

## Zienswijzennota

In deze zienswijzennota wordt de zienswijze beantwoord die door \_\_\_\_\_ van Banning advocaten is ingediend namens \_\_\_\_\_ (hierna: Appellant) tegen het voornemen een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor het uitbreiden van het kantoor aan de Oudedijk 59 in Odiliapeel. De omgevingsvergunning is aangevraagd door van Loonbureau (hierna: Aanvrager)

Het voornemen om uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen heeft van 22 april tot en met 2 juni 2021 ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is op 12 mei 2021 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

### Inhoudelijke beoordeling van de zienswijze

#### *1. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de Beleidsregels Kruimelgevallen*

Naar het oordeel van appellant is de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd met de door het college van burgemeester en wethouders op 14 februari 2012 vastgestelde "Beleidsregel artikel 2.12 lid 1 onder 2 Wabo jo artikel 4 bijlage II Bor Gemeente Uden". In dit beleid wordt uiteengezet hoe de gemeente Uden om wil gaan met beroepen aan huis. De voorgenomen vergunningaanvraag is in strijd met de beleidsregel.

Door appellant wordt gesteld dat de beleidsregel eveneens van toepassing is bij de beoordeling van uitgebreide omgevingsvergunningen.

Gesteld wordt dat de aanvraag en het ontwerpbesluit op verschillende onderdelen in strijd is met het beleid. Verwezen wordt naar de regels voor beroepen aan huis zoals die ook in het bestemmingsplan Odiliapeel 2012 zijn opgenomen in artikel 12.3.3 van de planregels.

#### *2. Strijd met de Omgevingsvisie Uden 2015*

Appellant stelt dat de voorgenomen omgevingsvergunning strijdig is met de Omgevingsvisie Uden 2015. In de visie is opgenomen dat voor de kernen Volkel en Odiliapeel het dorpse karakter en de eigen identiteit behouden moet blijven, dat de leefbaarheid op peil gehouden moet worden, ingezet wordt op voldoende duurzame en op relevante doelgroepen gerichte woningen, een zo compleet mogelijk aanbod van voorzieningen en behoud van de relatie met het buitengebied.

Vanuit het beleid beredeneerd is appellant van mening dat de voorgenomen omgevingsvergunning leidt tot een onttrekking van een woning aan de woningvoorraad en dat daarmee het woningaanbod vermindert.

#### *3. De parkeernormen*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat er 8 parkeerplaatsen nodig zijn. In de berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeernormen voor kantoor en opslag. In de ogen van appellant dient voor het gehele gebouw de parkeernorm voor kantoor te worden toegepast, omdat deze ook voor de archiefruimte en de kantine te worden gehanteerd.

Gesteld wordt dat de in de ruimtelijke onderbouwing genoemde 8 parkeerplaatsen niet toereikend zijn.

Behoort bij besluit van het College van burgemeester en wethouders van Uden van

### Gemeentelijke reactie op de zienswijze

#### *1. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de Beleidsregels Kruimelgevallen*

Zaaknummer: 000199588

Behoort bij besluit van het College van burgemeester en wethouders van Uden van

14 juni 2021

Teamleider Kennisverlening en Gedrag Regio



De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de Beleidsregels voor Kruimelgevallen. Deze zijn niet toepasbaar op de voorgenomen ontwikkeling tot uitbreiding van het bestaande kantoor van vergunninghouder.

In 2015 is omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van het pand Oudedijk 59 in Odiliapeel ten behoeve van een gebruik als kantoor. Dit in afwijking van de geldende bestemming Wonen voor het perceel. Een afwijking van het bestemmingplan wil niet zeggen dat de bestemming daarmee ook daadwerkelijk is gewijzigd. Hiervoor is een planherziening noodzakelijk.

Middels de voorliggende aanvraag wordt beoogd het bestaande kantoor aan de Oudedijk 59 uit te breiden met een aanbouw. Juist vanwege de nog altijd geldende woonbestemming is bij na bezwaar geweigerde omgevingsvergunning geconcludeerd dat de kruimelafwijking als bedoeld in de Beleidsregels Kruimelgevallen niet toereikend is en dat hiervoor de zwaardere uitgebreide omgevingsvergunning de geëigende procedure is.

Het betoog van appellant faalt. De bestreden omgevingsvergunning wordt volgens de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voorbereid. Daarmee wordt niet alleen de uitbreiding van het pand (die rechtstreeks past binnen het bestemmingsplan), maar tevens de wijziging in het gebruik van het pand mogelijk gemaakt. De beoordeling of in onderhavig geval sprake is van een beroep aan huis is daardoor niet aan de orde.

## *2. Strijd met de Omgevingsvisie Uden 2015*

In de Omgevingsvisie wordt niet alleen ingezet op de handhaving van het woningaanbod in de kern Odiliapeel. De laatste jaren is het woningaanbod in Odiliapeel dan ook uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is het project Spechtenlaan. Naast het woningaanbod wordt ook de leefbaarheid van de kernen nagestreefd. Hiertoe behoort ook het voorzieningenniveau in de kern zelf. Werkgelegenheid is daar een van de pijlers voor. Om die reden is in 2015 ook medewerking verleend aan de wijziging van het gebruik van de woning aan de Oudedijk 59 naar een gebruik als kantoor. Hiertoe is de Omgevingsvisie Uden 2015 ook als onderdeel van de motivering gebruikt waarom medewerking verleend kon worden aan de omgevingsvergunning uit 2015.

In het feitelijk gebruik van het pand Oudedijk 59 is er sinds 2016 geen wijziging opgetreden. De voorgenomen uitbreiding van het pand wordt bovendien zodanig vormgegeven dat de wijziging in het gebruik als kantoor weer eenvoudig ongedaan kan worden gemaakt. Het is het doel van de vergunninghouder om op termijn het pand in gebruik te nemen als woonhuis.

Het betoog van appellant faalt. De gemeente Uden heeft sinds 2015 de woningvoorraad uitgebreid en voor het bestreden ontwerpbesluit omgevingsvergunning te verlenen, moet gesteld worden dat het gebruik van het pand eenvoudig weer terug te brengen is naar een woongebruik.

## *3. De Parkeernormen*

In de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is meegewogen dat in het pand ruimten zijn die als kantoor worden gebruikt en ruimten die voor de archieffunctie gebruikt worden. De ruimten die voor kantoor gebruikt worden hebben een hogere bezettingsgraad dan de ruimten die gebruikt worden als archief. Daar houdt de Nota Parkeernormen van de gemeente Uden rekening mee. De gehanteerde normen zijn gebaseerd op de kengetallen die worden gehanteerd door het CROW.

Het betoog van appellant faalt. De ondergrondse ruimte is bedoeld voor de archieffunctie. Een gebruik voor kantoor is hier ook niet aan de orde door het ontbreken van voldoende daglicht. Daarmee is het ook niet aannemelijk te maken dat de ruimte op een andere wijze dan voor

archief gebruikt gaat worden. Om die reden is de gehanteerde berekening van de parkeerbehoefte voldoende aannemelijk gemaakt in de ruimtelijke onderbouwing.