

Gemeenteraad van Oudewater

Via de mail aan griffie@oudewater.nl

Betreft: vergunningsaanvraag Populierenweg 45

Geachte Gemeenteraadsleden,

In het forum voor ruimte is afgelopen dinsdag de vergunningsaanvraag voor de Populierenweg 45 besproken. Daarbij zijn wij aanwezig geweest namens de aanvrager AST Beheer B.V. en als toekomstig huurder van de kantoorruimte Avant Accountants. In de loop van het hele proces hebben wij ons al vele malen verbaasd over diverse argumenten die voorbij komen.

Wij willen met dit schrijven aangeven hoe wij als partijen tegen dit proces aankijken. Laten we daarbij als eerste aangeven dat wij als toekomstig huurder een als eigenaar gezamenlijk optrekken in het proces van ontwerp tot realisatie. We beogen met elkaar een langdurige relatie op te bouwen welke bevestigd zal worden met een tienjarig huurcontract.

Avant is een accountantskantoor wat ruim 75 jaar geleden is opgericht door meneer Den Boon. Het kantoor heeft in de loop van de tijd verschillende namen gehad. De laatste naamswijziging heeft in 2001 plaats gevonden. De naam werd gewijzigd van "Accountantskantoor Bode" in "Avant Accountants". In 2004 is er een fusie geweest met het accountantskantoor De Groot Accountants, dat voorheen bekend was onder de naam Accountantskantoor van Bommel en gevestigd was aan de Utrechtsestraatweg.

Avant is dus een echt Oudewaters kantoor met ook veel medewerkers uit Oudewater of nabije omgeving. Wij vinden het belangrijk dat onze mensen uit de nabije omgeving komen. Die medewerkers vinden de beste aansluiting bij onze cliënten. Ons cliëntenbestand bestaat voor 60% uit bedrijven uit of rondom Oudewater. In totaal zijn er circa veertig medewerkers verbonden aan Avant. Avant richt zich op de zakelijke markt waarbij door de huidige ontwikkelingen op automatisering veel digitaal wordt aangeleverd. Daarnaast worden veel werkzaamheden bij de cliënten op het bedrijf uitgevoerd. De gemiddelde bezettingsgraad op kantoor bedraagt 30 personen. Van deze medewerkers komt een groot deel op de fiets. Dat stimuleren wij ook beleidsmatig.

In de afgelopen jaren zijn wij actief op zoek geweest naar een nieuw kantoorpand binnen de gemeente Oudewater. We hebben alternatieven onderzocht in de binnenstad, langs de Provincialeweg en op Tappersheul III. Daar bleken geen bruikbare alternatieven tussen te zitten of we kwamen er niet voor in aanmerking. In vorige gesprekken met bestuurders van de gemeente werd zelfs geopperd dat kantoren maar naar Utrecht moesten verhuizen. Wij zijn daarom zeer blij met de huidige plannen en waarderen het zeer dat de gemeente dit initiatief steunt. We sturen Oudewaterse bedrijven toch niet weg?



Dat niet iedereen het daarmee eens is, dat mag. Er is van alle omliggende bedrijven echter maar één aanhoudende bezwaarmaker geweest. Zelfs de bedrijven met een aangrenzend perceel hebben uiteindelijk geen bezwaar gemaakt tegen de plannen. Dat geeft toch wel aan dat er een breed draagvlak is voor de plannen. De bezwaarmaker heeft uiteindelijk de gang naar de rechter en de Raad van State gemaakt. In eerste instantie heeft de rechter aangegeven dat de keuze voor de gevoerde procedure niet juist is geweest, maar dat de bezwaren inhoudelijk niet van dien aard waren dat de vergunning geweigerd hoefde te worden. Er werd geen bouwstop opgelegd en de vergunning kon worden verleend.

De Raad van State heeft vervolgens slechts bevestigd dat niet de juiste procedure is gevolgd en is niet tot een verdere inhoudelijke beoordeling gekomen. Waarmee er door de Raad van State dus geen inhoudelijke uitspraak is gedaan over het project. De rechtbank in Utrecht heeft dat wel gedaan en vond dat de bezwaren niet zwaar genoeg waren om het project niet door te laten gaan. 'Onze verwachting is dan ook dat – nu wel de juiste voorbereidingsprocedure wordt gevolgd – het project juridisch stand zal houden bij een eventuele nieuwe gerechtelijke procedure.

Dat het gemeenteraadslid van de Wakkere Geelbuik in deze discussie zo nadrukkelijk aanwezig is verbaast ons ten zeerste. Zijn optreden verdient geen schoonheidsprijs. Hij verdraait de feiten en geeft in de stukken tekst die hij over dit project schrijft met regelmaat aan dat de uitkomst voor alle betrokken partijen zeer spijtig is. Met zijn handelen geeft hij op geen enkele manier aan constructief te willen denken voor alle partijen. Welke belangen hij verdedigt ontgaat ons dan ook ten diepste. Is dat het belang van de enkele bezwaarmaker of ligt de oorzaak in het reeds langlopende dispuut wat Avant met hem heeft.

In het forum gaf het betreffende gemeenteraadslid aan dat de Raad zich moet afvragen waarom we een solitair kantoor op Tappersheul moeten toestaan. Er is echter geen sprake van een solitair kantoor, het gaat hier om een opslagruimte met daarboven een ruimte met een zelfstandige kantoorfunctie. Dat wil zeggen 'een kantoor zonder ondergeschikte (bedrijfsgebonden) functie'. Anders dan dat men wil doen voorkomen, herrijst ter plaatse geen solitair kantoorgebouw. Het instemmen met het initiatief leidt dan ook niet tot mogelijke precedentwerking t.a.v. de toelaatbaarheid van solitaire kantoorgebouwen op het bedrijventerrein.

Als wij een scan maken van de huidige bedrijven op Tappersheul dan zien wij bovendien al een diversiteit van soorten bedrijven. Er zitten onder andere al garagebedrijven, een winkel, opslagbedrijven en een dansschool. Tevens is ons bekend dat er ook al zelfstandige kantoorruimtes worden verhuurd. De manier waarop hij de discussie heeft gevoerd is betreurenswaardig en ligt ook niet in lijn met wat er feitelijk al gebeurd op het industrieterrein.

In de discussie rondom de aanvraag komt ook vaak de term baliefunctie voorbij. Teneinde de verkeer aantrekkende werking rondom het gebouw met zekerheid (ook voor de toekomst) te beperken, wenst de gemeente aan de vergunningverlening de voorwaarde te verbinden dat ter plaatse een kantoor met baliefunctie niet is toegestaan. Deze voorwaarde is juist ten behoeve van bezwaarmaker door de gemeente in het leven geroepen.

Binnen Avant is er geen sprake van een baliefunctie. Voor de volledigheid nemen wij hierbij nogmaals de definitie op van een kantoor met baliefunctie. *Onder een 'kantoor met baliefunctie' wordt verstaan: een kantoor met een publiek aantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen.*

De feitelijke gegevens liggen zo dat er gemiddeld een drietal klanten per dag het kantoor bezoeken. Het zij voor een bespreking of om even snel iets af te geven. Wij hebben altijd het beleid gehad dat cliënten dicht bij de deur kunnen parkeren. We hebben daar speciaal plaatsen voor gereserveerd. Dat zullen we op de nieuwe locatie ook zo doorvoeren. Daarmee voorkomen we dat we de parkeerdruk van gasten afwentelen op de openbare ruimte.

In het forum is uitvoerig gesproken over de algehele parkeerdruk op Tappersheul. Wij zijn ervan overtuigd dat wij geen extra parkeerdruk zullen gaan veroorzaken. Gezien de hierboven genoemde bezettingsgraad en het gegeven dat veel van onze medewerkers op de fiets komt zullen de gerealiseerde plekken voldoende. In een eerder stadium van de ontwikkelingen zijn ook aanpassingen in het ontwerp gedaan om extra parkeerplekken te realiseren.

Daarbij komt dat we graag willen benadrukken dat bestaande parkeerproblematiek op Tappersheul een nieuwe ontwikkelingen niet in de weg mag staan. De bezwaarmaker heeft in gesprekken ook al meerdere keren aangegeven dat hij zelf een tekort aan parkeerplaatsen heeft op eigen terrein. De parkeerproblemen op het eigen perceel van bezwaarmaker worden niet veroorzaakt noch verergerd door het onderhavig initiatief.

Ook een emotioneel verhaal van iemand die er tegenover zijn bedrijf heeft en een auto insluit omdat hij het zat is, weegt niet op tegen parkeernormen. Een bouwaanvraag voor nieuwbouw moet voldoen aan de landelijke parkeernormen uit de CROW. Als deze voldoet, staat het onderwerp parkeren de ontwikkeling niet in de weg. Het kan niet zo zijn dat vanaf nu een ontwikkeling afhankelijk is van parkeerproblemen van belendende percelen. We bieden de parkeerplaatsen aan die volgens de norm noodzakelijk zijn, dat zou het einde van de discussie moeten zijn.

Dat er parkeerproblemen zijn op Tappersheul is een andere discussie en deze moet ook gevoerd worden en mogelijk leidt dit op den duur tot het aanpassen van normen. Maar totdat er nieuwe normen zijn moeten we plannen toetsen aan de huidige normen. En dit plan voldoet aan de huidige norm.

Wij zouden het ten zeerste betreuren als deze plannen geen doorgang zouden kunnen vinden. Het plan passend is binnen de geldende normen en niet in strijd met goede ruimtelijke ordening, zoals ook reeds door de eigen juristen, verkeerskundigen en bouwkundigen van de gemeente Oudewater is geoordeeld. Wij verzoeken uw raad dan ook om achter de ambtelijke inhoudelijke beoordeling te gaan staan en uw beslissing te baseren op basis van ratio in plaats van emotie.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Niels den Outer', written over a horizontal line.

Niels den Outer