

4. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is **niet** in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming volgens artikel 4.1 onder a van de omgevingsplanvoorschriften en kan niet op grond van artikel 5.21, lid 2, onder a, Ow worden verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels voor afwijking omdat de bestemming 'sport' niet voorkomt als gewenst gebruik;
5. De aanvraag kan daarom niet worden verleend met toepassing van de daarvoor in het omgevingsplan gestelde regels;
6. Er is vervolgens beoordeeld of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 5.21 lid 2 onder b Ow en 8.0a, lid 2, Bkl. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat ook geen medewerking kan worden verleend aan het buitenplans afwijken van het omgevingsplan. Hieronder zullen wij aangeven hoe wij tot het voorgenoemde besluit zijn gekomen;
7. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit is getoetst aan de op 13 december 2019 in werking getreden 'Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenlijst 2019' en de aanvraag is gelet op het bepaalde in beleidsregel 9 voor een integrale beoordeling voorgelegd aan de afdeling Stedelijke Ontwikkeling. In het kader van de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit hebben wij de betrokken belangen afgewogen en zijn tot de conclusie gekomen dat de belangen van de aanvrager in deze niet prevaleren;
8. Op grond van ruimtelijk-economisch beleid van provincie en gemeente dienen bedrijventerreinen beter benut te worden. Uit recent onderzoeken naar ruimte voor bedrijvigheid in Zoetermeer, Stec groep 2024 en Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 in opdracht van gemeente Zoetermeer blijkt dat er sprake is van lage leegstand van bedrijfspvastgoed wat tot gevolg heeft dat er terughoudend omgegaan moet worden met het anders bestemmen of toestaan van ander gebruik van de bedrijfsruimte die er is. De leegstand van bedrijfspvastgoed is in Zoetermeer lager dan de frictieleegstand die nodig is voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt die ruimte biedt voor groei- en verhuismogelijkheden.
De ruimte dient daarom juist gebruikt te worden door bedrijfsmatige functies die daar thuishoren en niet elders in de stad gefaciliteerd kunnen worden. Het beoogde gebruik sluit daar niet op aan. De sportfunctie kan ook elders in de stad uitgeoefend worden. Er is hiermee geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 8.0a, lid 2, Bkl.
9. Tegen de verlening van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bestaan gelet op de ruimtelijke onderbouwing van gemeentezijde bezwaren aangezien deze activiteit op grond artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving in strijd is met de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
10. Op grond van het vorenstaande zien wij geen argumenten om medewerking te verlenen aan een afwijking van het geldende omgevingsplan.
11. Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u over het voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren, op 24 september 2025 telefonisch geïnformeerd. U heeft tijdens het telefonisch overleg geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die aanleiding geven tot een ander oordeel.

Opmerking

Hierbij kan opgemerkt worden dat er contact gelegd wordt met de huurder om na te gaan of er vanuit accountmanagement meegedacht kan worden voor een passende locatie van de yogaschool. Daarnaast wordt aan de verhuurder medegedeeld dat er meegedacht zal worden over een passende invulling op locatie Koraalrood 17.

Betaling Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota.

Procedure

Op 3 juni 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 23 juli 2025 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd en is de uiterste beslisdatum 8 september 2025.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Ow.

Op 11 juni 2025 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 16.57 Ow.

Rechtsbescherming

U kunt op grond van artikel 7:1 Awb tegen dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer (postbus 15, 2700 AA Zoetermeer). Uw bezwaar dient binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit te zijn ontvangen.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiertoe kunt u op grond van het bepaalde in artikel 8:81 Awb een verzoek indienen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dit verzoek kunt u richten tot de voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voor een voorlopige voorziening is het vereist dat u een bezwaarschrift tegen het besluit hebt ingediend en dat u een spoedeisend belang hebt bij het treffen van die voorziening. Om u goed van dienst te kunnen zijn, verzoeken wij u in uw bezwaarschrift uw telefoonnummer te vermelden waarop u direct bereikbaar bent.

Bijlagen

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

Omschrijving	Documentnummer	Creatie
Aanvraagformulier	D2025-06-003680	3-6-2025
Foto Entree Koraalrood 17 incl. white studio	D2025-06-003681	3-6-2025
Foto Entree Koraalrood 17	D2025-06-003682	3-6-2025
Bouwkundig bestaand / plattegrond BG	D2025-06-003683	3-6-2025
Bouwkundig / kadastrale kaart met maatvoering	D2025-06-003685	3-6-2025
Bouwkundig nieuw / plattegrond functie	D2025-06-003686	3-6-2025
Foto Interne verbindingsdeur met Man Rollo	D2025-06-003687	3-6-2025
Bouwkundig nieuw / plattegrond BG	D2025-06-003688	3-6-2025
Bouwkundig bestaand / voorgevel	D2025-06-003689	3-6-2025
Foto Entree Koraalrood 17 incl. black studio	D2025-06-003690	3-6-2025
Foto BeganeGrond (met maten)	D2025-06-003692	3-6-2025
aanvullende info bedrijfsmakelaar	D2025-06-003694	3-6-2025

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met R.J. Weeda, telefoonnummer 079 346 8824, email r.weeda@zoetermeer.nl. Wilt u hierbij het kenmerk 2025-077296 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer,
De teammanager Leefomgeving, Bouwen en Wonen van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,

R.W.A. Heerings

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Robbert Heerings