ook hier moet de aanvrager inzicht geven in beide soorten risico's, b.v. door middel van een kwantitatieve risico analyse (QRA).

¹ Zie ook website: www.aim.vrom.nl

- Bij de eventuele aanleg of aanpassing van een transportroute (weg, spoorweg of vaarweg) waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden. De normen en richtlijnen zijn afkomstig uit circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg). Ook hier geldt de hierboven beschreven systematiek met PR, GR en QRA.
- Bij aanvragen voor (beperkt) kwetsbare objecten rond risicobronnen. Dit geldt voor alle nieuwe objecten/ruimtelijke initiatieven rond de hierboven beschreven risicobronnen. Ook dan moet gehandeld worden conform de normen en richtlijnen van resp. het Bevi, het Bevb en de circulaire Rnvg.

Wet Geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft betrekking op de geluidsbelasting veroorzaakt door weg- en railverkeer en gezonde industrieterreinen. De Wet geluidhinder beschermt enkel "geluidsgevoelige" objecten zoals woningen, scholen, medische centra, ziekenhuizen, woonwagendplaatsen etc. In het algemeen kan gesteld worden dat functies waar men verblijft voor wonen, zorg of onderwijs als geluidsgevoelig zijn aan te merken.

Nieuwe woonbestemmingen zijn mogelijk indien de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Tevens heeft het college, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de Geluidnota Utrecht, de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen. Dit is gebonden aan een wettelijk maximum.

Wet Bodemverontreiniging

Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat ernstige en spoedeisende gevallen van bodemverontreinigingen gesaneerd dienen te worden en dat de bodem van zodanige kwaliteit moet zijn of worden dat hij geschikt is voor de (nieuwe) functie. Bij nieuwe situaties (maatschappelijke dynamiek) geldt dat gevallen van ernstige bodemverontreiniging in aanmerking komen voor saneren. Dit geldt voor historische verontreinigingen die zijn ontstaan vóór 1987. Nieuwe verontreiniging (na 1987) moet worden voorkomen en indien er toch verontreiniging ontstaat moet deze volledig worden gesaneerd.

Bij het saneren van een geval van ernstige bodemverontreiniging moet een saneringsplan worden opgesteld met daarin vermeld hoe de bodem gesaneerd gaat worden. Kleinschalige uniforme saneringen kunnen volgens het Besluit Uniforme Sanering (BUS) worden afgehandeld (meldingsprocedure van vijf weken). Andere saneringsplannen moeten de Wbb-procedure (met inspraak) van 15 weken doorlopen. Verder gelden er procedures voor goedkeuringen op evaluatierapporten (8 weken) en nazorgplannen (6 maanden) na afronding van een sanering. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe de kwaliteit van de bodem onderzocht en zonodig gesaneerd gaat worden.

NB: Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient middels een rapportage NEN 5740 aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie. Onderzoeken mogen niet ouder zijn dan 4 jaar (afhankelijk van o.a. de mobiliteit van de verontreiniging). Bij oudere rapporten moet er een actualisatie plaats vinden.

Ontrekken grondwater.

Als de bouwactiviteiten gepaard gaan met het onttrekken van grondwater dient te worden nagegaan of in de omgeving van de locatie grondwaterverontreiniging aanwezig is. Eventuele grondwaterverontreiniging mag namelijk niet worden beïnvloed.

Meer informatie over eventuele bodemverontreiniging is te vinden op de website van de gemeente: www.utrecht.nl/milieu/bodem. Daar zijn ook formulieren te downloaden voor het doen van meldingen en het indienen van een saneringsplan.

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Artikel 5.16 Wet milieubeheer geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning. Luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) in de buitenlucht.
- d. het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

NB:

NIBM betekent dat aannemelijk is dat de planontwikkeling/het project niet meer dan 3% (= 1,2 µg/m³) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) in de buitenlucht. Het begrip NIBM is voor projecten die louter uit woningen en/of kantoren bestaan nader uitgewerkt. Bij woningbouw en/of kantoorprojecten die onder de hierna genoemde kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM vallen, hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden naar het effect van het project op de luchtkwaliteit:.

- (netto) ≤ 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg, of
- (netto) ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, of
- een bruto vloeroppervlak ≤ 100.000 m² kantoorlocaties (bij minimaal 1 ontsluitingsweg), of
- een bruto vloeroppervlak ≤ 200.000 m² kantoorlocaties (bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling).

Bij een combinatie van woningbouw en kantoren gelden de volgende kwantitatieve grenzen:

- $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ (bij 1 ontsluitingsweg), of
- $0,0004 * \text{aantal woningen} + 0,000006 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ (bij minimaal 2 ontsluitingswegen).

Als de planontwikkeling niet louter uit woningbouw en/of kantoren bestaat en tevens binnen de genoemde grenzen valt, dan dient specifiek aangetoond te worden dat aan de c grond of aan één of meer van de andere gronden uit artikel 5.16 Wet milieubeheer (a, b, d) wordt voldaan. Hierbij kan het nodig zijn om de (netto) verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling in kaart te brengen en kunnen luchtkwaliteitsberekeningen of een meer uitgebreide luchtkwaliteitsrapportage noodzakelijk zijn.

Bij gebruikmaking van de c grond (NIBM) moet altijd worden nagegaan of er in de directe nabijheid (tot ten hoogste 1 km vanaf de grens van de locatie), geen ontwikkelingen voorzien zijn die gebruik maken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur en waarmee op grond van de anticumulatiebepaling uit het Besluit NIBM rekening moet worden gehouden. Locaties en inrichtingen blijven voor zover de toename ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 µg/m³ daarbij buiten beschouwing.

Flora- en Faunawet.

De initiatiefnemer heeft een zorgplicht voor planten en dieren zoals opgelegd door de Flora- en Faunawet. Deze stelt dat er in ruimtelijke plannen, bij sloop, bouw en herbouw vóór het slopen/renoveren/verbouwen vastgesteld moet worden of er beschermde planten, en dieren verstoord worden door de voorgenomen activiteiten. Met behulp van een "quickscan" wordt onderzocht of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn, en of ze verstoord worden. Let in het stedelijk gebied ook op muurplanten of vleermuizen in gebouwen. Raadpleeg www.minInv.nl/natuurwetgeving of bel LNV loket 0800-2233322.

De gemeente Utrecht heeft een gedragscode ruimtelijke ontwikkeling en een gedragscode beheer en onderhoud ontwikkeld, die op 7 september 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Windhinder.

Windhinderonderzoek is in ieder geval nodig als er sprake is van gebouwen hoger dan 30 meter. De gemeente Utrecht beschikt over een Hoogbouwvisie.

Groenstructuurplan (met ecologische zones).

Het groenstructuurplan en het Meerjaren Groenprogramma (2006, 2007) heeft als centrale doelstelling het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In het groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke groenstructuren (ecologisch recreatief en cultuurhistorisch) vastgelegd.

Deze zones dienen in principe "groen" te blijven en bij (her)inrichting dient dit te worden afgestemd op de toegekende ecologische functie. Veranderen van functie kan alleen na bestuurlijke afweging. Vermindering van de ecologische gebieden in de stad dient elders gecompenseerd te worden. Naast gemeentelijke ecologische zones zijn er ook landelijk en provinciaal ecologische gebieden aangewezen. Voor Utrecht bevinden die zich m.n. aan de westzijde van de stad. Ook hierin zijn bouwactiviteiten ongewenst en alleen toegestaan na een beleidsafweging en met ontheffing van Flora en Fauna-wet. De gemeente zal uw ruimtelijk initiatief aan het groenstructuurplan toetsen.

Watertoets/ waterparagraaf.

Elke ruimtelijke onderbouwing moet voorzien zijn van een verantwoording van de wateraspecten van het bouw(initiatief). Aandachtspunten daarbij zijn:

- wijze van ontwatering perceel bestaand en nieuwe situatie (opvang en afvoer hemelwater);
- wijze van bouwrijp maken;
- situatie riolering (soort stelsel en of aansluiting plaatsvindt);
- materiaalgebruik daken en goten;
- wel of geen kelders;
- bestaande en toekomstige bestemming en gebruik;
- bestaande en toekomstig verhard oppervlak;
- type verharding;
- of het plan aan een waterkering grenst? > zo ja: de ruimtelijke inrichting langs de waterkering.
- grenst het plan aan oppervlaktewater? > zo ja: de ruimtelijke inrichting langs de watergang. In bepaalde (waterhuishoudkundig ingrijpende) gevallen kan het voorkomen dat de gemeente respectievelijk het Waterschap nadere informatie verlangt in de vorm van een deskundigenrapport. Bij ingrijpende plannen adviseren wij de aanvrager vooraf contact op te nemen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (tel. 030-6345700) of het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vechtstreek.

Ad 7 Cultuurhistorische belangen/Archeologie.

Cultuurhistorie

- als het (bouw)initiatief een Rijks- of gemeentelijk monument betreft is ook een monumentenvergunning nodig (en kan er sprake zijn van evt. restauratiesubsidie).
- als het bouwinitiatief in een beschermd stads- of dorpsgezicht gesitueerd is kunnen door de gemeente randvoorwaarden aan het initiatief worden gesteld (vooroverleg met monumentenzorg is dan noodzakelijk). De resultaten van het (voor)overleg zullen bij de aanvraag gevoegd moeten worden. Voor vragen en informatie: Dienst Stadsontwikkeling, sectie Monumenten, telefoon 030 286 4381.

Archeologie.

- Aangegeven moet worden of de bouwlocatie in een gebied ligt met archeologische verwachting, archeologische hoge verwachting of archeologische hoge waarde ligt. Krachtens de Monumentenwet 1988 is het verboden om zonder vergunning archeologische overblijfselen te vernietigen.

De gemeente Utrecht heeft een Verordening op de Archeologische Monumentenzorg met bijbehorende archeologische waardenkaart. Wanneer het plan is gesitueerd in een gebied dat op de waardenkaart met archeologische verwachting, hoge verwachting of hoge waarde staat aangeduid, dient de initiatiefnemer een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waaruit blijkt of er al dan niet sprake is van archeologische waarden die worden bedreigd.

NB: Indien hiervan sprake is dient de initiatiefnemer een archeologievergunning aan te vragen en de resten te laten onderzoeken door middel van een opgraving. Indien er geen sprake is van archeologische waarden die worden bedreigd zal door middel van een af te geven selectiebesluit het gebied archeologisch worden vrijgegeven. Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsontwikkeling, sectie Cultuurhistorie, telefoon 030 286 3990.

Ad 8 Watertoets

Waterplan 2004.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan 2004. Hiermee wordt beoogd de kwaliteit van het (grond)water te verbeteren. Daarom is het gebruik van bouwmaterialen zoals zink, koper en lood niet toegestaan.

Ad 9 Ondergrondse infrastructuur

Ondergrondse infrastructuur (o.a. kabels en leidingen).

Informatie omtrent de aanwezigheid van kabels en leidingen. (Info bij: Stadswerken/Stadsontwikkeling).

Duidelijk moet worden of er zich hoofdkabels en -leidingen in het plangebied bevinden. De initiatiefnemer moet voorafgaand aan de bouw onderzoek doen naar de aanwezigheid van kabels en leidingen door een melding te doen bij het Kabel Leiding Informatie Centrum (KLIC-melding). Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet door de initiatiefnemer zelf worden verkregen bij de nutsbedrijven en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Ad 10. Integrale woningkwaliteitseisen.

Voor wat betreft de eisen ten aanzien van kwaliteit en veiligheid van woningbouwplannen gelden de volgende beleidsuitgangspunten.

1. Het is wenselijk dat woningen worden gerealiseerd conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen (nieuwbouw 2008);
2. Een bergruimte per woning van tenminste 1.80 breed en een oppervlakte van minstens 5m²;
3. Een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte;
4. Toepassing van gecertificeerd hout (FSC of het Keurhout keurmerk, zie ook onderdeel Milieu ; Gevelbekleding, dakbedekking, kiezelbakken, uitlopen e.d. met een beperkte uitstoot van stoffen naar water (volgens de normering van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden

Ad 11 Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

- inzicht in de beoogde planning en financiële uitvoerbaarheid.

A: Grondexploitatie

De wetgever verplicht de gemeente om bij bestemmingsplanherzieningen/ bouwplaninitiatieven rekening te houden met de grondexploitatie. Het betreft hier het verhaal van kosten die door de gemeente worden gemaakt voor o.a. nutsvoorzieningen. Ook overige kosten zoals die voor het maken van een bestemmingsplan vallen hieronder. In het Besluit ruimtelijk ordening staat een volledige opsomming van alle kosten die in het kader van de grondexploitatie van belang zijn.

Vooraf dient duidelijkheid te bestaan over de wijze waarop deze kosten verhaald worden op de particuliere initiatiefnemer/ontwikkelaar. Veelal gebeurt dit door middel van een overeenkomst. Voor nadere informatie en indiening van de vereiste gegevens kunt u contact opnemen met de afdeling Grondzaken, telefoon 030 286 0110.

NB: Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het overeenkomen van een anterieure overeenkomst noodzakelijk. In zo'n overeenkomst wordt bijvoorbeeld eventuele planschade op u afgewenteld.

Daarnaast kunnen wij daarin de uitvoering van de afspraken uit de nota van uitgangspunten of SPVE waarborgen. Een anterieure overeenkomst dient in principe vóór de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan te zijn getekend. U dient voor het opstellen ervan zelf met de afdeling Grondzaken (via het algemene nummer 030 286 0000) contact op te nemen.

B: Planschaderisicoanalyse

Aangeven of het (bouw)initiatief financiële gevolgen zou kunnen hebben voor de omgeving.

Bijvoorbeeld waardevermindering van het aangrenzende pand.

Bij bouwplannen waarvoor een bestemmingsplan(herziening) nodig is, verlangt de gemeente een onderzoeksrapport van een op dit gebied deskundig bureau. U dient er vervolgens rekening mee te houden dat een bankgarantie kan worden gevraagd voor het eventuele schadebedrag.

Ook voor het opstellen van een exploitatieovereenkomst is een planschaderisicoanalyse nodig

C: Economische uitvoerbaarheid

De grondexploitatie en planschaderisicoanalyse maken onderdeel uit van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast is inzicht in de exploitatie van het plan, bijv. blijkend uit een marktverkenning en financiële onderbouwing daarvan.

Ad 12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het gemeentebestuur van Utrecht hecht hoge waarde aan de participatie van omwonenden bij ro initiatieven. De ruimtelijke onderbouwing dient dan ook voorzien te worden van een participatieparagraaf. Onder 'Participatie' wordt verstaan: het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van bewoners en belanghebbenden bij ro initiatieven. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening dient de aanvrager aan te geven welke activiteiten zijn ondernomen om de mening van omwonenden en overige direct belanghebbenden te vernemen. En: in welke mate dit heeft geleid tot (eventuele) bijstelling van het plan.

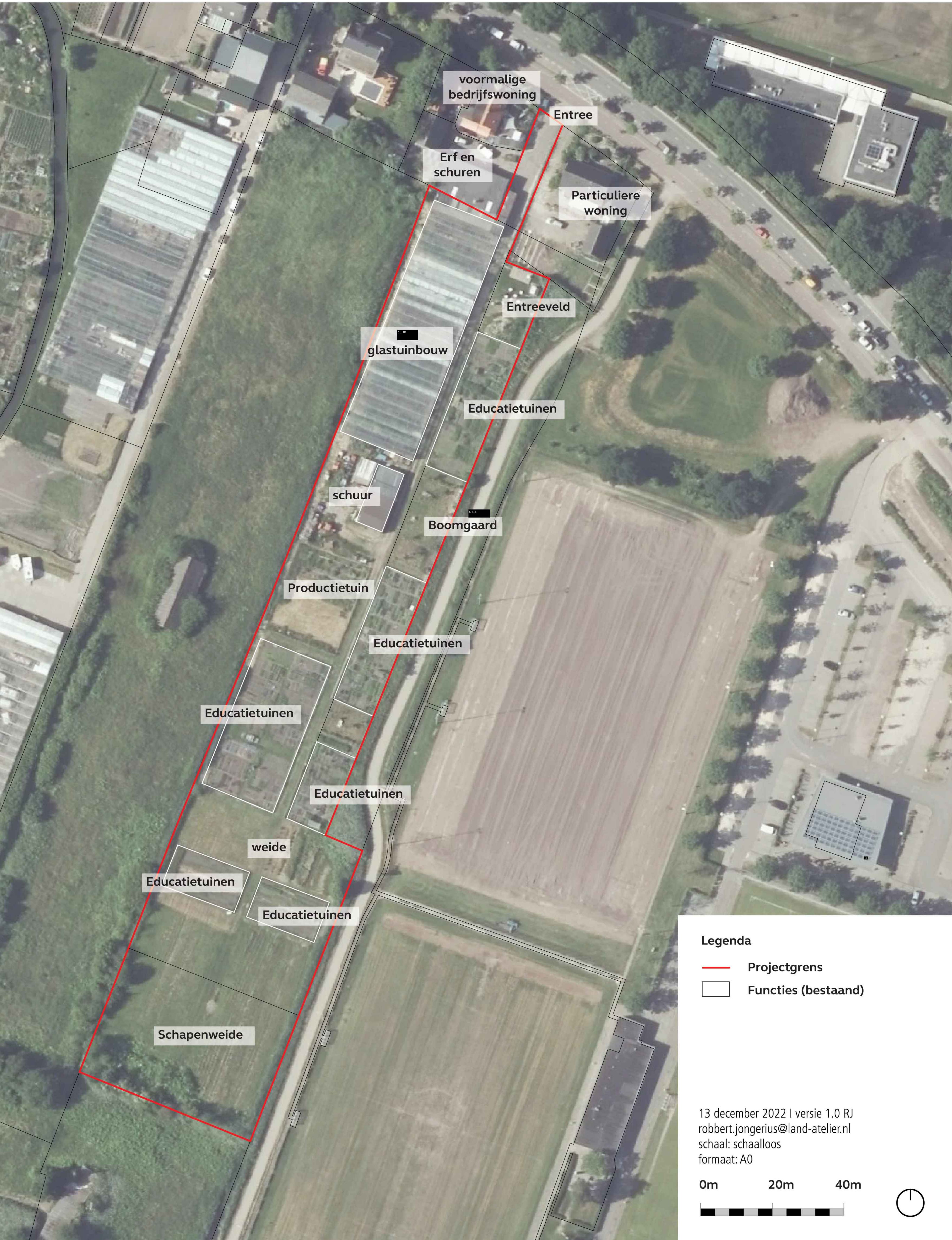
NB: Het beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de nota Participatie in de bouw dd. oktober 2008 en de Utrechtse participatiestandaard. De Utrechtse Participatiestandaard onderscheidt overigens vier niveaus van participatie: informeren, raadplegen, adviseren en co-produceren.

Ontbrekende gegevens RO (afwijken van de bestemming)

- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke omschrijving van het beoogde gebruik en de daarmee samenhangende gewenste activiteiten;
- 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 oppervlaktetaten 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;

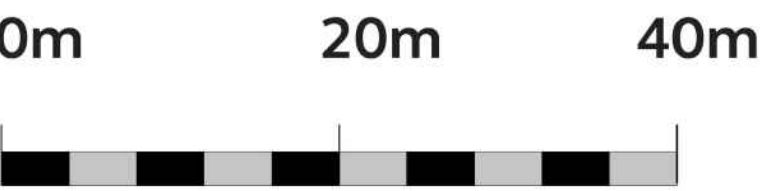
Situatietekening bestaande situatie

Aanvraag standplaatsvergunning kraam op Koningshof



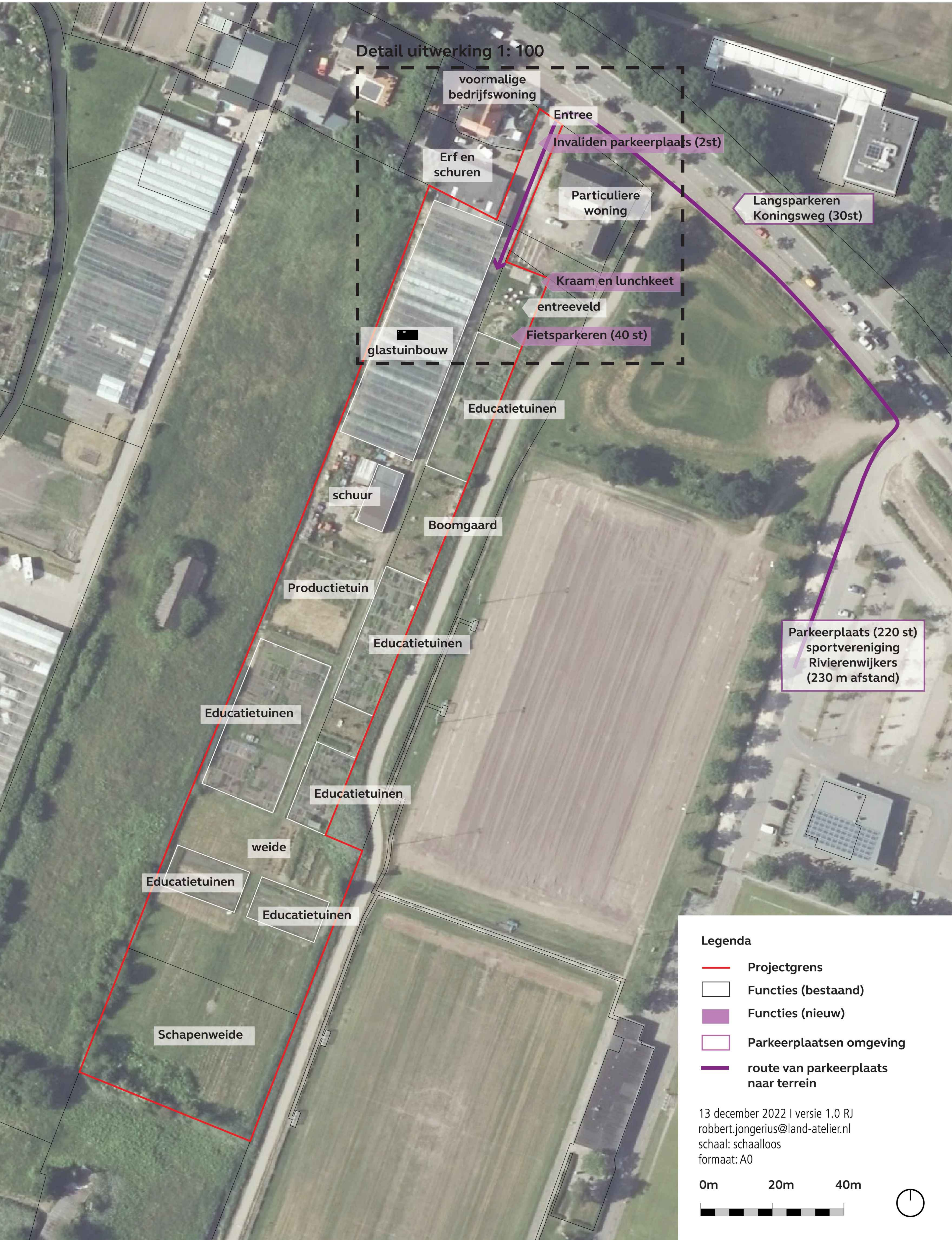
- Legenda**
- Projectgrens
 - Functies (bestaand)

13 december 2022 | versie 1.0 RJ
robert.jongorius@land-atelier.nl
schaal: schaalloos
formaat: A0



Situatietekening nieuwe situatie

Aanvraag standplaatsvergunning kraam op Koningshof



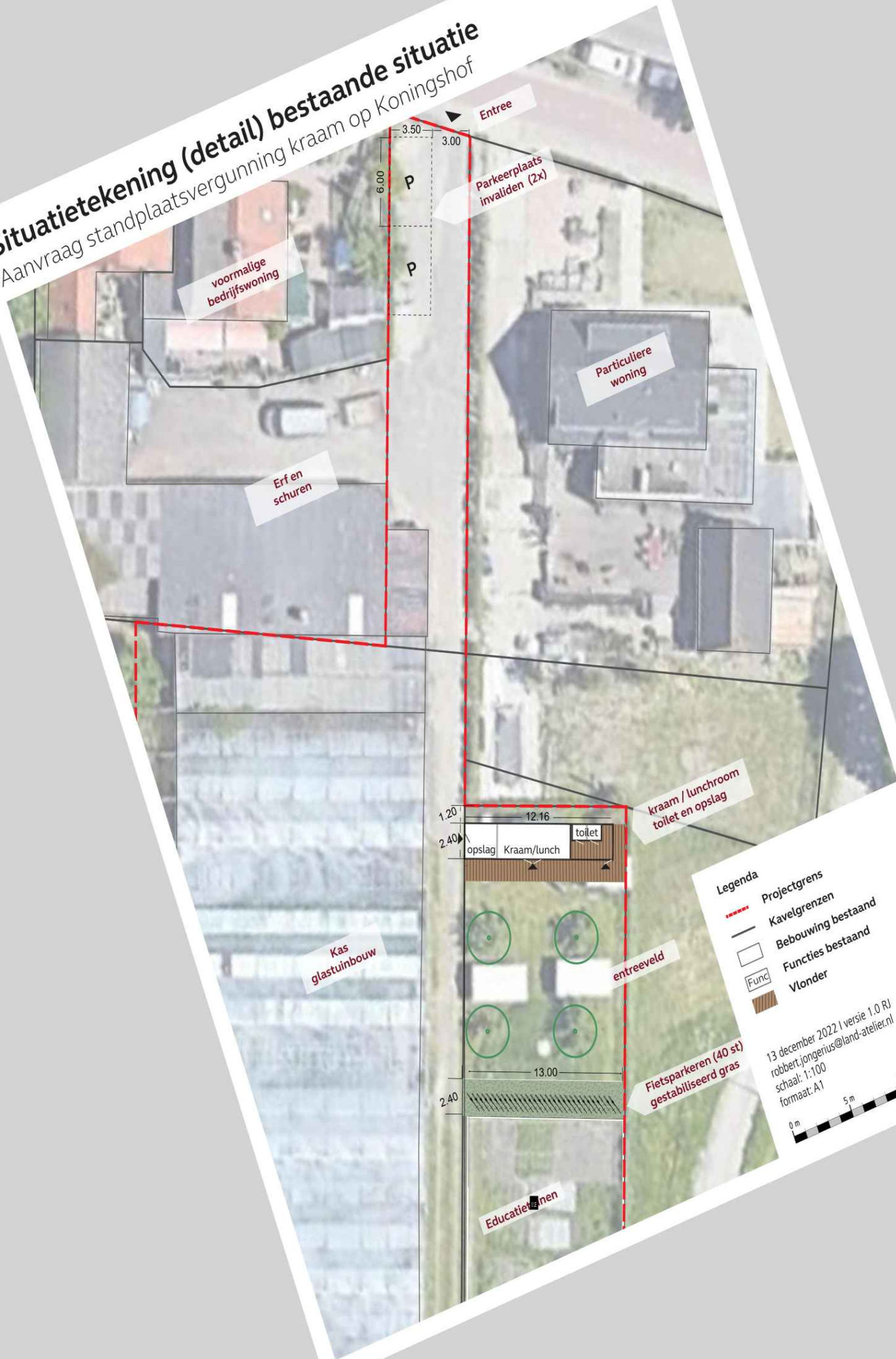
- Legenda**
- Projectgrens
 - Functies (bestaand)
 - Functies (nieuw)
 - Parkeerplaatsen omgeving
 - route van parkeerplaats naar terrein

13 december 2022 | versie 1.0 RJ
robert.jongorius@land-atelier.nl
schaal: schaalloos
formaat: A0

0m 20m 40m

Situatietekening (detail) bestaande situatie

Aanvraag standplaatsvergunning kraam op Koningshof



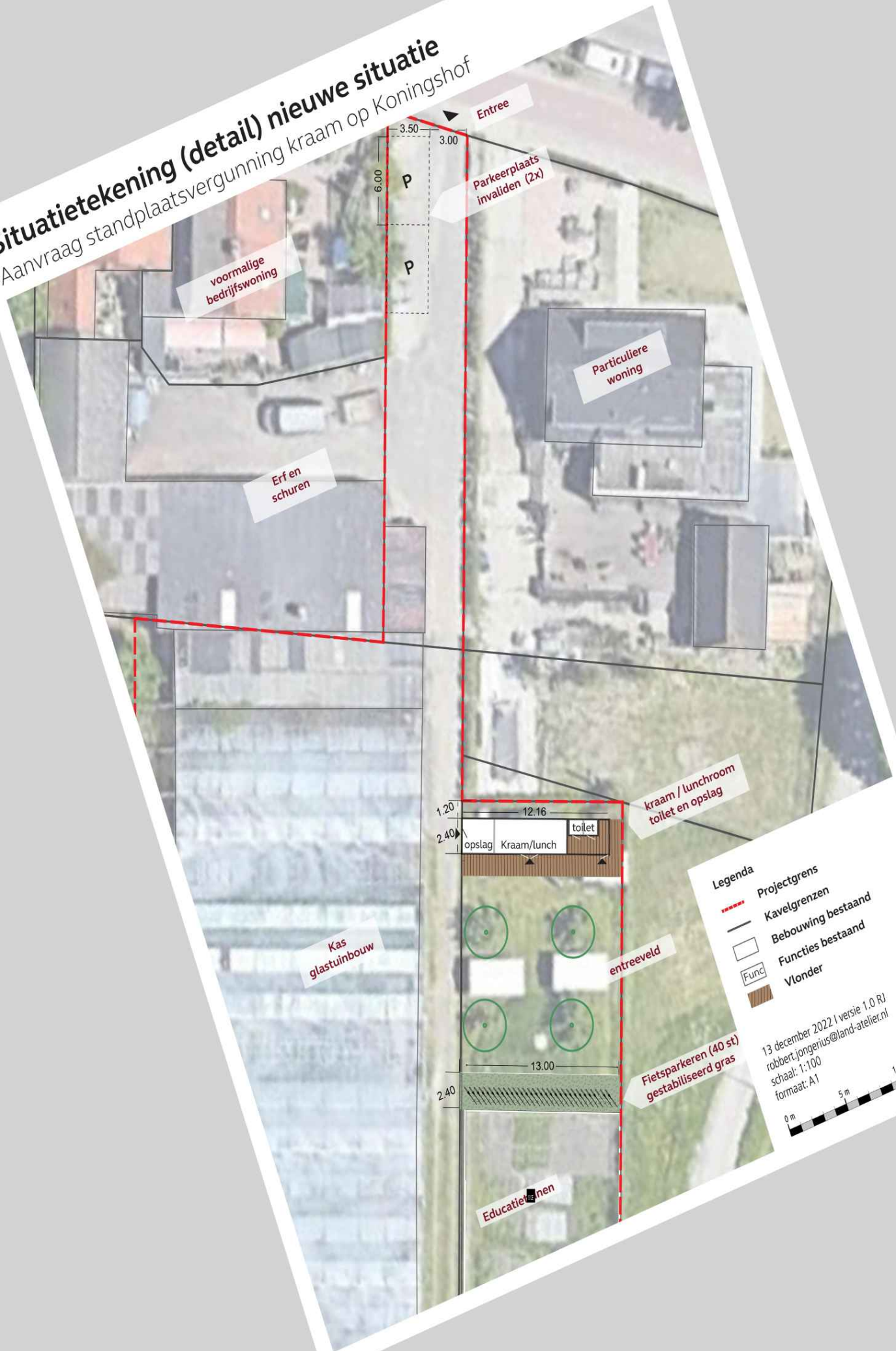
- Legenda**
- Projectgrens
 - Kavelgrenzen
 - Bebouwing bestaand
 - Funcies bestaand
 - Vlonder

13 december 2022 | versie 1.0 RJ
robbert.jongerius@land-atelier.nl
schaal: 1:100
formaat: A1



Situatietekening (detail) nieuwe situatie

Aanvraag standplaatsvergunning kraam op Koningshof



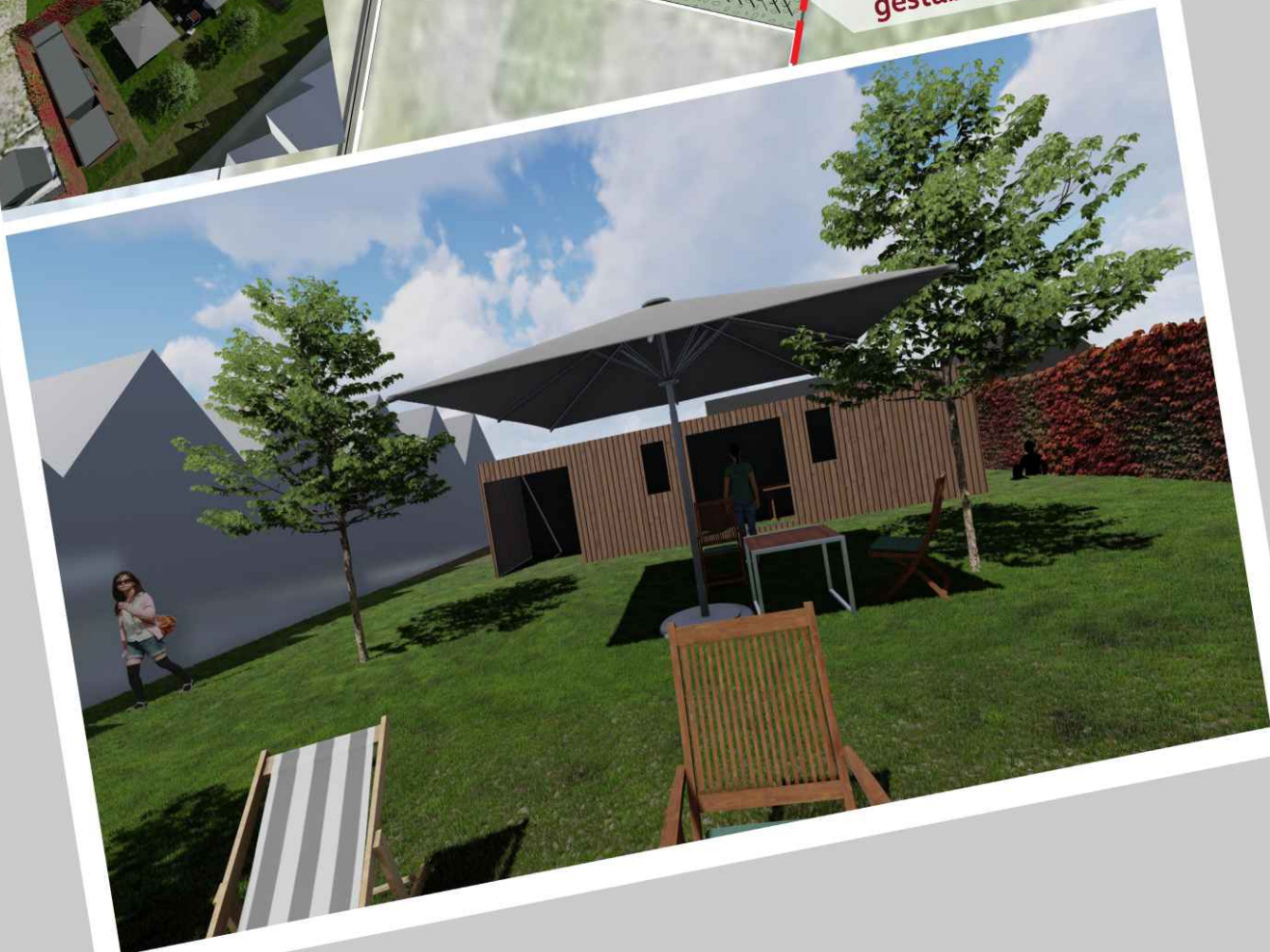
- Legenda**
- Projectgrens
 - Kavelgrenzen
 - Bebouwing bestaand
 - Func
 - Functies bestaand
 - Vlonder

13 december 2022 | versie 1.0 RJ
robbert.jongerijs@land-atelier.nl
schaal: 1:100
formaat: A1



Situatietekening (detail) nieuwe situatie

Aanvraag standplaatsvergunning kraam op Koningshof



From: "5.1,2E" [REDACTED]@stedin.net>
Sent: Wed, 6 Jan 2016 11:16:05 +0100
To: "VTH-VERG Kabels en Leidingen" <VTH-VERGKabelsenLeidingen@utrecht.nl>
Subject: BGO formulier

Bedrijfsnaam	Stedin Operations B.V.
Contactpersoon	5.1,2E [REDACTED]
Straat/Postbus	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	De Meern
Telefoonnummer	5.1,2E [REDACTED]
E-mailadres	5.1,2E [REDACTED]@stedin.net
Opdrachtgever	N.V. Stedin Netten Utrecht
Bedrijfsnaam	Quint & van Ginkel
Contactpersoon	5.1,2E [REDACTED]
Telefoonnummer tijdens de werkzaamheden	5.1,2E [REDACTED]
Ordernummer	26132241/4700171599
Straat	Koningsweg
Huisnummer(s) van tot:	135A
Bestaand gebruik	voetpad
Type verharding	open verharding
Groensaspecten	onbegroeid
Soort	Electra
Bijzonderheden	het vervangen van een aansluiting
Lengte in meters	2.00
Breedte in meters	0.40
Diepte in meters	0.60
Begindatum (van)	13-01-2016
Einddatum (t/m)	14-01-2016

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 7 Jun 2018 08:14:56 +0100
To: "Omgevingsloket" <SOMBOmgevingslo@utrecht.nl>
Subject: FW: Koningweg 135A, HZ_WABO-15884 vanuit het Toetsteam

Svp toevoegen aan WABO_IA-18-15884

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

omgevingsvergunningen

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 8:46
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: FW: Koningweg 135A, HZ_WABO-15884 vanuit het Toetsteam

5.1.2E

Het plan is niet akkoord voor het Toetsteam.
acht je het vastgestelde verslag even af?

Onderstaand de reactie van Stedenbouw.

Het plan voorziet in het wijzigen en splitsen van de bestaande bedrijfswoning naar twee 'burgerwoningen'. Het achterterrein houdt een agrarische bestemming.

Bestemmingsplan: Het perceel heeft een agrarische bestemming volgens het bestemmingsplan Rijnsweerd Maarschalkerweerd. Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Er is een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar Wonen-1. Hierbij zijn er onder andere voorwaarden ten aanzien van het beëindigen van het agrarische bedrijf en slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing.



Ten aanzien van het bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt:

- Het splitsen van de bedrijfswoning past niet agrarische bestemming. Dat geldt ook voor het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar een gewone woning.
- De voorgestelde functiewijziging past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid omdat het agrarische bedrijf niet wordt beëindigd en er geen sloop plaats vindt van agrarische bedrijfsgebouwen.

Provinciaal beleid: Het initiatief zoals voorgesteld met een functiewijziging naar een burgerwoning, splitsen en een voortzetting van het agrarische bedrijf is geen situatie waar de Provinciaal ruimtelijke Verordening in voorziet. Bij het afwijken van het bestemming moet de gemeente rekening houden met het provinciaal beleid.

Milieu-aspecten: Bij een functiewijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning is overlast van het agrarisch bedrijf niet uitgesloten voor de geplande burgerwoningen. In de huidige situatie heeft de bedrijfswoning minder bescherming van het bedrijf dan een gewone woning. De burgerwoning zou dan ook minder bescherming krijgen. De nieuwe situatie zou wel in overeenstemming met de milieuregels moeten zijn.

Gezien het voorgaande is niet mogelijk om zonder meer mee te werken aan de plannen zoals voorgesteld. Naar aanleiding van de indicatie-aanvraag zoekt Stedenbouw uit wat mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Vergunningen

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Postadres Postbus 16200

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2E

Verzonden: dinsdag 29 mei 2018 16:57

Aan: 5.1.2E

Onderwerp: Koningweg 135A, HZ_WABO-15884 vanuit het Toetsteam

5.1.2E

Het plan is nog aangehouden door 5.1.2E voor overleg met 5.1.2E die deze gebiedsontwikkeling bekijkt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

Vergunningen

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Postadres Postbus 16200

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 3 Jun 2021 15:41:27 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: standplaats bij agrarisch bedrijf

Hoi 5.1,2E

Onderstaande vraag kreeg ik van 5.1,2E

Hieronder mijn eerste reactie. Bestemmingsplantechnisch is het akkoord maar, is er nog een vergunning of meldplicht vanuit de horecakanot nodig? Ik hoor het graag! ☺

Op dit perceel is het bestemmingsplan Rijsweerd, Maarschalkerweerd (deels onherroepelijk in werking op 26 september 2013) van toepassing. Op het perceel rust inderdaad de bestemming 'Agrarisch'.

Ik heb het betreffende artikel uit het bestemmingsplan in de mail geplakt. Het gaat vooral om de geel gemarkeerde stukjes tekst. Het schenken van koffie en thee valt onder horeca categorie D2 en is toegestaan mits daarbij niet meer dan 50 m2 oppervlakte hiervoor wordt gebruikt. Bestemmingsplantechnisch is het akkoord.

Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekwakte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per agrarisch bedrijf;
 3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende [Lijst van Horeca-activiteiten](#), tot een maximum oppervlakte van 50m²
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;

- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag maximaal 600 m³ bedragen of maximaal de inhoud van de bestaande bedrijfswoning indien die meer dan 600 m³ bedraagt;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter bedragen;
- e. bestaande bedrijfsgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder d mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar afwijkingen mogen niet worden vergroot;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kas' mogen de goothoogte en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 7 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - 1. erf- of perceelafscheidings op een erf of perceel waarop een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat, achter de voorgevelrooilijn: 2 meter;
 - 2. overige erf- of perceelafscheidings: 1 meter;
 - 3. reclametekens, palen en masten: 6 meter;
 - 4. silo's en hooibergen: 20 meter;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. het onder a. bepaalde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van agrarische gronden voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen is toegestaan:
 - 1. uitsluitend tijdens het zomerseizoen;
 - 2. tot maximaal 10 plaatsen voor kampeermiddelen per agrarisch bedrijf;
- b. een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag van caravans, vaar- en vliegtuigen en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens, tenzij dit uitdrukkelijk in dit plan is toegestaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Natuur', indien vaststaat dat de agrarisch bedrijfsvoering op de betreffende gronden is beëindigd.

3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', indien vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. alleen de bedrijfswoning en het bijbehorende, aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Wonen - 1', waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in een bouwvlak;
- b. indien een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m² kassen wordt gesloopt, mag naast een bestaande al of niet voormalige bedrijfswoning, de bestemming 'Wonen - 1' worden gelegd met een bouwvlak voor één extra woning;
- c. de inhoud van de onder b bedoelde extra woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- d. indien de onder b bedoelde gesloopte oppervlakte minimaal 1.500 m² bedrijfsgebouwen of minimaal 7.500 m² kassen bedraagt, mag de inhoud van de onder b bedoelde extra woning in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 750 m³ bedragen.

Horeca D2:

categorie D2	lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis
---------------------	--

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Juridisch Medewerker

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: donderdag 27 mei 2021 12:20

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

Onderwerp: standplaats bij agrarisch bedrijf

Hallo [redacted]

Aan de Koningsweg 135a is er een boerenbedrijf en zijn er volkstuintjes. De eigenaar wil er 2 degen per week een verkoopkraam plaatsen met koffie thee, enz . Het bestemmingsplan geeft als bestemming agrarisch aan. Is dit mogelijk? Het is prive terrein, maar wel openbaar toegankelijk als het boerenbedrijf is geopend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 17 Jun 2021 08:02:50 +0100
To: "Omgevingsloket" <SOMBOmgevingslo@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: betreft indicatieaanvraag wijziging bestemmingen Koningsweg 135A
Attachments: Indicatieverzoek Koningsweg 135 te Utrecht.pdf

Goedemorgen,

Kunnen jullie bijgaand document inboeken als WABO_IA?

5.1.2E 5.1.2E er kan inderdaad achteraf een factuur gestuurd worden. Het lijkt me wel netjes om de aanvrager daar vooraf van op de hoogte te stellen.

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

Vergunningen

Stadsplateau 1

13e etage Zuid

maandag (halve dag), dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:34

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

Onderwerp: FW: betreft indicatieaanvraag wijziging bestemmingen Koningsweg 135A

Ha 5.1.2E

Via de mail heb ik een indicatieverzoek gekregen, niet via de officiële weg.

Kan dit verzoek ingeboekt worden en dat naar uitspraak indicatie aanvraag een rekening wordt gestuurd of moet men op de officiële manier de aanvraag doen, waarbij men op voorhand de leges betaald.

Want dan neem ik even contact op met de aanvrager.

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



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: woensdag 16 juni 2021 18:53

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

Onderwerp: FW: betreft indicatieaanvraag wijziging bestemmingen Koningsweg 135A

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



Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl> Namens Gebiedsontwikkeling-JZ

Verzonden: woensdag 26 mei 2021 11:01

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>; Gebiedsontwikkeling-JZ <REOMBGebiedsont@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: betreft indicatieaanvraag wijziging bestemmingen Koningsweg 135A

5.1,2E

Via de mail hebben wij een indicatieverzoek ontvangen. Zou jij deze willen oppakken?

Contactpersoon bij ons voor dit gebied is 5.1,2E

Ter info:

Deze locatie staat bekend als "Koningshof".

De locatie zou 5.1,2E aanvankelijk meenemen in het actualiseringsplan diverse gebieden waar ze aan werkt.

Na overleg met 5.1,2E heeft ze dit toch niet gedaan.

Ik lees hieronder dat ze het hebben over 2 bedrijfswoningen, maar er is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan.

Ik had al wel keer gehoord dat het feitelijk nu 2 (burger)woningen zijn, terwijl er geen "Omzettingsvergunning" bekend is..

Het gebruik van het agrarisch achterterrein met kassen is met een Wabo-vergunning gewijzigd naar "volkstuinten".

Met vriendelijke groet, 5.1,2E

=====

Van: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 21 mei 2021 12:32

Aan: Gebiedsontwikkeling-JZ <REOMBGebiedsont@utrecht.nl>

Onderwerp: Fwd: betreft indicatieaanvraag wijziging bestemmingen Koningsweg 135A

Geachte heer / mevrouw,

Voor de locatie Koningsweg 135A, 3585 LA Utrecht dienen wij hierbij het indicatieverzoek in om de bestemming aan te passen. de huidige bestemming is agrarisch eb bestaat uit een dubbel woonhuis een kleinschalig kassencomplex, een oude schuur en groentetuinen. De agrarische bestemming is gezien het karakter en het gebruik achterhaald. Tevens past het niet meer in het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd waar de kavel op van toepassing is.

Wij vragen de gemeente om de bestemming aan te passen naar wonen (voor de bedrijfswoningen) en recreatie (voor het agrarische land met kassen en schuur). In de bijlage vindt u meer details over het indicatieverzoek.

Als u meer informatie nodig heeft, dan hoor ik het graag.

Alvast veel dank voor het behandelen en een fijn weekend,

met vriendelijke groeten,

5.1,2E en 5.1,2E

Aanvraag indicatie Koningsweg 135A, 3585 LA Utrecht

Utrecht, 1 mei 2021

Initiatiefnemer:

De heer 5.1.2E

Koningsweg 135 a

3585 LA Utrecht

mail: 5.1.2E [@gmail.com](mailto:5.1.2E@gmail.com)

tel. 5.1.2E

Geachte heer/mevrouw,

Voor de locatie Koningsweg 135A, 3585 LA Utrecht dienen wij hierbij het indicatieverzoek in om de bestemming aan te passen.

De locatie is kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Utrecht	O	663	310 m ²
Utrecht	O	664	745 m ²
Utrecht	O	1320	245 m ²
Utrecht	O	330	1.885 m ²
Utrecht	O	1250	2100 m ²
Utrecht	O	1317	7.191 m ²

Totale oppervlakte 12.476 m²

Huidige bestemming:

De locatie heeft de agrarische bestemming en bestaat uit een dubbel woonhuis met bergingen, een kleinschalig kassencomplex, een oude schuur en groente tuinen.

De agrarische bestemming is gezien het karakter van het gebruik achterhaald. In het bestemmingsplangebied vindt geen agrarische productie meer plaats en is het gebruik van dit object verschoven naar recreatief gebruik (groente tuinen), educatie en wonen.

Nieuwe bestemming:

Wij vragen de gemeente om de bestemming aan te passen naar wonen en recreatie met de mogelijkheid tot het geven van educatie, gebruik groente tuinen en kleinschalige horeca.

Bestemming omzetten naar Wonen:

De kadastrale percelen 663, 664 en 320 kunnen omgezet worden naar de bestemming Wonen.

Woning 1.

Is gesitueerd op Kadastraal perceelnummer 663 betreft de woning met WOZ-objectnummer 034400056659

Woning 2.

Is gesitueerd op Kadastraal perceelnummer 664 betreft de woning met WOZ-objectnummer 034400313475

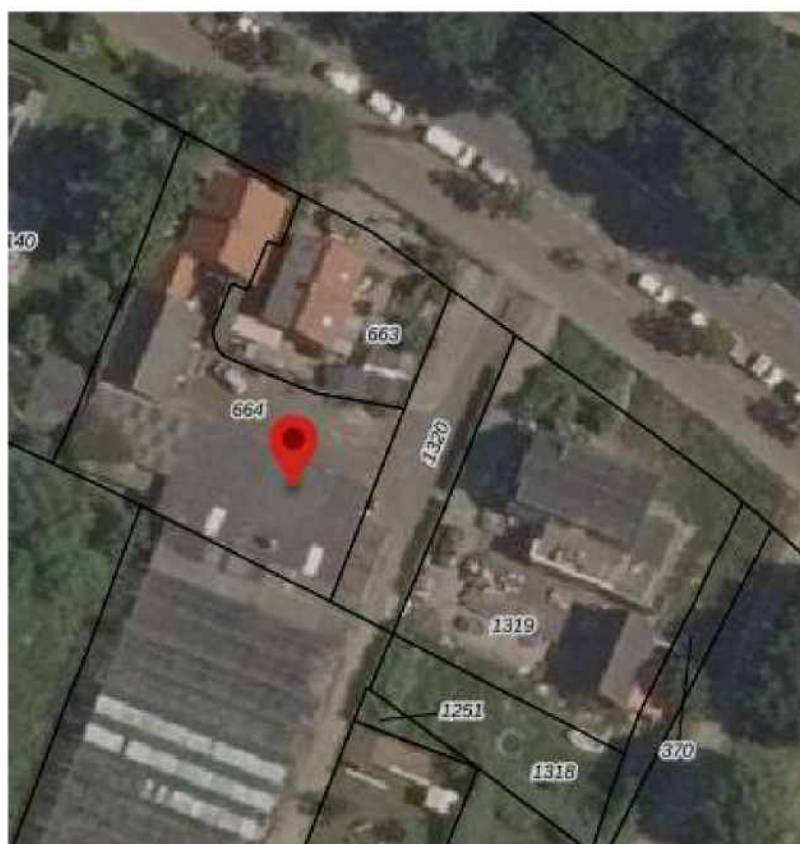
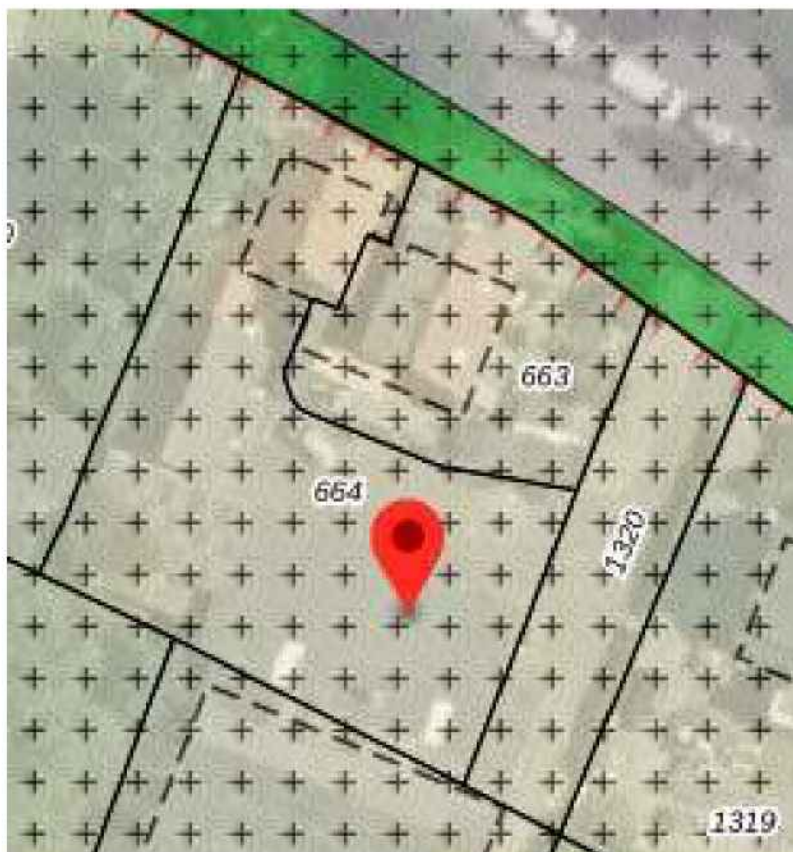
Bestemming omzetten naar recreatie en volkstuinen:

De kadastrale percelen 330, 1250 en 1713 kunnen omgezet worden naar de bestemming Recreatie en Vloktuinen. Recreatie en volkstuinen met de mogelijkheid tot het geven van educatie, gebruik groente tuinen en kleinschalige horeca. Betreft de kadastrale percelen 330, 1250 en 1317.

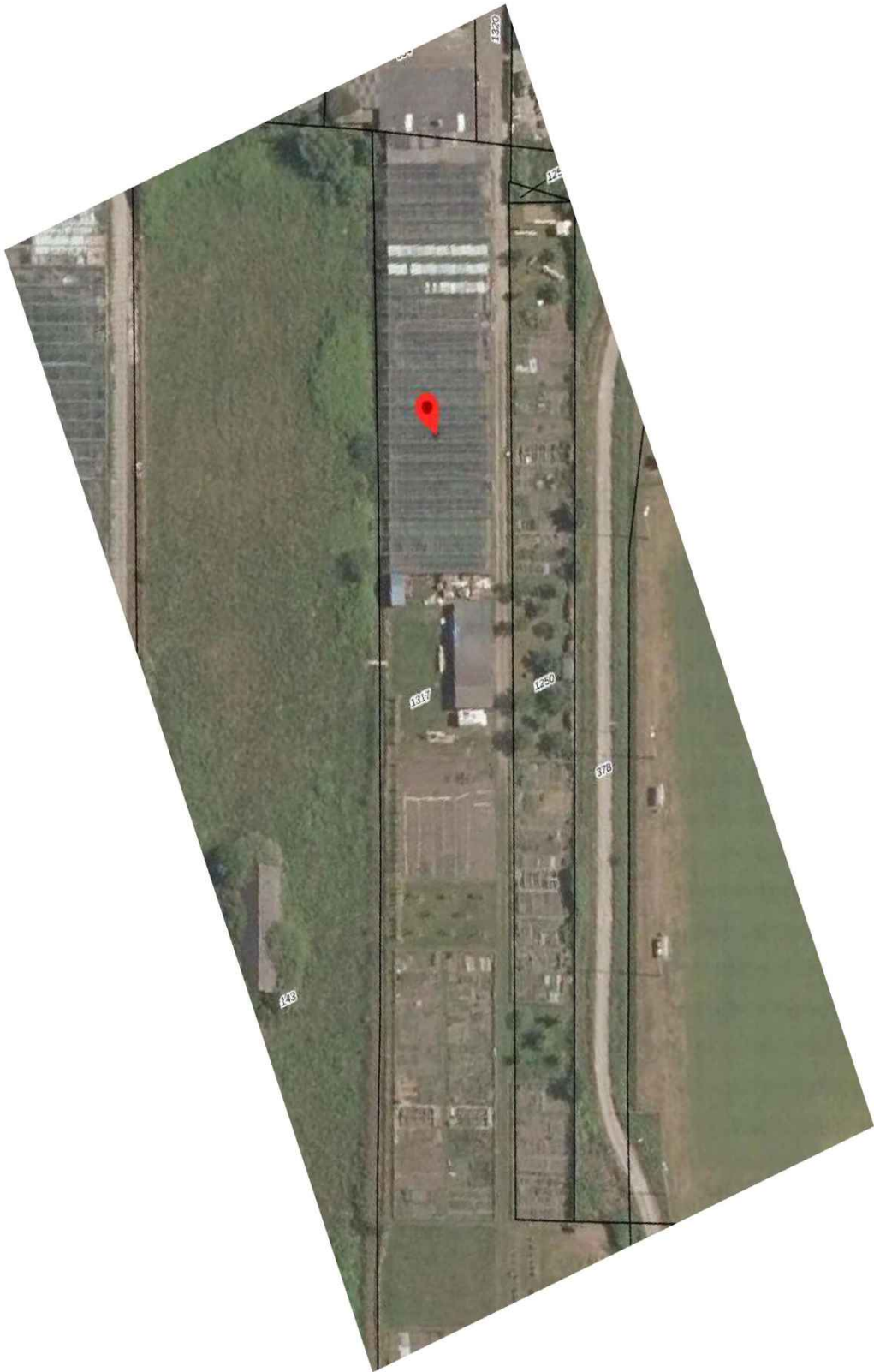
Toelichting recreatie en volkstuinen:

Als ondernemer in het gebied zijn we betrokken geweest bij het opstellen van het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd'. Utrecht wil in Maarschalkerweerd meer aandacht geven aan groen, recreatie, sport en cultuurhistorie in de vorm van een 'Lunettenpark'. Stichting Koningshof Utrecht is als onderdeel van dit Lunettenpark opgenomen. We zijn een educatieve plek waar voedsel wordt verbouwd, verkocht en geconsumeerd. Dit doen we door het lesgeven in het kweken van groente, het verkopen van streekproducten en het organiseren van proeverijen en kleinschalige evenementen waarbij gezond en lokaal voedsel centraal staat.

Situatietekening kadastraalperceel met nummer 663, 664 en 1320. Om te zetten van de bestemming agrarisch naar wonen.



Situatietekening kadastraalperceel met nummer 330, 1250 en 1317. Om te zetten van de bestemming agrarisch naar Recreatie en Vlokstuinen





From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 27 Jul 2021 18:52:06 +0100
To: "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>
Subject: In behandeling nemen indicatieaanvraag Koningsweg 135A in Utrecht (WABO_IA-21-22263)

Beste meneer 5.1.2E

Uw indicatieaanvraag voor het adres Koningsweg 135A in Utrecht is compleet en is in behandeling genomen. De behandeling duurt gemiddeld 8 weken. Het ambtelijk standpunt over de haalbaarheid van uw plan (de indicatie) ontvangt u per brief (die digitaal wordt toegezonden).

Hebt u vragen?

Neem dan contact op met mevrouw 5.1.2E via telefoonnummer 5.1.2E

U kunt ook een e-mail sturen naar 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E


E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo

From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 6 Sep 2021 13:32:47 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Indicatieverzoek Koningsweg 135 te Utrecht (003).pdf
Attachments: Indicatieverzoek Koningsweg 135 te Utrecht (003).pdf

Beste 5.1.2E


Onder de tab documenten, staan de volgende documenten.
Het document in de bijlage, is het in blauw aangegeven bestand onder de tab documenten.

 Oorsprong: Bestaand bestand

 FW_ betreft indicatieaanvraag wijziging bestemmingen Koningsweg 135A

 Aanvraag-A

 In behandeling nemen indicatieaanvraag Koningsweg 135A in Utrecht (WABO_IA-21-22263)

 toetsfromulier WABO_IA-21-22263 Koningsweg 135A

De vraag is of de bestemming agrarisch omgezet kan worden naar wonen, recreatie en het geven van educatie.
Dat wordt allemaal benoemd in de bijlage. Je geeft aan dat er geen plan bij zit, kun je aangeven als dit niet voldoende is wat je precies wilt hebben om te kunnen adviseren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

Vergunningen Gebouwde Omgeving

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

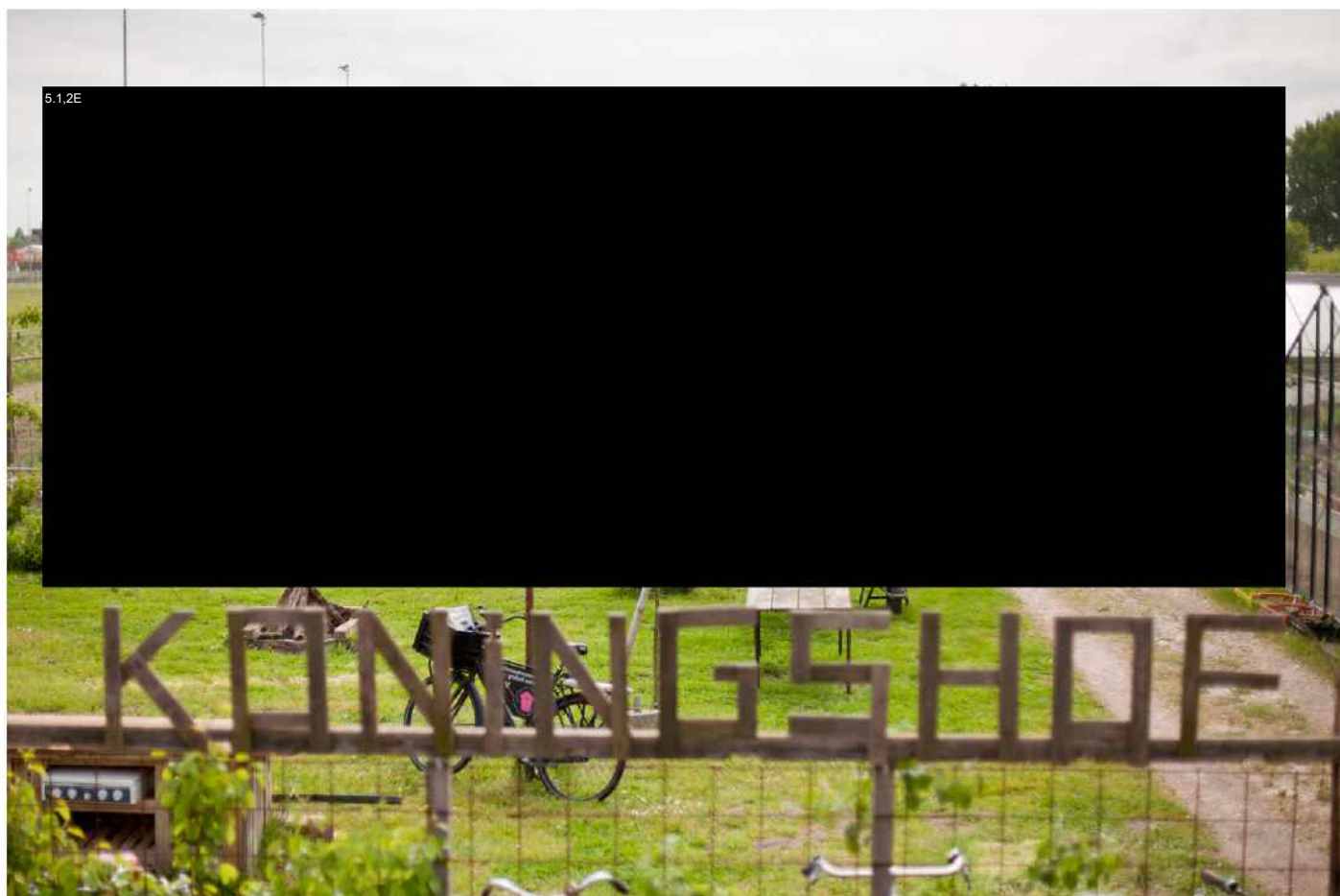
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Aanwezig: ma-di-do-vrij (7:00 – 17:00)



Gemeente Utrecht

Indicatieaanvraag voor een standplaatsvergunning op Koningshof Utrecht



Locatie:
Volkstuinencomplex achter Koningsweg 135A
3585LA Utrecht (kadastraal perceel 1250)

Aanvrager: 5.1.2E
Contactgegevens:

5.1.2E
land-atelier.nl

Datum 22 oktober 2021

Introductie

Beste beoordelaar van deze indicatieaanvraag voor een standplaatsvergunning op Koningshof.

Even voorstellen:

5.1.2E



Wat is Koningshof?

In 2012 ben ik met drie vrienden het maatschappelijk initiatief Koningshof gestart. Hiervoor hebben we destijds subsidie van de Gemeente Utrecht ontvangen. Het idee: een sociaal educatieve plek waar mensen kunnen leren over gezond en eerlijk voedsel. Die kennisoverdracht vindt plaats op diverse manieren:

- **Mensen hebben een moestuin en krijgen daarin begeleiding**
- **We kweken voor in het kassencomplex om te laten zien hoe je groente teelt;**
- **We organiseren workshops en markten op het terrein rondom gezond en eerlijk voedsel;**
- **Op zaterdagen werken we met groepen vrijwilligers aan de groenteteelt;**
- **Op zaterdagen kan men 'zelf oogsten' in de kas, zodat men kan zien hoe groente groeit.**

Dit concept passen we al toe sinds de start in 2012. Sinds de Corona pandemie hebben we de zelfplukkas gesloten en zijn we met een marktkraam op het terrein de groente gaan verkopen. Van de kopers kwam snel de vraag of we meer biologische en lokale producten konden verkopen. Ons assortiment zijn we daarmee de afgelopen jaren met succes gaan uitbouwen.

Waarom deze indicatieaanvraag;

De verkoop van streekproducten willen we graag uitbreiden met het verkopen van koffie, thee en hapjes. Dit willen we doen in de periode van eind maart tot eind oktober.

We zien een behoefte hiervoor bij onze klanten, een aanvulling op de visie voor Maarschalkerweerd en kunnen hier als Stichting een extra centje mee verdienen. Dat biedt ons weer kansen om meer te doen met onze vrijwilligers en deelnemers.

We nodigen u graag op zaterdag uit om naar de situatie te komen kijken.

Locatie

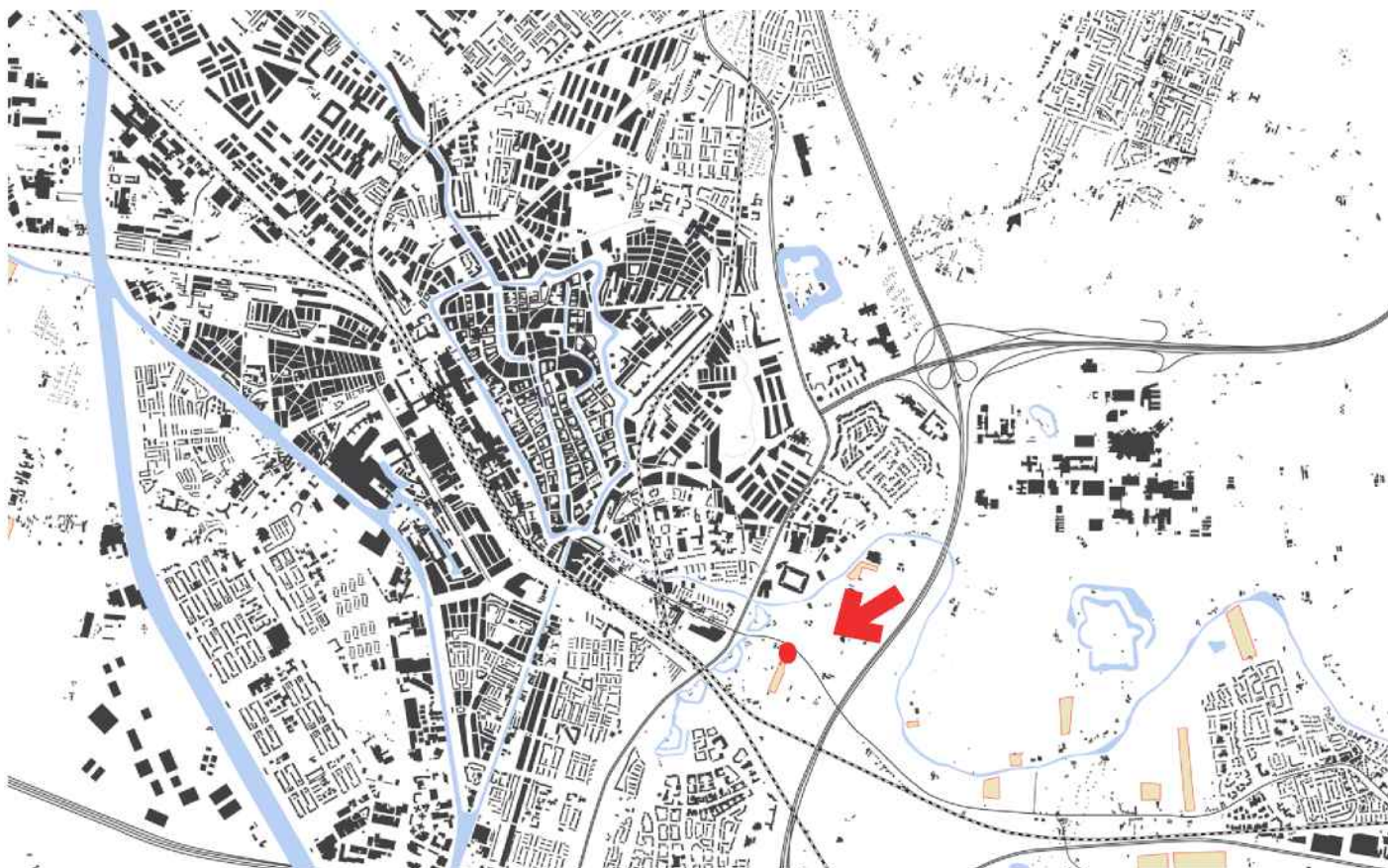
Koningshof is gevestigd in Maarschalkerweerd. Het is een restant van een van de laatste hovenierspercelen in Utrecht en ademt ook dit verleden. Op de volgende pagina vindt u een foto van het gebied in 2000, toen er in het gebied nog volop geteeld werd.

Lunettenpark

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om een park te maken van dit gebied. Koningshof valt midden in dit park. De organisatie van Koningshof is ook betrokken geweest bij het opstellen van deze visie en omarmt het idee. Met onze huidige functies (zoals op vorige pagina uiteengezet) en de ambitie om hier koffie en thee te verkopen bij onze groentekraam sluiten we naadloos aan bij het idee van een stadspark. Een bijzonder stadspark met een verleden in voedselteelt.

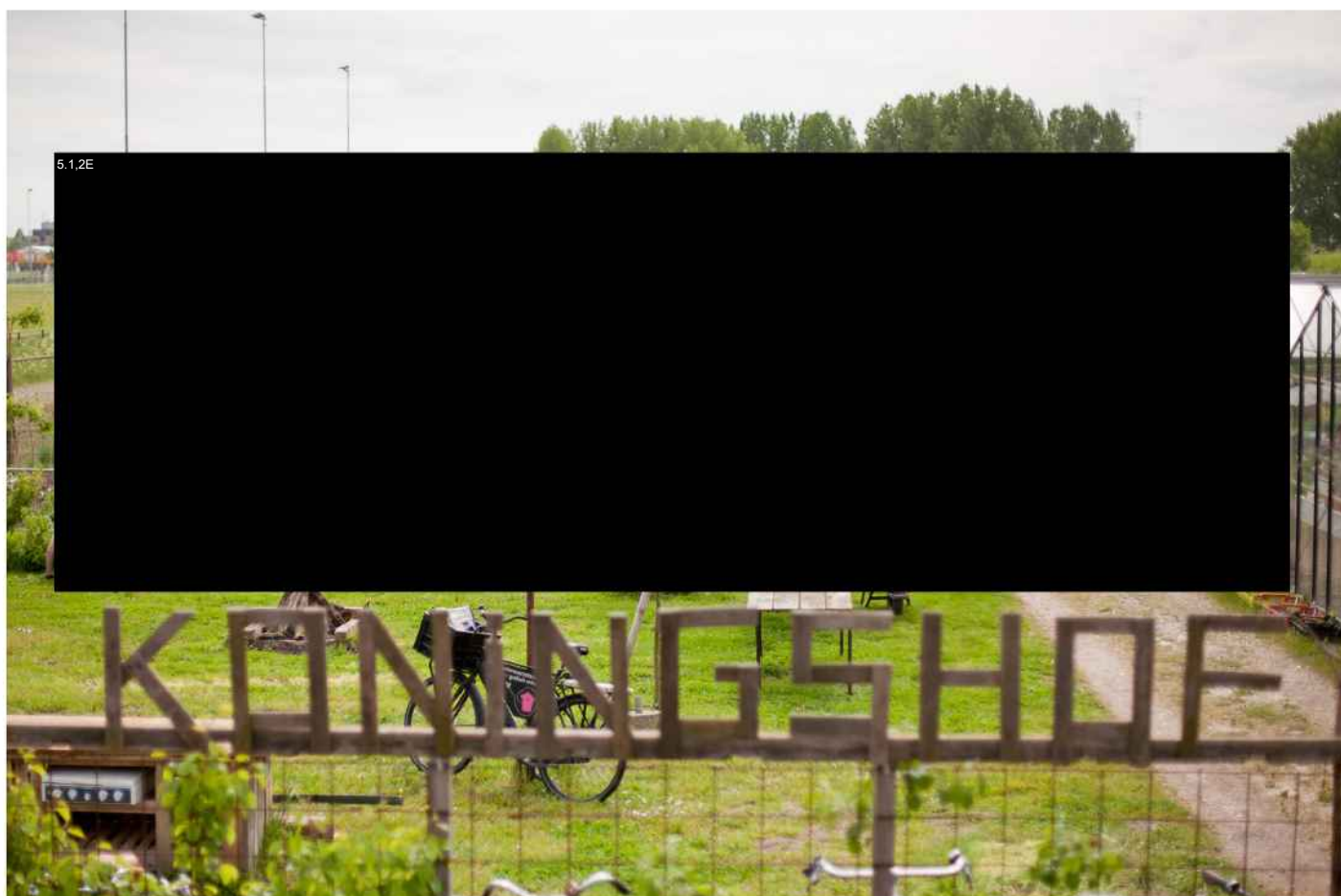
Onze contactpersonen bij de gemeente zijn ^{5.1,2E} en ^{5.1,2E}. In juli zijn ^{5.1,2E} en ^{5.1,2E} nog bij ons op bezoek geweest om te praten over een nieuwe entree en over onze rol als broedplaats binnen het Lunettenpark.

De locatie ligt aan een belangrijke recreatieve route die de binnenstad verbindt met de Krommerijn scheg. Verstoep achter de hovenierswoningen is Koningshof gelegen.





perceel anno 2000



perceel anno 2015

Wat willen we gaan doen?

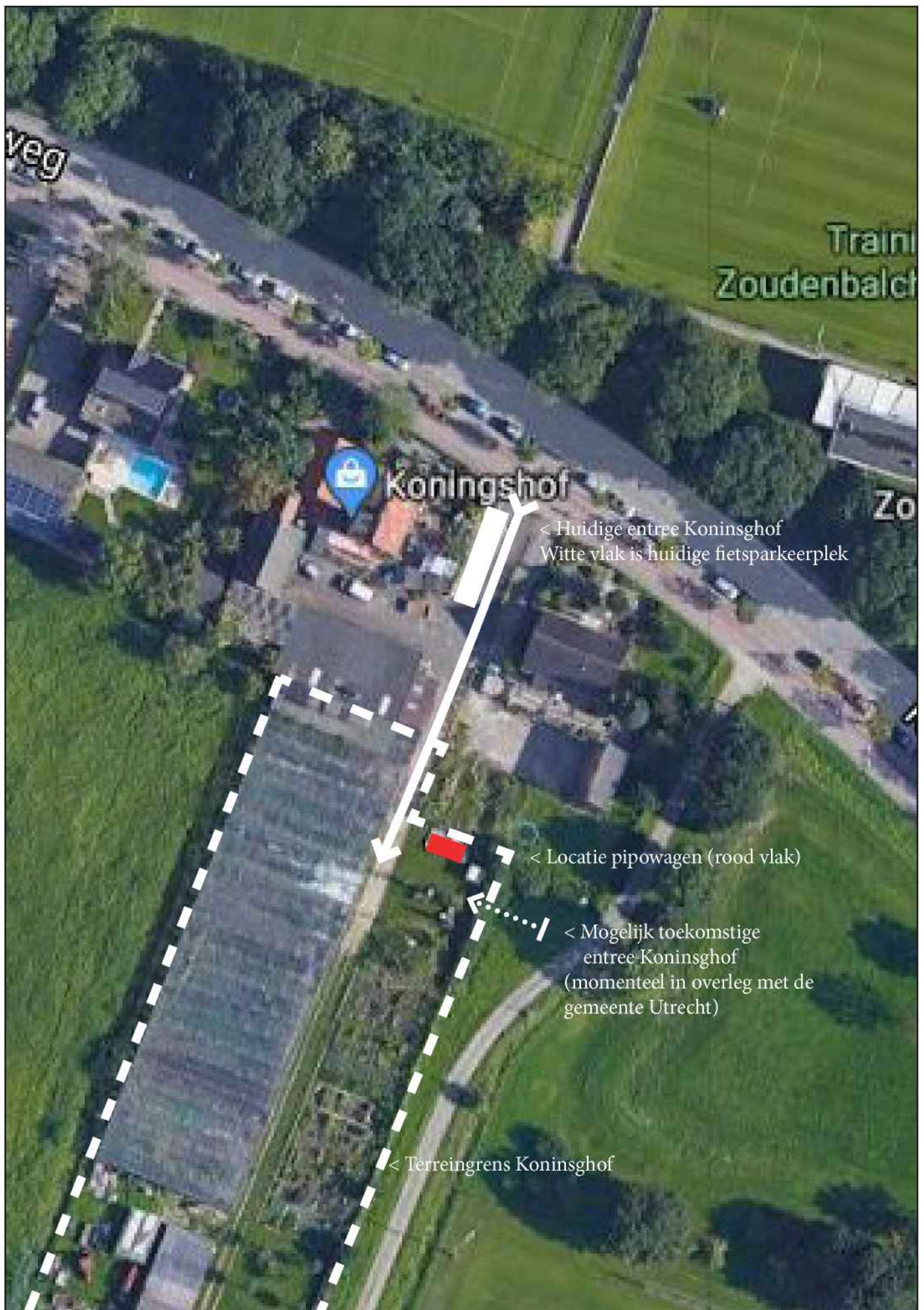
Op de korte termijn willen we een pippowagen neerzetten bij onze groentekraam. In eerste instantie willen we dit doen op de zaterdagen als we open zijn voor bezoek, maar graag vragen we deze vergunning aan voor maandag tot en met zaterdag.

De afbeelding van de pippowagen en de locatie staan hieronder aangegeven. De wagen staat in de boomgaard, met zijn rug naar de woonhuizen, bij de entree van onze kas. Het markeert de entree van koningshof.

De pippowagen staat al drie jaar op deze locatie en bij workshops wordt de wagen al gebruikt. Onze burens van Koninsweg 135A en D hebben hierover nooit een klacht ingediend of ons aangegeven hiervan overlast te hebben. Onlangs heeft de aangrenzende buurman zelf een hogere container tegen de schutting geplaatst, waardoor de pipowagen uit hun zicht valt.



Locatie pippowagen



Plattegrond van het terrein en locatie pippowagen

Verwachtte effecten

Huidige verkeersbewegingen

Alle deelnemers van de moestuinen worden volgens contract gevraagd om uitsluitend met de fiets of lopend naar Koningshof te komen. Zelfs bij het brengen van spullen voor de tuin zet men de auto langs de weg en pakt men de kruiwagen. Dit gebeurt zelden en leidt niet tot overlast.

Op zaterdag komen al onze klanten met de fiets. Onze doelgroep weet dan men niet met de auto op het terrein kan parkeren en dat er aan de Koningsweg weinig ruimte is. Onze schatting is dat 95% van de klanten voor de groentekraam op de fiets of wandelend komt halen. Klanten met de auto parkeren kort aan de Koningsweg of op een van de parkeerplaatsen van de aangrenzende voetbalvelden. Deze terreinen staan nagenoeg allemaal leeg tenzij er een wedstrijd in het stadion Galgewaard plaats heeft.

Wij verwachten dat dezelfde klanten met de fiets komen, maar dan wat langer op ons terrein blijven om een kopje koffie of thee te drinken in de boomgaard. Reeds is men vrij om op zaterdag op ons terrein een rondje te lopen en te verblijven. Hier maken onze klanten soms gebruik van.

Verwachtte verkeersbewegingen

We verwachten dat de optie om thee en koffie te schenken mogelijk wat meer klanten aan kan trekken. Hoeveel, dat is moeilijk te schatten. Elke zaterdag hebben we nu ongeveer 120 gasten, verspreid over de dag (gebaseerd op het gemiddelde aantal van 60 transacties van de groentekraam en het aantal mensen die een transactie doen). We verwachten dat dit maximaal 150 gasten op een zaterdag worden. Uiteraard komen de gasten verspreid over de dag.

Voor fietsers hebben we bij de entree nog voldoende ruimte. Ook kan men de fiets meenemen op ons terrein en in de boomgaard plaatsen. Voor de standplaatsvergunning hebben mijn ouders schriftelijk toestemming gegeven. (zie verklaring)

Pippowagen

De pippowagen staat los van de grond en heeft een afmeting van 4 bij 2.5m en is ongeveer drie meter hoog. Zoals aangegeven hebben de burens hier de afgelopen drie jaar dat de wagen er staat geen bezwaar aan gegeven en staat er nu een hogere container aan de andere kant van de schutting. Zie de indeling van het terrein op de afbeeldingen op deze pagina en de locatie van de pippowagen.



Situatietekening van bestaande en nieuwe situatie.

Toestemmingverklaring Kraam

Deze verklaring is aanvullend op de indicatieaanvraag voor de standsplaatsvergunning van 5.1.2E op de kavels 1250 en 1317 achter het adres Koningsweg 135A te Utrecht.

Verklaring:

Hierbij geef ik, 5.1.2E toestemming aan 5.1.2E om een kraam / verkoopwagen te mogen vestigen op de kavel 1250 en 1317.

Eigenaar Koningsweg 135A

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Datum:

30 augustus 2021 te Utrecht

Impressie doelgroep

