

Aan:
Jenergy BV
Mevr. E.Y. Gaidoukevitch
Clusiushof 8
2341 PW Oegstgeest

Verzenddatum 15 december 2021
Ons kenmerk Z/21/149566
Olo nummer 6404293
Contactpersoon B. Swinkels
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit weigering omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Gaidoukevitch,

Op 29 september 2021 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de uitbreiding van een sportschool op het adres Clusiushof 8 te Oegstgeest.

Besluit

(artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Wij besluiten:

- De omgevingsvergunning **te weigeren** voor de activiteiten 'Bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
- Dat de overwegingen en de gewaarmerkte stukken onderdeel uitmaken van het besluit.

Procedure

(artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure:

- De aanvraag is ingediend op 29 september 2021.
- Op 23 november 2021 hebben wij besloten de beslistermijn te verlengen.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit is het volgende overwogen:

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in een verdere uitbreiding van de sportschool, waarbij het brutovloeroppervlak van de sportschool zal toenemen met circa 166 m².

Er in het voortraject van deze vergunningverlening sprake is geweest van een samenvoeging van meerdere locaties naar de huidige locatie voor de sportschool, waarbij het college heeft besloten de oppervlakte niet toe te laten nemen. De drie locaties waren legaal aanwezig in verband met het overgangsrecht binnen het

bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeenteraad deze functie van sportschool niet meer in de bestemming opgenomen.

Dat de aanvrager met de voorgaande vergunningverlening ook heeft ingestemd en op de hoogte was van de ruimtelijke beperkingen van het bestemmingsplan en daarop haar voorgaande aanvraag heeft aangepast naar de huidige vergunde situatie.

De sportschool aan de Clusiushof 8 is gesitueerd op gronden waar het bestemmingsplan "Poelgeest" van kracht is, met de enkelbestemming "Gemengd-2" en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast is het Parapluplan Parkeren van toepassing.

De uitbreiding van de sportschool is in strijd met het geldende bestemmingsplan Poelgeest. Het gebruik ten behoeve van 'Sportschool' is niet toegestaan binnen de bestemming Gemengd-2.

De aanvraag voor de uitbreiding moet in dit geval dan ook worden beschouwd als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo).

De in het bestemmingsplan opgenomen regels om af te wijken van het bestemmingsplan zijn ontoereikend om de uitbreiding van de sportschool mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. De aanvraag betreft een in artikel 4 van bijlage II van het Bor aangewezen categorie. De (in pandige) uitbreiding is een geval als bedoeld in lid 9 van dit artikel.

Wij hebben besloten om geen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan en hebben hierbij het volgende overwogen:

- Op 19 april 2021 hebben wij aan u een vergunning verleend voor samenvoeging van de sportschool op uw verzoek. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan is toepassing gegeven aan een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Hierbij zijn zowel uw belangen als de belangen van omwonenden meegewogen. Bij deze vergunningverlening is reeds uitgegaan van een maximale invulling van de ruimte t.b.v. deze functie en de maximale impact daarvan op de omgeving. Het overgangsrecht qua gebruik is daarbij uitgangspunt geweest voor deze functie, zodat de totale oppervlakte niet zou toenemen bij de afwijking. Hiermee wordt geborgd dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor andere ontwikkelingen binnen de Clusiushof.
- Tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden hebben wij geconstateerd dat er een tussenvloer is gerealiseerd zonder een daarvoor vereiste vergunning. Ter legalisatie van de reeds gebouwde tussenvloer hebben wij aan u op 27 oktober 2021 een nieuwe vergunning verleend. Hierbij is wederom toepassing gegeven aan een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Weliswaar zorgt de vergunde tussenvloer voor een uitbreiding van de vloeroppervlakte van de sportschool, maar omdat de tussenvloer is gerealiseerd binnen het volume van de samengevoegde sportschool, blijft er evenveel ruimte beschikbaar voor andere ontwikkelingen binnen de Clusiushof en blijft de ruimtelijke impact van de uitbreiding van de sportschool minimaal.
- De nu voorgestelde uitbreiding van de sportschool gaat echter ten koste van ruimte die beschikbaar is voor overige ontwikkelingen binnen de Clusiushof en is strijdig met het bestemmingsplan dat recent is vastgesteld. Gelet op hetgeen overwogen is bij de eerdere besluitvorming m.b.t. de sportschool, wordt een verdere uitbreiding van de sportschool en afwijken van het vigerende bestemmingsplan ruimtelijk niet wenselijk geacht. De belangen van omwonenden zouden namelijk door medewerking aan uw verzoek om de sportschool verder uit te breiden, onevenredig zwaar worden geschaad;

- Zo zou onder andere de verkeersaantrekkende werking (verkeersbewegingen die een sportschool veroorzaken) van een eventuele uitbreiding van de sportschool een nadelig effect hebben op de woon- en leefomgeving van de Clusiushof. Een toename van de belasting op de omgeving is ook ruimtelijk niet gewenst;
- Verder vinden wij het ook van belang dat er een goede verscheidenheid plaatsvindt van functies. Het uitbreiden van de functie sportschool op deze locatie, geeft in dit verband eveneens een ongewenst ruimtelijk effect en doet de mogelijkheid tot verscheidenheid van functies slinken.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Na twee keer afgewezen te hebben van het bestemmingsplan, zien wij geen mogelijkheid op nogmaals af te wijken ten behoeve van een verdere uitbreiding van de sportschool. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen en 'Handelen' in 'strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen.

Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zal worden geweigerd.

Beoordeelde documenten

De volgende bijlagen en documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

Document	ingediend d.d.
• 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

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u, op grond van de legesverordening, leges verschuldigd. U ontvangt hier binnenkort een legesbrief en een rekening (aanslag) voor.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na verzenddatum van deze brief bezwaar worden aangetekend door belanghebbenden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Een voorlopige voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag.

Ook kunt u dit verzoek digitaal indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



de heer C.W.J. Schrieks,
teammanager Ruimte