



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 kantooruimte) 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 behoud 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 (inpadig 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

De burgemeester

ir. W.J. Tempel

mr. drs. P. Verhoeve