



13R.00424

**Indiener:** college van burgemeester en wethouders**Datum:** 26 november 2013**Portefeuillehouder(s):** M.J. Schreurs**Portefeuille(s):** Ruimtelijke Ordening**Contactpersoon:** J. van den Dool**Tel.nr.:** 8353**E-mailadres:** dool.j@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wabo ten behoeve van het perceel Oostzee 8 in Woerden (De Pretfabriek)

---

**De raad besluit:**

1. Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te geven ten behoeve van de verlening van een omgevingsvergunning aan De Pretfabriek voor het afwijken van de beheersverordening om de begane grond en de eerste verdieping van het pand Oostzee 8 in Woerden te kunnen gebruiken als indoor speelparadijs.

**Inleiding:**

Op 27 september 2011 is reeds vergunning verleend aan de Pretfabriek, welk besluit met de beslissing op bezwaar van 17 februari 2012 in stand is gelaten. Het daartegen ingestelde beroep is zoals hiervoor al aangegeven door de rechtbank ongegrond verklaard. De eerder verleende vergunning betrof alleen de (kinder)speelhal op de begane grond van het pand. De nu voorliggende aanvraag betreft een vergunning voor het totaalconcept. Dus inclusief de bovenverdieping van het pand met minigolf. Voor het totaalconcept is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Ook is er akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de Pretfabriek voldoet aan de uitgangspunten van het Activiteitenbesluit.

In de vergadering van uw Commissie Ruimte van 6 december 2012 is de uitbreiding van De Pretfabriek reeds aan de orde geweest. Uw commissie was destijds positief over de uitbreiding, mits voldaan werd aan de relevante wet- en regelgeving, met name op parkeergebied. Vanwege een tekort aan parkeerplaatsen heeft uw commissie toen het voornemen uitgesproken om een verklaring van geen bedenkingen te weigeren. De betreffende aanvraag is uiteindelijk buiten behandeling gesteld en De Pretfabriek heeft daarna een nieuwe aanvraag ingediend.

Via de Raadsinformatiebrief van 27 augustus 2013 (13R.00292) hebben wij uw raad al laten weten dat wij naar aanleiding van de nieuwe aanvraag een ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning ter inzage hebben gelegd. Dit omdat de Pretfabriek door middel van extra parkeerplaatsen heeft aangetoond aan de parkeereis te kunnen voldoen. Op het ontwerpbesluit zijn drie zienswijzen ingediend (namens in totaal vijf bewoners) die wij door middel van een zienswijzenrapportage van een reactie hebben voorzien. Conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de vergunningprocedure te staken.

---

---

**Bevoegdheid:**

De aangevraagde activiteiten van De Pretfabriek passen niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan 'Snel en Polanen' die via de door uw raad vastgestelde beheersverordening voor het perceel van De Pretfabriek overeenkomstig van toepassing zijn verklaard. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is het daarom noodzakelijk om de afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a.3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toe te passen. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij niet eerder een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening verlenen dan nadat uw raad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben.

De aanvraag past niet binnen de algemene verklaring van geen bedenkingen, zoals die door uw raad in een eerder stadium is afgegeven. Vandaar dat wij u specifiek voor dit project vragen een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

---

**Beoogd effect:**

Te komen tot verlening van een omgevingsvergunning voor het in afwijking van de beheersverordening gebruiken van de begane grond en de eerste verdieping van het bedrijfspand op het perceel Oostzee 8 ten behoeve van een indoor speelparadijs.

---

**Argumenten:***1.1 Er wordt voldaan aan de parkeereis en de overige relevante regelgeving*

Op grond van de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden en CROW normen voor vrijetijdsvoorzieningen geldt er voor De Pretfabriek met de activiteiten zoals aangevraagd een parkeereis van 80 parkeerplaatsen. Uit de meest recente tekeningen blijkt dat rondom het gehele pand Oostzee 6-8 in Woerden 102 parkeerplaatsen worden aangelegd. Van dit aantal moeten in totaal 17 parkeerplaatsen worden toegerekend aan het naastgelegen bedrijf en 3 parkeerplaatsen aan nog leegstaande ruimten. Dit betekent dat er voor bezoekers van de Pretfabriek 82 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dat is voldoende om te voldoen aan de vastgestelde parkeereis van 80 parkeerplaatsen. Wij zien dan ook geen reden om op grond van parkeerargumenten de vergunning voor De Pretfabriek te weigeren.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat ook op overige relevante aspecten er geen belemmeringen zijn om de aangevraagde omgevingsvergunning aan De Pretfabriek te verlenen.

*1.2 In de zienswijzen zijn geen argumenten aangedragen op grond waarvan alsnog medewerking aan het aangevraagde bouwplan zou moeten worden geweigerd*

Wel leiden de zienswijzen er toe dat de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten nog aangevuld, verhelderd en beter gemotiveerd moet worden. Ook is het zaak dat de verschillende tekeningen op elkaar zijn afgestemd, zodat duidelijk is wat de vergunde situatie is. De Pretfabriek moet hiervoor zorgdragen ten behoeve van het definitieve besluit.

---

**Kanttekeningen:**

Tegen besluiten met betrekking tot de Pretfabriek wordt steevast bezwaar gemaakt door enkele bewoners van de aangrenzende woonbuurt. Hoofdargument is dat de Pretfabriek over te weinig parkeerplaatsen zou beschikken om parkerende bezoekers op te vangen. Tegen de eerder verleende vergunning aan de Pretfabriek is ook beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft dat beroep ongegrond verklaard en overwogen dat de parkeernorm, zoals voor die aanvraag gehanteerd, redelijk was. Tegen de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State ingesteld. Die procedure loopt, maar kan gelet op de uitspraak van de rechtbank met vertrouwen tegemoet gezien worden.

De nieuwe aanvraag is zorgvuldig beoordeeld, met name ten aanzien van de (extra) parkeerbehoefte. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. In de nieuwe situatie, waarbij ook het eigendom van de Pretfabriek in de tussentijd is overgegaan naar een andere ondernemer, is sprake van de reeds bestaande speelhal op de begane grond en de aanvullende activiteit minigolf op de verdieping van het pand. Verder kunnen er in de speelhal enkele aanvullende kinderactiviteiten worden georganiseerd, die als extra worden aangeboden bovenop het spelen in de speelhal. Met deze aanvullende kinderactiviteiten en het nieuwe onderdeel minigolf, dat ook

gereserveerd kan worden door groepen volwassenen, kan De Pretfabriek ook in de avond open zijn. De uiterste sluitingstijd is in die gevallen 23.00 uur.

Via het Activiteitenbesluit (milieu) is gewaarborgd dat De Pretfabriek zich met zijn activiteiten aan bepaalde geluidsnormen dient te houden. Voor de avondperiode (19.00 tot 23.00) liggen die normen lager dan voor overdag. Tevens blijkt uit eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek dat De Pretfabriek op relevante aspecten (ruimschoots) kan voldoen aan geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Recent heeft De Pretfabriek op eigen initiatief ter plaatse nog een aanvullend meetonderzoek laten uitvoeren. De resultaten hiervan worden uitgewerkt en zullen ten behoeve van de definitieve vergunning nog worden toegevoegd aan de reeds beschikbare gegevens.

---

**Financiën:**

Geen

---

**Uitvoering:**

Het definitieve besluit tot verlening van een omgevingsvergunning zal, tezamen met de verklaring van geen bedenkingen en de zienswijzenrapportage, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De indieners van de zienswijzen zullen direct op de hoogte worden gesteld via toezending van een afschrift van het definitieve besluit. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning staat gedurende 6 weken beroep open bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht.

---

**Communicatie:**

De terinzagelegging van het definitieve besluit zal in de Woerdense Courant bekend worden gemaakt.

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Zie inleiding.

---

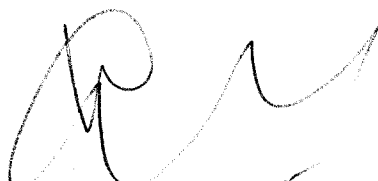
**Bijlagen:**

1. Nota van beantwoording zienswijzen De Pretfabriek (13i.04974);
2. Allonge bij de verhuurovereenkomst van De Pretfabriek m.b.t. de huur van parkeerplaatsen (13i.04975)
3. Allonge bij de verhuurovereenkomst van AutoUnit m.b.t. de huur van parkeerplaatsen (13i.04976)
4. Zienswijze ARAG (13.025566);
5. Zienswijzen DAS (13.025613, 13.027482, 13.028219);
6. Zienswijze Achmea (13.025896)
7. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning tot verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een indoor speeltuin, het legaliseren van een minigolfbaan en het aanleggen van een nieuwe inrit op het adres Oostzee 8 in Woerden (13U.13903);

---

De indiener: college van burgemeester en wethouders

de secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

de burgemeester



V.J.H. Molkenboer