

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
L. Ponsioen

gouda
22 augustus 2023

dossiernummer
6966

telefoon
8737

onderwerp

Definitief VVGB voor het realiseren van een distributiecentrum aan Nieuwe Gouwe oz 40

Gevraagd besluit

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

1. Het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een distributiecentrum op het perceel Nieuwe Gouwe o.z. 40.
2. Voorschriften te verbinden aan de definitieve Verklaring van geen bedenkingen, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In 2022 is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een distributiecentrum op het perceel Nieuwe Gouwe o.z. 40 ingediend. Twee percelen worden samengevoegd door het dempen van een watergang. Op het nieuwe perceel wordt een distributiecentrum met bijhorende parkeerplaatsen en een groene terrein inrichting gerealiseerd. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Goudse Poort', omdat: het bouwen van een distributiecentrum en bijhorende terreininrichting in de bestemmingen 'Water' en 'Kantoor' niet is toegestaan. Het maximale bebouwingsvlak wordt met circa 7.9% overschreden. Ook is het aanleggen/verleggen van de inrit in strijd met de bestemming 'Verkeer'. Uit de toetsing van het plan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan het aan afwijken van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit heeft van 25 mei 2023 tot en met 5 juli 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord en verwerkt in de nota 'Beantwoording zienswijze'. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan de stukken bij de aanvraag, waaronder aan het bouwplan.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Gevraagd besluit is nodig om de realisatie van een distributiecentrum mogelijk te maken op het perceel Nieuwe gouwe o.z. 40. Door het afgeven van een definitief besluit 'Verklaring van geen bedenkingen' kan de Omgevingsvergunning met bijhorende stukken verleend worden.

2 Argumenten

2.1 De ambtelijke organisatie van de provincie heeft ingestemd met het voorliggende plan.

Het ontwerpbesluit is middels het e-formulier aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Het ontwerpbesluit en bijhorende stukken is ter beoordeling aan de provincie toegezonden. Ook heeft de ambtelijke organisatie een e-mail ontvangen over het proces. De provincie Zuid-Holland heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Dit is niet gebeurd. Per e-mail heeft de ambtelijke organisatie aangegeven te kunnen instemmen met het voorliggende plan.

2.2 Het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is getoetst aan provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Uit de beoordeling blijkt dat het realiseren van een distributiecentrum past binnen o.a. de provinciale Omgevingsvisie, omgevingsvisie van de gemeente Gouda e.d.

2.3 De ontwikkeling wordt klimaat adaptief gebouwd

In de voorgestelde ontwikkeling wordt rekening gehouden met veranderende weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering. Dit is gedaan door het toepassen van het programma van eisen uit het convenant 'Klimaatadaptief Bouwen'.

2.4 Het bouwplan voldoet aan beleidsregel 3 van de structuurvisie Groen.

De ontwikkelaar heeft getracht om zoveel mogelijk groen op maaiveld te realiseren. In verband met de benodigde parkeerplaatsen is het niet haalbaar 15% openbaar groen op maaiveld te realiseren. In het bouwplan wordt er 5.775 m² groen op maaiveld aangelegd. Dit is 14,2% van het projectgebied. Daarnaast wordt er 7.400 m² aan compenserende aamregelen getroffen. Er wordt 3.974 m² half verharding, 1.900 m² groendak en 1.526 m² groene gevel aangelegd. Dit is twee maal de hoeveelheid als zou moeten volgens de compensatieregels.

2.5 Verkeerskundige ingrepen worden betaald door de ontwikkelaar

De ontwikkelaar verlegt de huidige inrit en stelt voor om een opstelstrook op de Nieuwe Gouwe o.z. aan te leggen. Door de opstelstrook zal het overige verkeer minder hinder ervaren van vrachtwagens die naar het distributiecentrum gaan. De ontwikkelaar betaalt het volledige bedrag voor het aanleggen van de opstelstrook. Omdat de voorgestelde ontwikkeling zorgt voor een toename van verkeersbewegingen op de Nieuwe Gouwe o.z., is met de ontwikkelaar afgesproken dat hij een bijdrage levert t.b.v. bovenwijkse voorzieningen.

2.6 Deze ontwikkeling versterkt het ondernemers- en vestigingsklimaat in de stad

Het bedrijf dat zich gaat vestigen in het distributiecentrum heeft een regiofunctie. Doordat deze huurder naar Gouda komt, zal de werkgelegenheid toenemen. Dit heeft een positief effect op de stad en regio. Ook draagt het bij aan het versterken van de het ondernemers- en vestigingsklimaat van Gouda. Dit is een van de speerpunten uit het bestuursakkoord 2022-2026.

2.7 Watercompensatie vindt plaats deels op het perceel en deels in hetzelfde peilgebied

In het bouwplan wordt een sloot gedempt en wordt er verharding toegevoegd. Hierdoor moet er 4.353,45m² aan water gecompenseerd worden. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het compenseren van water in Waddinxveen hetzelfde peilgebied is als het peilgebied van het perceel Nieuwe Gouwe o.z. 40. Het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Waddinxveen hebben vergunningen afgegeven voor het toevoegen van water in de gemeente Waddinxveen.

2.8 Het bestaande bedrijventerrein optimaal wordt benut.

Het perceel Nieuwe Gouwe o.z. 40 ligt jaren braak. Door deze ontwikkeling wordt er een invulling gegeven aan een loze ruimte op het bedrijventerrein Goudse Poort. Hierdoor wordt het bestaande bedrijventerrein optimaal benut en versterkt. Door invulling te geven aan loze ruimtes op het bedrijventerrein, kunnen lege poldergebieden/buitengebieden onbebouwd blijven.

2.9 Met de anterieure overeenkomst wordt planschade en privaatrechtelijke afspraken geborgd.

In het besluit kunnen alleen publiekrechtelijke afspraken geborgd worden. Afspraken over planschade en privaatrechtelijke afspraken, zoals: financiële bijdragen kunnen niet juridisch worden geborgd in het besluit, maar zijn wel geborgd in de anterieure overeenkomst.

2.10 Een verklaring van geen bedenkingen is nodig.

Het college van B&W neemt een beslissing over het (ontwerp)besluit 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 verlenen van de omgevingsvergunning kan alleen als er een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven.

2.11 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 ter bescherming van het bestuursorgaan die de verklaring afgeeft. 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 verklaring onderdeel van de vergunning.

2.12 De financiële verplichtingen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst

Het kostenverhaal is vastgelegd in de bijgevoegde anterieure overeenkomst. Hierdoor zijn de financiële verplichtingen juridisch geborgd en is een exploitatieplan niet nodig.

3 Kanttekeningen

3.1 Het heeft invloed op de huidige verkeerssituatie van de nieuwe Gouwe o.z

Planologisch zijn er bestemmingen zoals: 'Bedrijfsbestemming cat. 3' en 'kantoor' op dit perceel toegestaan. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt die voldoet aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan, dan kunnen er 1104 autoritten per etmaal worden gegenereerd (Zie bijlage 6: ruimtelijke onderbouwing, bijlagen 6, pagina 10). Het perceel ligt al een geruime tijd braak en is tijdelijk in gebruik genomen als COVID teststraat. Omdat er feitelijk al jaren geen ontwikkeling heeft plaatsgevonden, is men gewend geraakt aan deze situatie. Het distributiecentrum zal circa 961 autoritten per etmaal genereren, waarvan maximaal 200 vrachtritten per etmaal zijn. De beoogde gebruiker verwacht per laaddok 5 zware vrachtauto's per werkdag etmaal (= 10 autoritten/dok) te genereren (Zie bijlage 6: ruimtelijke onderbouwing, bijlagen 6, pagina 9). Het autoverkeer van en naar het distributiecentrum zal via de Hanzeweg worden geleid. Planologisch gezien (qua verkeer) is er geen verruiming van de verkeerstechnische mogelijkheden.

3.2 Deze locatie vervalt als optie in de ruimtelijke schuifpuzzel Goudse Poort/Kromme Gouwe

Vanuit de regionale kwalitatieve bedrijvenstrategie is het voorgestelde perceel een logische keuze om een grootschalig logistiekcentrum te bouwen. In andere omliggende gemeenten is er meer ruimte voor logistieke centra en aanwezige logistieke bedrijven die kansen bieden om gezamenlijk een bedrijvenclustering te vormen. Gouda is dan ook geen onderdeel van de A12-logistiek corridor. De voorgestelde locatie is bovendien in beeld voor de ruimtelijke 'schuifpuzzel' Kromme Gouwe / Goudse Poort. Die optie vervalt met voorliggend besluit.

3.3 Uitvoering van maatregelen nog niet zeker.

Het is nog niet zeker of de provincie Zuid-Holland verkeersmaatregelen gaat uitvoeren na monitoring. Ook omdat de Nieuwe Gouwe o.z. en het omliggende verkeersnetwerk niet op de prioriteitenlijst van de provincie staat. Als de maatregelen niet worden uitgevoerd, dan zou een terugbetalingsregeling aan de orde kunnen zijn.

3.4 De bijdrage t.b.v. bovenwijkse voorzieningen dienen wel besteed te worden

De bijdrage ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Indien de bijdrage van de ontwikkelaar niet wordt besteed aan maatregelen voor de Nieuwe Gouwe o.z. dan bestaat de kans op vernietigbare delen van de overeenkomst.

3.5 Juridische- / financiële gevolgen

n.v.t.

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

In zowel het distributiecentrum als de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met groen en klimaat.

5 Communicatie / interactiviteit

Na de raadsvergadering wordt het definitieve besluit met bijhorende stukken verleend. De mogelijkheid om beroep bij de rechtbank in te stellen staat dan open. Het definitieve besluit wordt op de gebruikelijke wijze – via de Staatscourant/Gemeentebled, Goudse Post, www.ruimtelijkeplannen.nl – bekend gemaakt.

De gemeente Gouda informeert de belangenverenigingen Goudse Poort en Gouda Onderneemt over het besluit en bijhorende proces.

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

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve