

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6404293
Aanvraagnaam	Wijziging Sportschool Jenergy BV
Uw referentiecode	600-01-2
Ingediend op	29-09-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Sportschool Clusiusshof 4 en 8, kleedkamers, boxruimte, opslag, toilet en op verdieping kantine voor sportschool
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	6404563
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	geen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	geen
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Oegstgeest
Bezoekadres:	Rhijngeesterstraatweg 13 Oegstgeest
Postadres:	Gemeente Oegstgeest Team Ruimte Postbus 1270 2340 BG Oegstgeest
Telefoonnummer:	14071
E-mailadres:	info@oegstgeest.nl
Website:	www.oegstgeest.nl
Contactpersoon:	Klant Contact Center Oegstgeest
Bereikbaar op:	van 09.00 tot 12.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode 2341PW

Huisnummer 8

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Clusiusshof

Plaatsnaam Oegstgeest

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☐ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☒ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

uitbreiding sportschool en wijzigen van brandcompartiment

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

- ☒ Ja
☐ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto
vloeroppervlakte van het bouwwerk
door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in m2
voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

970

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in
m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

1136

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud
van het bouwwerk door de
bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor gebruikt.

voormalige supermarkt op begane grond; verdieping kantine

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk
voor gaat gebruiken.

voor kleedkamers, opslag, boksruimte, toilet en op
verdieping kantine voor sportschool

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	85	1096	990
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	-	-	-

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	geen wijziging	geen wijziging
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

-

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

sinds laatste bestemmingsplanwijziging is sport niet meer toegestaan binnen maatschappelijke voorzieningen

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

voormalige supermarkt en op verdieping kantine voor supermarkt

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

kleedkamers, opslag, boxruimte, toilet en op verdieping kantine voor sportschool.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

herstel fout bestemmingsplan --> Bij een maximaal planologische parkeerbehoefte is op deze locatie een supermarkt toegestaan met een parkeernorm van 5,1 per 100 m². Een sportschool heeft een parkeernorm van 4,7 per 100 m². Er is met de beoogde transformatie derhalve een afname te verwachten van de parkeerbehoefte.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Tekeningen_Bestaand_.pdf	Tekeningen Bestaand.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-09-2021	In behandeling
S-01_situatie_kadastraal-_20210929_.pdf	S-01 situatie kadastraal_202-10929-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-09-2021	In behandeling
BA-01_bouwkundige_plattegrond_Blok_A	BA-01 bouwkundige plattegrond Blok A_20210929.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-09-2021	In behandeling
BA-01_plattegrond_v-erdieping-doorsnede	BA-01a plattegrond verdieping-doorsnede_20210929-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-09-2021	In behandeling
BA-02_plattegrond_B-brandweertekening	BA-02 Plattegrond Brandweertekening_20210929.pdf		29-09-2021	In behandeling
BA-03_oppervlakte-BVO-GBO	BA-03 oppervlakte-BVO-GBO_2021-0929.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	29-09-2021	In behandeling

Verzenddatum 15 juni 2022
Besluitdatum 7 juni 2022
Ons kenmerk Z/22/152707
Uw kenmerk D102363
Contactpersoon A. Kooij
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Beslissing op bezwaar

Geachte

Per besluit van 15 december 2021 hebben wij geweigerd om aan Jenergy B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van de sportschool op de locatie Clusiushof 8 te Oegstgeest (zaaknr. Z/21/149566).

Per brief van 11 januari 2022, ontvangen op 12 januari 2022, heeft u namens Jenergy B.V. bij ons een bezwaarschrift ingediend tegen ons besluit van 15 december 2021.

Naar aanleiding van uw bezwaar is door de Regionale commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) op 19 april 2022 aan ons het advies uitgebracht (6.2022.0042).

De commissie is van oordeel dat ons besluit d.d. 15 december 2021 niet in stand kan blijven aangezien het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en gemotiveerd. De commissie adviseert ons het bezwaar gegrond te verklaren, en de kosten van bezwaar te vergoeden tot een bedrag van Een afschrift van het advies zenden wij u – volledigheidshalve – bijgaand toe.

Besluit

Wij hebben besloten

1. het bezwaar van Jenergy B.V. gegrond te verklaren;
2. het bezwaar voor zover dit geacht moet worden te zijn ingediend door Jenergy Holding B.V. niet ontvankelijk te verklaren;
3. het besluit d.d. 15 december 2021 te herroepen;
4. onder toepassing van
 - artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 4 onder 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) en
 - 28.1 onder c. van het bestemmingsplan Oegstgeestaf te wijken van het bestemmingsplan Oegstgeest en de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van de sportschool van Jenergy B.V. aan de Clusiushof 8 te Oegstgeest;
5. de kosten van bezwaar te vergoeden tot een bedrag van €.

<u>Beoordeelde documenten</u>	ingediend d.d.
De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en zijn als ge- waarmerkte stukken bijgevoegd:	
• 6404293_1632902518085_Tekeningen_Bestaand	29-09-2021
• 6404293_1632902570569_S-01_situatie_kadastraal_20210929	29-09-2021
• 6404293_1632902622550_BA_01_bouwkundige_plattegrond_Blok_A_20210929	29-09-2021
• 6404293_1632902677910_BA-01a__plattegrond_verdieping-doorsnede_20210929	29-09-2021
• 6404293_1632902735877_BA-02_Plattegrond_Brandweertekening_20210929	29-09-2021
• 6404293_1632902788311_BA-03_oppervlakte-BVO-GBO_20210929	29-09-2021
• 6404293_1632902895914_papierenformulier	29-09-2021

Overwegingen

Ontvankelijkheid

Voor zover het bezwaarschrift geacht moet worden mede te zijn ingediend door Jenergy Holding B.V. zijn wij, overeenkomstig het advies van de commissie op dit onderdeel, van oordeel dat deze B.V. niet-ontvankelijk is in bezwaar. Wij verwijzen kortheidshalve naar het advies op dit onderdeel van de commissie.

Inhoudelijk

De bezwaarschriftenprocedure is bedoeld voor een volledige heroverweging. Ingevolge artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vindt, indien het bezwaar ontvankelijk is, op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.¹

Voor wat betreft de totstandkoming van het weigeringsbesluit van 15 december 2021 en de daarin opgenomen motivering verwijzen wij kortheidshalve naar dat besluit.

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan Poelgeest.

Het bouwplan is in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan Poelgeest omdat de ter plaatse van het bouwplan geldende bestemming Gemengd-2 niet voorziet in de mogelijkheid om daar een sportschool te exploiteren.

Verder is het plan in strijd met artikel 28.1 van het bestemmingsplan omdat niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Ten aanzien van het strijdige gebruik overwegen wij als volgt.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° van de Wabo jo. artikel 4 onder 9 van bijlage II bij het Bor kan voor het met het bestemmingsplan strijdige gebruik worden afgeweken. Dit betreft de zg. kruimelregeling.

De uitbreiding van de sportschool bestaat uit het toevoegen van een aangrenzende ruimte die hiervoor werd gebruikt als supermarkt. De ruimte staat sinds het vertrek van de supermarkt vanaf juli 2020 leeg. Ten tijde van het bestreden besluit waren wij van oordeel dat er voldoende ruimte beschikbaar moet blijven voor andere gewenste ontwikkelingen binnen de Clusiusshof. Dat belang werd groter geacht dan het belang van Jenergy B.V. om deze ruimte te betrekken bij de sportschool.

¹ Zie b.v. ABRvS d.d. 7 december 2011, 201104042/1/H1, ECLI:NL:RVS:2011:BU7033.

Gelet op hetgeen in bezwaar is aangevoerd wat betreft de niet-verhuurbaarheid van de ruimte en de beschikbaarheid van de ruimten aan de overzijde van Clusiusshof 8 (Clusiusshof 7 en 9) die eerder door Jenergy B.V. in gebruik waren, en gelet op het tijdsverloop waarbij is gebleken dat de ruimte waar de uitbreiding is beoogd thans nog steeds leegstaat, zijn wij thans van mening dat het belang van Jenergy B.V. bij het kunnen gebruiken van deze ruimte uitgaat boven het belang van het beschikbaar houden van die ruimte voor andere ontwikkelingen binnen de Clusiusshof. Wij zijn daarom van oordeel dat thans er voldoende reden is om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van de ruimte als sportschool.

Ten aanzien van het niet voldoen aan de parkeereis overwegen wij als volgt.

Artikel 28.1 van het bestemmingsplan luidt:

28.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

De geldende beleidsregels zijn opgenomen in de Parkeernota 2021.

De ruimte waarmee de sportschool zal worden uitgebreid heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 166 m². Op basis van de Parkeernota dient in beginsel bij de beoogde uitbreiding van de sportschool te worden voorzien in 8 parkeerplaatsen (het gaat om een uitbreiding met 166 m² bvo, en een parkeernorm van 4,7 per 100 m² bvo). Hierop mag in mindering worden gebracht de parkeerbehoefte van de voormalige buurtsupermarkt van (3,4 per 100 m² bvo =) 6, zodat feitelijk in 2 parkeerplaatsen moet worden voorzien.² Het plan voorziet niet in het realiseren van deze parkeerplaatsen.

Na ontvangst van het advies van de commissie heeft alsnog een parkeeronderzoek plaatsgevonden rond de locatie van de sportschool. Het onderzoek is uitgevoerd door Verkeersonderzoeksbureau De Verkeerstellers, en heeft plaatsgevonden op de maatgevende momenten, dat wil zeggen tijdstippen waarop de sportschool maximaal wordt bezocht. Geteld is op maandag 16 mei 2022 tussen 19:00-20:00 uur & tussen 20:00-21:00 uur, en op woensdag 18 mei 2022 tussen 19:00-20:00 uur & tussen 20:00-21:00 uur.

Uit het onderzoek blijkt dat op de maatgevende momenten binnen 200 meter loopafstand van de sportschool de parkeerdruk hoger is dan de acceptabel beschouwde 85%. Buiten die 200 meter is wel vrije ruimte voor extra parkeren. Als rekening gehouden wordt met het mogelijke gebruik van de nu leegstaande panden Clusiusshof 7 en 9 waardoor de parkeerdruk stijgt, dan is de vrije parkeerruimte er vanaf 300 meter. Gelet hierop is op het drukste moment in ieder geval vanaf 300 meter voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Gelet hierop zijn wij thans van oordeel dat het niet voldoen aan de parkeereis geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Ook als dat betekent dat omwonenden van de sportschool op de drukste momenten niet (direct) een parkeerplaats binnen 100 meter van hun huis kunnen vinden.

Met inachtnaam van bovenstaande kan worden afgeweken van artikel 28.1 onder a. van het bestemmingsplan.

Rechtsmiddelen

Als u het met deze beslissing op uw bezwaarschrift niet eens bent, kunt u binnen zes weken, met ingang van de dag na verzending van de beslissing op bezwaar, beroep instellen bij de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag.

² zie b.v. ABRvS 4 mei 2022, 202101332/1/R1, ECLI:NL:RVS:2022:1312

Het instellen van beroep schorst niet de werking van de beslissing op bezwaar. Wel kunt u – indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist – naast het instellen van beroep, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de rechtbank.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

De secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

advies Regionale commissie bezwaarschriften d.d. 19 april 2022 (6.2022.0042)
beoordeelde documenten

REGIONALE COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

bezwaarschriftnummer: 6.2022.0042

Aan: burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Onderwerp: het bezwaarschrift van de heer 5.1.2,E (hierna: gemachtigde) namens Jenergy B.V. (hierna: bezwaarmaakster) van 11 januari 2022 tegen het besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest (hierna: het college) van 15 december 2021 betreffende de geweigerde omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een sportschool op het adres 5.1.2,E

Advies:

Het besluit van het college van 15 december 2021 kan naar het oordeel van de Regionale Commissie Bezwaarschriften niet in stand blijven aangezien het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en gemotiveerd. De commissie adviseert het college het bezwaar gegrond te verklaren.

De commissie adviseert het college om de kosten van bezwaar wel te vergoeden tot een bedrag van 5.1.2,B

1. Feitelijk verloop

15 december 2021: de geweigerde omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een sportschool op het adres 5.1.2,E

12 januari 2022: namens Jenergy B.V. is een bezwaarschrift ingediend.

23 maart 2022: hoorzitting Regionale Commissie Bezwaarschriften middels videobellen.

Voor partijen waren bij de hoorzitting aanwezig:

voor bezwaarde: de heer 5.1.2,E
Advocaten en 5.1.2,E (bezwaarmaakster en eigenaresse Jenergy)
voor het college: de heer 5.1.2,E

2. De standpunten van partijen

De commissie heeft bij het advies rekening gehouden met de standpunten van partijen en wat er op de hoorzitting is gezegd.

Standpunten van bezwaarmaakster

• *Weigering onvoldoende gemotiveerd*

In het weigeringsbesluit wordt gesteld dat de aanvrager met de voorgaande vergunningverlening heeft ingestemd en op de hoogte was van de ruimtelijke beperkingen van het bestemmingsplan en daarop haar voorgaande aanvraag heeft aangepast.

Bezwaarmaakster betwist dat zij heeft ingestemd met de ruimtelijke beperkingen van het bestemmingsplan. Zij heeft weliswaar de voorgaande aanvraag aangepast naar aanleiding van de voorwaarde van het college dat de oppervlakte niet mocht toenemen ten opzichte van de reeds bestaande oppervlakte van de sportschool, maar dat was omdat het college anders niet kon instemmen met het plan. Als bezwaarmaakster de aanvraag niet zou aanpassen, zou de ruimte nog langer ongebruikt blijven. Dit zou nog meer maandelijkse lasten met zich meebrengen.

In het weigeringsbesluit wordt gesteld dat er genoeg ruimte beschikbaar moet blijven voor andere ontwikkelingen binnen Clusiushof. In dit kader wordt tevens gesteld dat er een goede

verscheidenheid moet plaatsvinden van functies. Het uitbreiden van de functie sportschool op deze locatie geeft volgens het college in dit verband een ongewenst ruimtelijk effect en doet de mogelijkheid tot verscheidenheid aan functies slinken. De ruimte van de beoogde uitbreiding is echter helemaal niet geschikt voor een winkel. De locatie is vanaf 22 april 2020 te huur aangeboden, maar niemand bleek geïnteresseerd.

Bezwaarmaakster heeft zich - in tegenstelling tot de gewenste uitbreiding van 166 m² - ondertussen wel neergelegd bij het sluiten van de twee filialen aan de overzijde van Clusiushof. Deze ruimten zijn dus beschikbaar gesteld voor andere ontwikkelingen binnen Clusiushof. Hoewel deze ruimten nog steeds leeg staan en bezwaarmaakster een flinke afkoopsom heeft moeten betalen voor het pand dat zij huurde, worden deze ruimtes nu wel beschikbaar gesteld voor andere ontwikkelingen binnen Clusiushof.

- *Weigeringsbesluit in strijd met artikel 3:4 Awb*

De gemeenteraad heeft in 2017 per abuis de sportbestemming weg bestemd. Bezwaarmaakster heeft destijds bericht ontvangen van de gemeente waarin stond dat een sportschool qua bestemming was toegestaan en dat deze bestemming zou worden overgenomen. Als gevolg van deze berichtgeving heeft bezwaarmaakster investeringsbeslissingen genomen vanwege haar uitbreidingsplannen door het pand aan de overzijde te kopen en de naastgelegen ruimte van MeerWonen, waar de wethouders mee moesten instemmen. Nu achteraf blijkt dat de bestemming niet was overgenomen, werd bezwaarmaakster ernstig beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden. Deze uitbreiding is daarbij op dit moment hard nodig vanwege de coronamaatregelen. Daarnaast heeft bezwaarmaakster door deze onjuiste berichtgeving veel schade geleden. Bovendien ondervinden de leden van de sportschool nu de nadelige gevolgen van te weinig ruimte.

Bezwaarmaakster werd door de bestemmingswijziging beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden. Om de sportschool aan 5.1.2,E in gebruik te nemen, werd zij door het college gedwongen de ruimtes aan de overzijde te sluiten. Er mocht geen enkele uitbreiding meer plaatsvinden. Door de vergunning van 19 april 2021 is weliswaar de oppervlakte van de reeds bestaande sportschool veilig gesteld, maar uitbreiding werd onmogelijk gemaakt.

Er is weliswaar een vergunning verleend voor een tussenvloer van 200 m², maar dit staat niet in verhouding tot de oorspronkelijke uitbreidingsplannen. De oorspronkelijke sportschool van bezwaarmaakster was 414,7 m². Aan de overzijde had bezwaarmaakster een sportschool met een oppervlakte van 209,1 m² en een sportschool van 139,4 m². In totaal was dit dus 763,2 m² en deze oppervlakte mocht dus niet toenemen na de samenvoeging. De filialen aan de overzijde van Clusiushof moesten gesloten worden en ter plaatse van Clusiushof mocht slechts een deel van 763,2 m² ingericht worden als sportschool. Met de aankoop van 5.1.2,E werd een uitbreiding van 486 m² beoogd. Door de verdiepingsvloer is dus nog niet eens de helft van de uitbreidingsmogelijkheden gecompenseerd.

Voor bezwaarmaakster is het onbegrijpelijk dat de resterende vierkante meters niet gebruikt mogen worden voor de sportschool. Het pand is in eigendom van bezwaarmaakster, waarbij zij de investeringsbeslissingen heeft gedaan op basis van toezeggingen van de gemeente. Uit die toezeggingen bleek dat er geen beperkingen bestonden voor uitbreiding. Deze "extra" vierkante meters zijn op dit moment hard nodig om mensen veilig te kunnen laten sporten.

Bezwaarmaakster heeft schade geleden ten gevolge van de bestemmingswijziging en de onjuiste informatie van de gemeente. De schade wordt op dit moment begroot op een bedrag van tussen de 5.1.2,B en 5.1.2,B en bestaat uit de volgende elementen:

- de waarde van de ruimte van 166 m² die nu niet gebruikt kan worden en waarvan blijkt dat er geen huurders geïnteresseerd zijn;
- de kosten voor het aanvragen van vergunningen voor het gebruik van ruimtes die tot voor de bestemmingswijziging toegestaan waren;
- gedeelde huurinkomsten, omdat de ruimten aan de overzijde niet meer gebruikt mochten worden;
- betaalde huur, omdat de ruimte aan de overzijde die gehuurd werd niet meer gebruikt mag worden.

Bezwaarmaakster stelt de gemeente aansprakelijk voor de schade die zij tot op heden heeft geleden en de schade die zij nog gaat leiden ten gevolge van het onrechtmatig wijzigen van de bestemming, het onjuist informeren over de wijziging van het bestemmingsplan en het akkoord geven op de verkoop van MeerWonen aan bezwaarmaakster, terwijl het gebruik niet meer toegestaan was. Zij zal dan ook niet nalaten om deze schade te vorderen van de gemeente. Het is nu dan ook de vraag of het college liever de schade vergoedt dan dat zij voorkomt dat deze schade plaatsvindt door deze ruimte van 166 m² te vergunnen als sportschool (in de wetenschap dat bezwaarmaakster de twee ruimtes aan de overzijde al beschikbaar heeft gesteld voor andere ontwikkelingen binnen Clusiusshof).

Voorts geldt het belang van het voorkomen van leegstand. De twee ruimtes aan de overzijde die gesloten moesten worden staan leeg en de ruimte van 166 m² van onderhavige aanvraag staat leeg. De ruimte van 166 m² wordt sinds 22 april 2020 te huur aangeboden en de locatie is niet verhuurbaar gebleken.

Tot slot dient nog rekening gehouden te worden met de belangen van de leden van de sportschool en de rol die bezwaarmaakster vervult voor hen. De sportschool verzorgt activiteiten voor meerdere doelgroepen, waarbij er verschillende ruimtes zijn ingedeeld. Vanwege de groepsgroottes en de huidige behoefte van voldoende afstand is er meer ruimte nodig.

In het kader van de belangafweging ligt de volgende vraag dus voor. Het college baseert de weigering van de omgevingsvergunning op de grond dat er genoeg ruimte beschikbaar blijft voor andere ontwikkelingen binnen Clusiusshof en dat er een goede verscheidenheid plaatsvindt van functies. Daartegen staan de belangen van bezwaarmaakster. Ten eerste is dat haar zwaarwegende eigendomsrecht en de uitbreidingsmogelijkheden die haar per abuis zijn ontnomen. Ten tweede is dat het belang van ruimte vanwege de coronamaatregelen en de benodigde afstand. Ten derde is dat de schade die bezwaarmaakster lijdt ten gevolge van het weg bestemmen van de sportschool, die zij voornemens is te verhalen bij de gemeente. Ten vierde geldt het belang van het voorkomen van leegstand. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de belangen van de leden van bezwaarmaakster en de rol die zij vervult voor hen.

Al met al weegt het belang van het college dat er genoeg ruimte beschikbaar blijft voor andere ontwikkelingen (waarbij het relevant is om te noemen dat bezwaarmaakster de twee leegstaande ruimtes aan de overzijde beschikbaar heeft gesteld daarvoor) niet op tegen de nadelen voor bezwaarmaakster, de leegstand en de leden van de sportschool. Hierdoor is het weigeringsbesluit in strijd met artikel 3:4 Awb.

- *Geen sprake van verkeer aantrekkende werking*

In het weigeringsbesluit wordt gesteld dat de verkeer aantrekkende werking van een eventuele uitbreiding van de sportschool een nadelig effect zou hebben op de woon- en leefomgeving van Clusiusshof. Bezwaarmaakster stelt zich op het standpunt dat hier geen sprake van is.

Voor de parkeerbehoefte van de maximale planologische situatie is op deze locatie planologisch een supermarkt of een wijkcentrum toegestaan met een parkeernorm van 5,1 per 100 m². Een sportschool heeft op basis van de parkeernormen een parkeernorm van 4,7 per 100 m². Er is met de transformatie van ruimtes voor een supermarkt in ruimtes voor de sportschool daarom een afname te verwachten van de parkeerbehoefte.

Daarbij heeft Goudappel Coffeng voor deze locatie specifiek beoordeeld wat de extra parkeerbehoefte is en of deze extra parkeerbehoefte binnen een acceptabele loopafstand opgevangen kan worden. Uit deze notitie blijkt dat binnen de acceptabele loopafstand voldoende restcapaciteit is. Deze notitie is niet eerder toegezonden, omdat het college hier niet om verzocht heeft en ervan uitgegaan werd dat de redenering in voorgaande alinea voldoende was.

Standpunten van het college

- Bestemmingsplan/ parkeerdruk

Bezwaarmaakster heeft niet bestreden dat het plan tot uitbreiding van de sportschool in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Poelgeest van april 2019, maar voert aan dat de bestemming sportvoorzieningen ten onrechte niet in dat bestemmingsplan is opgenomen nu dat in het voorgaande bestemmingsplan wel het geval was. Dat in een eerder bestemmingsplan de beoogde uitbreiding wel zou hebben gepast, is echter niet van belang. Enkel het huidige bestemmingsplan uit 2021 is namelijk leidend voor de vraag welk gebruik ter plaatse is toegestaan.

Het beoogde gebruik kan daarom alleen worden toegestaan als het college afwijkt van de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 4, onder 9, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht). Bij de beoordeling of zal worden afgeweken heeft het college beleidsvrijheid, waarbij niet alleen de belangen van de aanvrager maar ook die van een goede ruimtelijke ordening moeten worden betrokken.

In deze zaak is het college van oordeel dat het belang van een goede ruimtelijke ordening boven het belang van bezwaarmaakster gaat. In dat verband wordt het volgende naar voren gebracht.

In het bestemmingsplan is in artikel 28.1 bepaald dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Van de eis van voldoende parkeergelegenheid kan worden afgeweken door toe te staan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. De geldende beleidsregels zijn opgenomen in de Parkeernota 2021. In de nota is opgenomen dat bij zwaarwegende bezwaren (deels) ontheffing van de parkeereis kan worden verleend als de ontwikkeling wenselijk is.

Bij de beoordeling of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien geldt dat bij een nieuwe ontwikkeling niet hoeft te worden voorzien in een bestaand parkeertekort. Op basis van de beleidsregels dient in beginsel bij de beoogde uitbreiding van de sportschool te worden voorzien in 8 parkeerplaatsen (het gaat om een uitbreiding met 166 m², en een parkeernorm van 4,7 per 100 m²). Hierop mag in mindering worden gebracht de parkeerbehoefte van de voormalige buurtsupermarkt van (3,4 per 100 m² =) 6, zodat feitelijk in 2 parkeerplaatsen moet worden voorzien. Het plan voorziet niet in het realiseren van deze parkeerplaatsen. Naar het oordeel van het college bestaat er geen of onvoldoende aanleiding om af te wijken van de parkeereis.

In de situatie dat de sportschool de meeste bezoekers ontvangt (werkdagavond) is de parkeervraag vanwege de uitbreiding feitelijk 6 plaatsen groter dan in vergelijking met gebruik als supermarkt op dat tijdstip. Dit komt omdat er op dat moment veel bezoekers in de sportschool aanwezig zijn zodat behoefte is aan de 8 bovengenoemde parkeerplaatsen, terwijl bij gebruik als supermarkt er sprake zou zijn van een feitelijke parkeervraag van 2. In de bestaande situatie zijn geen parkeerplaatsen die alleen ten dienste stonden van de supermarkt. Dat betekent dat in de bestaande situatie er al feitelijk een parkeertekort is van 6 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte is geen mogelijkheid om het parkeertekort op te lossen.

Vergroting van dit parkeertekort met 2 parkeerplaatsen is daarmee ongewenst, gelet op de al bestaande druk op de parkeersituatie. Zoals gezegd is de parkeerdruk in de omgeving van de sportschool hoog. Door aanvrager is geen nader onderzoek gedaan naar de parkeerbezetting. In de overgelegde notitie van Goudappel Coffeng wordt ten aanzien van de toename van de parkeervraag gesteld dat 'de verwachting is dat 5 parkeerplaatsen in dit gebied te vinden zijn'. Die veronderstelling is gebaseerd op het gemeentelijk parkeeronderzoek 2019. Het parkeeronderzoek is echter gedaan in de nachtelijke uren, en is dus niet representatief voor de situatie op de werkdagavond.

Daarbij is de parkeerdruk al toegenomen vanwege de uitbreiding van bezwaarmaakster met een tussenvloer (208,6 m²). Die uitbreiding leidde tot een toename van de parkeervraag met 10 parkeerplaatsen, waarin niet werd voorzien. Destijds is aangenomen dat in die parkeerbehoefte nog binnen een acceptabele loopafstand kon worden voorzien. Gelet op het totale aantal benodigde parkeerplekken op het maatgevende moment (werkdagavond) in de huidige situatie is het niet aannemelijk dat nog ruimte wordt gevonden ten behoeve van de uitbreiding. Opgemerkt wordt nog dat bezwaarmaakster geen eigen onderzoek heeft overgelegd inzake de huidige parkeerdruk in de wijk, zodat onduidelijk is op basis waarvan gemeend wordt dat er nog voor 5 parkeerplaatsen ruimte te vinden is (op het maatgevende moment).

Het feit dat het bezoek aan de sportschool met name in de avonduren plaatsvindt betekent ook dat er sprake zal zijn van een verkeer aantrekkende werking in vergelijking met de situatie van de supermarkt die in de avonduren gesloten was.

Daarnaast is het college van mening dat de ontwikkeling op zich ook ongewenst is omdat hiermee ander gebruik, dat mogelijk ook van belang kan zijn voor de wijk, onmogelijk wordt gemaakt.

In het kader van de verscheidenheid aan functies is van belang dat de sportschool midden in een door water omsloten beperkte woonwijk is gesitueerd, waarin slechts twee bouwvlakken de bestemming 'Gemengd 2' hebben. Het college wil binnen deze beperkte ruimte verscheidenheid aan functies (die passen binnen het bestemmingsplan, zoals een buurtsuper) nastreven in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Bij uitbreiding van de sportschool, zoals verzocht, wordt het grootste deel van de begane grond van één van de bouwvlakken met de bestemming 'Gemengd 2' ingenomen door de sportschool, terwijl kleinschaligheid van de bedrijfsruimten uitgangspunt is geweest bij de ontwikkeling van de Clusiushof.

Het al sinds april 2020 leeg staan van de ruimte is op zich geen argument om mee te werken aan het plan. Het belang van verhuurbaarheid is het belang van de eigenaar van het pand. Op het aanvraagformulier heeft aanvrager (Jenergy B.V.) aangegeven huurder te zijn van het gedeelte van het pand dat zou worden betrokken bij de sportschool. Gelet op de bij het bezwaarschrift overgelegde inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel moet ervan worden uitgegaan Jenergy Holding B.V. de eigenaar is. Aanvrager Jenergy B.V. heeft derhalve geen belang bij dit onderdeel.

- *Ontvankelijkheid*

Het college is van mening dat beoordeeld moet worden of het bezwaarschrift mede is ingediend namens Jenergy Holding B.V. In het bezwaarschrift wordt aangegeven dat bezwaar wordt gemaakt door Jenergy B.V., gevestigd aan 5.1.2.E te Oegstgeest, als enig aandeelhouder en bestuurder van Jenergy Holding B.V. (enig aandeelhouder en bestuurder van Jenergy B.V.), vertegenwoordigd door 5.1.2.E. Uit de overgelegde inschrijvingen blijkt echter dat niet Jenergy B.V. enig aandeelhouder en bestuurder is van Jenergy Holding B.V., maar dat dat 5.1.2.E is. Het college is daarom van oordeel dat het bezwaarschrift niet mede namens Jenergy Holding B.V. is ingediend. Voor zover moet worden aangenomen dat het bezwaar wel mede namens Jenergy Holding B.V. is ingediend, geldt dat beoordeeld moet worden in hoeverre Holding B.V. als belanghebbende bij de weigering kan worden aangemerkt.

Het college is van oordeel dat Jenergy Holding B.V. niet wordt getroffen in een aan een zakelijk of fundamenteel recht ontleend zelfstandig belang, en dus geen zelfstandig belang heeft bij het weigeringsbesluit. Het belang om de ruimte te verhuren wordt immers niet getroffen door het weigeringsbesluit. In deze situatie moet het bezwaar niet-ontvankelijk worden geacht.

- *Eigen risico*

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de verhuurbaarheid een risico is dat is genomen bij de aanschaf van het pand en bij de door eigenaar toegestane verbouwingen. Daarbij is onvoldoende inzichtelijk gemaakt op welk wijze geprobeerd is de ruimte, zo nodig met bouwkundige aanpassingen, te verhuren (behalve de inschakeling van een makelaar). Gelet op de ruime bestemming (zoals dienstverlening, bedrijven tot en met milieucategorie 2) moet het mogelijk zijn de ruimte voor een redelijke prijs te verhuren.

Het college stelt zich op het standpunt dat het plan niet alleen in strijd is met de het bestemmingsplan wat betreft het gebruik, maar ook voor wat betreft het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het college is van oordeel dat voor geen van deze twee strijdigheden van het bestemmingsplan moet worden afgeweken. Het college meent dat het bestreden besluit met aanvulling van de motivering in stand kan blijven.

2a. Ter zitting nader aangevoerd

Gemachtigde van bezwaarmaakster geeft ter zitting nog aan dat bij de aankoop van het pand in 2017 door de gemeente is aangegeven dat het bestemmingsplan de vestiging van een sportschool toestond en dat ook het toekomstige bestemmingsplan die zou toelaten. Het college heeft ook toestemming gegeven voor de aankoop van het pand. Als nu de uitbreiding niet wordt toegestaan, levert dit een behoorlijke financiële schade op voor bezwaarmaakster. Op het moment dat een dergelijke schade dreigt te ontstaan, ligt het op de weg van het college om dit af te wegen bij de besluitvorming.

Het college heeft enkel gesteld dat het belang van een goede ruimtelijke ordening zwaarder weegt dan het belang van bezwaarmaakster. Dit terwijl er fout op fout is gemaakt door de gemeente.

Bezwaarmaakster vraagt zich ook af wie er nu benadeeld wordt met een uitbreiding van 166m², wat voor een deel een kantine zal zijn. Het leidt niet tot extra leden of extra vervoers-, dan wel parkeerproblemen.

De leegstand is ook een probleem. De ruimte wordt niet verhuurd. De ruimte is een jaar aangeboden in de verhuur, maar niemand heeft gereageerd. In het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt leegstand gecreëerd. Daarnaast is er het eigendomsbelang van bezwaarmaakster. Het college heeft geen idee van het belang van bezwaarmaakster en welke schade het college voor Jenergy en dus bezwaarmaakster heeft veroorzaakt. Een dergelijk individueel belang qua schade dient zwaar te wegen bij de besluitvorming, maar het college hecht daar geen belang aan. Het besluit is daarom ook onvoldoende gemotiveerd. Voor het overige wordt verwezen naar het bezwaarschrift.

Namens het college wordt in eerste instantie verwezen naar de pleitnota. Het college geeft aan dat van belang is hoe de situatie was ten tijde van de aanvraag. Dat is het bestemmingsplan wat er ligt, zonder de aanduiding sport. Dit is een voortzetting van het bestemmingsplan dat ervoor lag, namelijk het bestemmingsplan van 2017. Ook toen zat daar geen bestemming sport op. Volgens bezwaarmaakster zou dat een fout zijn geweest. Wat daar ook van zij, het bestemmingsplan ligt er nu eenmaal en de aanvraag moet dan ook beoordeeld worden aan de hand van het geldend bestemmingsplan. Jenergy is niet de enige belanghebbende en het college dient rekening te houden met alle belanghebbenden in de omgeving.

Het college heeft gemeend dat de belangen die in het bestemmingsplan zijn verwoord zodanig zwaar wegen dat aan deze ruimtelijke ontwikkeling geen medewerking kan worden verleend. Er wordt niet voldaan aan de parkeereis die hier geldt. Er wordt niet voorzien in de realisatie van twee extra parkeerplaatsen en er is ook geen parkeeronderzoek overgelegd. Dat is op zichzelf al een reden om te weigeren.

Een ander punt is dat het college van oordeel is dat de gevraagde ontwikkeling in strijd is met het uitgangspunt dat er op deze locatie wat kleinschaligere voorzieningen zouden kunnen komen. Door het nog groter worden van de sportschool ontstaat er een dermate grote voorziening dat andere ontwikkelingen in de wijk onmogelijk worden gemaakt. Dat is naar het oordeel van het college volstrekt onwenselijk.

Voor het college is ook niet helemaal duidelijk wie er nu bezwaar heeft gemaakt. Is dit de holding (Jenergy Holding B.V.) of de sportschool (Jenergy B.V.). Dat is wel essentieel. De sportschool heeft namelijk belang bij de uitbreiding, maar niet bij de verhuurbaarheid van de andere panden, dat is namelijk de holding.

Gemachtigde geeft hierop aan dat het volstrekt helder is, wie Jenergy is. Jenergy B.V. is onderdeel van de holding en daarmee is de holding ook de indiener van het bezwaar. Het college merkt hierover op dat deze aanname onjuist is. De holding en de sportschool zijn twee verschillende rechtspersonen. De holding had derhalve zelf bezwaar moeten aantekenen.

Het college geeft aan dat in het verlengde hiervan de verhuurbaarheid ook een aspect is wat bij de eigenaar thuishoort en niet bij de sportschool. Het is dan ook geen argument bij de overwegingen ten aanzien van de belangen van de sportschool. De sportschool heeft geen belangen bij de verhuurbaarheid, maar enkel bij de uitbreiding van de sportschool.

Desgevraagd geeft gemachtigde aan dat de eerste toezegging op 2 februari 2017 is geweest. Hierbij is gesteld dat een sportschool is toegestaan in het gehele pand en ook dat het toekomstige bestemmingsplan dat zou toestaan. De tweede toestemming is meer privaatrechtelijk van aard en betreft de toestemming van het college bij de aankoop van het pand. Bezwaarmaakster heeft de twee vestigingen aan de overzijde van het huidige pand gesloten. De gemeente moest instemmen met de verkoop van het huidige pand aan Jenergy, omdat de verkoper, woningcorporatie MeerWonen, een toegelaten instelling is. Zij moeten bij verkoop van panden toestemming hebben van de gemeente.

Desgevraagd wordt namens het college aangegeven dat zelfs als het parkeren geen probleem zou zijn, de vraag blijft of het college wil afwijken van het bestemmingsplan. Het college blijft van mening dat die afwijking niet gewenst is. De alinea in de pleitnota betreffende de parkeernota en wat daarvoor nodig is om af te wijken, zegt niets over het afwijken van het bestemmingsplan.

Gemachtigde geeft aan dat het uitgangspunt moet zijn dat er hersteld moet worden wat er was en zodoende mogelijk moet worden gemaakt dat de sportschool kan uitbreiden. Gemachtigde vraagt zich ook af welke belangen het college behartigt nu meer dan 100 bezwaarschriften niet-ontvankelijk zijn verklaard vanwege het ontbreken van een belang.

Met betrekking tot de parkeereis merkt gemachtigde op dat er een rapport van Goudappel Coffeng klaarlag en dat het op de weg van het college had gelegen om dit rapport op te vragen op het moment dat dit bij de behandeling van de aanvraag nodig bleek. Nu probeert het college het rapport van Goudappel Coffeng weg te schrijven.

Namens het college wordt nog aangegeven dat zij ook de belangen van de buurtbewoners moeten meewegen. Die hebben nu geen bezwaar gemaakt, omdat de vergunning is geweigerd.

Bezwaarmaakster geeft ten slotte nog aan dat er door de omwonenden weinig tot geen bezwaren ingediend worden. Dat blijkt ook uit eerdere procedures. Zij begrijpt de redenering van het college niet. De sportschool vervult ook een maatschappelijke functie.

Zij heeft ook schade als gevolg van het besluit van de gemeente. Gemachtigde voegt nog toe dat eventueel in een mediation gesprek men met het college tot een oplossing kan komen. Namens het college wordt daarop aangegeven dat het college hiervoor niet openstaat omdat het college niet wil meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

3. De beoordeling

De regels die van toepassing zijn op deze zaak staan in de bijlage.

Beoordeling van de ontvankelijkheid

Bezwaarmaakster heeft voldaan aan de formele vereisten om in bezwaar te gaan tegen het bestreden besluit en heeft dit ook tijdig gedaan. De commissie is van oordeel dat het bezwaar inhoudelijk beoordeeld kan worden.

Beoordeling van de bezwaren

- ***Ontvankelijkheid***

De commissie is, gelet op het bezwaarschrift, van oordeel dat de sportschool Jenergy B.V. van 5.1.2.E hier moet worden aangemerkt als bezwaarmaker. De holding is in deze geen bezwaarde. Ter zitting is door gemachtigde ook aangegeven dat uit het bezwaar duidelijk blijkt wie de bezwaarde is.

- ***Motiveringsgebrek***

De commissie is van oordeel dat het bestreden besluit niet in stand kan blijven. Het besluit is onvoldoende voorbereid en onvoldoende gemotiveerd, gelet op wat door partijen is aangevoerd. Het college heeft nagelaten nader onderzoek te doen naar de parkeerdruk. Zeker nu er een

rapport van Goudappel Coffeng is, waarin dat onderzoek is gedaan en wat door bezwaarmaakster aan het college is aangeboden. Het college heeft hiervan echter geen gebruik gemaakt.

De commissie is zich ervan bewust dat het afwijzingsbesluit niet alleen is ingegeven door de parkeerdruk, maar overweegt daarbij dat de door het college aangevoerde belangenafweging onvoldoende is gemotiveerd. Bezwaarmaakster heeft diverse belangen, zoals leegstand en substantiële financiële schade, en het college had hieraan meer gewicht dienen toe te kennen dan nu is gedaan. Het college heeft gemeend dat het belang van een goede ruimtelijke ordening zwaarder weegt dan de belangen van bezwaarmaakster, maar verzuimd om aan te geven waarom deze zwaarder zou moeten wegen dan de belangen van bezwaarmaakster.

Voor zover het college een goede verscheidenheid van functies heeft beoogd en het uitbreiden van de functie sportschool op deze locatie een ongewenst ruimtelijk effect zou geven en de mogelijkheid tot verscheidenheid van functies doet slinken, merkt de commissie op dat zij dit niet kan volgen. Dit klemmt te meer daar de vrijgekomen panden nog steeds leeg staan en daar inmiddels woningen zijn gemaakt.

De commissie merkt op dat onvoldoende is onderbouwd waarom niet van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, waar er twee keer eerder wel is afgeweken.

- *Vertrouwensbeginsel*

Voor zover bezwaarmaakster een beroep doet op het vertrouwensbeginsel, kan de commissie bezwaarmaakster hierin niet volgen. De commissie overweegt dat het college toestemming heeft verleend aan MeerWonen voor de verkoop van het pand, omdat MeerWonen een toegelaten instelling is. Hieruit kan geen toestemming worden afgeleid voor de aankoop van het pand door Jenergy.

Voor wat betreft de andere toezegging op 2 februari 2017 is de commissie van oordeel dat geen sprake is van een ondubbelzinnige toezegging. Uit de brief naar aanleiding van de klachtafhandeling blijkt dat het gebruik onder voorwaarden is toegestaan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat het besluit van 15 december 2021 niet in stand kan blijven wegens onzorgvuldige voorbereiding en gebrekkige motivering. De commissie adviseert het college het bezwaar gegrond te verklaren.

De commissie adviseert het college om de kosten van het bezwaar te vergoeden tot een bedrag van 5.1.2,B. De vergoeding is berekend aan de hand van de bijlage bij het Besluit proceskosten bestuursrecht op basis van 1 punt voor het indienen van een bezwaarschrift en 1 punt voor het verschijnen op de hoorzitting. De waarde van een punt bedraagt 5.1.2,B en het gewicht van de zaak is als gemiddeld gewaardeerd.

De algemene kamer van de commissie heeft dit advies vastgesteld. Deze bestaat uit:

de heer 5.1.2,E	voorzitter
mevrouw 5.1.2,E	lid
mevrouw 5.1.2,E	lid
en wordt ondersteund door:	
de heer 5.1.2,E	secretaris

5.1.2,E

5.1.2,E

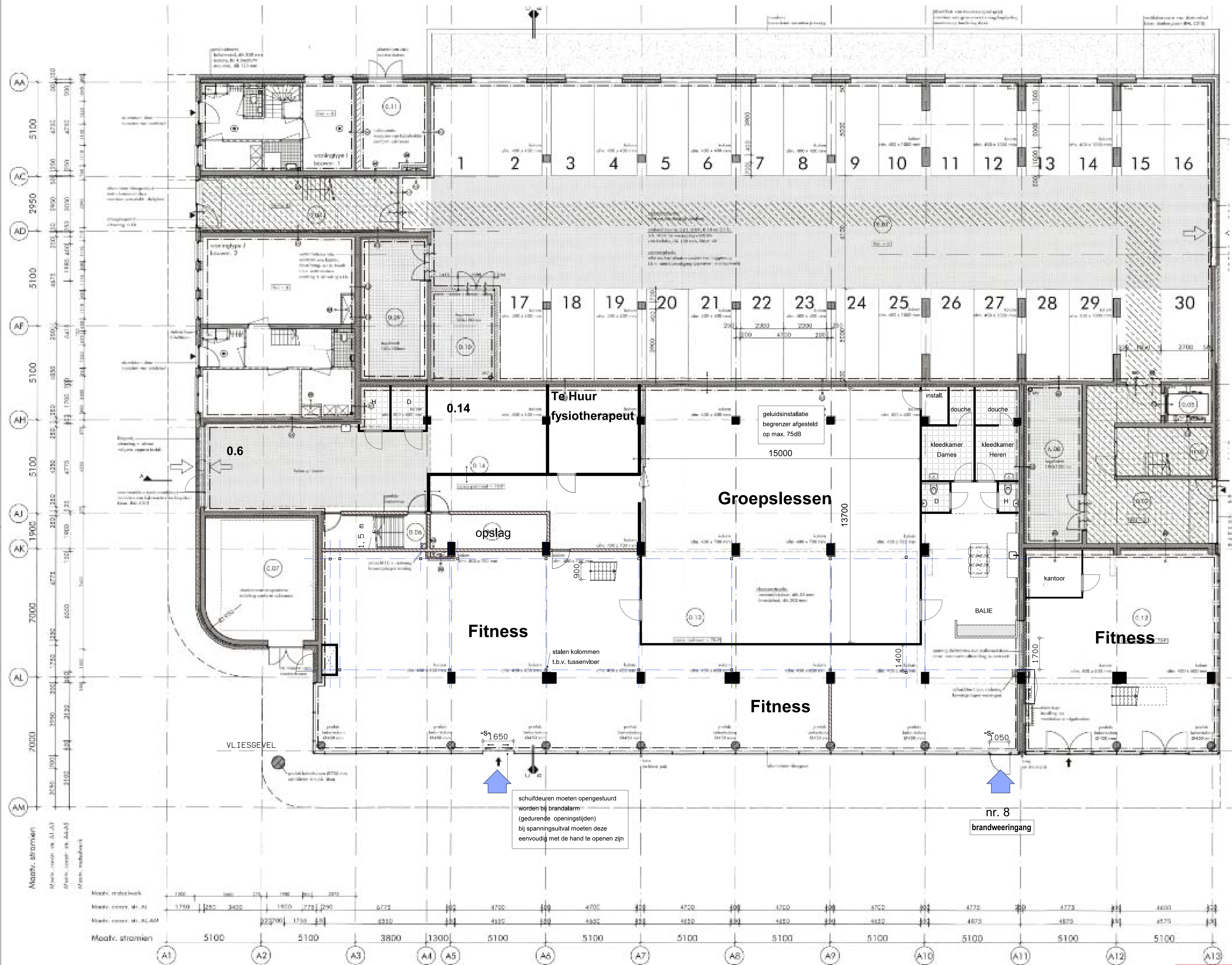
Vastgesteld d.d. 19 april 2022

Bijlage: Juridisch kader**Artikel 3.2 Awb**

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3.4 Awb

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.



RENVOOI

- LICHTE SCHEIDINGSWANDEN
- BESTAANDE WANDEN
- BETONWANDEN, BESTAAND
- ⊙ AFZUKPUNT MECH-VENTILATIE
- ⊙ KEUKEN: 21 DM3/S
- ⊙ DOUCHERUIMTE: 14 DM3/S
- ⊙ TOILET: 7 DM3/S
- BOILER, ELEKTRISCH
- MV UNIT
- VENTILATIE VERBLUFSRUIMTEN MIDDELS MECHANISCHE AAN- EN AFVOER, CONFORM NEN 1087 EN NPR 1088
- VENTILATIE SANITAIERE RUIMTEN MIDDELS MECHANISCHE AAN- EN AFVOER, CONFORM NEN 1087 EN NPR 1088
- 30 60
- ➡ AANDUIDING TOEGANGSENTREE
- STRAMENPLAN TUSSENVLOER
- TRAPHEKKEN 900° TREDE
- HEKWERKEN 1000° VLOER

Maatvoering
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

Bepijking van uitbreiding van brand (art. 2.81 - 2.100 BB)
Bij verbouw: rechtens verkregen niveau
zie brandrapport BPC Consultancy

Vluchtroute (art. 2.102 BB)
Bij verbouw: rechtens verkregen niveau
zie brandrapport BPC Consultancy

Verbrandingslucht (art. 3.48 - 3.61 BB)
Niet van toepassing.
bestaande installatie elektrisch verwarmen.

Toiletteruimte (art. 4.8 - 4.12 BB)
- Opp tenminste 0,9 x 1,2 m.

Wateropname (art. 3.27 BB)
De scheidingconstructie van een badruimte, heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m. boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/m2 (m2 sl/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/m2 (m2 sl/2)

Ventilatievoorziening (art. 3.28-3.40 BB)
Gebruik van bestaande installatie:
balansventilatie, zie bijlagen (deelkopie rapport)

Energie zuinigheid (art. 5.1 - 5.7 BB)
Verbouw: rechtens verkregen niveau

Sportschool is niet voor publiek toegankelijk, enkel voor leden met lidmaatschapskaart.

BESTAANDE TOESTAND

- Projectomschrijving
- Wijziging Sportschool Jenergy Clusiushof 4 en 8
- Oegstgeest
- Opdrachtgever
- Jenergy B.V.
- Oegstgeest
- Fase
- OMGEVINGSVERGUNNING
- Onderwerp
- Bestaande Toestand - Bouwkundig Plattegrond Begane Grond Blok A
- Schaal
- 1:100
- Formaat
- A1
- Tekening datum
- 29-09-2021
- Versie Gewijzigd

600-01-2
Projectnummer

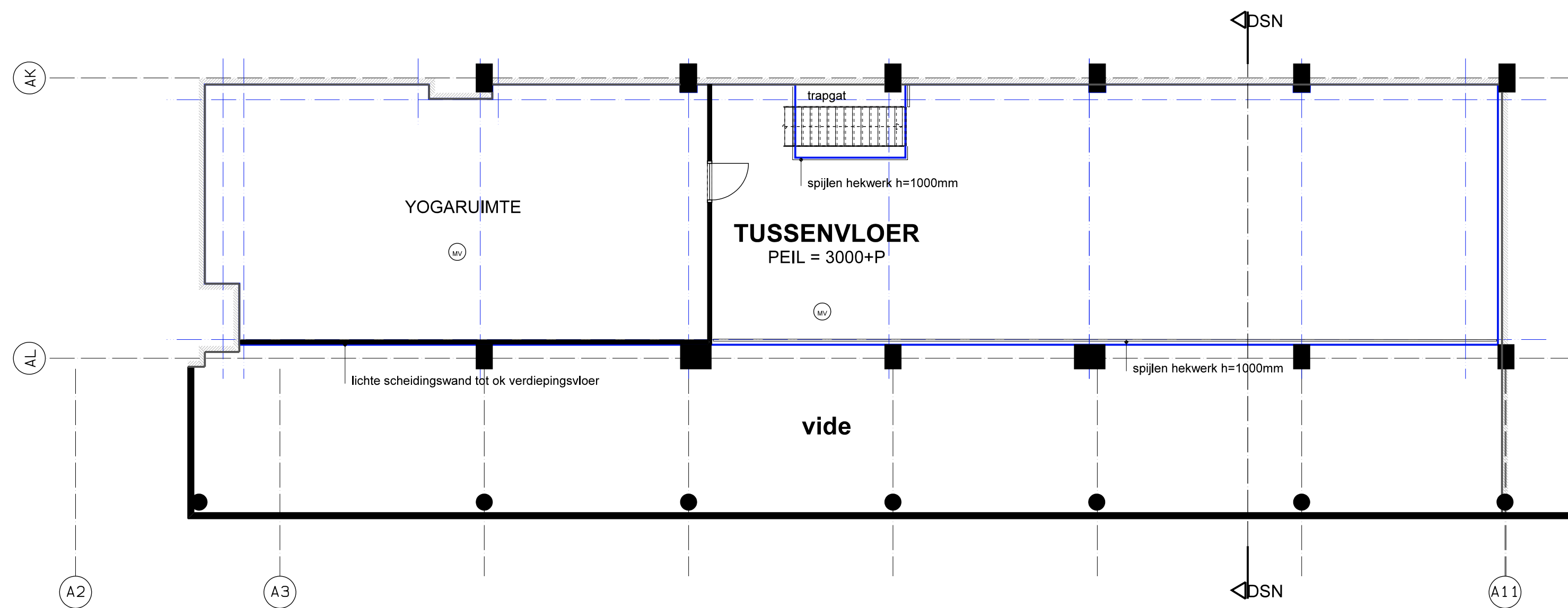
B-01
Tekening nummer

PLATTEGROND BLOK A sportschool - BESTAANDE SITUATIE -
BOUWKUNDIGE BEGANE GRONDTEKENING
Schaal 1:100

Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest.
Datum besluit: 07-06-2022
Ons kenmerk: Z/21/149566

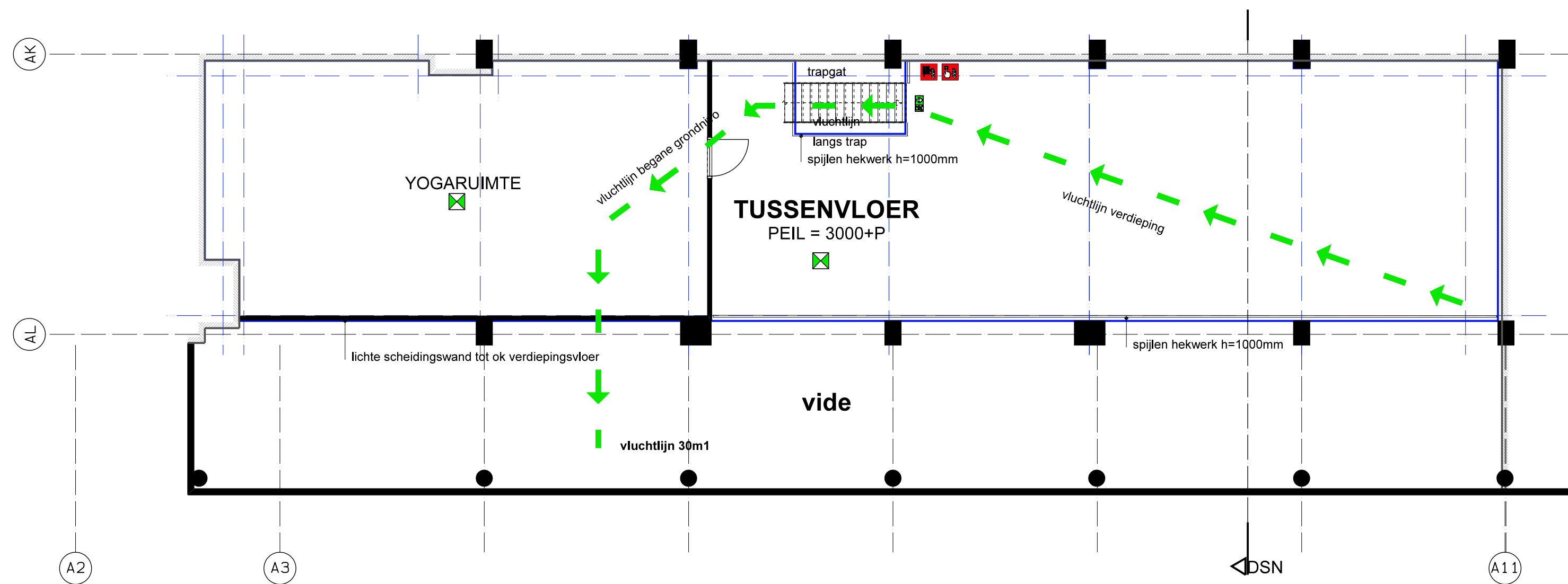
Adres:
Wijkmeesterweg 25A
1948 NT Beverwijk
Telefoon
0251 37 4105 | 06 2000 54 26
Email:
info@md-bouwadvies.nl
Website:
www.md-bouwadvies.nl

MD B
MD Bouwadvies



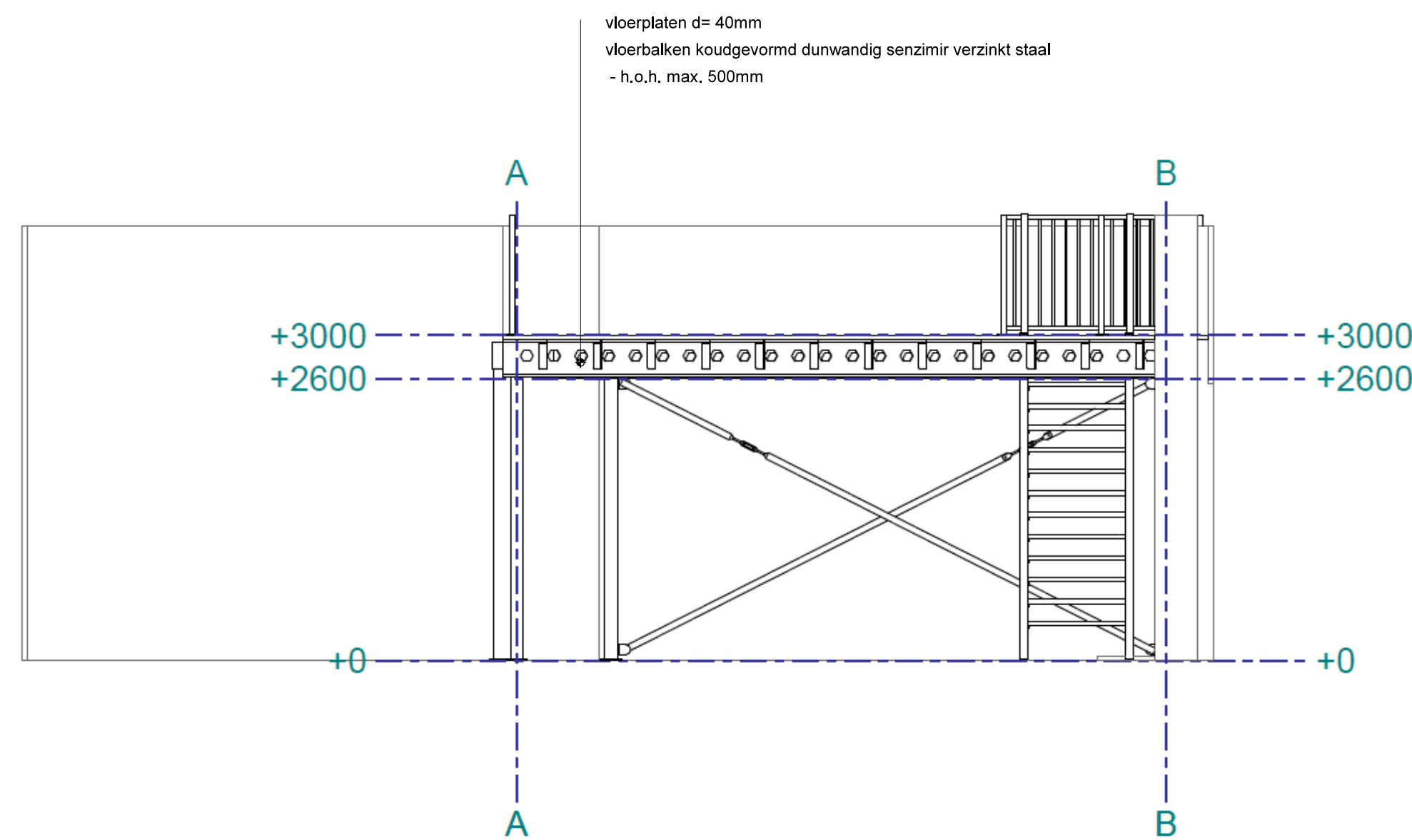
PLATTEGROND TUSSENVLOER BLOK A sportschool - BESTAANDE SITUATIE -

PEIL = 3000+P
Schaal 1:100



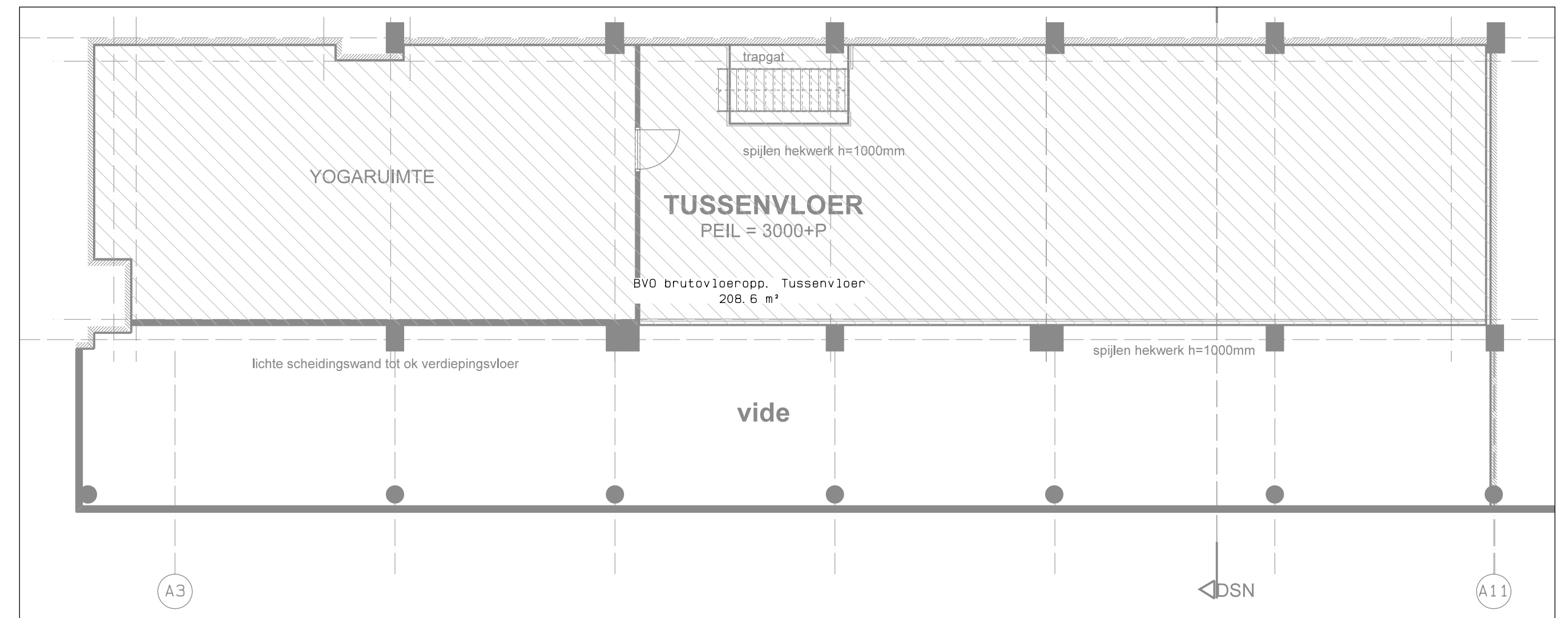
PLATTEGROND TUSSENVLOER BLOK A sportschool - BESTAANDE SITUATIE -

BRANDWEERTEKENING
Schaal 1:100



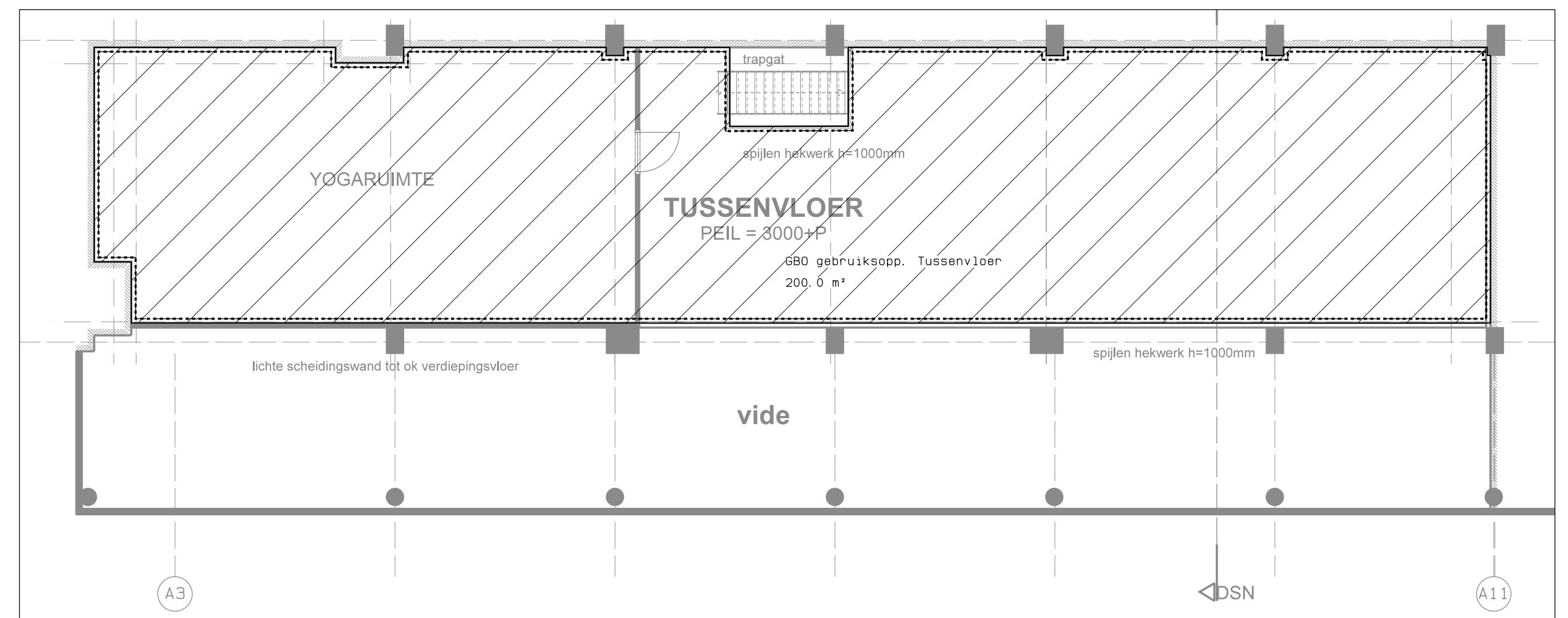
PRINCIPE DOORSNEDEN - bestaande tussenvloer -

Schaal 1:50



PLATTEGROND TUSSENVLOER - BVO bruto vloeroppervlak

Schaal 1:100



PLATTEGROND TUSSENVLOER - GBO gebruiksoppervlak

Schaal 1:100

BESTAANDE TOESTAND

Projectomschrijving

Tussenvloer Sportschool Jenergy
Clusiushof 4 en 8
Oegstgeest
Opdrachtgever
Jenergy B.V.
Oegstgeest

Fase

OMGEVINGSVERGUNNING

Onderwerp

Bestaande Toestand - Bouwkundig
Plattegrond Tussenvloer - Brandweertek. - Oppervlakten

Schaal

1:100

Formaat

A1

Tekening datum

29-09-2021

Versie Gewijzigd

A
B
C
D
E
F
G
H

600-01-2

Projectnummer

B-01a

Tekening nummer

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 07-06-2022
Ons kenmerk: Z/21/149566

Adres:
Wijkmeeweg 25A
1948 NT Beverwijk

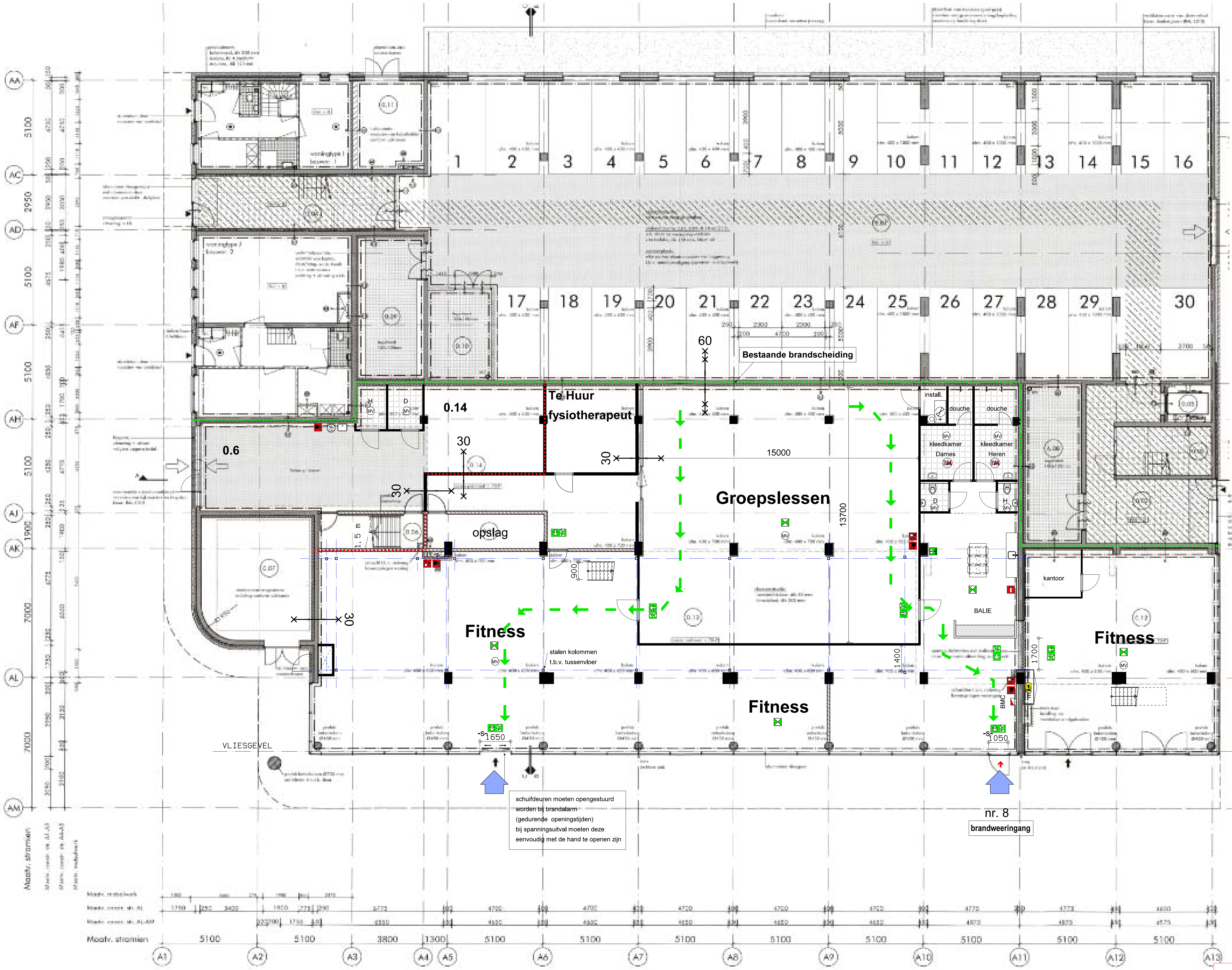
Telefoon
0251 37 4105 | 06 2000 54 26

Email:
info@md-bouwadvies.nl
Website:
www.md-bouwadvies.nl

MD B
MD Bouwadvies

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

- ROOKMELDER AANGESLOTEN OP LICHTNET
CONFORM NEN 2555
- HAND MELDMELDER
- SCHUIMBLUSSER GEVULD MET TENMINSTE GLITER BLUSSCHUIM
WELKE VOLDOET AAN NEN 2559
- BRANDSLAGHAPSEL 20METER 314 WELKE VOLDOET AAN NEN 67-1-3
- VLUCHTWEG VERLICHTINGSARMATUREN UITVOERING VAN DE SYMBOLEN 'UIT' EN
'NOODUITGANG' CONFORM DE PICTOGRAMMEN ZOAIS ZIJN VERMELD IN DE NEN 6088.
PROJECTERING CONFORM HOOFDSTUK 11 VAN HET BOEKWERK BRANDBEVEILIGINGSINSTALLATIES
VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VOOR BRANDWEERZORG EN RAMPENBESTRIJDING (NVRB).
1E DRUK SEPTEMBER 2002 EN DE NEN-EN 1838
- ALGEMENE NOODVERLICHTINGSINSTALLATIE VOLGENS NEN 1838
- AED APPARAAT
- NOODONTGREDELING DEUR
- EHBO KIST
- ONTRUIMINGSINSTALLATIE PANEEL
- BRANDMELDCENTRALE PANEEL
- DEUR MET PANEELSLOTING
- DEUR ZONDER SLEUTEL TE OPENEN IN VLUCHTRICHTING
- SCHEIDING 30 MINUTEN WDBBO VOLGENS NEN 6088
- SCHEIDING 60 MINUTEN WDBBO VOLGENS NEN 6088
- SCHEIDINGSCONSTRUCTIE 30MIN.WDBBO
BLIJKZIJNEN INCL.ZIJ EN BOVENLICHTEN
SCHEIDINGSCONSTRUCTIE 60MIN.WDBBO
BLIJKZIJNEN INCL.ZIJ EN BOVENLICHTEN
- BRANDWEER INSGANG



BESTAANDE TOESTAND

- Projectomschrijving
Wijziging Sportschool Jenergy
Clusiushof 4 en 8
Oegstgeest
Opdrachtgever
Jenergy B.V.
Oegstgeest
- Fase
OMGEVINGSVERGUNNING
- Onderwerp
Bestaande Toestand - Brandweertekening
Plattegrond Begane Grond Blok A
- Schaal
1:100
- Formaat
A1
- Tekening datum
29-09-2021
- Versie Gewijzigd

600-01-2 B-02
Projectnummer Tekening nummer

PLATTEGROND BLOK A sportschool - BESTAANDE SITUATIE -
BRANDWEERTEKENING
Schaal 1:100

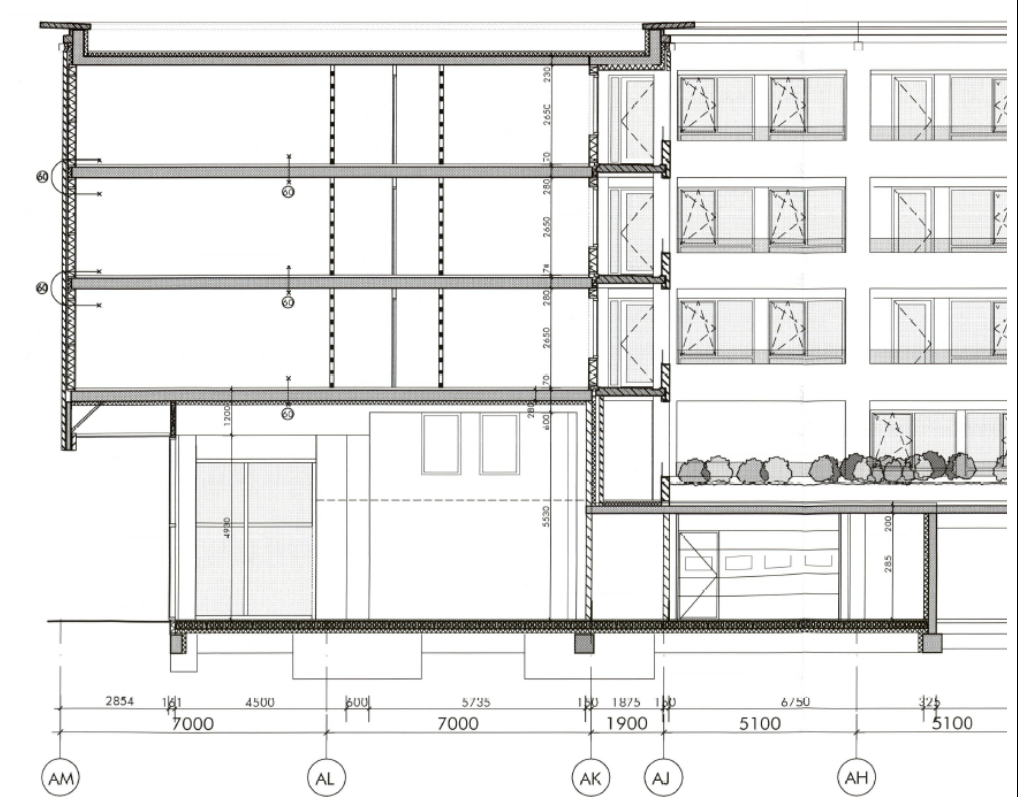
VOOR TUSSENVLOER
ZIE TEKENING B-01a

Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.
Datum besluit: 07-06-2022
Oms. kenmerk: Z/21/149566

Adres:
Wijkmeesterweg 25A
1948 NT Beverwijk
Telefoon
0251 37 4105 | 06 2000 54 26
E-mail:
info@md-bouwadvies.nl
Website:
www.md-bouwadvies.nl

MD B
MD Bouwadvies

Bestanddeel
C:\Users\mvd\OneDrive - MD Bouwadvies\WERKEN\MD BOUWADVIES\000000-01-1\CA201A - Kaderplan BA-Bestand ZDRV



DWARSDOORSNEDE - principe -
Schaal 1:200

Bruto vloeroppervlak en Gebruiksoppervlak

	BVO brutovloeropp.	GBO gebruiksopp.
Begane Grond	763 m2	753 m2
Nieuwe Tussenvloer	207 m2	200 m2
TOTALEN	970 m2	953 m2

Revisie Sportschool	begane grond	717,4 m2
BVO	nieuwe tussenvloer	208,6 m2
brutovloeroppervlak	bestaande tussenvloer	40,6 m2
	R 0.6 sport, opslag, kleed.	83,6 m2
	R 0.14 sport, opslag, kleed.	30,5 m2
	kantine 1e verdieping	51,6 m2
		1132,3 m2
	Brandcompartiment	966,6 m2

- BESTAANDE TOESTAND**
- Projectomschrijving
 - Tussenvloer Sportschool Jenergy Clusiushof 4 en 8
 - Oegsteest Opdrachtgever
 - Jenergy B.V.
 - Oegsteest
 - Fase
 - OMGEVINGSVERGUNNING
 - Onderwerp
 - Bestaande Toestand - BVO brutovloeroppervlak
 - Plattegrond Begane Grond Blok A - Oppervlaktestaat
 - Schaal
 - 1:100
 - Formaat
 - A1
 - Tekening datum
 - 29-09-2021
 - Verse Gewijzigd

PLATTEGROND BLOK A sportschool - BESTAANDE SITUATIE -
GBO gebruiksovervlakken
Schaal 1:100

Gemeente Oegsteest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegsteest.

Datum besluit: 07-06-2022
Omschrijving: Z/21/149566

600-01-2 B-03
Projectnummer Tekening nummer

Adres:
Wijkmeesterweg 25A
1948 NT Beverwijk

Telefoon
0251 37 4105 | 06 2000 54 26

E-mail:
info@md-bouwadvies.nl

Website:
www.md-bouwadvies.nl

MD B
MD Bouwadvies



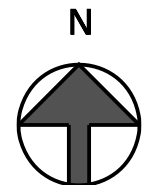


Gemeente

Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 07-06-2022
Ons kenmerk: Z/21/149566



SITUATIE
Gemeente Oegstgeest
Schaal: 1:500
Sectie: D
Nummer: 1229

Projectomschrijving
Wijziging Sportschool Jenergy
Clusiushof 4 en 8
Oegstgeest
Opdrachtgever
Jenergy B.V.
Oegstgeest

Fase
OMGEVINGSVERGUNNING

Onderwerp
Kadastrale situatie

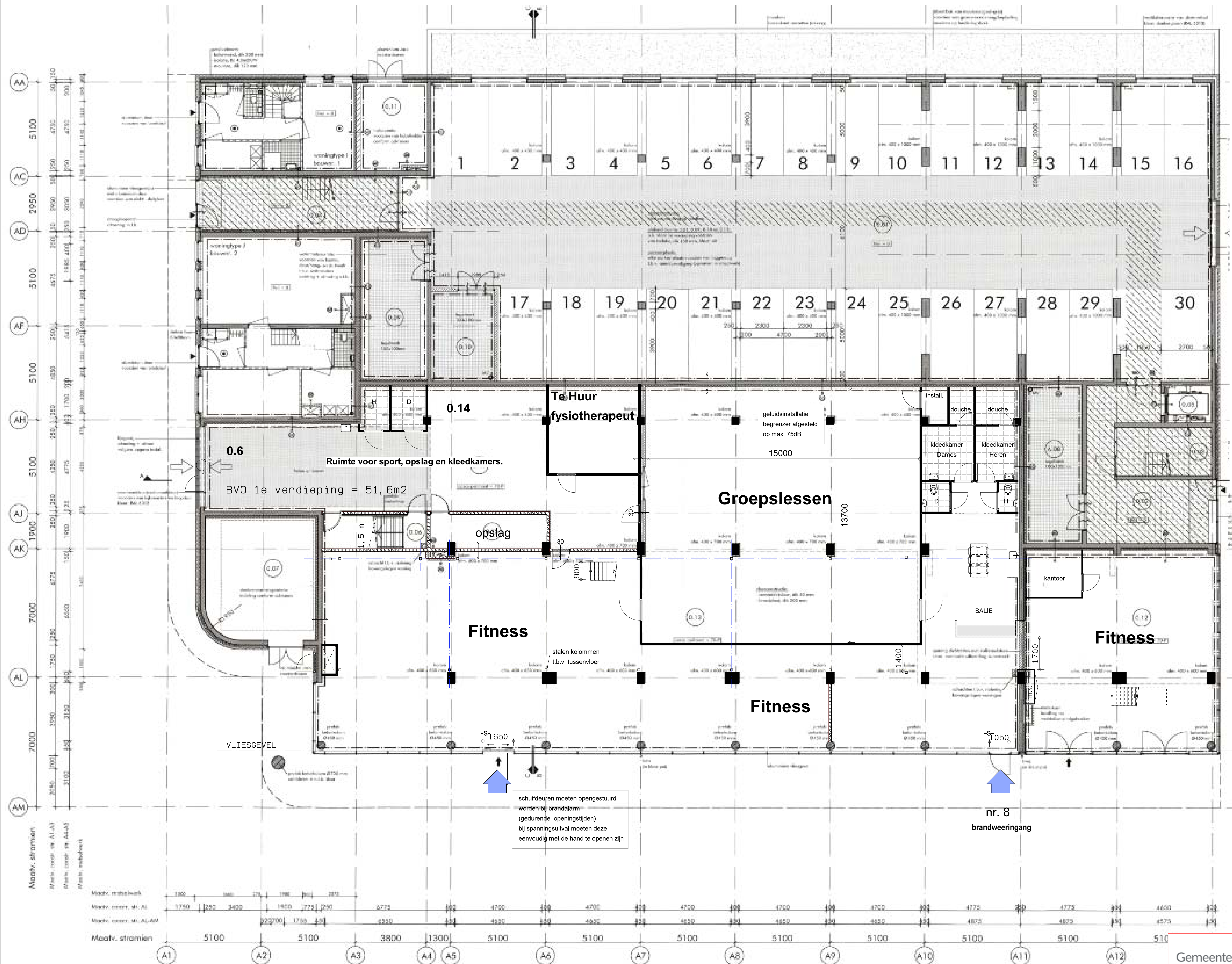
Schaal
1:500
Formaat
A2
Tekening datum
29-09-2021

Versie Gewijzigd
A 02-02-2021 omgevingsvergunning
B
C
D
E
F
G
H

600-01-2 S-01
Projectnummer Tekening nummer

Adres:
Wijkmeesterweg 25A
1948 NT Beverwijk
Telefoon:
0251 37 4105 | 06 2000 54 26
Email:
info@md-bouwadvies.nl
Website:
www.md-bouwadvies.nl





RENVOOI

- LICHTE SCHEIDINGSWANDEN
- BESTAANDE WANDEN
- BETONWANDEN, BESTAAND
- AFZUIGPUNT MECH-VENTILATIE
- KEUKEN: 21 DM3/S
- DOUCHERUIMTE: 14 DM3/S
- TOILET: 7 DM3/S
- BOILER, ELEKTRISCH
- MV UNIT
- VENTILATIE VERBLIJFSRUIMTEN MIDDELS MECHANISCHE AAN- EN AFVOER, CONFORM NEN 1087 EN NPR 1088
- VENTILATIE SANITAIERE RUIMTEN MIDDELS MECHANISCHE AAN- EN AFVOER, CONFORM NEN 1087 EN NPR 1088
- SCHEIDINGSOONSTRUCTIE 30MIN.WBBO BIJ KOZIJNEN INCL.ZU EN BOVENLICHTEN
- SCHEIDINGSOONSTRUCTIE 60MIN.WBBO BIJ KOZIJNEN INCL.ZU EN BOVENLICHTEN
- AANDUIDING TOEGANGSENTREE
- STRAMENPLAN TUSSENVLOER
- TRAPHEKKEN 900° TREDE
- HEKWERKEN 1000° VLOER

Maatvoering
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

Bepijking van uitbreiding van brand (art. 2.81 - 2.100 BB)
Bij verbouw: rechtens verkregen niveau
zie brandrapport BPC Consultancy

Vluchtroute (art. 2.102 BB)
Bij verbouw: rechtens verkregen niveau
zie brandrapport BPC Consultancy

Verbrandingslucht (art. 3.48 - 3.61 BB)
Niet van toepassing.
bestaande installatie elektrisch verwarmen.

Toiletteruimte (art. 4.8 - 4.12 BB)
- Opp tenminste 0,9 x 1,2 m.

Wateropname (art. 3.27 BB)
De scheidingsoonstructie van een badruimte, heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m. boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m2.s1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m2.s1/2)

Ventilatievoorziening (art. 3.28-3.40 BB)
Gebruik van bestaande installatie:
balansventilatie, zie bijlagen (deelkopie rapport)

Energie zuinigheid (art. 5.1 - 5.7 BB)
Verbouw: rechtens verkregen niveau

Sportschool is niet voor publiek toegankelijk, enkel voor leden met lidmaatschapskaart.

Projectomschrijving
Wijziging Sportschool Jenergy Clusiushof 4 en 8
Oegstgeest
Opdrachtgever
Jenergy B.V.
Oegstgeest
Fase
OMGEVINGSVERGUNNING
Onderwerp
Nieuwe Toestand - Bouwkundig Plattegrond Begane Grond Blok A
Schaal
1:100
Formaat
A1
Tekening datum
29-09-2021
Versie Gewijzigd



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 07-06-2022
Oms kenmerk: Z/21/149566

600-01-2
Projectnummer

BA-01
Tekening nummer

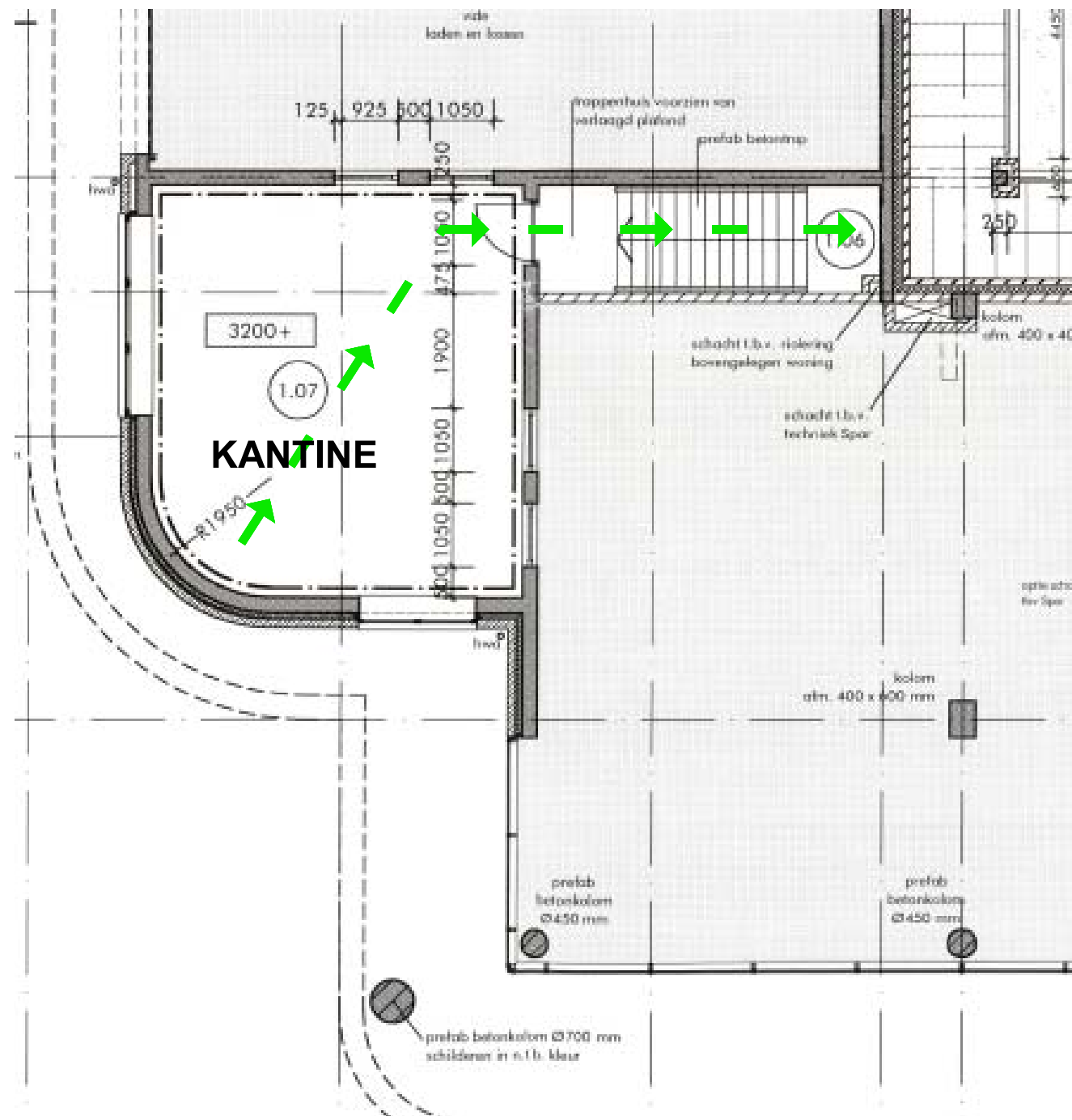
Adres:
Wijkmeesterweg 25A
1948 NT Beverwijk

Telefoon
0251 37 4105 | 06 2000 54 26

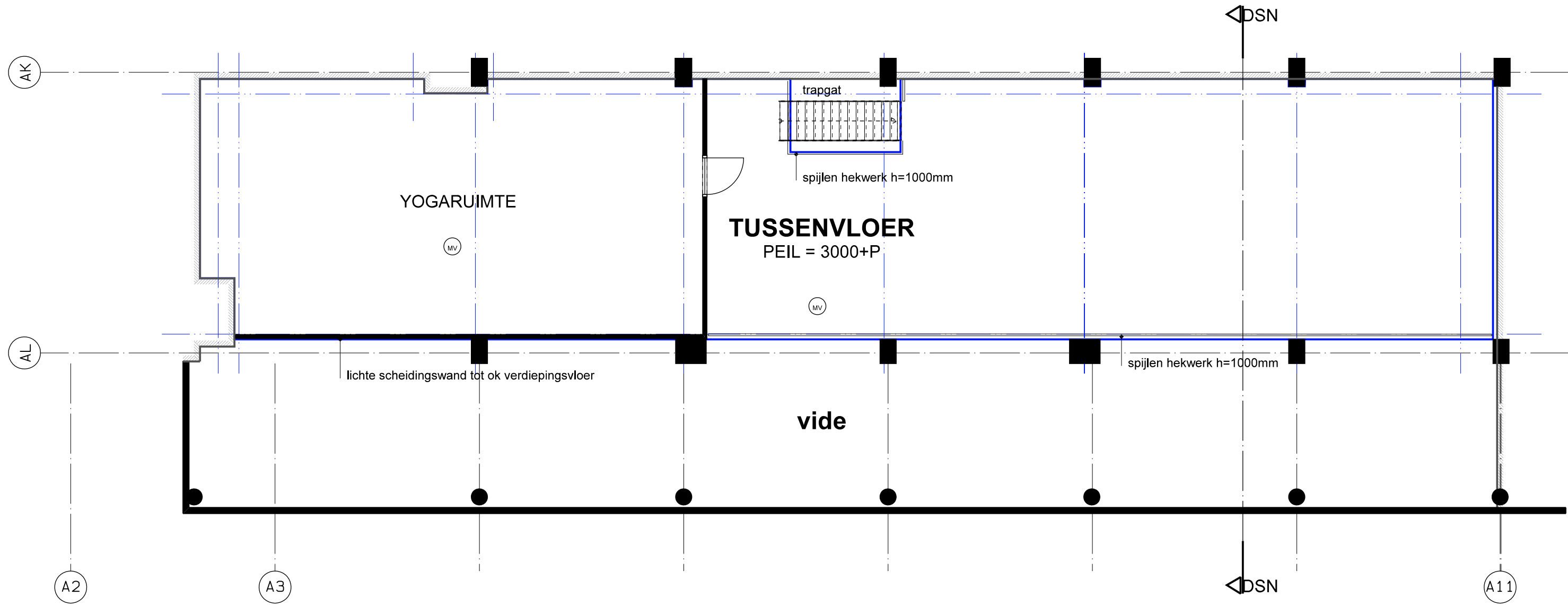
E-mail:
info@md-bouwadvies.nl
Website:
www.md-bouwadvies.nl

MD B
MD Bouwadvies

PLATTEGROND BLOK A sportschool - NIEUWE SITUATIE -
BOUWKUNDIGE BEGANE GRONDTEKENING
Schaal 1:100

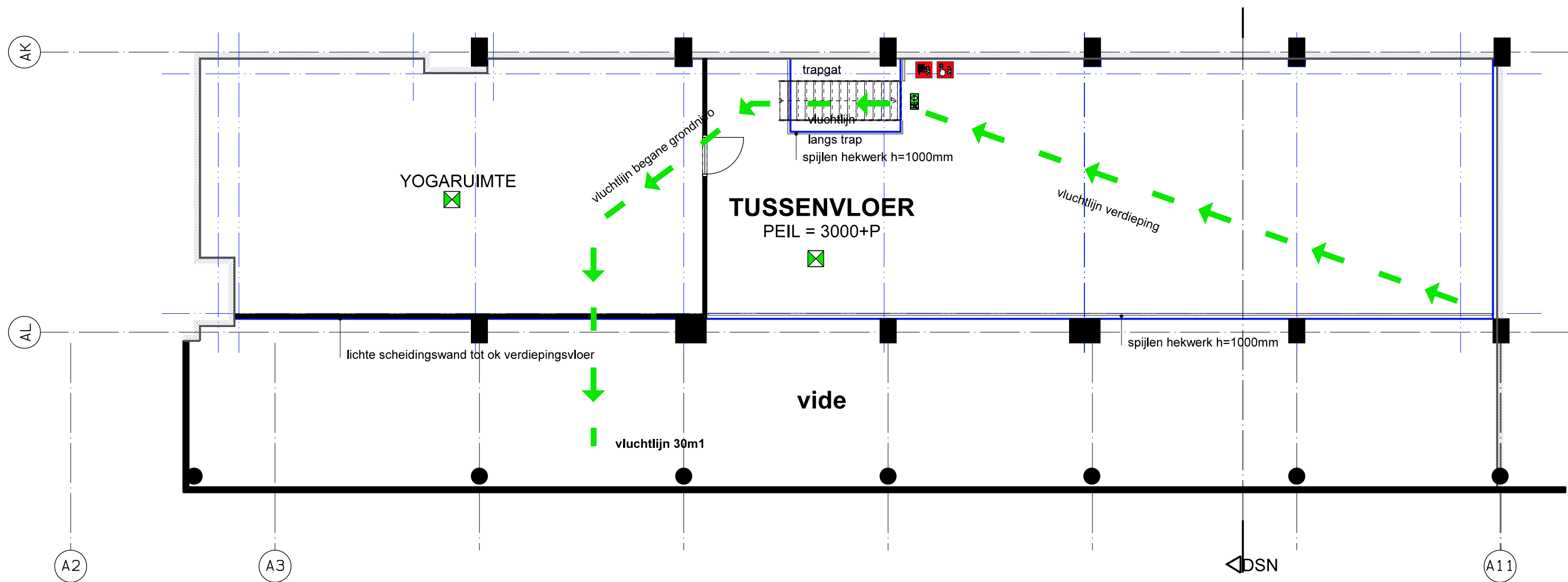


PLATTEGROND 1e Verdieping Kantine
NIEUWE SITUATIE
Schaal 1:100



PLATTEGROND TUSSENVLOER BLOK A sportschool - BESTAAND -

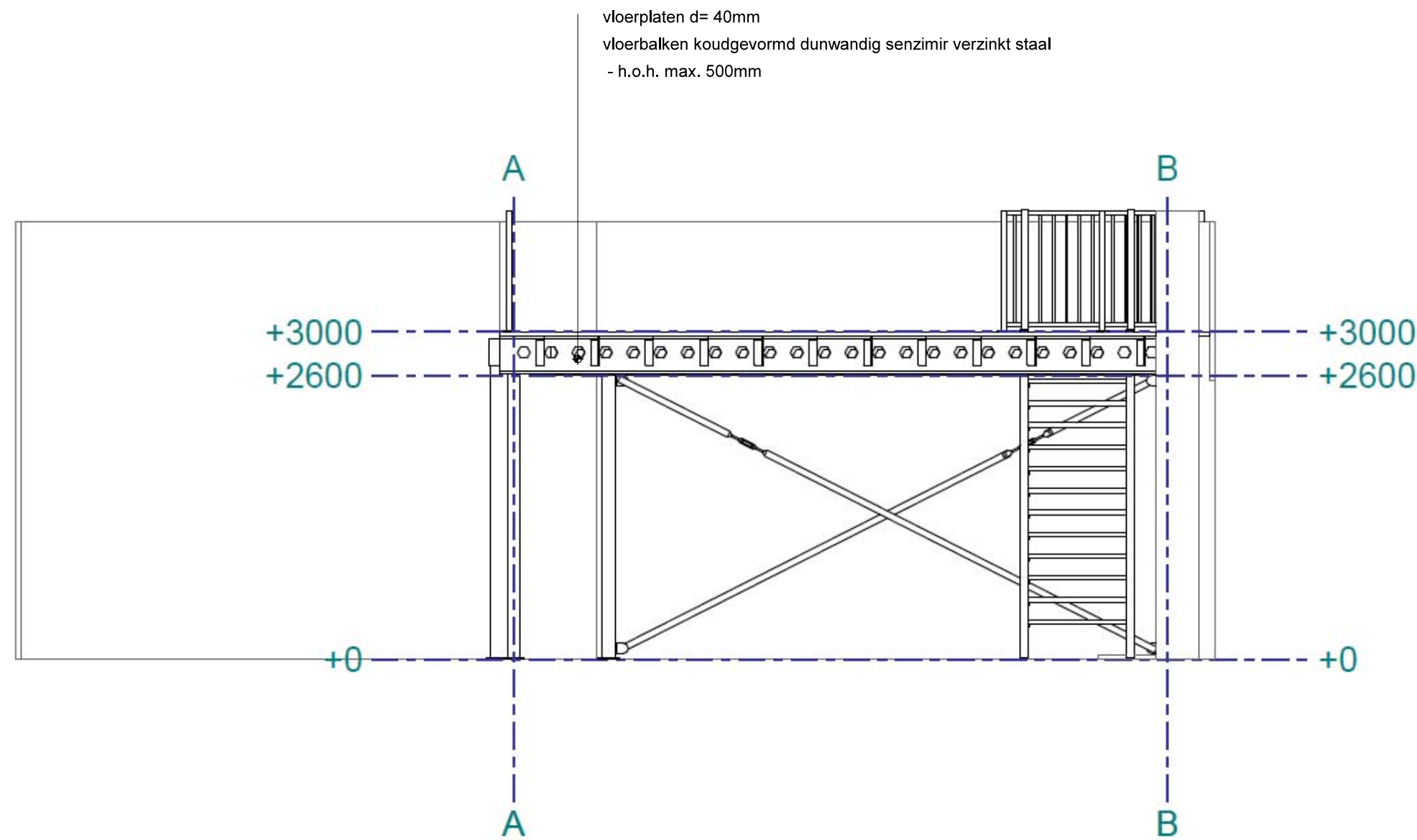
PEIL = 3000+P
Schaal 1:100



PLATTEGROND TUSSENVLOER BLOK A sportschool - BESTAAND -

BRANDWEERTEKENING
Schaal 1:100

Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.
Datum besluit: 07-06-2022
Ons kenmerk: Z/21/149566



PRINCIPE DOORSNEDEN tussenvloer
Schaal 1:50

Projectomschrijving	Wijziging Sportschool Jenergy Clusiushof 4 en 8 Oegstgeest Opdrachtgever
Jenergy B.V. Oegstgeest	
Fase	OMGEVINGSVERGUNNING
Onderwerp	Bouwkundige Plattegrond Plattegrond Verdieping - kantine en tussenvloer
Schaal	1:100
Formaat	A1
Tekening datum	29-09-2021
Versie	Gewijzigd

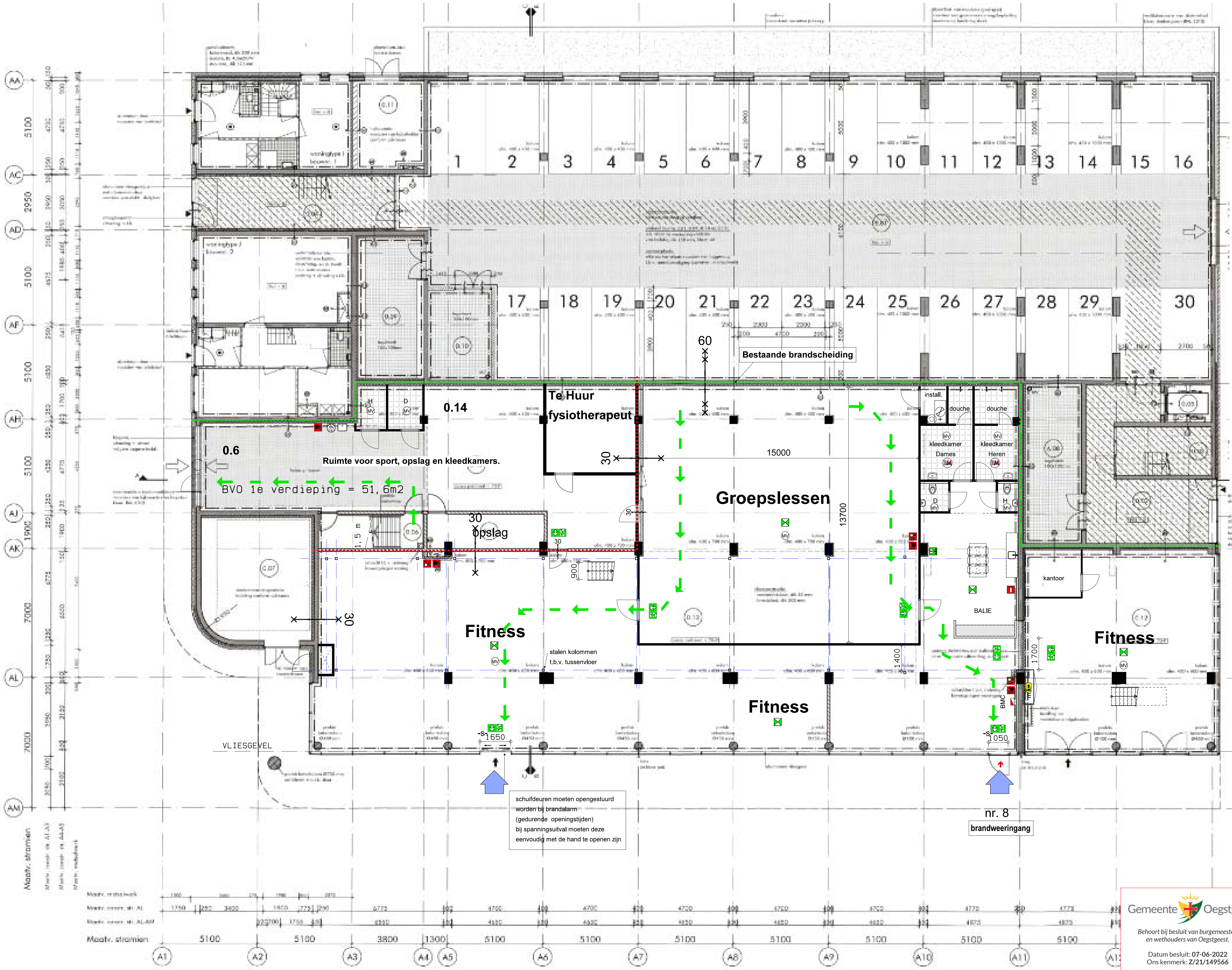
600-01-2 BA-01a
Projectnummer Tekening nummer

Adres:
Wijkmeesterweg 25A
1948 NT Beverwijk
Telefoon
0251 37 4105 | 06 2000 54 26
Email:
info@md-bouwadvies.nl
Website:
www.md-bouwadvies.nl

MD B
MD Bouwadvies

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

- ROOKMELDER AANGESLOTEN OP LICHTNET
CONFORM NEN 2555
- HAND MELDMELDER
- SCHUIMBLUSSER GEVULD MET TENMINSTE GLITER BLUSSCHUIM
WELKE VOLDOET AAN NEN 2559
- BRANDSLAGHAPSEL 20METER 314 WELKE VOLDOET AAN NEN 67-1-3
- VLUCHTWEG VERLICHTINGSARMATUREN UITVOERING VAN DE SYMBOLEN 'UIT' EN
'NOODUITGANG' CONFORM DE PICTOGRAMMEN ZOALES ZE ZIJN VERMELD IN DE NEN 6088.
PROJECTERING CONFORM HOOFDSTUK 11 VAN HET BOEKWERK BRANDBEVEILIGINGSINSTALLATIES
VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VOOR BRANDWEERZORG EN RAMPENBESTRIJDING (NVRB).
1E DRUK SEPTEMBER 2002 EN DE NEN-EN 1838
- ALGEMENE NOODVERLICHTINGSINSTALLATIE VOLGENS NEN 1838
- AED APPARAAT
- NOODONTGRENDING DEUR
- EHBO KIST
- ONTRUIMINGSINSTALLATIE PANEEL
- BRANDMELDCENTRALE PANEEL
- DEUR MET PANEELSLOTING
- DEUR ZONDER SLEUTEL TE OPENEN IN VLUCHTRICHTING
- SCHEIDING 30 MINUTEN WDBBO VOLGENS NEN 6088
- SCHEIDING 60 MINUTEN WDBBO VOLGENS NEN 6088
- SCHEIDINGSCONSTRUCTIE 30MIN.WDBBO
BLI KOZIJNEN INCL.ZIJ EN BOVENLICHTEN
SCHEIDINGSCONSTRUCTIE 60MIN.WDBBO
BLI KOZIJNEN INCL.ZIJ EN BOVENLICHTEN
- BRANDWEER INSGANG



PLATTEGROND BLOK A sportschool - NIEUWE SITUATIE -
BRANDVEERTEKENING
Schaal 1:100

VOOR TUSSENVLOER
ZIE TEKENING BA-01a

Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.
Datum besluit: 07-06-2022
Oms kenmerk: Z/21/149566

- Projectomschrijving
Wijziging Sportschool Jenergy
Clusiushof 4 en 8
Oegstgeest
Opdrachtgever
Jenergy B.V.
Oegstgeest
- Fase
OMGEVINGSVERGUNNING
- Onderwerp
Nieuwe Toestand - Brandveertekening
Plattegrond Begane Grond Blok A
- Schaal
1:100
- Formaat
A1
- Tekening datum
29-09-2021
- Versie Gewijzigd

600-01-2 BA-02
Projectnummer Tekening nummer

Adres:
Wijkmeesterweg 25A
1948 NT Beverwijk
Telefoon
0251 37 4105 | 06 2000 54 26
Email:
info@md-bouwadvies.nl
Website:
www.md-bouwadvies.nl

MD B
MD Bouwadvies

