

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
H.J. Habermehl

gouda
22 augustus 2023

dossiernummer
7411

telefoon
0639849749

onderwerp

Ontwerp VVGB ten behoeve van een functiewijziging voor de bedrijfswoning Broekweg 2

Gevraagd besluit

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

- 1 Het afgeven van een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een functiewijziging voor de bedrijfswoning Broekweg 2;
- 2 Voorschriften te verbinden aan de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen, zoals opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning;
- 3 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

Aan de Broekweg 2 in Gouda is het voormalige gemaal Oostpolder gelegen van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In het gebouw zat voorheen een gemaal en een dienstwoning. Omdat er medio 2022 een nieuw gemaal in gebruik is genomen aan de Nieuwe Broekweg, ongeveer 400 meter zuidelijker, vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats en is een dienstwoning niet meer nodig. Zodoende heeft het hoogheemraadschap een aanvraag ingediend om de functie van het gebouw aan de Broekweg 2 te wijzigen in een reguliere woning.

Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gebruikt. Het pand, een gemeentelijk monument, blijft behouden en er vinden enkele interne wijzigingen plaats. De uiterlijke verschijningsvorm aan de buitenzijde wordt niet gewijzigd.

Het parkeren bij de woning vindt plaats op eigen terrein aan de noordzijde. Er wordt geen nieuwe bebouwing bij gebouwd

Deze functiewijziging is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan "Oostpolder" (2013), waardoor een planologische procedure doorlopen dient te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO), waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

1. Nadere uitleg op gevraagd besluit

Genoemd besluit is nodig om een functiewijziging van de (voormalige) bedrijfswoning aan de Broekweg 2 mogelijk te maken. Door het afgeven van een ontwerp besluit 'Verklaring van geen bedenkingen' kan het ontwerpbesluit 'Omgevingsvergunning' met bijhorende stukken en het ontwerpbesluit 'Verklaring van geen bedenkingen' zes weken ter inzage worden gelegd.

2. Argumenten

1.1 *Het 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, omgevingsvisie van de gemeente Gouda e.d.

1.2 *Behoud cultuurhistorische waarden*

De functiewijziging van gemaal met dienstwoning naar een reguliere woning leidt er toe dat een gemeentelijk monument in gebruik blijft en naar de toekomst toe behouden. Dit sluit goed aan bij de kernkwaliteit van Gouda om zorgvuldig om te gaan met haar cultuurhistorische waarden. Bij het nieuwe gemaal aan de Nieuwe Broekweg is in overleg met de gemeente en HHSK een informatiepaneel aangebracht om de cultuurhistorische betekenis van het brede gebied, en het oude gemaal, te memoreren.

Het project past zodoende in het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving.

1.3 *Het plan voldoet aan de parkeernorm*

Op het terrein is voldoende ruimte om aan de parkeernorm te voldoen, hier kunnen namelijk meerdere auto's staan. Er is geen belemmering vanuit het aspect parkeren.

1.4 *Milieuzonering*

Het project behelst de voorgenomen functiewijziging van het pand met gemaal en dienstwoning naar een reguliere woning. De woonfunctie is in die zin al aanwezig terwijl het oude gemaal niet meer in gebruik is of in gebruik kan worden genomen. Dit betekent dat voor de omliggende bedrijven er geen nieuwe beperkingen zullen ontstaan en er al met de bedrijfsvoering rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van de woning. Daarmee is de woonfunctie inpasbaar

2.1.1 *M.E.R beoordeling*

Een functiewijziging van een bestaand gebouw is geen activiteit die is genoemd in de C of D-lijsten van het Besluit m.e.r.. Er is geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling voor het project nodig

3.1 *Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen is nodig.*

Het college van B&W neemt een beslissing over het ontwerpbesluit 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 omgevingsvergunning kan alleen als de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

3.2 *Hierdoor hoeft de raad niet twee keer te vergaderen over hetzelfde plan.*

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.

4.1 *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 verklaring onderdeel van de vergunning.

5.1 Exploitatieplan

De functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is 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. Juridische- / financiële gevolgen

n.v.t.

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

nvt

5. 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/Gemeentebled, 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