

Jenergy B.V.  
Clusiushof 8  
2341 PW Oegstgeest  
info@jenergy.nl

Gemeente Oegstgeest  
t.a.v. de klachtcoördinator  
Postbus 1270  
2340 BG OEGSTGEEST  
griffie@oegstgeest.nl

Betreft: Klacht met betrekking tot omgang Jenergy  
Datum: 2 juli 2021

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een klacht in over de wijze waarop de gemeente – en met name wethouder Nieuwenhuis - is omgegaan met de sportschool Jenergy. Ik licht deze klacht graag toe.

### **Achtergrond**

In 2013 zijn de plannen ontstaan om ter plaatse van Clusiushof een sportschool te vestigen. Op 24 mei 2013 heeft een bouwplantoetser van uw gemeente per mail het volgende bericht verstuurd met betrekking tot het gebruik als sportschool ter plaatse van het Clusiushof te Oegstgeest.

*Voor het gebouw is het bestemmingsplan Poelgeest van kracht. De gronden zijn aangewezen voor "Gemengde doeleinden" artikel 6. Een fitnessclub valt onder Maatschappelijke doeleinden en is in overeenstemming met het bestemmingsplan Poelgeest. U heeft geen omgevingsvergunning nodig voor het veranderen van het gebruik van het pand tot een fitnessclub.*

Na de toezegging van de gemeente, zijn de plannen verder uitgewerkt en is in maart 2014 de sportschool geopend.

De mogelijkheid ontstond om de sportschool uit te breiden met ruimtes aan de overzijde Clusiushof 9 en 9-a. In juni 2017 is opnieuw geïnformeerd naar de mogelijkheden uit het bestemmingsplan vanwege de beoogde uitbreiding van de sportschool. Op 9 februari 2017 berichtte de senior beleidsmedewerker en bedrijvencontactfunctionaris van uw gemeente het volgende:

*Op basis van het huidige Bestemmingsplan Poelgeest kunnen de ruimten op de BG (en onder voorwaarden op de 1<sup>e</sup> verdieping) worden gebruikt voor o.a. een fitnessruimte etc. In het toekomstige bestemmingsplan (ontwerpfase) wordt deze bestemming overgenomen. Indien het gebruik*

*vergelijkbaar is als de bestaande sportschool, dan past dat dus binnen ons huidige en toekomstige beleid.*

Op basis van deze toezeggingen heb ik besloten om ter plaatse van het Clusiusshof een sportschool te vestigen en de panden aan te kopen.

Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad van uw gemeente het bestemmingsplan Poelgeest vastgesteld. Het bestemmingsplan had een consoliderend karakter. De bestemming ter plaatse van het Clusiusshof bleef in beginsel hetzelfde, waarbij in 'gemengde doeleinden' werd gewijzigd in 'Gemengd-2' en de bestemmingsomschrijving 'maatschappelijke doeleinden' werd gewijzigd in 'maatschappelijke voorzieningen'. Het verschil tussen 'maatschappelijke doeleinden' en 'maatschappelijke voorzieningen' is terug te vinden in de begripsbepaling. In de nieuwe begripsbepaling van 'maatschappelijke voorzieningen' zijn geen sportvoorzieningen opgenomen, terwijl dit bij de definitie van 'maatschappelijke doeleinden' wel het geval was. Daarmee is de sportfunctie per abuis weg bestemd. Nu hier niets over is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, kan dit nooit de bedoeling zijn geweest. Op 5 februari 2021 heeft de toenmalige (2017) wethouder Wendelien Tönjann mij bevestigd dat het nooit de bedoeling is geweest om deze wijziging door te voeren.

Door de wijziging van de begripsbepaling van 'maatschappelijke doeleinden' in 'maatschappelijke voorzieningen' kwam het bestaande gebruik van de sportschool onder het overgangsrecht te vallen en werd uitbreiding niet meer mogelijk.

Met het oog op toekomstige uitbreiding, heb ik in 2019 tevens de ruimte Clusiusshof 4 gekocht van MeerWonen, die in gebruik was als supermarkt. Een voorwaarde voor de verkoop was dat de wethouders Nieuwenhuis en Huizing en de toenmalige directeur van MeerWonen de heer Hoogvliet akkoord moesten geven. De wethouders hebben mij toen er niet op gewezen dat de bestemming gewijzigd was en hebben zonder aanvullende voorwaarden een akkoord gegeven voor de verkoop aan mij, wetende dat ik de ruimte kocht voor een uitbreiding van de sportschool.

Nadat de toestemming verleend was, kon ik het pand aankopen. In eerste instantie werd een deel van het pand verhuurd aan een supermarkt. Toen de huur eind 2019 door de supermarkt werd opgezegd, bleek dat het bestemmingsplan uitbreiding niet meer toestond. De ruimte kwam vanaf juli 2020 leeg te staan. Naar aanleiding van de opzegging van de huur door de supermarkt, kondigde de wethouder tijdens een raadsvergadering aan dat de supermarktruimte niet als sportschool gebruikt mocht worden. Vervolgens is veel onrust in de wijk ontstaan, werden er posters opgehangen met discriminerende teksten als 'NJET zegt bestemmingsplan als antwoord op uitbreiding' en 'NIKITA is it cold?' op de ramen van Clusiusshof 4 ter behoud van een supermarkt en werd een facebookpagina opgericht tegen een uitbreiding van de sportschool en het behoud van de supermarkt.

Sinds februari 2020 verzoek ik om de ruimte van Clusiusshof 4 te gebruiken als sportschool. In eerste instantie reageerden ambtenaren afwijzend op uitbreidingsplannen. Het proces om tot een vergunning te komen duurde maanden, met alle financiële gevolgen van dien. De eerder

gehuurde/gekochte ruimtes aan de overkant konden niet verhuurd/verkocht worden, omdat er geen zekerheid bestond dat de wethouder toestemming zou geven voor het gebruik van de nieuwe ruimte. Daarbij zijn er veel tekeningen aangeleverd, op verzoek van de gemeente, en moest ik een advocaat die gespecialiseerd is in het omgevingsrecht in de arm nemen om alle procedures te begeleiden. Dit allemaal tijdens de Coronatijd waarbij sportschool negen maanden dicht is geweest, met een enorm omzetverlies tot gevolg, terwijl vrijwel alle vast lasten doorliepen (ook voor de ruimtes die mogen niet gebruikt worden). Toen de sportschool wel open mocht had ik juist extra ruimte nodig, vanwege de 1,5 meter afstand. Dit kon zonder vergunning niet toegestaan worden. Hierdoor werd ik ernstig beperkt in de gebruiksmogelijkheden.

Op 8 december 2020 verzocht ik om een overleg met de burgemeester en wethouder vanwege het uitblijven van een reactie. Dit overleg bleek niet mogelijk te zijn. Op 14 december 2020 vond er een overleg plaats met de wethouder Nieuwenhuis. De burgermeester wilde niet aanwezig zijn. Maxime Verhagen, klant bij Jenergy, was ook aanwezig bij het gesprek om het belang voor een snelle afhandeling van de vergunning te benadrukken. De wethouder reageerde met de mededeling dat de procedure ook langer gemaakt kon worden.

Op 27 januari 2021 zijn wijkbewoners een petitie gestart. Naar aanleiding van deze petitie en de aandacht die het Leidsch Dagblad daaraan bestede, was Nieuwenhuis ineens wel akkoord met de plannen. Er kon een aanvraag ingediend worden. Wethouder Nieuwenhuis stelde echter vergaande eisen; Jenergy mocht er geen enkele vierkante meter op vooruit gaan ("het streven is om de sportschool even groot of kleiner te maken dan wat het nu is" vertelde hij zonder uitleg). Hierdoor moest ik niet alleen de ruimtes aan de overkant afstoten, maar moest ik ook een gedeelte van de nieuwe ruimte afzetten/ongebruikt laten en een afscheidingsmuur bouwen. Ik heb deze voorwaarden moeten accepteren om ervoor te zorgen dat de ruimte niet nog langer ongebruikt zou blijven. Dit zou namelijk nog meer maandelijkse lasten met zich meebrengen.

De aanvraag, die van tevoren al uitgebreid afgestemd was, is ingediend op 2 februari 2021. Op 11 februari 2021 was ik uitgenodigd bij Unity.nu uitgenodigd voor een interview. Wethouder Nieuwenhuis gaf aan dat ik het interview moest afzeggen als ik wilde dat de aanvraag spoedig zou worden afgehandeld.

Pas op 19 april 2021 is de vergunning voor de nieuwe ruimte verleend. Met de vergunde vierkante meters konden wij op geen enkele manier ervoor zorgen dat mensen genoeg ruimte van elkaar konden houden i.v.m. Corona en hun veiligheid. De enige oplossing om de nodige ruimte te kunnen creëren, was om er een extra tussenvloer bij te laten bouwen. Het betreft hier een op zichzelf staande constructie waarvoor Jenergy eerder al toestemming heeft aangevraagd. In een mailwisseling van 19 december 2013 schreef de behandelend ambtenaar Laura Platte namelijk het volgende:

*Dear Jenny,*

*Great that your Gym is opening next February. I just consulted with my colleagues of BWT (Bouw en Woningtoezicht). You only need a permit (omgevingsvergunning) when you change the construction which means making changes in 'dragende wanden' en/of brandwerende muren.*

*Please submit a sketch of your plans so we can assess whether or not you need to make an application.*

*For the next two weeks you can consult with Bart Swinkels of BWT. Tel. 14071*

*Kind regards, Laura*

Na de ontvangst van de stukken stuurde Laura Platte op 20 januari 2014 de volgende e-mail:

*Dear Jenny,*

*I consulted BWT: you do not need a permit, so you can proceed with the new floors.*

*Good luck with the finishing of your gym and kind regards,*

*Laura*

Deze tussenvloer was een forse investering met een terugverdiëntijd van 15 jaar. Deze investering was noodzakelijk om alles in de beperkte vierkante meters mogelijk te maken.

Vooralsnog hebben wij geen goede uitleg/reden gekregen waarom wij deze vierkante meters niet zouden mogen gebruiken voor de sportschool. Het pand is mijn eigendom en de investeringsbeslissingen heb ik gedaan op basis van toezeggingen van de gemeente, waaruit bleek dat er geen beperkingen bestonden voor uitbreiding. Deze "extra" vierkante meters zijn op dit moment erg hard nodig om mensen veilig te kunnen laten sporten.

Op 3 mei 2021 is de verbouwing begonnen. De toezichthouders zijn minimaal vier keer op bezoek geweest, waarvan twee keer onaangekondigd. Op 19 mei 2021 constateerden de toezichthouders dat ik een verdiepingsvloer had gerealiseerd en legde een gebruiksverbod op. Sindsdien wordt er via verschillende manieren gezegd dat er wordt gezocht naar een oplossing en legalisatiemogelijkheden, maar het gebruiksverbod geldt nog steeds. Op 1 juli heb ik alle benodigde stukken aangeleverd, waarbij ik mag hopen dat het gebruiksverbod snel wordt opgeheven.

Op 16 juni 2021 heb ik aan de gemeenteraad verzocht om de bestemmingswijziging ongedaan te maken, of om het college in ieder geval op te dragen om medewerking te geven aan onze plannen. Tot op heden heb ik hier geen antwoord op gekregen.

## **Klacht**

De mededeling in de gemeenteraad dat de sportschool niet mocht uitbreiden in de ruimte van Clusiushof 4 van wethouder Nieuwenhuis - die in dezelfde wijk woont – bleek aanleiding voor een deel van de bewoners van de wijk om zich verenigen tegen de uitbreiding van de sportschool en voor het behoud van een supermarkt. Dit leidde tot laster, smaad en discriminatie tegen mij persoonlijk

en veroorzaakte klantenverlies. Op advies van de politie heb ik in juni 2020 na meerdere meldingen een aangifte ingediend.

In totaal ben ik meer dan een jaar bezig geweest, met véél financiële gevolgen om de samenvoeging van de panden mogelijk te maken, zonder dat ik er op vooruit ben gegaan. De gehuurde/gekochte ruimtes aan de overkant kon ik in die periode niet verhuren/verkopen, omdat ik geen zekerheid had over het gebruik van de nieuwe ruimte. Daarbij heb ik kosten moeten maken voor de aanvraag. Dit allemaal tijdens de Corona-periode, waarbij ik negen maanden dicht ben geweest met een enorm omzetverlies en doorlopende vast lasten (ook voor de ruimtes die ik niet mocht gebruiken). Dit staat nog los van de planschade die ik ten gevolge van de planologische wijziging lijd.

Met het behoud van de bestaande m<sup>2</sup> kan ik op geen enkele manier ervoor zorgen dat mensen genoeg ruimte van elkaar kunnen houden i.v.m. Corona en veiligheid. Juist voor groepslessen hebben we op dit moment de extra ruimte heel hard nodig. Voor iedere m<sup>2</sup> extra die ik nodig heb, heb ik nu een vergunning nodig.

Op dit moment heb ik twee verzoeken liggen voor extra m<sup>2</sup>, waarbij het nog maar de vraag is of dit toegestaan kan worden. Er worden op dit moment verzocht om allerlei onderzoeksrapporten, met alle bijkomende kosten. Dit terwijl er voor de wijziging van 2017 helemaal geen beperkingen golden met betrekking tot m<sup>2</sup>. De ongemotiveerde bestemmingswijziging heeft dus geleid tot een onwerkbaar situatie en tot een eindeloze onderzoekslast.

Mijn klacht bestaat kort samengevat uit de volgende onderdelen:

- I. De bestemming is per abuis gewijzigd, zonder enige toelichting.
- II. Er is vooralsnog geen bereidheid om de abusievelijke bestemmingswijziging ongedaan te maken.
- III. De wethouders Nieuwenhuis en Huizing hebben akkoord gegeven voor de verkoop van Clusiushof 4 aan mij in 2019 en stelden pas daarna dat er geen uitbreiding van de sportschool mogelijk was.
- IV. De gemeente heeft onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de sportschool en het benodigde ruimtegebruik vanwege Corona.
- V. De wethouder heeft onredelijke eisen gesteld, zeker gezien er zonder abusievelijke wijziging geen beperking bestond met betrekking tot de oppervlakte.
- VI. Het traject tot vergunningverlening heeft onnodig lang geduurd en werd opzettelijk vertraagd.
- VII. De wethouder had nooit mogen zeggen dat het traject nog langer kon duren en had mij nooit mogen weerhouden van een interview bij Unity.nu.
- VIII. De wethouder had nooit in het openbaar tijdens de raadsvergadering mogen zeggen dat de sportschool niet mocht uitbreiden in de ruimte van Clusiushof 4.
- IX. De gemeente had het vertrek van de supermarkt mij niet mogen toerekenen (dit was de beslissing van de hoofdkantoor van Support en co) en kan mij niet verantwoordelijk maken voor het terugkeren van een supermarktfunctie (ik ben geen supermarktexploitant).

In afwachting van uw reactie, verblijf ik.

Met vriendelijke groet,

Jenny Gaidoukevitch  
Jenergy Fitness Club