

REGIONALE COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

bezwaarschriftnummer: 6.2022.0042

Aan: burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Onderwerp: het bezwaarschrift van de heer mr. M.W. van der Hulst (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 Clusiushof 8 te Oegstgeest.

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 € 1.082,00.

1. Feitelijke verloop

15 december 2021: de geweigerde omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een sportschool op het adres Clusiushof 8 te Oegstgeest.

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 mr. M.W. van der Hulst van Corten De Geer
Advocaten en mevrouw E. Gaidoukevitch (bezwaarmaakster
en eigenaresse Jenergy)

voor het college: de heer mr. A. Kooij

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 Clusiushof 4-8 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 Clusiushof 4-8 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 € 250.000 en € 300.000,- 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 Clusiushof).

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 groeps groottes 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 Clusiushof 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 Clusiushof. 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 redentatie 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 Clusiushof I (2341PW) te Oegstgeest, als enig aandeelhouder en bestuurder van Jenergy Holding B.V. (enig aandeelhouder en bestuurder van Jenergy B.V.), vertegenwoordigd door mevrouw E.Y. Gaidoukevitch. Uit de overgelegde inschrijvingen blijkt echter dat niet Jenergy B.V. enig aandeelhouder en bestuurder is van Jenergy Holding B.V., maar dat dat mevrouw E.Y. Gaidoukevitch 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 welke 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 aannamen onjuist zijn. 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 thuis hoort 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 mevrouw Gaidoukevitch, 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 € 1.082,00. 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 € 541,00 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 mr. M.J. Heule,	voorzitter
mevrouw mr. M. van Wezep,	lid
mevrouw mr. M.J. van Amerongen,	lid
en wordt ondersteund door:	
de heer mr. J. Groenewegen,	secretaris

de secretaris,

de voorzitter,

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.