

Gespreksverslag omwonenden bouwplan Nijverheidsstraat

Datum: 15 januari 2025
Plaats: Huis van de Stad, Gouda
Aanvang: 16:45 uur
Einde: ca.18:15 uur

Aanwezigen:

XX (omwonende)
XX (omwonende)
XX (omwonende)
XX (omwonende)
XX (omwonende)
XX (omwonende)
XX (omwonende)

Jan Kees Oppelaar (wethouder Wonen)
Michiel Bunnik (wethouder Economie)

XX (regieambtenaar Bouw- en Woningtoezicht en accounthouder ODMH)

De heer XX

Aanleiding is de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Er werd opgemerkt dat het vervolgens lange tijd stil bleef rondom de aanvraag, waardoor de bouwplannen zijn opgevraagd bij de ODMH.

De heer XX

Benoemd dat het bestemmingsplan in 1994 is vastgesteld en herzien is in 2002. Het plan uit 2002 betreft een geconsolideerde versie van 1994. Waarbij het plan voornamelijk is aangepast wegens digitaliseringsmogelijkheden.

De heer XX

Maakt zich zorgen. Er worden signalen opgevangen dat de loodsen (ook) voor andere zaken gebruikt gaan worden. Bijvoorbeeld als een 24/7 geopende Internetstore.

Jan Kees Oppelaar

Begrijpt de zorg van de omwonenden. Het plan is nogal impactvol. Echter, het bestemmingsplan is leidend. Het bouwplan past daar binnen.

Jan Kees Oppelaar

De ODMH voert namens gemeente Gouda de taken uit voor vergunningverlening. De gemeenteraad stelt de kaders (zoals bestemmingsplannen) vast waarbinnen de ODMH moet handelen. Het plan past binnen deze kaders waardoor de ODMH namens het college niet anders kan dan de vergunning te verlenen. Er is geen enkele weigeringsgrond. Er is sprake van een gebonden beschikking.

De heer XX

Het enorme gebouw neemt zonlicht weg waardoor zonnepanelen geen optie meer zijn en voelt zich letterlijk in de kou en in het donker gezet.

Michiel Bunnik

De locatie betreft een bedrijventerrein. De lange termijn visie betreft wonen, maar zal kunnen stranden wegens de huidige ondernemers. Zij willen niet belemmerd worden door (rechten) van eventuele toekomstige omwonenden.

Mevrouw XX

Wij wonen in een uithoek. Er is weinig zicht op de betreffende locatie. Wij zijn bang dat de boxen gebruikt gaan worden voor ondermijnende praktijken.

Jan Kees Oppelaar

Er is ambtelijk contact geweest met de ontwikkelaar. Deze heeft aangegeven graag met u in gesprek te gaan. In dit gesprek is het belangrijk dat u uw zorgen op tafel legt.

De heer XX

De ontwikkelaar had na 1 januari 2024 –het moment waarop de Omgevingswet in werking is getreden– moeten participeren.

Jan Kees Oppelaar

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is in 2023 gedaan, en valt daarmee niet onder de Omgevingswet maar onder het "oude regime" waarbij geen participatieplicht geldt. Maar omdat de aanvraag binnen het bestemmingsplan past, bestaat er ook geen participatieplicht onder de Omgevingswet. Participatie geldt alleen bij een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Hiervan is geen sprake.

De heer XX

In de 'Visie Bedrijventerreinen' staat dat de gemeente streeft naar evenwichtige en zo efficiënt mogelijke bedrijventerreinen.

Michiel Bunnik

De visie moet gelezen worden in samenhang met alle andere bedrijventerreinen in Gouda. Waarbij de voorkeur is dat uitbreiding plaatsvindt op de bestaande bedrijventerreinen.

Algemeen afgegeven signaal

De omwonende maken zich naast ondermijnende praktijken ook zorgen over verloedering. Als voorbeeld wordt genoemd het parkeren van auto's (opslag) die op naam staan van autohandelaren die gevestigd zijn buiten Gouda.

XX

In het bestemmingsplan zijn gebruiksvoorschriften opgenomen. Indien panden en/of gronden anders worden gebruikt is er sprake van strijdig gebruik. Tegen deze strijdigheden kan het college van burgemeester en wethouders handhavend optreden.

De heer XX

Er wordt opgemerkt dat de ontwikkelaar wel heel erg de grenzen van de mogelijkheden opzoekt en dat er op geen enkele manier rekening is gehouden met het wel en wee van de omwonenden. De maximale benutting laat zien dat de ontwikkelaar alleen maar uit is op maximaal financieel rendement. Dit gevoel wordt gesterkt door het feit dat de ontwikkelaar in opdracht handelt van een buitenlandse partij die geen enkele binding voelt met de locatie en de omgeving.

De heer XX

Bij een positieve beslissing (lees als de vergunning wordt verleend) gaan de omwonenden waarschijnlijk in bezwaar en (hoger)beroep.

Algemeen afgegeven signaal

De bewoners hebben geen bezwaar tegen een bedrijf op die locatie, maar wel tegen het bouwplan dat nu voorligt. Als voorbeeld wordt de (verkeers)veiligheid aangehaald. Wat gaat het voor ons betekenen (zowel tijdens de bouw als na ingebruikname van het pand) in relatie tot schade en verkeersonveilige situaties door (zwaar)transport?

De heer XX

De toets van de ODMH klopt niet. Bij de berekening van het bouwvlak zijn ook mijn kadastrale percelen meegenomen. Hierdoor zijn mijn toekomstige mogelijkheden uitgeput. (Hierbij wordt een situatietekening ter verduidelijking voorgelegd).

De heer XX

Er is een recht van overpad, Dit plan zorgt ervoor dat -nadat het bouwwerk is gerealiseerd- er geen (veilige) verkeersbewegingen meer mogelijk zijn. De positionering en de omvang van het gebouw belemmeren het gebruik van het recht van overpad. De vergunning had hierom niet verleend mogen/kunnen worden.

XX

Het college heeft alleen bestuursrechtelijke bevoegdheden. In de praktijk betekent dit dat bij initiatieven die binnen het bestemmingsplan passen geen privaatrechtelijke belemmeringen mogen worden getoetst. Het plan wordt naast het bestemmingsplan ook aan de welstandsnota en het Bouwbesluit (beide bestuursrechtelijke voorschriften) getoetst. Als er geen strijdigheden zijn MOET het college de vergunning verlenen.

Jan Kees Oppelaar

Wethouders/het college dienen bij het nemen van besluiten de wettelijke voorschriften op te volgen. Daar mogen onze inwoners en ondernemers ook op vertrouwen. Indien het college anders besluit is dat onbehoorlijk bestuur, wat kan leiden tot het moeten betalen van schadevergoedingen.

De heer XX

Is het plan akkoord bevonden door de Welstandscommissie?

XX

Ja, het plan is akkoord bevonden door de Welstandscommissie.

De heer XX

Licht het document toe dat vooraf aan de vergadering is uitgedeeld. Dit document is een overzicht van de negatieve effecten die de omwonenden verwachten in relatie tot:

- A Effecten na realisatie bouwplan
- B Effecten tijdens de sloop en nieuwbouw
- C Financieel en procedure

Afspraken

- 1 Als het besluit is genomen ontvangt de heer XX een afschrift van dit besluit via de mail.
- 2 Vanuit de gemeente zal nadrukkelijk worden gemeld richting de ontwikkelaar dat de omwonenden in bezwaar en (hoger) beroep gaan.

Opgesteld door XX d.d. 23 januari 2024

