

20.017457



**AANGETEKENDE**

Gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Oudewater

Postbus 100  
3420 DC Oudewater

Rotterdam (0) 16 SEP. 2020  
Kopie B&W(0) en VTH  
en RP  
**Zwinkels**

ADVOCATENKANTOOR ZWINKELS

mr. drs. B.J.P.M. Zwinkels  
advocaat

Advocatenkantoor Zwinkels BV  
Middel Broekweg 120a  
2675 KJ Honselersdijk  
T 0174 631864  
F 0174 626786  
E info@zwinkelsadvocaten.nl  
I www.zwinkelsadvocaten.nl  
KvK 76054721

Honselersdijk, 7 september 2020

Uw ref. : Populierenweg 45 Oudewater  
Ons dossiernr. : A-235  
Onze ref. : A235200904zienswijzeJZ13

**Betreft: A-235 - / zienswijze omgevingsvergunning en vvgb Populierenweg  
45 Oudewater**

Geachte raad, geacht college,

Hierdoor richt ik mij tot u namens \_\_\_\_\_, woonachtig  
te \_\_\_\_\_ Oudewater, met betrekking tot het volgende. Tot en met 8 september 2020 ligt ter  
inzage de ontwerp omgevingsvergunning voor de Populierenweg 45 te Oudewater en een  
ontwerpverklaring van geen bezwaar met betrekking tot deze ontwerp-vergunning. Met  
betrekking tot beide ontwerp besluiten breng ik namens cliënt een zienswijze in

Cliënt is eigenaar van het bedrijfsgebouw aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ Oudewater.  
Hierin is het bedrijf \_\_\_\_\_ gevestigd, dat hij heeft opgericht en dat inmiddels door  
zijn zoon is voortgezet. Zijn bedrijfsgebouw is gelegen op het bedrijfsterrein "Bedrijvenpark  
Tappersheul", recht tegenover het perceel Populierenweg 45 te Oudewater. Hij heeft eerder  
beroep en hoger beroep ingediend tegen de oorspronkelijke vergunning. Dit heeft geleid tot  
vernietiging van de vergunning. Deze nieuwe vergunning betreft inhoudelijk hetzelfde gebouw,  
bedrijfshallen en kantoorruimte, maar met een andere procedure en aanvullend een ruimtelijke  
onderbouwing. U lijkt ervan uit te gaan dat de Raad van State ook een uitspraak heeft gedaan  
over de overige bezwaren, maar dat is niet het geval. Daarover is geen uitspraak gedaan.

Het voorgaande betekent dat cliënt dezelfde inhoudelijke bezwaren houdt. Vergunning is  
verleend voor handelen in strijd met de bestemming, aangezien het vestigen van een kantoor

uitdrukkelijk niet past binnen de bestemming bedrijven. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gegeven. Cliënt blijft van mening dat een kantoor niet past op het bedrijvenpark Tappersheul, en voorts dat voor het grote bedrijfsoppervlak aan kantoorruimte en bedrijfsruimten, met bijbehorend grote aantal arbeidsplaatsen in het nieuwe gebouw, veel te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar tegen het gebruik als kantoor is met name dat een kantoor niet passend is op bedrijvenpark Tappersheul. Het betreft een bedrijvenpark met veel maakbedrijven. Het is ver buiten de kern Oudewater gelegen, en daardoor niet geschikt voor de vestiging van een kantoor. Door de menging met kantoren, gaat de functie van het bedrijvenpark als locatie voor maakbedrijven verloren. Bovendien valt te verwachten dat medewerkers van een kantoor eerder zullen klagen over geluidsoverlast van het bedrijf van cliënt dan medewerkers van een gelijksoortig bedrijf.

Voorts is er bezwaar tegen dat de bouw mogelijkheden op het vrij kleine perceel meer dan maximaal benut zijn. Daardoor dient op verschillende punten van de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan te worden afgeweken. Het gaat om bouwen buiten het bouwvlak en om het ophogen van het bebouwingspercentage tot (ver) boven de 80%. Ook wordt afgeweken van de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 2 m. In plaats daarvan wordt toegestaan om op de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Ook wordt tot op de voorgrens van het perceel gebouwd, terwijl gewoonlijk een afstand van 5 m moet worden aangehouden. Ook wordt parkeerruimte niet op eigen terrein, maar op openbaar terrein geschapen. Hierdoor legt de vergunninghouder eigenlijk beslag op grond van anderen. Als er bij nieuwbouw door de burens door de brandweer een toegang langs de bedrijven wordt vereist, dient dit volledig op het terrein van de burens te worden aangelegd. Door het bouwen tot op de grens met de openbare weg en ook door het parkeren op de openbare weg, wordt een deel van het openbare gebied in gebruik genomen door vergunninghouder. Dit alles met als doel het perceel zo veel mogelijk uit te nutten en een zo groot mogelijk aantal m<sup>2</sup> bedrijfsruimte (bvo) te creëren.

Uiteindelijk geldt dat als aan iedere ondernemer op het bedrijventerrein zou worden toegestaan om het bedrijfsperceel zo volledig te benutten, en de parkeervraag deels op de openbare weg in te vullen, de situatie voor iedereen onwerkbaar zou worden. Dan is het de vraag waarom het de aanvrager van de vergunning wel is toegestaan om zo uitvoerig gebruik te maken van andermans ruimte, en dat aan anderen niet wordt toegestaan. Op welke wijze compenseert de aanvrager van de vergunning de extra ruimte die hij zich toe-eigent, en de extra parkeerplaatsen die hij op de openbare weg in eigen gebruik krijgt?

Voor een kantoor zijn bovendien veel parkeerplaatsen nodig. Op het relatief kleine bedrijfsperceel aan de Populierenweg 45 wordt in totaal 495 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 980 m<sup>2</sup> – bijna het dubbele oppervlak! - aan kantoor gerealiseerd. Hiermee wordt veel bvo op een klein oppervlak gerealiseerd. Hiervoor zijn veel parkeerplaatsen nodig. Juist vanwege de dichte bebouwing zijn parkeerplaatsen blijkens de vergunning niet in voldoende mate beschikbaar gemaakt. Op het bedrijfspark is ook geen parkeergelegenheid aanwezig die het tekort aan



parkeerplaatsen kan opvangen. Integendeel, er is een groot tekort aan parkeerplaatsen op het bedrijventerrein. Hierdoor zullen op en rondom het bedrijfspand problemen met parkeren ontstaan. Ook het bedrijf van cliënt heeft er last van dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Dit geldt ook voor naastgelegen bedrijven. Het is dan ook niet acceptabel om op deze locatie dit gebouw te realiseren, nu daarvoor te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### *Beoordeling van de parkeerberekening*

In de ruimtelijke onderbouwing is parkeren behandeld in paragraaf 5.15. hierin wordt gesteld dat *“dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Het is bekend dat er een hoge parkeerdruk is op bedrijventerrein Tappersheul. Een nieuwe ontwikkeling hoeft een bestaand parkeerprobleem niet op te lossen en mag een nieuwe ontwikkeling niet in de weg staan wanneer de nieuwe ontwikkeling geen druk legt op de bestaande parkeerplaatsen.”* Aan dit uitgangspunt wordt al geen uitvoering gegeven, omdat de realisering van dit plan, door het parkeren op openbare weg, en door het niet toepassen van de juiste norm, waardoor te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wel degelijk de parkeersituatie op het hele bedrijvenpark negatief beïnvloedt.

Vervolgens wordt aan de hand van de meest recente CROW-normen<sup>1</sup> de behoefte berekend. De parkeerberekening is als bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De berekening die hier wordt gemaakt, wordt betwist als in strijd met de CROW-normen, en daardoor in strijd met het bestemmingsplan.

In de parkeerberekening wordt ervan uitgegaan dat 495 m<sup>2</sup> bedrijfshallen op de begane grond worden gerealiseerd, en 980 m<sup>2</sup> kantoor op de verdieping. Bij de bedrijfsruimten hoort een minimale norm van 0,8 (waarvan uitgegaan is) en een maximale norm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Bij het kantoor hoort een minimale norm van 2,3 en een maximale norm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Ten onrechte wordt steeds uitgegaan van de laagste parkeernorm die CROW voor de betreffende functie stelt. Hiervoor is al gesteld dat zich op het Bedrijvenpark Tappersheul een tekort aan parkeerplaatsen voordoet. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de hoge parkeerdruk op het bedrijventerrein onderschreven. In zo'n geval is er aanleiding om niet uit te gaan van de minimale norm, maar een iets hogere norm op te leggen. Ten onrechte heeft de gemeente dat niet gedaan. Er wordt op gewezen dat het bedrijventerrein voor openbaar vervoer niet goed bereikbaar is, zodat er geen redenen zijn om een lagere parkeernorm op te leggen.

In het plan wordt uitgegaan dat parkeren op het bedrijfsperceel uitsluitend plaatsvindt tussen de steunberen waar de kantoorverdieping op rust. Er is geen tekening gepubliceerd waaruit blijkt dat aan de maten die CROW voorschrijft voor parkeerplaatsen is voldaan, zodat bij gebrek aan wetenschap wordt betwist dat de parkeervakken voldoende breed en voldoende diep (5 m) zijn. Ook is er maar weinig ruimte om te manoeuvreren tussen de gevel van de bedrijfsruimten en de

---

<sup>1</sup> CROW-normen “Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen” uit 2018

parkeerplaatsen. Daarbij dient bedacht te worden dat de 9 bedrijfsruimten ieder beschikken over een overheaddeur, waar verkeer in en uit kan gaan. Als gevolg van de afmetingen en geringe manoeuvreerruimte zijn dit geen volwaardige parkeerplaatsen, omdat grotere personenauto's of busjes hier niet kunnen parkeren.

In de vergunning is als voorwaarde opgenomen dat gebruikers van de bedrijfsruimte op de begane grond alleen inpandig mogen parkeren. Deze voorwaarde is echter niet uitvoerbaar. In bezwaar is al aangegeven dat deze voorwaarde niet is te handhaven, en daardoor zinledig is. Er valt immers niet te controleren of iemand voldoet aan deze regel. Hierdoor verwijs ik naar de *Raadsinformatiebrief* d.d. 27 augustus 2019, (**bijlage 1**) waarbij vragen van de gemeenteraad over het parkeren op het bedrijventerrein worden beantwoord. Uit het antwoord op vraag 1 blijkt dat verweerder *geen* mogelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat bedrijfsauto's op het eigen terrein parkeren. Dit geldt temeer voor parkeren binnen de eigen unit. Zoals door ons gesteld, en door verweerder ook uitdrukkelijk erkend, is de voorwaarde niet handhaafbaar. Hierdoor komt het plan al een groot aantal parkeerplaatsen te kort.

In de bedrijfsruimten mag zich ieder bedrijf vestigen dat voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan. In de beroepsprocedure is door cliënt het voorbeeld genoemd van een loodgietersbedrijf met twee busjes, of met een busje en een personenauto. Die kunnen echter niet gezamenlijk in de bedrijfsruimte worden geparkeerd. Hierdoor zullen medewerkers van bedrijven in de bedrijfsruimten altijd ook parkeren op het parkeerterrein voor de bedrijfshallen of op de openbare weg. Hierdoor klopt de parkeerberekening niet meer en worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Blijkens de CROW-normen "Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen" uit 2018 verandert het aantal parkeerplaatsen als een kantoor drukker bezet is. Dit blijkt uit de definitie van BVO op pagina 105 van de CROW-norm, die hier is bijgevoegd (**bijlage 2**). De definitie van BVO gaat uit van vier medewerkers per 100 m<sup>2</sup>. Als dit aantal structureel hoger is, zoals hier het geval is, heeft dit gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is. De CROW-norm gaat uit van 2,3 parkeerplaatsen per vier werknemers. Als er in een kantoor meer dan 4 werkplekken per 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden, zal ook aan een hogere norm moeten worden voldaan dan de gestelde 2,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. In dat geval wordt immers niet meer voldaan aan de omschrijving van het begrip bvo dat het CROW hanteert, omdat deze definitieomschrijving uitgaat van maximaal 4 werknemers per 100 m<sup>2</sup>.

In de parkeerberekening die het college heeft gemaakt wordt uitgegaan van 980 m<sup>2</sup> bvo. Op basis van de definitieomschrijving van het begrip bvo, zouden in dit kantoor maximaal 39,2 personen werkzaam zijn en zouden daarvoor dus 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Echter, zoals is aangegeven door de aanvrager, zullen in het kantoor voor 70 medewerkers plaats zijn. Over deze aanduiding van het aantal medewerkers is gesteld dat dit aantal alleen is opgenomen vanwege brandveiligheidseisen, maar cliënt meent dat er, gelet op de personeelsomvang van het kantoor van de voorgenomen gebruiker daarvan, reden is om uit te gaan van een personeelsbestand van meer dan 39,2 personen, en daardoor eveneens een hoger aantal



benodigde parkeerplaatsen.

Ook als wordt uitgegaan van deze normering, zijn voor het kantoor met 70 medewerkers in ieder geval afgerond 41 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn niet aanwezig, waardoor het aantal parkeerplaatsen te laag is.

Ten onrechte worden zes parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegerekend aan dit bouwplan. Op de plantekening is te zien dat de omgevingsvergunning mede een strook grond van 6,5 m van de openbare weg bevat. Op de foto gaat het om de ruimte tussen de kadastrale voorgrens van het perceel en de blauwe plangrens, waar of de foto twee bouwketen zijn geplaatst. Aan de overzijde zijn voor het bedrijf van cliënt parkeerplaatsen voor langsparkeren gelegen. De afstand tussen de blauwe plangrens en de parkeervakken aan de overzijde van de Populierenweg voor het bedrijf van cliënt is minder dan 6 m. Op het bedrijvenpark doet zich veel vrachtverkeer voor. Zie hiervoor onder andere het transportbedrijf dat is gevestigd op . Een weg van minder dan 6 m breed, met aan weerszijden geparkeerde auto's, en waarover veel vrachtverkeer gaat, levert een verkeersonveilige situatie op.

Als het aan vergunningaanvrager wordt toegestaan om de openbare weg in te richten voor insteek parkeerplaatsen, dient dit aan ieder bedrijf op het Bedrijvenpark Tappersheul te worden toegestaan. Als ieder bedrijf zes parkeerplaatsen met insteek parkeerplaatsen voor zijn bedrijf zou realiseren, zou de openbare weg gegarandeerd te smal worden. Bovendien levert het gebruik van insteek parkeren een groter beslag op de openbare weg op bij het in – en uitparkeren dan de eerder aanwezige langsparkerplaatsen. Ten onrechte is het aan aanvrager van vergunning toegestaan om deze parkeerplaatsen op de openbare weg als eigen parkeerplaatsen op te voeren.



### *Conclusie*

Uit het voorgaande volgt dat het gebruik als kantoor waarvoor met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan een vergunning wordt verleend, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het gebruik als kantoor is niet passend op dit bedrijvenpark. De afwijking van de bouwvoorschriften om het gebouw veel meer vloeroppervlak te geven dan binnen het bestemmingsplan past, legt een onomkeerbaar beslag op grond van de burens en van de openbare weg met zich mee. Er is geen aanleiding om dit goed te keuren. Bovendien worden veel te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bebouwing die wordt gerealiseerd, en het gebruik dat daarvan mag worden gemaakt.

Met vriendelijke groet,

Advocaat

BIJLAGE

1

ADVOCATENKANTOOR  
ZWINKELS





## **RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater**

19R.00551

**Van** : College van burgemeester en wethouders

**Datum** : 3 juli 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:**

Toelichting bezwaarzaak Populierenweg 45 en aangevulde beantwoording gestelde artikel 32 vragen.

---

### **Kennisnemen van:**

De aangevulde beantwoording van de gestelde artikel 32 vragen inzake bezwaarschrift Populierenweg 45 en toelichting op de beslissing op bezwaar.

---

### **Inleiding:**

Op 3 juni 2019 zijn de vragen ex artikel 32 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door raadslid Knol van de Fractie van De Wakkere Geelbuik beantwoord over bezwaarschrift Populierenweg 45.

Op dat moment was er nog geen beslissing op bezwaar genomen en was het niet mogelijk de ingediende vragen volledig te beantwoorden. Nu het college een beslissing op bezwaar heeft genomen kunnen de gestelde vragen worden beantwoord.

---

### **Kernboodschap:**

Op 6 november 2018 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het nieuwbouwen van bedrijfshallen en zelfstandige kantoorruimte op de verdieping ter plaatse van Populierenweg 45 in Oudewater.

Tegen deze verleende omgevingsvergunning zijn 3 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn om advies voorgelegd aan de commissie bezwaarschriften Oudewater. De commissie heeft tijdens een zitting op 13 februari 2019 bezwaarmakers mondeling gelegenheid gegeven tot een toelichting en kennis genomen van het verweer dat namens het college is ingebracht. Na de zitting heeft de commissie haar advies opgesteld en aan het college toegezonden.

Na ontvangst van het advies van de commissie bezwaarschriften is door vergunninghouder aan het college gevraagd om de termijn voor de beslissing op bezwaar nog aan te houden nu vergunninghouder voornemens was met bezwaarmakers in overleg te treden omtrent de ingediende bezwaarschriften. Omdat het aanhouden van de termijn van een beslissing voornamelijk vergunninghouder in zijn belangen treft is hiermee ingestemd. Dit is de reden waarom de termijn voor het nemen van een beslissing op bezwaar langer heeft geduurd.

Vergunninghouder heeft de gemeente tussentijds laten weten in gesprek te zijn met bezwaarmakers. Tevens heeft vergunninghouder de gemeente verzocht om aanwezig te zijn bij een gesprek tussen vergunninghouder en 1 van de bezwaarmakers. De ambtenaren zijn aanwezig geweest bij een gesprek tussen vergunninghouder en bezwaarmaker om procedurele toelichtingen te geven en vragen te beantwoorden.

Doorgaans wordt door de ambtelijke organisatie ingezet op pre-mediation als dit mogelijk is. Vaak is een toelichting op de motivering in combinatie met een gesprek tussen partijen voldoende om het geschil te beslechten. Dit vindt plaats voorafgaand aan de hoorzitting.

In dit geval werd na de zitting door vergunninghouder gevraagd om bij een gesprek met bezwaarmaker aanwezig te zijn. Omdat een oplossing tussen partijen de voorkeur heeft boven de juridische weg en vanuit dienstverlening naar alle partijen is besloten om bij dit gesprek aan te sluiten. Dit gesprek heeft echter niet geleid tot een oplossing.

Twee bezwaarschriften zijn op 29 mei 2019 en op 3 juni 2019 ingetrokken.

#### Beslissing op bezwaar

Op 19 maart 2019 heeft het college het advies van de bezwaarschriften commissie ontvangen. De commissie heeft zich in haar advies beperkt tot het procedurele bezwaar – dat in één van de ingetrokken bezwaarschriften naar voren is gebracht - met betrekking tot de vraag of het college bevoegd is om het bouwplan te vergunnen met de "kruimelgevallenregeling" waarbij in 1 besluit toepassing is gegeven aan artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II Bor.

De commissie adviseert het college om het bestreden besluit te herroepen en voor verlening van de omgevingsvergunning de uitgebreide procedure te doorlopen omdat naar haar inzicht de kruimelgevallenregeling niet mocht worden toegepast.

De jurisprudentie waarnaar door de commissie wordt verwezen is ons inziens niet vergelijkbaar met het bouwplan aan de Populierenweg. Dit is ook bevestigd door de huisadvocaat.

De bebouwing wordt namelijk opgericht binnen het bouwvlak. In artikel 4.2.1 sub g van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Tappersheul" is echter bepaald dat de afstand van een gebouw tot de naar de weg gekeerde grens van het bouwperceel niet minder dan 5 meter mag bedragen. Slechts de eerste 5 meter van de bebouwing is in strijd met de bestemmingsplanregels, en om die reden is gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 bijlage II Bor).

In tegenstelling tot wat de commissie in haar advies overweegt is niet de gehele bovenverdieping van het pand (de zelfstandige kantoorruimte) aan te merken als bijbehorend bouwwerk waarvoor de kruimelgevallenregeling wordt toegepast maar enkel het deel (de voorste 5 meter) welke niet passend is binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

Heersende lijn in de jurisprudentie van de Afdeling is dat een combinatie van de kruimelgevallenregeling lid 1 en lid 9 van artikel 4 bijlage II Bor mogelijk is. Dit betekent dat het gebruik van een gebouw kan worden gewijzigd en tegelijkertijd er een bijbehorend bouwwerk kan worden gebouwd. Dit geldt niet alleen voor uitbreiding van een bestaand pand maar mag ook worden toegepast bij nieuwbouw. Dit betekent dat de kruimelgevallenregeling ons inziens terecht is toegepast.



De ingediende bezwaren met betrekking tot de belemmering van omliggende bedrijven door het toevoegen van een zelfstandige kantoorbestemming met betrekking tot geluid, milieu en bereikbaarheid zijn ons inziens ongegrond. Tevens is er geen sprake van ongewenste precedentwerking. Het bouwen van een pand welke groter is dan de toegestane afmetingen bedreigt niet de belangen van bedrijven in de omgeving.

De parkeernorm voor het bouwplan wordt bepaald aan de hand van de vierkante meters bedrijfsvloeroppervlakte. Voor het zelfstandig kantoor op de bovenverdieping is dit een norm van 23 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 28 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de parkeernorm. In het bezwaarschrift is met betrekking tot parkeren terecht genoemd dat in de vergunning niet is omschreven dat het kantoor geen baliefunctie heeft. Tevens ontbreekt de verplichting dat gebruikers van de bedrijfsruimten inpandig moeten parkeren.

Het college heeft in de beslissing op het bezwaarschrift dan ook besloten het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond te verklaren ten aanzien van het onderdeel parkeren. Het bestreden besluit wordt in stand gelaten met toevoeging van 2 voorwaarden omtrent parkeren (inpandig parkeren op de begane grond en een kantoor zonder baliefunctie).

#### **Gestelde vragen ex artikel 32 gesteld door W. Knol van de Fractie van de Wakkere Geelbuik**

De gestelde vragen ex artikel 32 worden als volgt beantwoord en aangevuld:

1. Waarom heeft uw college gemeend omgevingsvergunning te (kunnen) verlenen voor een bouwplan, dat in hoofdzaak in strijd is met het vigerend bestemmingsplan? (zie motivering advies commissie bezwaarschriften)

*Er is geen sprake van een bouwplan wat in hoofdzaak in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De hoofdmassa is passend binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.*

*In Oudewater is zowel vraag naar bedrijfspanden als kantoorpanden. Voor beide is te weinig aanbod. Het beperkte aanbod sluit niet altijd aan op de vraag vanuit de markt. De scheidslijn tussen kantooractiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten is erg dun aan het worden. Een en ander leidt ertoe dat er zich op het bedrijventerrein meerdere (zelfstandige) kantoren of andere voorzieningen (dansschool) hebben gevestigd. Deze activiteiten zijn ook in strijd met het bestemmingsplan, met een afwijking verleend. Het belangrijkste is dat functies elkaar niet beperken in de bedrijfsvoering. Dat is hier niet het geval. In bedrijfspanden op Tappersheul zijn op de eerste verdieping vaak bedrijf gerelateerde ondergeschikte kantooractiviteiten aanwezig. De verleende vergunning betreft een kantoorfunctie op de verdieping. Zo behoudt het pand een bedrijfsmatige uitstraling en is de kans dat er een fors kantoorpand ontstaat niet mogelijk. Kantoorruimte is geen geluidsgevoelig object. Ook met betrekking tot parkeren kan de vestiging van een nieuw bedrijf geen beperking opleveren nu de functie voldoet aan de gestelde parkeernorm en de parkeervraag niet wordt afgewenteld op bestaande parkeerplaatsen in openbaar gebied.*

2. Heeft uw college de bezwaarschriften al gegrond verklaard?

*Het college heeft besloten het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.*

*De ingediende bezwaren met betrekking tot de belemmering van omliggende bedrijven door het toevoegen van een zelfstandige kantoorbestemming met betrekking tot geluid, milieu, bereikbaarheid en parkeren zijn ongegrond. Tevens is er geen sprake van ongewenste precedentwerking. Het bouwen van een pand welke groter is dan de toegestane afmetingen bedreigt, in dit specifieke geval, niet de belangen van bedrijven in de omgeving.*

*In het bezwaarschrift is met betrekking tot parkeren terecht genoemd dat in de vergunning niet is omschreven dat het kantoor geen baliefunctie heeft. Tevens ontbreekt de verplichting dat gebruikers van de bedrijfsruimten inpandig moeten parkeren.*

3. Heeft uw college het besluit waartegen bezwaar gemaakt is, al herroepen?

*Het bestreden besluit is niet herroepen maar in heroverweging in stand gelaten met toevoeging van 2 voorwaarden omtrent parkeren.*

4. Is uw college voornemens de uitgebreide voorbereidingsprocedure te doorlopen ten einde de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te verlenen?

5. Welke aanpassingen van de bouwaanvraag en/of het bestemmingsplan acht het college noodzakelijk om de omgevingsvergunning alsnog te kunnen verlenen?

6. Welke rol ziet u voor de gemeenteraad in de uitgebreide voorbereidingsprocedure?

*De wet bepaald bij een aanvraag omgevingsvergunning wat de te volgen procedure is.*

*Een aanvraag wordt ruimtelijke getoetst aan het bestemmingsplan. Als de aanvraag niet voldoet wordt in de volgorde die de wet aangeeft (artikel 2.12 Wabo) gekeken of een afwijking mogelijk is*

*Als eerste wordt gekeken naar de afwijkingsregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.*

*Wordt hier niet aan voldaan dan wordt gekeken naar de afwijkingen die worden genoemd op de zogeheten "kruimelgevallen lijst". Op deze lijst staat in artikel 4 lid 9 (bijlage II Besluit omgevingsrecht) opgenomen dat het gebruik van bouwwerken kan worden gewijzigd. Op grond van dit artikel kan het gebruik/ de functie van een bouwwerk (binnen de bebouwde kom) worden gewijzigd mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is.*

*Dit is een bevoegdheid van het college.*

*Pas als de aanvraag niet voldoet aan de mogelijkheden van de kruimellijst en er geen afwijking op grond van de kruimelgevallen lijst kan worden toegepast (verleend of geweigerd) dan komt de "zwaardere" procedure in beeld van een uitgebreide procedure of een postzegel bestemmingsplan (26 weken met uitgebreide ruimtelijke onderbouwing en mogelijke benodigde onderzoeken).*

*De wet bepaald dus de volgorde van de te doorlopen procedure en het bestuursorgaan kan niet een uitgebreide procedure doorlopen als een reguliere procedure (binnenplanse afwijking of kruimelgevallenlijst) moet worden toegepast.*

*Dit komt ook overeen met de bestuurlijke wens om waar mogelijk een aanvrager geen uitgebreide procedure te laten doorlopen met een lange termijn, hoge legeskosten en uitgebreide onderzoeken.*

*Het college heeft navraag gedaan bij de huisadvocaat of in de zaak Populierenweg bij het in behandeling nemen van de aanvraag een andere procedure had moeten worden gekozen. De huisadvocaat heeft hierop geantwoord dat het volgen van de reguliere procedure met de kruimelgevallenregeling een logische keuze is geweest.*

7. Hoeveel bedragen de te vergoeden proceskosten?

*Proceskosten worden alleen vergoed bij verleende beroepsmatige bijstand (ingeschakelde advocaat of jurist). De bezwaarmaker die beroepsmatige bijstand had ingeschakeld heeft zijn bezwaar ingetrokken waardoor er van een proceskostenvergoeding geen sprake is.*

8. Heeft uw college al een besluit genomen op het advies van de commissie bezwaarschriften?

- Zo ja, hoe luidt dit besluit?

- Zo nee, op welke termijn kunnen we dit besluit tegemoet zien?

*Het college heeft in de beslissing op het bezwaarschrift besloten het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond te verklaren ten aanzien van het onderdeel parkeren. Het bestreden besluit wordt in stand gelaten met toevoeging van 2 voorwaarden omtrent parkeren (in pandig parkeren op de begane grond en een kantoor zonder baliefunctie).*



---

**Financiën**

Nvt

---

**Vervolg:**

Tegen de beslissing op bezwaar kan door een belanghebbende binnen 6 weken na de dag van de verzending van de beslissing op bezwaar, beroep worden ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland.

---

**Bijlagen:**

-

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



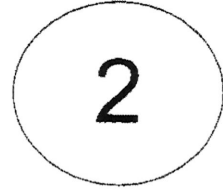
ir. W.J. Tempel

De burgemeester,



mr. drs. P. Verhoeve

BIJLAGE



ADVOCATENKANTOOR  
ZWINKELS



## Bijlage A1 - Begrippen en definities

Dit onderdeel geeft de betekenis van enkele belangrijke begrippen die in deze publicatie worden gebruikt. Het is van belang diverse begrippen goed uit elkaar te houden. Hierbij kan gedacht worden aan het verschil tussen (de verkeersgeneratie op) werkdagen en weekdagen en tussen  $m^2$  bvo en  $m^2$  wvo. *Cursieve begrippen* zijn elders in dit overzicht omschreven.

### Aankomst

Aankomst van een gemotoriseerd voertuig (exclusief openbaar vervoer) bij een bepaalde locatie. Zie ook *vertrek*.

### Bedrijventerrein

Terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen tevens (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoren. De omvang van een door te rekenen bedrijventerrein wordt verondersteld zodanig (klein) te worden gekozen dat de hoeveelheid gemotoriseerd intern verkeer (verkeer met zowel herkomst als bestemming binnen het beschouwde gebied) verwaarloosbaar is.

### Bruto-oppervlak (van een bedrijventerrein)

Totale oppervlak van een bedrijventerrein, bestaande uit openbare ruimte en kavels van bedrijven. Zie ook *netto-oppervlak*.

### Brutovloeroppervlak ( $m^2$ bvo)

Oppervlakte van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omliggende opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau(s). Inpandig gebouwde parkeervoorzieningen maken geen deel uit van het bvo.

Voor de vertaling van brutovloeroppervlak naar arbeidsplaats van enkele functies kunnen de waarden uit tabel A14 worden aangehouden.

Voor winkels is het brutovloeroppervlak gemiddeld 1,25 maal het *winkelvloeroppervlak*.

Tabel A14. Aantal arbeidsplaatsen per  $m^2$  bvo voor enkele functies

Functie/voorziening	1 arbeidsplaats is circa
• binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum	40 $m^2$ bvo
• stadsdeel, wijk-, buurt- en dorpscentrum	
• grootschalige detailhandel	
• kantoor	25 - 35 $m^2$ bvo
• commerciële dienstverlening	
• bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	
• bedrijfsverzamelgebouw	
• bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	30 - 50 $m^2$ bvo

### Fte

Fulltime equivalent (40 uren per week).

### Functie

Zie *voorziening*.

### Kantoorlocatie

Gebied met gebouwen waarin werkzaamheden worden uitgevoerd die voornamelijk zijn gericht op (administratieve) verwerking van informatie en niet op vervaardiging, bewerking en/of opslag van goederen. Voorzieningen zoals ziekenhuizen en onderwijsinstellingen worden niet tot kantoren gerekend.

### Kencijfer of kengetal

Kencijfers of kengetallen zijn snel toepasbare basisgegevens waarmee een eerste indruk van maat en getal kan worden verkregen. Deze cijfers zijn gebaseerd op praktijk- of literatuurgegevens of onderbouwde bewerkingen hiervan.