



**Nota van beantwoording zienswijzen  
Omgevingsvergunning De Pretfabriek  
Oostzee 8 in Woerden**

**Team Ruimtelijke plannen  
26 november 2013**

## Nota van beantwoording zienswijzen

Op 31 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat er een ontwerpbesluit ter inzage ligt 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. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 1 augustus 2013 tot 12 september 2013.

De gemeente heeft in deze periode van de volgende organisaties en personen een zienswijze ontvangen (met registratienummer):

1	ARAG, namens bewoners Chiantigaard 16	25566
2	DAS, namens bewoners Chiantigaard 1	25723
3	Achmea, namens bewoners Chiantigaard 7, 14 en Oostzee 3	25896

Met de brieven van 8 oktober 2013 (kenmerk 27482) en 22 oktober 2013 (kenmerk 28219) heeft DAS haar zienswijze nog nader aangevuld.

De zienswijzen zijn hieronder verkort weergegeven en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbesluit.

### 1. ARAG

#### A. Herhaalde aanvraag

##### *Zienswijze*

Op 8 juni 2011 is reeds vergunning verleend voor eenzelfde aanvraag. Deze vergunning is vervolgens in heroverweging geweigerd naar aanleiding van de toegewezen voorlopige voorziening. Ik verzoek u aan te geven waarom geen sprake is van een herhaalde aanvraag op grond waarvan aanvrager gehouden is nieuwe feiten en omstandigheden te vermelden. En mocht u van mening zijn dat er geen sprake is van een herhaalde aanvraag, dan verzoek ik u aan te geven welke nieuwe feiten en omstandigheden aanvrager heeft vermeld.

##### *Reactie*

De eerste aanvraag uit 2011 bevatte inderdaad ook zowel een speelhal als een minigolfbaan. Voor deze aanvraag verleenden wij vergunning, omdat wij van mening waren dat het aangevraagde gebruik paste in het bestemmingsplan. Deze vergunning is in bezwaar echter alsnog geweigerd, omdat uit de uitspraak van de voorzieningenrechter bleek dat het aangevraagde gebruik als strijdig met het bestemmingsplan moest worden beoordeeld en op basis van de toen aanwezige omstandigheden er geen bereid was om af te wijken van het bestemmingsplan. Bovendien gaf de ondernemer naar aanleiding van die uitspraak aan zijn bedrijfsplan te willen aanpassen. Voor dat nieuwe plan heeft de ondernemer een nieuwe aanvraag ingediend.

Wil sprake zijn van een herhaalde aanvraag dan moet het gaan om een gelijke aanvraag door dezelfde aanvrager aan hetzelfde bestuursorgaan dat eerder op dezelfde rechtsgrondslag een afwijzende beschikking heeft genomen. (Tekst & Commentaar Awb, artikel 4.6).

Een gelijke aanvraag is een tweede aanvraag die strekt tot hetzelfde rechtsgevolg als de eerdere aanvraag. (T&C Awb, artikel 4.6 en ABRvS 24 juni 2009, LJN BI9676). In de aangehaalde jurisprudentie ging het om een aanvraag waarbij de - van de aanvraag deel uitmakende - bouwtekeningen en situatieschetsen exact gelijk waren bij de eerste en de tweede aanvraag. Er was dus geen inhoudelijk verschil en de rechtsgrondslag bleef hetzelfde.

Wij zijn van mening dat de nu voorliggende aanvraag geen herhaalde aanvraag is van de aanvraag zoals hierboven omschreven. De vergunning van 8 juni 2011 werd voorbereid met de reguliere procedure. Op de huidige aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing verklaard. Daarmee is sprake van een andere rechtsgrondslag. De nieuwe aanvraag is voorzien van een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing om te onderbouwen waarom van de beheersverordening kan worden afgeweken.

Ook leidt een vergelijking van de tekeningen van de beide bouwplannen tot de conclusie dat de huidige aanvraag totaal anders is opgezet dan de vorige aanvraag. In de uiteindelijk geweigerde vergunning van 8 juni 2011 waren alle voorzieningen op de begane grond gelegen. In dat plan was een hal, die nu aan het naastgelegen bedrijf AutoUnit toebehoort, bij de Pretfabriek getrokken. De totale bedrijfsvloeroppervlakte was daarmee ook groter dan in de huidige aanvraag. In de huidige aanvraag wordt alleen de linker hal van het grotere bedrijfspand aan de Oostzee 6-8 in gebruik genomen. Alleen de speelhal is op de begane grond gelegen, de minigolfbaan ligt op de verdieping. Tot slot is ook de parkeersituatie gewijzigd: er zijn meer parkeerplaatsen voor de Pretfabriek beschikbaar en het parkeerterrein is anders ingedeeld.

**>> Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.**

## B. Milieumelding

### *Zienswijze*

Een omgevingsvergunning kan niet verleend worden zonder melding in het kader van de milieuwetgeving. Het gaat om een inrichting waar spel- en recreatietoestellen aanwezig zijn. Ik wijs u vervolgens op de omstandigheid, dat er muziek ten gehore wordt gebracht. Dat maakt dat de inrichting in elk geval meldingsplichtig is in het kader van het Activiteitenbesluit en waardoor de aanvraag om omgevingsvergunning (wat betreft bouwen en inrit) niet in behandeling genomen had mogen worden genomen.

### *Reactie*

Op grond van artikel 1.10, lid 2, Activiteitenbesluit is voor het betrokken bouwplan een milieumelding op grond van het Activiteitenbesluit nodig op een termijn van ten minste vier weken voor de wijziging van de inrichting. Deze milieumelding is op 28 januari 2013 ingediend en op 5 februari 2013 geaccepteerd. De milieumelding is ingediend en geaccepteerd voordat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Ingevolge de wetshistorie zoals opgenomen in de Memorie van Toelichting bij de Invoeringswet Wabo, kamerstuk 31953, nr. 3, paragraaf 4.2.1 Wet milieubeheer, maakt door de indiening vooraf van de milieumelding de melding geen onderdeel meer uit van de indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. De aanvraag is op de juiste gronden in behandeling genomen.

**>> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.**

## C. Parkeren

### *Zienswijze*

Aanvrager heeft parkeerplaatsen ingetekend en daarbij heeft u gesteld, dat daarmee voldaan wordt aan de vereiste parkeernorm op grond van uw Parkeernota, voortvloeiend uit de ASVV van het kennisinstituut CROW. Het aantal parkeerplaatsen wordt in de verschillende stukken die bij de vergunning horen echter niet consistent weergegeven. Op de tekening staan 83 parkeerplaatsen, waarvan 2 voor AutoUnit en 3 voor het duikbedrijf. Dus 78 voor de Pretfabriek. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er 79 plekken zijn voor De Pretfabriek. En in het ontwerpbesluit staat dat er 82 plekken zijn voor de Pretfabriek, met een overschot van 5. Dat laatste klopt sowieso niet. In alle situaties zijn het wel minimaal de 77 plekken die geëist worden door u.

Daarnaast worden parkeerplaatsen dubbel toegerekend aan de Pretfabriek én aan AutoUnit. Tot slot kan niet worden gegarandeerd dat parkeerplaatsen exclusief door één van de aanwezige bedrijven kan worden gebruikt.

### *Reactie*

Wij zijn het met u eens dat het aantal parkeerplaatsen consistent moet worden weergegeven op alle tekeningen en in alle overige stukken, zoals in de ruimtelijke onderbouwing en de overwegingen in het besluit. Ten behoeve van de definitieve besluitvorming zullen deze stukken op elkaar moeten worden afgestemd. Daarin zal tevens moeten worden meegenomen dat de situatie op het perceel, sinds de ter inzage legging van het ontwerp besluit, enigszins gewijzigd is. De Pretfabriek is van eigenaar gewisseld, het duikbedrijf is uit het pand vetrokken en de verhuurder heeft nieuwe verhuurovereenkomsten gesloten met de ter plaatse gevestigde bedrijven over het gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen rondom het pand (**zie bijlagen**).

Het vertrek van het duikbedrijf leidt er toe dat bepaalde ruimten in het pand leeg staan en dat de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond nu alleen door De Pretfabriek worden gebruikt. Het gevolg hiervan is dat de parkeerbehoefte van De Pretfabriek en de overige aanwezige ruimten voor zover nodig moet worden aangepast aan de actuele situatie. Voor de ruimten die voorheen aan het duikbedrijf toebehoorden, maar nu leegstaan, geldt de norm uit het bestemmingsplan 'Snel en Polanen' zoals die in de oude situatie ook van toepassing was (1 parkeerplaats per 140 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 1 pp per 5 werknemers voor de kantoorruimte). De gemeenschappelijke ruimten die voorheen werden gedeeld met het duikbedrijf worden nu volledig toegerekend aan De Pretfabriek.

Het vorenstaande leidt in de actuele situatie tot de volgende berekening van de parkeerbehoefte van De Pretfabriek:

Speelhal (incl. gem. ruimten)	1499 m <sup>2</sup>	59 pp
Kantoorruimte Pretfabriek	82 m <sup>2</sup>	1 pp
Minigolf (incl. gem. ruimten)	769 m <sup>2</sup>	20 pp

De parkeerbehoefte van De Pretfabriek komt daarmee in de actuele situatie op afgerond 80 parkeerplaatsen. Daarbij hebben wij qua normering voor het onderdeel speelhal aangesloten bij de parkeernorm zoals die ook reeds gehanteerd is in de eerder verleende omgevingsvergunning (3,9 pp per 100 m<sup>2</sup>). De grondslag voor de norm vormt de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden. Voor het onderdeel minigolf is de parkeernorm berekend op basis van het maximum aantal bezoekers afgezet tegen de bezettingsgraad per auto (overeenkomstig CROW publicatie 305 'Verkeersgeneratie Leisure'), omdat de Nota parkeernormen voor dit onderdeel niet in een bruikbare norm voorziet.

In de actuele situatie worden rondom het pand Oostzee 6-8 in Woerden 102 parkeerplaatsen aangelegd. Het naastgelegen bedrijf AutoUnit heeft via de nieuw gemaakte verhuurafspraken de beschikking over 17 parkeerplaatsen. Op plattegrond is aangegeven welke parkeerplaatsen dit precies zijn. Tevens is door AutoUnit toegezegd dat de 4 parkeerplaatsen die gelegen zijn aan de rechterzijde van het bedrijfspand Oostzee 6-8 worden voorzien van bordjes, zodat duidelijk is welke parkeerplaatsen aan hen toebehoren en welke aan De Pretfabriek. Daarnaast dienen er nog 3 parkeerplaatsen te worden toegerekend aan de ruimten die nu leegstaan en voorheen aan het duikbedrijf toebehoorden. Conclusie is daarom dat er 82 parkeerplaatsen overblijven die kunnen worden toegerekend aan De Pretfabriek. Dit betekent dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is om de parkeerbehoefte van De Pretfabriek op te kunnen vangen.

**>> De zienswijze leidt ten aanzien van het aantal beschikbare parkeerplaatsen tot aanpassing van het ontwerpbesluit, de tekeningen en de toelichting hiervan in de ruimtelijke onderbouwing.**

## 2. DAS

### A. Parkeren

#### *Zienswijze*

Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bezoekers van de Pretfabriek. Ten onrechte baseert de gemeente zich op gemiddelden, zonder dat piekmomenten zoals vakanties, weekenden en woensdagmiddagen worden meegenomen.

U gaat ervan uit dat er twee (extra) parkeerplaatsen worden ingenomen door AutoUnit. Uit de praktijk blijkt echter dat AutoUnit veel meer parkeerplaatsen gebruikt, omdat zij niet alle auto's op eigen terrein kwijt kan. Het aantal van twee parkeerplaatsen voor AutoUnit is derhalve niet voldoende.

Ook het feit dat voor de glow-golf slechts 20 parkeerplaatsen extra benodigd zijn onderschrijven cliënten niet. U gaat ervan uit dat er slechts 1,5 uur gebruik gemaakt zal worden van de banen en dat bezoekers van de glow-golf daarna weer weg zullen gaan. U geeft echter ook aan dat de activiteit met name kinderen trekt. Het is derhalve zeer waarschijnlijk dat deze kinderen na 1,5 uur zullen blijven en zich zullen gaan vermaken in "De Pretfabriek". Het aantal auto's op het parkeerterrein blijft dan gelijk. Er zullen daarom veel meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om de normale bezoekersstroom op te vangen, op piekmomenten is dit derhalve volstrekt

onvoldoende.

### *Reactie*

Voor de bepaling van de parkeereis van De Pretfabriek hebben wij de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden gebruikt. Voor de speelhal is in de Nota een bandbreedte opgenomen waarbinnen de parkeernorm voor het specifieke geval moet worden vastgesteld. Naar aanleiding van de voorliggende aanvraag is voor het onderdeel speelhal aangesloten bij de parkeernorm zoals die ook is gehanteerd bij de verlening van de eerdere vergunning. In de uitspraak van de rechtbank in het beroep met kenmerk UTR 12 / 1285 WABOA V31, waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, overweegt de rechtbank dat wij in redelijkheid tot de parkeereis voor De Pretfabriek hebben kunnen komen. In dit geval blijkt ook uit het overzicht met bezoekerscijfers (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing) dat het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen ruimschoots voldoende is om het aantal (parkerende) bezoekers op te vangen. Ook op de piekmomenten zoals weekenden en vakanties.

Voor het onderdeel minigolf voorziet de Nota parkeernormen niet in een bruikbare norm. Vandaar dat wij voor het berekenen van de parkeereis van het totaalconcept ten aanzien van dit onderdeel hebben aangesloten bij CROW publicatie 305 'Verkeersgeneratie leisure'. Op grond daarvan komen wij, gelet op het maximum aantal aanwezige bezoekers afgezet tegen de bezettingsgraad per auto, voor het onderdeel minigolf uit op een parkeereis van 20 parkeerplaatsen. Inderdaad is het mogelijk dat kinderen na het spelen van minigolf nog gaan spelen in de speelhal. De parkeerbehoefte van beide onderdelen zijn echter los van elkaar bepaald, zodat beide onderdelen in hun eigen parkeerbehoefte kunnen voorzien. Er is dus niet uitgegaan van dubbelgebruik. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zou in dat geval namelijk zelfs lager kunnen uitvallen, omdat één parkeerplaats dan voor beide onderdelen wordt gebruikt.

De totale parkeereis komt voor De Pretfabriek uit op 80 parkeerplaatsen. Gelet op het aantal van 82 beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein kan die parkeerbehoefte voldoende worden opgevangen. Bovendien kan in het weekend tevens gebruik gemaakt worden van het parkeerterrein van naburige bedrijven om extreme pieken op te vangen.

Het naastgelegen bedrijf AutoUnit beschikt in de meest actuele situatie over in totaal 17 parkeerplaatsen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de verhuurder, die tevens zijn vastgelegd in een huurovereenkomst (**zie bijlagen**). Dertien parkeerplaatsen liggen op het terrein aan de voorzijde van de bedrijfshal van AutoUnit (parkeerterrein derden), vier parkeerplaatsen zijn gelegen aan de rechterzijde van het bedrijfspand Ooszee 6-8. Zowel De Pretfabriek als AutoUnit kan daarom zelfstandig in de door ons vastgestelde parkeereis voorzien.

Dat er in rustige periodes mogelijk ook wel eens auto's van AutoUnit op parkeerplaatsen van De Pretfabriek staan is geen omstandigheid waar wij bij de beoordeling van het aantal beschikbare parkeerplaatsen rekening hoeven houden. Tot op heden hebben wij ook niet geconstateerd dat er sprake is van parkeeroverlast als gevolg van het gebruik van parkeerplaatsen van De Pretfabriek door AutoUnit.

**>> Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.**

## B. Woon- en leefklimaat

### *Zienswijze*

Wij zijn nog steeds van mening dat de aanwezigheid van De Pretfabriek, zeker na de uitbreiding met de glow-golf voor overlast op het woon- en leefklimaat in de buurt zal zorgen. Hierbij wordt vooral gedacht aan (geluids)overlast van bezoekers die aankomen en huiswaarts keren. Van de feesten die nu gehouden worden ervaren de buurtbewoners al geluidsoverlast. Wanneer er een grotere oppervlakte voor deze feesten beschikbaar komt, vrezen cliënten dat de geluidsoverlast alsmede de overlast van het publiek zal toenemen. Cliënten hebben reeds in een eerdere procedure aangegeven dat zij het niet eens zijn met de conclusies uit het akoestisch rapport. Zij handhaven deze stelling. Cliënten zijn van mening dat "De Pretfabriek" qua akoestiek het beste vergeleken kan worden met een indoor zwembad. Er zou dan een minimumafstand van 50 meter moeten worden gehanteerd tot de dichtstbijzijnde woning volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. De woning van cliënten is echter gelegen op 41 meter afstand. Ook wordt overlast verwacht van fijnstof en uitlaatgassen door de toenemende verkeersdruk.

### *Reactie*

Niet duidelijk is wat in de zienswijze precies met het houden van 'feesten' bedoeld wordt. De Pretfabriek is een indoor speelparadijs met ondersteunende horeca- en sanitaire voorzieningen, hoofdzakelijk gericht op kindervermaak. Met de minigolf op de eerste verdieping komt er een onderdeel bij dat weliswaar ook door volwassenen kan worden gebruikt, maar De Pretfabriek wordt daarmee niet een 'feestlocatie'.

Op basis van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan, kan worden geconcludeerd dat bij de woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het geluidsniveau wordt begrensd door de aanwezige geluidszone uit het bestemmingsplan. De gevelbelasting op de woningen mag niet meer bedragen dan 50 dB(A). Uit het geluidsonderzoek blijkt dat deze geluidsnorm niet wordt overschreden. In de zienswijze wordt wel gesteld dat de bewoners het niet eens zijn met de conclusies uit het rapport, maar deze stelling is niet nader onderbouwd.

Ook ten aanzien van de luchtkwaliteit kan op grond van de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd worden geconcludeerd dat het bouwplan niet in betekende mate (NIMB) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwplan blijft ruim onder de maximale grenswaarden.

In een eerder advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is overwogen dat De Pretfabriek naar aard en omvang het beste kan worden vergeleken met een sporthal (SBI code 931). Dit betekent dat De Pretfabriek valt in milieucategorie 3.1. Volgens de tabel met richtafstanden geldt voor een sporthal een richtafstand van 50 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is in het onderhavige geval minimaal 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

**>> Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft de inschaling van De Pretfabriek in de juiste milieucategorie.**

## C. Alternatieven en maatregelen

### *Zienswijze*

Cliënten hebben in eerdere procedures gewezen op een alternatieve locatie voor "De Pretfabriek" (vlakbij de nieuwe bioscoop) en vinden het jammer dat niet alsnog is overwogen de gehele Pretfabriek naar die locatie te verplaatsen.

### *Reactie*

De aanvrager bepaalt wat hij aanvraagt en op welke locatie hij zijn bouwplan wil realiseren. Wij kunnen alleen beoordelen of een functie op een bepaalde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Nu dat het geval is, zien wij geen grond om de aanvraag af te wijzen en de initiatiefnemer te verzoeken op zoek te gaan naar een alternatieve locatie. Wij hebben bij de beoordeling van de aanvraag geen zelfstandige onderzoeksplicht naar eventuele alternatieve locaties.

Alleen indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren, kunnen wij op die grond medewerking aan een bouwplan onthouden.

In dit geval is er echter geen concrete alternatieve locatie bekend, laat staan dat op voorhand duidelijk is dat op die locatie een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

**>> Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.**

#### D. Nieuwe eigenaar

##### *Zienswijze*

Uit de website van de Pretfabriek blijkt dat de nieuwe eigenaar de activiteiten verder uit wil breiden, ook naar de avonduren. Dit levert extra verkeersaantrekkende werking op en voor de avonduren kan er niet meer gesproken worden van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen tussen de Glow Golf en De Pretfabriek.

Uit de website van MOKK Studio Reclame blijkt dat zich tevens een nieuw bedrijf op de Oostzee 8 heeft gevestigd. Met het bepalen van de parkeerbehoefte moet daarmee rekening worden gehouden.

##### *Reactie*

Wij zijn van oordeel dat de kinderactiviteiten zoals op de meegestuurde bijlage worden genoemd activiteiten zijn die passen binnen het totaalconcept van De Pretfabriek als indoor speelparadijs. Temeer omdat de genoemde activiteiten alleen maar worden aangeboden in combinatie met een ticket voor de speelhal. In het overzicht wordt één activiteit genoemd die in de avond (tot 21.00 uur) doorloopt. Ook voor die activiteit geldt dat deze wordt aangeboden als 'extra' bovenop het spelen in de speelhal.

Wij zijn het wel met u eens dat de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten van de Pretfabriek duidelijk in de vergunning en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing naar voren moet komen. Indien dat effect heeft op de parkeernormering moet dat ook worden aangegeven. Deze aanvullingen kunnen dan worden meegenomen in het definitieve besluit op de aanvraag van De Pretfabriek.

Het bedrijf MOKK voert niet daadwerkelijk bedrijfsactiviteiten vanuit het pand Oostzee 8 uit. Met dit bedrijf hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden in het bepalen van de parkeereis. De website van MOKK is hier inmiddels ook op aangepast.

**>> Deze zienswijze leidt tot een verduidelijking van de bedrijfsactiviteiten van De Pretfabriek in het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing.**

### **3. Achmea**

#### A. Geluidsoverlast

##### *Zienswijze*

Gelet op de kennelijk beperkte waarde van toezeggingen van initiatiefnemer zijn cliënten van mening dat het geboden is om niet voor meerdere uitleg vatbare voorschriften vast te stellen als het gaat om het beschrijven van het toegelaten gebruik en zouden ten minste ook incidenteel gebruik voor feesten en partijen uitdrukkelijk moeten worden uitgesloten en is het gelet op de ervaringen van omwonenden met dergelijke festiviteiten geboden om te bepalen dat het schenken van alcohol niet is toegestaan. Nu al blijkt de initiatiefnemer het toe te staan dat feestende bezoekers buiten verblijven, wat zorgt voor geluidsoverlast voor omwonenden, ook omdat de muziek binnen (die door onder andere een niet geïsoleerde haldeur sowieso al buiten hoorbaar is) dan helemaal op vol volume te horen is, vanwege de dan zelfs openstaande deuren. Een en ander vindt bovendien tot laat in de avond en in de nacht plaats.

Gelet op de geluidsoverlast is geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Feesten en partijen zijn ook niet het geluidsonderzoek betrokken.

Kon men in de doelgroep - kinderen - nog een zekere waarborg aannemen op grond waarvan verondersteld mocht worden dat overlast in de avond niet zou voorkomen (wat in de praktijk vanwege het illegale gebruik voor bedrijfs- of andere feesten al niet juist bleek te zijn), met de activiteit minigolf is zelfs deze waarborg niet langer aanwezig en zal tot 's avonds laat sprake zijn van geluidsoverlast, ook afkomstig van het parkeerterrein. Cliënten menen dat op die grond de activiteiten sowieso slechts tot 22.30 uur kunnen worden toegestaan, zodat na 23 uur geen geluidsoverlast van het parkeerterrein wordt ondervonden.

#### *Reactie*

De Pretfabriek is een indoor speelparadijs met ondersteunende horeca- en sanitaire voorzieningen, hoofdzakelijk gericht op kindervermaak. Met de minigolf op de eerste verdieping komt er een onderdeel bij dat weliswaar ook door volwassenen kan worden gebruikt, maar De Pretfabriek wordt daarmee niet een zelfstandige feesten- en partijenlocatie. Dat is ook uitdrukkelijk niet de bedoeling van het gemeentebestuur. Wij zijn het wel met u eens dat de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten van de Pretfabriek duidelijker in de vergunning en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing naar voren moet komen.

Voor wat betreft de geluidnormering kan aansluiting worden gezocht bij het Activiteitenbesluit. De openingstijden van De Pretfabriek vallen binnen de dagperiode (7.00 tot 19.00) en de avondperiode (19.00 tot 23.00). De Pretfabriek moet gedurende deze perioden voldoen aan de geluidnormen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. De maximale normen liggen voor de avondperiode lager dan voor de dagperiode. Uit het akoestisch onderzoek zoals dat bij het ontwerpbesluit was gevoegd blijkt dat De Pretfabriek op relevante aspecten (ruimschoots) binnen de grenswaarden blijft. 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.

Het schenken van alcohol is alleen toegestaan met een drank- en horecaverunning. Dat betreft echter een ander toetsingskader en speelt geen rol bij de procedure met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning.

**>> Deze zienswijze leidt tot een verduidelijking van de bedrijfsactiviteiten van De Pretfabriek in het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing en een aanvulling van het akoestisch onderzoek.**

#### B. Parkeren en verkeer

##### *Zienswijze*

Twee parkeerplaatsen van de 87 beschikbare parkeerplaatsen worden toebedeeld aan AutoUnit. Dagelijks staan echter ten minste 20 tot 30 auto's van AutoUnit op parkeerplaatsen van de Pretfabriek. Het besluit bevat te weinig waarborgen om dit te voorkomen. Bovendien wordt dit gebruik versterkt door het bord dat bij het parkeerterrein staat en aangeeft dat zowel bezoekers van AutoUnit als de Pretfabriek daar kunnen parkeren. Ook staan er vlaggen van AutoUnit.

Op het adres staat nog een vierde bedrijf ingeschreven, Dive Supplies Holland. Ook aan dit bedrijf moet een bepaalde parkeerbehoefte worden toegerekend. Ook moeten er voorschriften worden opgenomen die voorkomen dat er zich nog meer bedrijven in hetzelfde pand vestigen en die leidt tot een beperking van het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor de indoor speeltuin of de mini-golfbaan.

Ook menen cliënten dat de door u voor de activiteit mini-golfbaan aangehouden parkeernorm ondeugdelijk is. In de eerste plaats gaat u uit van een maximale capaciteit van 60 personen. Dit maximum is echter niet bindend vastgelegd. Daarenboven veronderstelt u kennelijk dat deze 60 personen de inrichting en vooral de parkeerplaats hebben verlaten, voordat zich 60 nieuwe personen melden. Dat is uiteraard een utopie. Voordat de andere, volgens uw berekening 20 auto's, weg zijn, zijn er al 20 nieuwe auto's aanwezig.



Cliënten stellen vast dat er sprake is van een grotere verkeersbelasting, vlakbij de enige toegang van de woonwijk. Aldus is er een veiligheidsrisico bij calamiteiten in de wijk.

Gesteld is dat "De Pretfabriek voorziet in een lokale behoefte en biedt een recreatieve voorziening die er in de nabij gelegen omgeving nog niet is." Dit is feitelijk onjuist: er zijn soortgelijke voorzieningen in Bodegraven 16km en Houten 25km.

Drie nieuw aan te leggen parkeerplaatsen zijn ingetekend op een plek die in de tegenovergestelde richting van de rijrichting liggen, bovendien dit direct na een onoverzichtelijke bocht. Dit kan/zal gaan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Er wordt gesteld dat er 2 touringcars op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Dit is feitelijk onmogelijk. Een tweede touringcar moet op de openbare weg staan, wat niet is toegestaan volgens het stopverbod en wat leidt tot gevaarlijke situaties.

#### *Reactie*

Zowel De Pretfabriek als AutoUnit kan zelfstandig in de door ons vastgestelde parkeereis voorzien. AutoUnit beschikt in de meest actuele situatie over in totaal 17 parkeerplaatsen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de verhuurder, die tevens zijn vastgelegd in een huurovereenkomst (**zie bijlagen**). Dertien parkeerplaatsen liggen op het terrein aan de voorzijde van de bedrijfshal van AutoUnit (parkeerterrein derden), vier parkeerplaatsen zijn gelegen aan de rechterzijde van het bedrijfspand Ooszee 6-8. Bij die vier parkeerplaatsen zullen bordjes worden geplaatst waardoor duidelijk is welke parkeerplaatsen aan AutoUnit en welke aan De Pretfabriek toebehoren.

Dat er in rustige periodes mogelijk ook wel eens auto's van AutoUnit op parkeerplaatsen van De Pretfabriek staan is geen omstandigheid waar wij bij de beoordeling van het aantal beschikbare parkeerplaatsen rekening hoeven houden. Tot op heden hebben wij ook niet geconstateerd dat er sprake is van parkeeroverlast als gevolg van het gebruik van parkeerplaatsen van De Pretfabriek door AutoUnit.

Het duikbedrijf is inmiddels uit het pand vertrokken. Wel hebben wij voor de leegstaande ruimten het aantal parkeerplaatsen bepaald dat op grond van de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Snel en Polanen' aan die ruimten moet worden toegerekend. Deze parkeerplaatsen worden dus niet meegerekend in het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor De Pretfabriek.

Met betrekking tot het onderdeel minigolf geldt inderdaad een maximum verwerkingscapaciteit van 60 personen. Het aantal banen en de ruimten kunnen niet meer personen aan. Bovendien is in de melding brandveilig gebruik ('gebruiksmelding') aangegeven dat er maximaal 60 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn. Een overschrijding van dit aantal personen zou derhalve een overtreding van de brandveiligheidsvoorschriften betekenen.

Verder wordt in de zienswijze gesteld dat er al 20 nieuwe auto's aangekomen zijn voordat de 20 auto's weggereden zijn. Dat is echter niet realistisch. Over het algemeen zullen bezoekers druppelsgewijs aankomen en ook druppelsgewijs weer vertrekken. Met 20 parkeerplaatsen kan dat goed worden opgevangen. Bovendien zijn er voor De Pretfabriek met 82 beschikbare parkeerplaatsen nog 2 extra parkeerplaatsen aanwezig dan volgens de parkeereis benodigd, waarmee eventuele extra drukte of overloop opgevangen kan worden. In het weekend kan ook nog gebruik gemaakt worden van 2 parkeerterrein van naastgelegen bedrijven.

Gesteld wordt dat er een veiligheidsrisico is bij calamiteiten, omdat sprake is van een grotere verkeersbelasting vlakbij de enige toegang tot de wijk. De Oostzee is echter een ruime en brede weg die het aantal verwachte verkeersbewegingen voldoende kan opvangen. Op eigen terrein wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien zodat er ook geen gevaarlijke situaties ontstaan met parkerende auto's op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Bovendien wordt op piekmomenten een verkeersregelaar ingezet die bezoekers wijst op de mogelijkheden om te parkeren.

Mocht onverhoopt gebruik worden gemaakt van een touringcar dan kan de touringcar het parkeerterrein van de Pretfabriek oprijden, mensen uit laten stappen en daarna elders op het

bedrijfsterrein wachten tot de passagiers weer opgehaald willen worden (bijvoorbeeld op de openbare parkeerplaats voor vrachtwagens achter het tankstation aan de Europabaan).

Verder wordt in de zienswijze nog gewezen op soortgelijke voorzieningen in Bodegraven en Houten. Er zou daarom al sprake zijn van een vervulling van een plaatselijke behoefte. Het beleid, met name de economische visie, gaat echter ook uit van het stimuleren van werkgelegenheid en slechtweervoorzieningen binnen de gemeente Woerden. Daar komt bij dat de Pretfabriek, met alleen de speelhal, er eerder was dan het indoor speelparadijs in Bodegraven. Dat indoor speelparadijs is pas eind 2012 / begin 2013 geopend. Bovendien bieden zowel Bodegraven als Houten geen minigolf aan, dus is de Pretfabriek met een combinatie van een speelhal en minigolf (in het donker, met optische licht- en geluidseffecten) uniek te noemen in de directe omgeving. Wij hebben dan ook geen reden om aan te nemen dat het plan financieel niet kan worden uitgevoerd.

**>> Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot het parkeren van touringcars.**

### C. Alternatieve locaties

#### *Zienswijze*

Over het op pagina 20 en verder aangehaalde provinciale beleid en de visie van de gemeente over toerisme en vrijetijdsbesteding merken cliënten op dat op basis van die argumentatie allerm minst is onderbouwd dat deze locatie daarvoor de juiste is. Onderzoek naar geschikte locaties ontbreekt, andere alternatieven zijn slechts overwogen op basis van willekeurig beschikbare gebouwen, maar niet op basis van een onderzoek naar wenselijke locaties. Naar de mening van cliënten zijn zeker gezien de leegstand in Woerden voldoende alternatieve locaties beschikbaar die tot aanmerkelijk minder overlast voor omwonenden hadden geleid.

#### *Reactie*

De aanvrager bepaalt wat hij aanvraagt en op welke locatie hij zijn bouwplan wil realiseren. Wij kunnen alleen beoordelen of een functie op een bepaalde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Nu dat het geval is, zien wij geen grond om de aanvraag af te wijzen en de initiatiefnemer te verzoeken op zoek te gaan naar een alternatieve locatie. Wij hebben bij de beoordeling van de aanvraag geen zelfstandige onderzoeksplicht naar eventuele alternatieve locaties.

Alleen indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren, kunnen wij op die grond medewerking aan een bouwplan onthouden. In dit geval is er echter geen concrete alternatieve locatie bekend, laat staan dat op voorhand duidelijk is dat op die locatie een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

**>> Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.**

#### **Bijlagen:**

1. Allonge bij de verhuurovereenkomsten van De Pretfabriek m.b.t. de huur van parkeerplaatsen rondom het pand Oostzee 6-8 in Woerden d.d. 7 november 2013
2. Allonge bij de verhuurovereenkomst van AutoUnit m.b.t. de huur van parkeerplaatsen rondom het pand Oostzee 6-8 in Woerden d.d. 8 november 2013