Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling
RBA team Ruimte

telefoon
14-0182

gouda
24 september 2024

dossiernummer
8590

onderwerp
Ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning ten behoeve van een nieuw kantoorgebouw en herinrichting van het terrein op de Goejanverwelledijk 56-62 (Van Ooijen)

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. In te stemmen met het afgeven van een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een nieuw kantoorgebouw en herinrichting van het terrein op de Goejanverwelledijk 56-62;

2. Voorschriften te verbinden aan de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen, zoals opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning;

3. In te stemmen met het automatisch omzetten van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien er tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend worden;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Op 6 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor de Goejanverwelledijk 56-62. De aanvrager is voornemens om de bedrijfsbebouwing op de huidige locatie aan de Goejanverwelledijk 56 – 62 te Gouda uit te breiden en te ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van een nieuw kantoor en een herinrichting van het terrein. Het huidige kantoor is gevestigd in het kantoordeel van het pand aan de Goejanverwelledijk 60 en in het dubbel woonhuis. Het kantoor in het dubbele woonhuis past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Goverwelle' (vastgesteld op 14 januari 2010), waar ter plaatse van het kantoor een woonbestemming geldt.

Om de functiewijziging mogelijk te maken, wordt daarom afgeweken van het bestemmingsplan middels een ‘buitenplanse afwijking’ (uitgebreide Wabo-procedure, aanvraag voor inwerkingtreding Omgevingswet ingediend).

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Door het afgeven van de ‘ontwerp verklaring van geen bedenkingen´ kan de ´Ontwerpmgevingsvergunning´ met bijhorende stukken en het ´ontwerp verklaring van geen bedenkingen´ zes weken ter inzage worden gelegd.

2 Argumenten

1.1 De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
Het plan is getoetst aan provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Uit de beoordeling blijkt dat het realiseren van de functiewijziging past binnen o.a. de provinciale Omgevingsvisie en de omgevingsvisie van de gemeente Gouda. Alle milieuonderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

1.2 Er is een economisch belang om mee te werken met de vergunning
Door groei van het bedrijf is de beschikbare kantoorruimte te klein geworden. In het verleden is al eens gezocht naar een andere locatie, maar gezien het zware materieel waarmee deze ondernemer de weg op

gaat, is het niet wenselijk om deze door de stad te laten gaan. Op deze locatie kan het werkverkeer gelijk de doorgaande weg op. Het intensiever benutten van het kavel door uitbreiding van kantoorruimte bij het bedrijf is passend in de Bedrijventerreinenstrategie waarin er ingezet wordt op intensivering en beter benutten van bestaande bedrijfskavels vanwege schaarste. Het BVO verschilt in totaal 315 m2 met de huidige situatie, waardoor er geen regionale procedure hoeft te worden doorlopen voor het bouwen van een nieuw kantoor.

1.3 Cultuurhistorie, linten en Jaagpad
Er is een beeldkwaliteitsplan en een planboek met cultuurhistorische analyse opgesteld. Hier is rekening gehouden met alle cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Dit is ook getoetst door de gemeente en de AOK. De locatie en het ensemble van alle gebouwen is zorgvuldig uitgekozen zodat er ingespeeld wordt op de hoogteverschillen langs de dijk en de zichtlijnen vanaf de dijk naar de Hollandsche IJssel verbeterd wordt.

Van het Jaagpad langs de Hollandsche IJssel is de wens om die open te houden en publiek toegankelijk te maken. Hier is in deze aanvraag rekening mee gehouden. Het hekwerk rond het bedrijfsperceel om het perceel af te sluiten komt dus niet langs het Jaagpad.

2.1 Voorschriften aan de ontwerpbeschikking verbinden
Voorschriften in de ontwerpbeschikking zijn gekoppeld aan de verklaring van geen bedenkingen en de ruimtelijke onderbouwing. De bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing met o.a. het planboek en cultuurhistorische analyse maken onderdeel uit van de voorschriften.

3.1 Verklaring van geen bedenkingen
De aanvraag is nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. Hierdoor wordt er nog aan de oude Wro en Wabo getoetst. Hierdoor is er nog een verklaring van geen bedenkingen nodig. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen is nodig.

Het college van B&W neemt een beslissing over het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning. Een onderdeel van de omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen. De raad is het bevoegd gezag voor het afgeven van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen. Het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit kan alleen als de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Bij geen zienswijzen wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen automatisch omgezet in een definitieve verklaring van geen bedenkingen In de raadsvergadering wordt de raad gevraagd om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft, worden de stukken ter inzage gelegd. Als er geen zienswijzen ingediend worden, zal het ontwerp plan hetzelfde blijven als het definitieve plan. De raad heeft het ontwerp plan dan al een keer beoordeeld. Door de ontwerp verklaring van een bedenkingen omzetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen wint de raad tijd en hoeft er niet twee keer vergaderd te worden over hetzelfde plan.

Hiermee wordt het belang van de raad beschermd. De verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven door de raad. Dit bestuursorgaan kan de verklaring alleen weigeren in het belang dat door het bestuursorgaan dat de verklaring afgeeft wordt beschermd. Ter bescherming van het belang moeten via de verklaring voorschriften worden meegegeven die door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning zijn verbonden. De verklaring van geen bedenkingen wordt genoemd in de beschikking en wordt als bijlage toegevoegd. Hiermee wordt de

4.1 Geen exploitatieplan vaststellen
Deze aanvraag bevat geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook zijn er voor de gemeente geen verhaalbare kosten. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan. De uitvoering van het project komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het project is financieel uitvoerbaar.

3 Kanttekeningen

Sloop van het dubbele woonhuis
De initiatiefnemer wil een nieuw kantoorgebouw realiseren. Om hiervoor voldoende ruimte te creëren wordt het bestaande dubbel woonhuis met huisnummer 56 en 58, dat al jarenlang als kantoor wordt gebruikt, gesloopt. Er staan in totaal 3 woningen op/naast dit bedrijfskavel waarvan er dus twee al jaren

gebruikt worden voor het kantoor. Na het verlenen van deze aanvraag zijn er planologisch gezien nog drie woningen toegestaan in het bestemmingsvlak Wonen dat overblijft (huis met huisnummer 62 blijft een woning). De 3 woningen zijn allen in eigendom van de aanvrager.

Het slopen van het dubbele woonhuis waar al jarenlang niet wordt gewoond is gezien de locatie-specifieke omstandigheden acceptabel omdat:

- Het niet gaat om betaalbare woningen (hoge WOZ-waarde);
- De betreffende 2 woningen zijn al geruime tijd niet in gebruik als woning, maar als kantoor;
- Rondom de woningen is grond met de bestemming bedrijventerrein, waar met werkvoertuigen met zwaar materieel wordt gereden. Het is geen reguliere woonomgeving en dus ook geen locatie met potentie voor het toevoegen van (betaalbare) woningen;
- De locatie is afgelegen, geen bestemming wonen in de nabije omgeving. Het gaat hier om een werklocatie die minder geschikt is als woonlocatie.

Bouwen in legger dijk
Op het perceel rust ook een waterstaat-waterkering bestemming. De legger van de dijk loopt door op dit perceel. Om in het plangebied te mogen bouwen moet hierdoor ook een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit voor worden aangevraagd. Het Hoogheemraadschap Rijnland is het bevoegde gezag. Er is ambtelijk afstemming geweest met het Hoogheemraadschap Rijnland en de aanvrager is ook in gesprek met het Hoogheemraadschap Rijnland. Er zijn op voorhand geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit te verkrijgen.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Als het ontwerpbesluit is genomen moet de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen 6 weken ter inzage worden gelegd. Hier kunnen zienswijzen op ingediend worden. Die worden meegewogen in het definitieve besluit.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Door deze vergunning te verlenen en de Verklaring van geen bedenkingen af te geven kan het bedrijf op de bestaande locatie blijven zitten en doorgroeien. Het intensiever benutten van het kavel door uitbreiding van kantoorruimte bij het bedrijf is passend in de Bedrijventerreinenstrategie waarin er ingezet wordt op intensivering en beter benutten van bestaande bedrijfskavels vanwege schaarste.

6 Communicatie / interactiviteit

Na de raadsvergadering wordt het ontwerpbesluit met bijhorende stukken en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Dit wordt op de gebruikelijke wijze – via de Staatscourant/Gemeenteblad, Goudse Post, www.ruimtelijkeplannen.nl – bekend gemaakt. De ingediende zienswijzen worden beoordeeld en betrokken in het uiteindelijke besluit. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt het besluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgezet in een definitieve klaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen
Bijlage 2: Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen Goejanverwelledijk 56-62
Bijlage 3: Ontwerpbeschikking Goejanverwelledijk 56-62
Bijlage 4: Ruimtelijke Onderbouwing Goejanverwelledijk 56-62
Bijlage 5: Bijlagenboek Ruimtelijke Onderbouwing Goejanverwelledijk 56-62
Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan Goejanverwelledijk 56-62
Bijlage 7: Planschadeovereenkomst inclusief bijlagen