



RAADSBSLUIT Oudewater

20R.00938

Agendapunt: 11

Onderwerp: Een 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 van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 6 oktober 2020 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
artikel 3.11 jo artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t:

1. De ingekomen zienswijze van ViTap ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijze van advocatenkantoor Zwinkels niet-ontvankelijk te verklaren;
3. De ingekomen zienswijze van advocatenkantoor Zwinkels alsnog ontvankelijk te verklaren mocht aangetoond worden dat deze zienswijze toch tijdig is ingediend;
4. In te stemmen met de zienswijzerapportage behorend bij het raadsbesluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen Populierenweg 45;
5. Een 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).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering, gehouden op 5 november 2020.

De griffier,

mt. A. van der Lugt

De voorzitter,

W.G. Groeneweg

Zienswijzenrapportage behorend bij het raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen met betrekking tot de omgevingsvergunning Populierenweg 45 (dossiernummer olo3640597)

1. Inleiding

Van 29 juli 2020 tot en met 8 september 2020 hebben de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en de ontwerp-omgevingsvergunning Populierenweg 45 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen 1 van de besluiten of tegen beide besluiten naar voren te brengen.

2. Zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 4 zienswijzen ontvangen. Daarvan zijn 2 zienswijzen gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Er is 1 zienswijze gericht tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en 1 zienswijze die gericht is tegen beide hiervoor genoemde ontwerp-besluiten.

3. Ontvankelijkheid

3.1 Zienswijze ViTap

Op 26 augustus 2020 is door de gemeente een zienswijze ontvangen van het bestuur van BIZ vereniging ViTap. De zienswijze richt zich tegen het afgeven van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft deze ingekomen zienswijze doorgezonden aan de gemeenteraad. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

3.2 Zienswijze advocatenkantoor Zwinkels

Op 16 september 2020 is een zienswijze ontvangen van advocatenkantoor Zwinkels.

Op grond van artikel 6:9 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. De termijn om een zienswijze in te dienen liep tot en met 8 september 2020. De zienswijze is dan ook buiten de termijn ingekomen. In artikel 6:9 lid 2 Awb is een aanvullende bepaling opgenomen dat een zienswijze bij verzending per post tijdig is ingediend wanneer:

1. De zienswijze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd én
2. De zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen

Ad 1. Indiener heeft op verzoek een track- en tracebewijs overlegt met het postadres van de gemeente. Uit dit track- en tracebewijs blijkt dat een aangetekende brief op 7 september 2020 in de namiddag is aangeboden bij PostNL om te verzenden naar het postadres van de gemeente.

Ad 2. Uit onze administratie blijkt dat het poststuk later dan een week na afloop van de termijn, namelijk op 16 september 2020, is ontvangen. Uit een ingekomen brief van 24 september 2020 blijkt dat indiener vooralsnog niet kan aantonen dat de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn (uiterlijk 15 september 2020) door de gemeente is ontvangen. Indiener beschikt namelijk (nog) niet over een bewijs van afgifte van het poststuk. Daardoor is nu niet aangetoond dat het poststuk binnen een week na afloop van de zienswijzetermijn is ingekomen. Uit onze administratie blijkt dat dit niet het geval is.

Derhalve is niet voldaan beide voorwaarden die in artikel 6:9 lid 2 Awb zijn gesteld.

De wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen en het gevolg dat een niet-ontvankelijkheidsverklaring dient te volgen bij niet tijdige indiening, is van openbare orde, waardoor geen ruimte bestaat om hiervan af te wijken.

Tevens doet indiener een beroep op verschoonbare termijnoverschrijding in de zin van artikel 6:11 Awb. Indiener geeft daarbij aan dat de gekozen wijze van verzending in beginsel geen risico draagt

dat het langer dan een week onderweg is. Verzending per aangetekende post wordt volgens indiener aangemerkt als de meest zekere wijze van verzending.

Hier staat tegenover dat juist door middel van het aangetekend verzenden van poststukken de indiener kan controleren of de verzending op tijd op het postadres wordt geleverd.

Indiener geeft tevens aan dat er geen uitspraken zijn die betrekking hebben op verzending vanuit Nederland waarbij ontvangst later dan een week na afloop van de termijn plaatsvond.

Anders dan indiener stelt is er wel degelijk een uitspraak waar een binnen Nederland verzonden poststuk welke later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen, door de rechter als niet tijdig ingediend werd beoordeeld omdat niet aan beide voorwaarden uit artikel 6:9 lid 2 Awb werd voldaan (ECLI:NL:CRVB:2018:1413).

Indiener verwijst naar een uitspraak over verzending vanuit het buitenland waarin is bepaald dat juist voor verzending vanuit het buitenland de gestelde termijn uit artikel 6:9 lid 2 Awb soms te kort kan zijn. In de uitspraak wordt gesteld dat de termijnoverschrijding dan verschoonbaar kan zijn maar dat het beroepsschrift dan wel op een tijdstip moet zijn verzonden dat geen risico met zich draagt dat de termijn wordt overschreden (dus niet aan het einde van de termijn) en met gebruikmaking van een middel dat niet het ernstige risico in zich draagt dat de gestelde termijn wordt overschreden. Van verzending uit het buitenland is hier geen sprake. Daarnaast heeft indiener tot bijna het einde van de termijn gewacht met het indienen van een zienswijze.

Artikel 6:11 Awb (verschoonbare termijnoverschrijding) ziet overigens op de indiening van beroep en bezwaar en is (in tegenstelling tot artikel 6:9 Awb) in artikel 3:16 lid 3 Awb dit artikel niet van toepassing verklaard op de zienswijzeprocedure. Gelet op vorenstaande komen wij tot de conclusie dat de zienswijze niet tijdig is ingediend en er geen sprake kan zijn van een beroep op verschoonbare termijnoverschrijding. De ingekomen zienswijze van advocatenkantoor Zwinkels is op basis van de thans beschikbare informatie dan ook niet-ontvankelijk.

De zienswijze zal hieronder echter wel inhoudelijk worden behandeld voor het geval dat alsnog kan worden aangetoond dat de ingekomen zienswijze tijdig is ingediend.

4.1 Zienswijze ViTap

4.1.1. Door uw voornemen om toestemming te verlenen voor het parkeren van voertuigen niet enkel op eigen terrein voorzien wij een te grote parkeerdruk met bijbehorende overlast en onveilige situaties op de reeds ontoereikende openbare parkeervoorzieningen.

Reactie: Het is bekend dat er een hoge parkeerdruk is op bedrijventerrein Tappersheul. Het is echter vaste jurisprudentie dat een nieuwe ontwikkeling een bestaand parkeerprobleem niet hoeft op te lossen en dus dat een bestaand parkeerprobleem een nieuwe ontwikkeling niet in de weg mag staan. In de openbare ruimte was voorheen 1 parkeerplaats beschikbaar. Door het verplaatsen van de uitweg op het perceel Populierenweg 45 en de herinrichting van het terrein zullen er nu 5 extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hoewel deze parkeerplaatsen voor iedereen toegankelijk zullen zijn, legt het bouwplan geen druk op de al bestaande parkeervoorzieningen. De parkeerdruk zal hierdoor niet toenemen en tevens valt niet in te zien hoe dit zal leiden tot meer overlast en onveilige situaties.

4.1.2. De vergunningverlening staat haaks op de intentie die de gemeente en wij hebben om de parkeerdruk op Tappersheul te verminderen.

Reactie: De gemeente heeft nog steeds de intentie (door middel van de revitalisering van het bedrijventerrein) om de parkeerdruk op Tappersheul te verminderen. Deze vergunning heeft echter

geen invloed op deze intentie nu het plan voldoet aan de parkeernorm en hierdoor ook de parkeerdruk niet toeneemt.

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het raadsvoorstel en raadsbesluit aan te passen.

4.2. Zienswijze advocatenkantoor Zwinkels

4.2.1. Het gebruik als kantoor is niet passend op het bedrijventerrein Tappersheul. Door de menging met kantoren gaat de functie van het bedrijvenpark als locatie voor maakbedrijven verloren. Medewerkers van het kantoor zullen eerder klagen over geluidsoverlast van het bedrijf dan medewerkers van een gelijksoortig bedrijf.

Reactie: In Oudewater is zowel vraag naar bedrijfspanden als kantoorpanden. Voor beide is te weinig aanbod. Het beperkte aanbod sluit niet altijd aan op de vraag vanuit de markt. De scheidslijn tussen kantooractiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten is erg dun aan het worden. Een en ander leidt ertoe dat er zich op het bedrijventerrein meerdere (zelfstandige) kantoren of andere voorzieningen (dansschool) hebben gevestigd. Het belangrijkste is dat functies elkaar niet beperken in de bedrijfsvoering. Dat is hier niet het geval. In bedrijfspanden op Tappersheul zijn op de eerste verdieping vaak bedrijf gerelateerde ondergeschikte kantooractiviteiten aanwezig. De verleende vergunning betreft een kantoorfunctie op de verdieping zonder baliefunctie. Hierdoor ontstaat geen verkeersaantrekkende werking. Zo behoudt het pand een bedrijfsmatige uitstraling en is de kans dat er een fors kantoorpand ontstaat niet mogelijk.

Een kantoor is geen geluidsgevoelige bestemming. De omliggende bedrijven moeten zich houden aan de Wet Milieubeheer en het activiteitenbesluit en daarmee is het geenszins te verwachten dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast.

4.2.2. De bouw mogelijkheden op het vrij kleine perceel worden meer dan maximaal benut. Nieuwbouw bij de burens maakt dat een toegang langs de bedrijven volledig op terrein van de burens dient te worden aangelegd. Door het bouwen tot op de grens met de openbare weg en het parkeren op de openbare weg wordt een deel van het openbare gebied in gebruik genomen door vergunninghouder.

Reactie: In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom de afwijkingen van de bouwvoorschriften niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Door indiener van de zienswijze is niet aangegeven waarom deze onderbouwing niet juist zou zijn. Eventuele nieuwbouw op naburige percelen maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. Zoals hierboven ook al aangegeven worden er openbare parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar en worden dus niet enkel in gebruik genomen door vergunninghouder.

4.2.3. Ten onrechte is uitgegaan van minimale norm die CROW voor de betreffende functie stelt.

Reactie: De minimale norm is gebaseerd op het basisniveau bereikbaarheid. Er wordt geen lagere norm opgelegd dan wettelijk is toegestaan. Bij de berekening van de minimale norm is niet uitgegaan van de verplichting om inpandig te parkeren. Het bouwplan voldoet aan de minimale norm voor de beoogde functies.

Voor de overweging met betrekking tot het uitgaan van de minimale norm is de voorwaarde van inpandig parkeren bij de bedrijfshallen op de begane grond betrokken. Dit betekent dat de functie op de begane grond geen parkeervraag genereert.

Als de parkeervraag voor de kantoorfunctie wordt berekend uitgaande van de hoogste norm (2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) dient het plan te voorzien in 27 nieuwe parkeerplaatsen. Hier wordt aan voldaan.

Dat het pand beperkt bereikbaar is met het openbaar vervoer geldt voor veel bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

4.2.4. De parkeervakken zijn niet voldoende breed en diep. Er is weinig ruimte om te manoeuvreren tussen de gevel van bedrijfsruimten en de parkeerplaatsen. Tevens is de voorwaarde dat gebruikers van de bedrijfsruimte op de begane grond alleen inpandig mogen parkeren niet uitvoerbaar.

Reactie: Op de situatietekening behorend bij de aanvraag is de maatvoering van de parkeerplaatsen betrokken. Ook valt niet in te zien dat er te weinig ruimte is om te manoeuvreren op de parkeerplaats. Indien er verwijst in de zienswijze naar de bijlage waar niet de raadsinformatiebrief van 27 augustus 2019 is toegevoegd maar de raadsinformatiebrief van 3 juli 2019. In de beantwoording van de vragen in de raadsinformatiebrief van 27 augustus is aangegeven dat het college geen garanties kan geven dat altijd door iedereen op eigen terrein zal parkeren. Dit geldt voor alle bedrijven op het bedrijventerrein. Er kan op voorhand niet vanuit worden gegaan dat de opgelegde voorwaarde met betrekking tot inpandig parkeren niet nagekomen kan worden.

4.2.5. In de bedrijfsruimten mag ieder bedrijf zich vestigen dat voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan. Dan klopt de parkeerberekening niet meer nu niet alle auto's van bedrijven inpandig kunnen worden geparkeerd.

Reactie: De vergunningaanvraag behelst het realiseren van bedrijfshallen uitgevoerd als garageboxen en met de functie van opslag. Dit is ook omschreven in de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag. Als er andere functies worden gerealiseerd die passend zijn binnen de regels van het geldende bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de hierbij behorende parkeernormering. Dit geldt voor alle bedrijven op het bedrijventerrein.

4.2.6. Voor een kantoor met 70 medewerkers zijn 41 parkeerplaatsen nodig. Als er in een kantoor meer dan 4 werkplekken per 100 m² gerealiseerd worden zal niet meer worden voldaan het begrip bvo dat het CROW hanteert.

Reactie: Bij de berekening van de parkeernorm wordt uitgegaan van het bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen en de norm die hierbij hoort. Hierbij wordt gekeken naar het gebouw en niet naar het aantal werknemers dat daar werkzaam zal zijn. De bedrijfsvloeroppervlakte van een gebouw is namelijk een vast gegeven terwijl de vestiging van het kantoor of het aantal werknemers kan wijzigen. De opgenomen definitie in de bijlage dient ter ondersteuning van de berekening van de parkeernorm wanneer de m² bedrijfsvloeroppervlakte niet bekend is maar wel het aantal arbeidsplaatsen. Dan kan worden berekend hoeveel bedrijfsvloeroppervlakte aan enkele functies kan worden toegerekend en wat de daarbij behorende parkeernorm is.

4.2.7. De afstand tussen de plangrens en de parkeervakken aan de overzijde van de Populierenweg is minder dan 6 meter. Een weg van minder dan 6 meter breed, met aan weerszijden geparkeerde auto's levert een verkeersonveilige situatie op.

Reactie: Er worden parkeerplaatsen aangelegd in openbaar groen. Deze worden betaald door aanvrager, aangelegd door de gemeente en zijn openbaar. Deze parkeerplaatsen hebben geen invloed op de bestaande wegbreedte. In de huidige situatie was er al 1 parkeervak langs de weg aanwezig.

Blijkens de ruimtelijke onderbouwing heeft het bouwplan geen negatief effect op de verkeersveiligheid.

Opgemerkt wordt dat aan indiener van de zienswijze de mogelijkheid is geboden om een voorstel te doen voor aanpassing van de ruimte rondom zijn eigen bedrijfspand. Hier is tot op heden nog geen gebruik van gemaakt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit aan te passen.

5. Ingekomen zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning

Hoewel de ingekomen zienswijzen van Goudriaan Vastgoed B.V. en Groeneweg zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en strikt genomen het college die zienswijzen beoordeeld, wordt de beantwoording van deze zienswijzen als bijlage bij deze zienswijzerapportage opgenomen. Voor zover die zienswijzen zien op de ruimtelijke onderbouwing kan de gemeenteraad hier volledigheidshalve kennis van nemen.

6. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit aan te passen of de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Bijlagen:

- Samenvatting en reactie op de ingekomen zienswijzen tegen de omgevingsvergunning.

Bijlage 1.

Samenvatting en reactie op de ingekomen zienswijzen tegen de omgevingsvergunning

Zienswijzen

De 2 zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

Zienswijze 1: Goudriaan Vastgoed (ingekomen 7 september 2020)

1.1 Wij maken ons zorgen dat de auto's die verwacht worden inpandig te parkeren dit niet zullen gaan doen. Met de komst van nog meer auto's zal het parkeerprobleem alleen nog maar meer worden.

Reactie: Zoals ook is omschreven in de ruimtelijke onderbouwing worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernorm. Bij de berekening van de parkeernorm moeten er voor de bedrijfshallen 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze zijn meegenomen in de hoeveelheid parkeerplaatsen die buiten het pand worden gerealiseerd. In de vergunning is daarnaast echter het voorschrift opgenomen dat alle gebruikers van de bedrijfshallen inpandig dienen te parkeren. Dit betekent dat – hoewel de parkeerplaatsen voor de bedrijfshallen zijn meegenomen bij de berekening van de benodigde parkeerplaatsen buiten het pand – de gebruikers van de bedrijfshallen buiten het pand geen gebruik zullen maken.

Er kan op voorhand niet van uit worden gegaan dat gebruikers van de bedrijfshallen de voorschriften niet zullen naleven. Op deze wijze zou er geen enkele vergunning meer verleend kunnen worden. Mochten dan de vergunningsvoorschriften niet worden nageleefd, dan kan door middel van toezicht en handhaving hierop worden toegezien.

1.2 Er is sprake van verstening van de omgeving, juist groen is erg belangrijk. Nu het pand aan alle kanten tot op de bouw- en erfgrens geplaatst zal worden, zal er geen plek overblijven voor groen.

Reactie: Een groene invulling van het perceel is geen voorwaarde die de gemeente kan stellen. Ook als gebouwd zou worden overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan is er geen verplichting om de inrichting van het terrein groen in te vullen.

1.3 Hoe gaat er gecontroleerd worden dat er enkel een zelfstandig kantoor zonder baliefunctie gevestigd mag worden.

Reactie: Er kan op voorhand niet van uit worden gegaan dat de functie van het bedrijf dat zich daar vestigt wijzigt in een functie die niet toegestaan is. Door middel van toezicht en handhaving kan worden toegezien op de naleving van de omgevingsvergunning.

1.4 De wens is dat er volgens en in overeenstemming met het bestemmingsplan gebouwd wordt.

Reactie: Het bestemmingsplan is geen statisch document. Het biedt rechtszekerheid aan gebruikers van het plangebied maar mag wel wijzigingen of veranderingen ondergaan. De wet biedt mogelijkheden om (onder voorwaarden) van het bestemmingsplan af te wijken. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is er geen reden om de vergunning te weigeren.

Zienswijze 2: Groeneweg & Zn Aardappelhandel (pro forma ingekomen op 8 september 2020 en aangevuld op 25 september 2020)

2.1. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet uitgegaan van de juiste parkeernormering. Bij de berekening had uitgegaan moeten worden van de maximale norm.

Reactie: niet duidelijk is waar de bijlage vandaan komt die bij de zienswijze is ingediend. Het lijkt er op dat dit een bijlage is bij een vastgestelde parkeernota van een andere gemeente. Nu de gemeente geen parkeerbeleid met hierin vastgelegde parkeernormering heeft, wordt bij de berekening van de

parkeernorm uitgegaan van de CROW-normering die op het moment van aanvraag van toepassing zijn (ASVV 2012) waarin onderscheid wordt gemaakt in stedelijkheidsgraad en gebiedskenmerken. Deze normering is ook terug te vinden in bijlage 9 van de ruimtelijke onderbouwing.

De minimale norm is gebaseerd op het basisniveau bereikbaarheid. Er wordt geen lagere norm opgelegd dan wettelijk is toegestaan. Bij de berekening van de minimale norm is niet uitgegaan van de verplichting om inpandig te parkeren. Het bouwplan voldoet aan de minimale norm voor de beoogde functies.

Voor de overweging met betrekking tot het uitgaan van de minimale norm is de voorwaarde van inpandig parkeren bij de bedrijfshallen op de begane grond betrokken. Dit betekent dat de functie op de begane grond geen parkeervraag genereert. Als de parkeervraag voor de kantoorfunctie wordt berekend uitgaande van de hoogste norm (2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) dient het plan te voorzien in 27 nieuwe parkeerplaatsen. Hier wordt aan voldaan.

2.2. Hoe worden de units door vrachtwagens bevoorraad.

Er is geen reden om aan te nemen dat bevoorrading door vrachtwagens van de kleinschalige opslag als uitgangspunt bij de verkeerstechnische beoordeling van de aanvraag had moeten plaatsvinden.

Daarnaast bestaat er geen reden om aan te nemen dat eventuele bevoorrading van de units niet mogelijk zou zijn door de gerealiseerde parkeervoorzieningen.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen of te weigeren.