



Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

19R.00851

Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 29 oktober 2019
Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening en vergunningverlening
Contactpersoon : S. de Rijke
Tel.nr. : 8323
E-mailadres : rijke.s@woerden.nl

Onderwerp:

Uitspraak beroep en voorlopige voorziening Populierenweg 45

Kennisnemen van:

De uitspraak op de voorlopige voorziening en in de beroepszaak met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning voor het nieuwbouwen van bedrijfshallen en zelfstandige kantoorruimte op de verdieping ter plaatse van Populierenweg 45 in Oudewater.

Inleiding:

Op 3 juni 2019 is er door middel van een raadsinformatiebrief (19R.00551) antwoord gegeven op de gestelde vragen omtrent de verleende omgevingsvergunning aan de Populierenweg 45 te Oudewater. Tevens is hierin vermeld wat de uiteindelijke beslissing was op het bezwaar Tegen de beslissing op bezwaar is beroep ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening gedaan. Op 11 oktober 2019 heeft de rechter hierover uitspraak gedaan.

Kernboodschap:

Op 11 oktober 2019 heeft de rechtbank uitspraak gedaan met betrekking tot het ingestelde beroep en het verzoek om voorlopige voorziening inzake de verleende omgevingsvergunning voor de Populierenweg 45. De rechter overweegt in de uitspraak dat de kruimelgevallenregeling terecht is toegepast en dat de vergunning met de reguliere procedure verleend had kunnen worden.

Kruimelgevallenregeling

De rechter oordeelt dat de begane grond van het gebouw als hoofdgebouw moet worden aangemerkt. De verdieping op het gebouw en het gedeelte van het gebouw dat wordt opgericht op minder dan 5 meter van de weg, waarvoor met de kruimelgevallenregeling moet worden afgeweken, kan worden gezien als uitbreiding van het hoofdgebouw. Vervolgens kan ook met de kruimelgevallenregeling het gebruik van de verdieping als zelfstandige kantoorruimte worden mogelijk gemaakt.

Overige gronden in beroep

Over de verhuurbaarheid van het pand oordeelt de rechter dat op grond van het bestemmingsplan nog steeds bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan op het perceel. Door de aanwezigheid van kantoren veranderd er niks aan de verhuurbaarheid.

Met betrekking tot de parkeernorm oordeelt de rechter dat terecht is uitgegaan van de norm van 23 parkeerplaatsen op basis van het bruto vloeroppervlakte van het gebouw. De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is een vast gegeven terwijl het aantal werknemers kan fluctueren.

Met betrekking tot de handhaafbaarheid van het voorschrift dat op de begane grond inpandig geparkeerd moet worden oordeelt de rechter dat dit slechts in een handhavingprocedure aan de orde kan komen.

Beslissing

Omdat de motivering van het besluit door het college niet voldoende was is het ingestelde beroep gegrond en vernietigd de rechter de beslissing op bezwaar.

Maar omdat de juiste procedure is doorlopen en er geen andere gronden zijn waarom de vergunning niet verleend had kunnen worden blijven de rechtsgevolgen van het besluit in stand.

Dit betekent dat de bedrijfshallen en het zelfstandige kantoor gebouwd en zodanig gebruikt mogen worden.

Financiën

Nvt

Vervolg:

Tegen de uitspraak van de rechter kan door een belanghebbende binnen 6 weken na de dag van de verzending van de uitspraak, hoger beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Bijlagen:

- Uitspraak rechtbank omgevingsvergunning Populierenweg

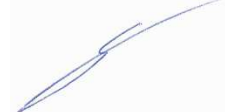
Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



ir. W.J. Tempel

De burgemeester,



mr. drs. P. Verhoeve



de Rechtspraak

Rechtbank
Midden-Nederland

AANTEKENEN PER POST PER FAX 071-5120481

De heer mr. J.J. Turenhout
Vestiging Leiden
Postbus 2020
2301 CA Leiden

Bestuursrecht

bezoekadres
Vrouwe Justitiaplein 1
3511 EX Utrecht

correspondentieadres
Postadres: Postbus 16005,
3500 DA Utrecht

t 088 36 20000
f Algemeen (088) 361 04 51
Voorlopige Voorzieningen
(088) 361 04 52
www.rechtspraak.nl

datum 11 oktober 2019
onderdeel Team 1
contactpersoon dhr S. van der Pijl
doorkiesnummer (088) 361 17 55
ons kenmerk zaaknummers UTR 19 / 3016 & UTR 19 / 3017 WABOA V174
uw kenmerk
bijlage(n)
faxnummer afdeling (088) 361 04 51
onderwerp het verzoek van C.W.H. Vink

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

Geachte heer,

Over het verzoek om een voorlopige voorziening met zaaknummer UTR 19 / 3016 WABOA V174 deel ik u het volgende mee.

De voorzieningenrechter heeft beslist op het verzoek om een voorlopige voorziening en daarbij onmiddellijk uitspraak gedaan in de hoofdzaak (het beroep met zaaknummer UTR 19 / 3017). Ik stuur u een kopie van de uitspraak.

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open voor zover de uitspraak betrekking heeft op het beroep. Daarbij verwijs ik naar de rechtsmiddelenclausule die onder de uitspraak is vermeld.

Tegen de uitspraak op het verzoek om een voorlopige voorziening staat geen rechtsmiddel open.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,


de griffier

uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND
Zittingsplaats Utrecht



Bestuursrecht

zaaknummers: UTR 19/3017 en UTR 19/3016

uitspraak van de voorzieningenrechter van 10 oktober 2019 op het beroep en het verzoek om voorlopige voorziening in de zaken tussen

C.W.H. Vink, te Oudewater, eiser
(gemachtigde: mr. B.J.P.M. Zwinkels),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater, verweerder
(gemachtigden: mr. J. Turenhout en mr. S. de Rijke).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: **AST Beheer B.V.**, vergunninghouder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 november 2018 (de omgevingsvergunning) heeft verweerder aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van bedrijfshallen en kantoorruimte op het perceel Populierenweg 45 in Oudewater (het perceel).

Bij besluit van 27 juni 2019 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser deels gegrond verklaard. De omgevingsvergunning is in stand gelaten met toevoeging van twee voorwaarden met betrekking tot parkeren. Het gebruik van de bovenverdieping van het pand als zelfstandige kantoorruimte is slechts toegestaan als kantoor zonder baliefunctie. Gebruikers van de bedrijfsruimten op de begane grond mogen alleen in pandig parkeren.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld. Hij heeft de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Het beroep is geregistreerd onder zaaknummer UTR 19/3017 en het verzoek om voorlopige voorziening onder zaaknummer UTR 19/3016.

Het onderzoek op de zitting heeft plaatsgevonden op 26 september 2019. Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigden. Derde-partij heeft zich laten vertegenwoordigen door A.S. Tesink.

Overwegingen

1. Na afloop van de zitting is de voorzieningenrechter tot de conclusie gekomen dat nader onderzoek niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak. De voorzieningenrechter doet

daarom op grond van artikel 8:86 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet alleen uitspraak op het verzoek om voorlopige voorziening, maar ook op het beroep.

2. De voorzieningenrechter gaat bij haar beoordeling uit van de volgende feiten. Eiser is eigenaar van het pand tegenover het perceel. Het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel wordt in zijn geheel gesloopt. Het bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw bestaande uit twee verdiepingen. De begane grond wordt bedrijfsruimte en de eerste verdieping zal volledig worden gebruikt als zelfstandige kantoorruimte. Op het perceel is het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Tappersheul" (het bestemmingsplan) van toepassing en op het perceel rust de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Zo wordt in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan het bebouwingspercentage van het perceel overschreden, wordt te dicht (binnen 2 meter) op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd, wordt te dicht (binnen 5 meter) op de naar de weg gekeerde grens van het perceel gebouwd, worden in strijd met de planregels ook parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied en is de zelfstandige kantoorruimte in strijd met de gebruiksregels, omdat dit niet binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' valt. Verweerder heeft het bouwplan vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling van artikel 4, aanhef, eerste lid en negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

3.1 Verweerder stelt zich allereerst op het standpunt dat eiser in de bezwaarfase niets heeft aangevoerd over de gevolgde procedure die geleid heeft tot de verlening van de omgevingsvergunning. Eiser is in bezwaar uitsluitend ingegaan op de kantoorfunctie in relatie tot door hem verwachte overlast. Volgens verweerder wordt door eiser voor het eerst in beroep naar voren gebracht dat verweerder ten onrechte gebruik zou hebben gemaakt van artikel 4, aanhef, eerste en negende lid, van bijlage II van het Bor. Gelet hierop moet deze beroepsgrond volgens verweerder op grond van artikel 6:13 van de Awb buiten beschouwing blijven.

3.2 De voorzieningenrechter stelt vast dat eiser bezwaar heeft gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. Uit de eerste zinnen van het door hem ingediende bezwaarschrift blijkt dat eisers bezwaar zich richt tegen de gebruikswijziging van het perceel, waarmee de zelfstandige kantoorruimte op de eerste verdieping mogelijk wordt gemaakt. Gelet hierop ziet de voorzieningenrechter geen reden om het aangevoerde tegen de toepassing van de kruimelgevallenregeling van het Bor buiten toepassing te laten.

4.1 Eiser voert aan dat verweerder ten onrechte gebruik heeft gemaakt van artikel 4, aanhef, eerste en negende lid, van bijlage II van het Bor. Verweerder had voor het afwijken van de bestemming, om de zelfstandige kantoorfunctie mogelijk te maken, de uitgebreide procedure moeten volgen.

4.2 Verweerder stelt zich gelet op het bestreden besluit en de toelichting in het verweerschrift op het standpunt dat het hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Bor zowel de begane grond als de verdieping van het op te richten gebouw is met uitzondering van dat gedeelte dat opgericht wordt op minder dan 5 meter van de weg. Dit laatste gedeelte kwalificeert volgens verweerder als bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 4, aanhef en eerste lid, van bijlage II van het Bor, omdat dit gedeelte aangemerkt kan worden als uitbreiding van het hoofdgebouw.

4.3 De voorzieningenrechter volgt dit standpunt van verweerder niet. Zij overweegt dat echter ook de uitleg van eiser geen recht doet aan de definitie van hoofdgebouw. Eiser stelt dat het grootste gedeelte van het hoofdgebouw de geldende bestemming van het perceel moet verwezenlijken. Dat is hier niet zo. Het grootste gedeelte van het pand wordt namelijk kantoorruimte, wat niet de geldende bestemming is van het perceel. Daarom kan volgens eiser niet het gehele gebouw als hoofdgebouw worden aangemerkt. Eiser voert daarbij nog aan dat het om een bestaand gebouw dient te gaan en niet zoals hier om nieuwbouw.

4.4 De voorzieningenrechter overweegt als volgt. De definitie van hoofdgebouw in artikel 1 van bijlage II van het Bor is, voor zover hier van belang: “gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel”. Gelet op de definitie van hoofdgebouw merkt de voorzieningenrechter de begane grond van het gebouw als hoofdgebouw aan, omdat hiermee de geldende bestemming van het perceel wordt verwezenlijkt.

4.5 Een bijbehorend bouwwerk is volgens de definitie in hetzelfde artikel: “uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak”. De voorzieningenrechter ziet de verdieping van het gebouw en het gedeelte van het gebouw dat wordt opgericht op minder dan 5 meter van de weg, waarvoor met artikel 4, aanhef en eerste lid, van bijlage II van het Bor wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dan ook als uitbreiding van het hoofdgebouw. Vervolgens kan met toepassing van artikel 4, aanhef en negende lid, van bijlage II van het Bor worden afgeweken van het bestemmingsplan om het gebruik van de verdieping als zelfstandige kantoorruimte mogelijk te maken. De voorzieningenrechter overweegt dat uit de uitspraak van 21 maart 2018 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling), ECLI:NL:RVS:2018:963 (de ‘Aldi-uitspraak’), volgt dat het eerste en het negende lid van artikel 4 van bijlage II van het Bor gecombineerd kunnen worden toegepast, ook in het geval van nieuwbouw. Uit andere uitspraken van de Afdeling volgt ook dat ingevolge de definitie van bijbehorend bouwwerk hier onder meer onder wordt verstaan een uitbreiding van een hoofdgebouw. Daarbij is geen beperking opgenomen dat de uitbreiding betrekking moet hebben op een reeds bestaand gebouw, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3069.

4.6 Gelet op de uitleg van verweerder vindt de voorzieningenrechter het bestreden besluit op dit onderdeel dus niet deugdelijk gemotiveerd en daarom in strijd met artikel 7:12 van de Awb. Het beroep van eiser slaagt op dit punt en de voorzieningenrechter zal dit beroep dan ook gegrond verklaren en het bestreden besluit vernietigen. De voorzieningenrechter ziet zich vervolgens voor de vraag gesteld welke consequenties zij daaraan moet verbinden. Zij ziet aanleiding om de overige beroepsgronden van eiser te bespreken om te bezien of een definitieve beslechting van het geschil mogelijk is.

5.1 Eiser vreest door de aanwezigheid van een kantoorgebouw op het bedrijventerrein beperkt te worden in zijn mogelijkheden om zijn eigen pand te verhuren. Eiser vreest ook voor de verhuurbaarheid van zijn pand, gelet op de parkeerproblematiek op het bedrijventerrein in combinatie met de bereikbaarheid daarvan met het openbaar vervoer.

5.2 Verweerder heeft toegelicht dat op grond van het bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan op het perceel. Dat blijft volgens verweerder ook zo. De

voorzieningenrechter overweegt dat dat betekent dat zich nog steeds bedrijven tot en met categorie 3.2 mogen vestigen. In die zin verandert er niets en is de vrees van eiser onterecht.

5.3 Verweerder heeft vervolgens een toelichting gegeven ten aanzien van het parkeren. Verweerder is bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen uitgegaan van het aantal m² brutovloeroppervlakte (BVO) dat gerealiseerd wordt. Het te realiseren gebouw heeft een BVO van 980 m². Vervolgens is aan de hand van de CROW-norm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² het aantal parkeerplaatsen berekend op 23 parkeerplaatsen. Op de zitting heeft verweerder daarbij toegelicht dat hierbij, in tegenstelling tot wat eiser aanvoert, gekeken moet worden naar het gebouw dat wordt opgericht en niet naar het aantal werknemers dat daar werkzaam zal zijn. De BVO van het gebouw is immers een vast gegeven, terwijl het aantal werknemers kan fluctueren. De voorzieningenrechter overweegt dat zij deze uitleg van verweerder kan volgen. Het gestelde over de bereikbaarheid van het perceel met het openbaar vervoer maakt dit naar haar oordeel niet anders.

6. Eiser voert ten slotte aan dat hij zijn vraagtekens zet bij de handhaafbaarheid en naleefbaarheid van het voorschrift aan de omgevingsvergunning dat gebruikers van de bedrijfsruimten op de begane grond alleen inpandig mogen parkeren. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is dit echter niet iets wat in deze procedure aan de orde kan komen. Daarvoor is een handhavingsprocedure de aangewezen weg. De voorzieningenrechter gaat hier dan ook niet op in.

7. Gelet op het voorgaande komt de voorzieningenrechter tot de conclusie dat de rechtsgevolgen van het te vernietigen bestreden besluit in stand kunnen blijven. Verweerder heeft terecht het bouwplan vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling. De voorzieningenrechter zal het bestreden besluit dus vernietigen maar de rechtsgevolgen ervan in stand laten. Dat betekent dat verweerder geen nieuw besluit op het bezwaar van eiser hoeft te nemen.

8. Omdat het beroep gegrond is en de zaak finaal wordt afgedaan, is er geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter wijst het verzoek om voorlopige voorziening dan ook af.

9. Gelet op het gegronde beroep, bepaalt de voorzieningenrechter dat verweerder aan eiser het door hem betaalde griffierecht van € 174,- voor het beroep vergoedt. Omdat het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen en in de beroepszaak de rechtsgevolgen in stand worden gelaten, ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding te bepalen dat verweerder aan eiser het door hem betaalde griffierecht voor het verzoek om een voorlopige voorziening vergoedt.

10. De voorzieningenrechter veroordeelt verweerder in de door eiser gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de voorzieningenrechter op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.024,- (1 punt voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 512,- en een wegingsfactor 1).

Beslissing

De voorzieningenrechter:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- bepaalt dat de rechtsgevolgen van het vernietigde bestreden besluit in stand blijven;
- wijst het verzoek om voorlopige voorziening af;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser tot een bedrag van € 1.024,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.M. van der Linde, voorzieningenrechter, in aanwezigheid van mr. M. Knoop, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 10 oktober 2019.

griffier

voorzieningenrechter

Afschrift verzonden aan partijen op: **11 OKT. 2019**

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan voor zover daarbij is beslist op het beroep binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor copie conform de griffier

