Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL
20R.00646

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 16 juni 2020

Portefeuillehouder(s): wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening en Vergunningverlening

Contactpersoon: S. de Rijke

Tel.nr.: 8323 **E-mailadres:** rijke.s@woerden.nl

Onderwerp: Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwen van bedrijfshallen en kantoorruimte op het adres Populierenweg 45 in Oudewater (OLO3640597).

De raad besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwen van bedrijfshallen en kantoorruimte op het adres Populierenweg 45 in Oudewater (OLO3640597).

Inleiding:

Op het perceel Populierenweg 45 wil de initiatiefnemer bedrijfshallen en een bovengelegen zelfstandige kantoorruimte realiseren. De bestaande bebouwing is inmiddels afgebroken en de bouw van het nieuwe pand is reeds gestart.
De bedrijfshallen worden uitgevoerd als garageboxen en gaan dienen voor opslag. In de boxen is via brede roldeuren autostalling mogelijk.
Aan het gebruik van de kantoorruimte zal de voorwaarde worden verbonden dat slechts een kantoor zonder baliefunctie is toegestaan. Onder een kantoor met baliefunctie wordt verstaan een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, een postkantoor of een reisbureau. Door met betrekking tot het gebruik van het pand aan de omgevingsvergunning het voorschrift te verbinden dat slechts een kantoorruimte zonder baliefunctie is toegestaan, wordt de verkeersaantrekkende werking geminimaliseerd. Ten aanzien van de bedrijfshallen zal als gebruiksvoorwaarde bij de vergunning gelden dat gebruikers van de hallen binnen moeten parkeren.

De aanvraag is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘bedrijvenpark Tappersheul’ en heeft daarbinnen de bestemming ‘bedrijventerrein’ met ten hoogste categorie 3.2 bedrijven, artikel 4. De aanvraag is in strijd met de regels van dit artikel, omdat enkel ondergeschikte kantoorruimte is toegestaan, er een groter bebouwingspercentage wordt gebouwd dan toegestaan, er op en over de bouwgrenzen wordt gebouwd en de parkeerplaatsen niet enkel worden voorzien op eigen terrein.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Het nu voorliggende verzoek is alleen te realiseren door toepassing te geven aan de "uitgebreide" afwijkingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college hierover pas een besluit nemen, nadat uw raad een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen.
Medewerking aan de afwijkingsprocedure is alleen mogelijk indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Beoogd effect:

Het nemen van een zorgvuldige, gemotiveerde beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten:

1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening
Om deze uitbreiding te kunnen realiseren moet worden afgeweken van de gebruiksregels en bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'bedrijvenpark Tappersheul'. Voor dit bouwplan is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend (bureau Witpaard gedateerd mei 2020). In deze goede ruimtelijke onderbouwing is voldoende gemotiveerd dat

1. de opzet van het bedrijventerrein zich leent voor vestiging van de gevraagde functie op het bedrijventerrein;
2. het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de gevraagde functies;
3. het bouwplan geen effect heeft op de bedrijven op de omliggende percelen.

Nu het college van oordeel is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, stellen wij de raad voor te besluiten tot het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

Kanttekeningen:

1.1 Er is sprake van parkeerproblematiek op het bedrijventerrein Tappersheul.
Bedrijven in de omgeving vragen zich af of het toevoegen van een kantoor op het bedrijventerrein niet gaat leiden tot het toevoegen van meer parkeerproblemen op het bedrijventerrein. In de ruimtelijke onderbouwing is echter aangeven dat het plan voldoet aan de CROW-normering waaraan moet worden getoetst. Daarnaast hoeft een nieuwe ontwikkeling niet de bestaande parkeerproblematiek op te lossen.

1.2 Voor het plan is reeds eerder een omgevingsvergunning afgegeven
Er is reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor het voorliggende plan doormiddel van een zogenoemde dubbele kruimelafwijking. Deze omgevingsvergunning is bij de Raad van State behandeld en door de Raad van State is op 4 februari 2020 geoordeeld dat de procedure niet juist is gevoerd (ECLI: NL:RVS:2020:338). Over deze procedure is op 3 maart 2020 een uitgebreide raadsinformatiebrief (20R.00258) aan uw raad verzonden. Inhoudelijk is de Raad van State niet ingegaan op de beroepsgronden van appellant. De rechtbank heeft echter in een eerder stadium de inhoudelijke beroepsgronden afgewezen. Het college ziet dan ook het standpunt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing bevestigd in de uitspraak van de rechtbank.

Financiën:

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Kosten worden bij de aanvrager in rekening gebracht via de leges voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Uitvoering:

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt als onderdeel van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kan een ieder zienswijzen indienen (artikel 3.10 e.v. Wabo). Voor zover (mede) gericht tegen het ontwerpraadsbesluit, worden de zienswijzen aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens definitief omtrent het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, onder afweging van mogelijke zienswijzen die tegen het besluit worden ingediend.

Communicatie:

Het ontwerp-besluit omgevingsvergunningen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt aan de aanvrager verzonden.
De ter inzagelegging van beide besluiten wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de IJsselbode.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Op 6 november 2018 (kenmerk 18U.20843) is voor dezelfde aanvraag een omgevingsvergunning verleend.
Op 3 juli 2019 (kenmerk: 19U.148840) is een beslissing op bezwaar verzonden inzake de eerder verleende omgevingsvergunning.

Bijlagen:

- Ontwerp-omgevingsvergunning Populierenweg 45 Oudewater (20.011303)
- Ruimtelijke onderbouwing Populierenweg 45 Oudewater (20.011310)
- Raadsbesluit ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Populierenweg 45 Oudewater(20R.00652)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester (wnd.),

W.G. Groeneweg