

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

het oprichten van een woonhuis

1 Aanleiding

Op 10 mei 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het oprichten van een woonhuis op de locatie **Achterwillenseweg naast 146 in Gouda**.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

2 Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen, het volgende te besluiten:

- A. De aangevraagde omgevingsvergunning, onder bijgevoegde voorschriften, te verlenen voor de volgende activiteiten:
- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit:
- 2022-04-12 - 622.108.70 - KuiperCompagnons - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Datum document: 2022-04-12 – (ons kenmerk 2022119898)
 - 2022-04-12 - ANL22-6649 - ABO - Verkennend bodemonderzoek Datum document: 2022-04-12 – (ons kenmerk 2022119899)
 - 2022-04-12 - ANL22-6649 - ABO - Flora- en Faunaonderzoek Datum document: 2022-04-12 – (ons kenmerk 2022119901)
 - 2022-04-19 - V2262 v2.0 - Vestigia - Archeologisch vooronderzoek Datum document: 2022-04-19 – (ons kenmerk 2022119905)
 - Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2022119915)
 - 2022-07-08 - Buro Bouwfysica - 22198.01 - Rapport Geluidwering gevel Datum document: 2022-07-08 – (ons kenmerk 2022181516)
 - 2022-09-05 - RTStE3TGkAgi - Projectberekening Datum document: 2022-09-05 – (ons kenmerk 2022225847)
 - Notitie - Stikstofdepositie-onderzoek Datum document: 2022-09-05 – (ons kenmerk 2022225850)
 - Bewijslast, BENG, Energielabel 3-1-23 (ons kenmerk 2023009093)

- 2023-01-03, 2022-4206, Rapportage, BB BENG MPG Datum document: 2023-01-03 – (ons kenmerk 2023009094)
- 2023-01-31 - Buro Wolswijk - 17021, 001 - Overzicht Tekeningenlijst Datum document: 2023-01-31 – (ons kenmerk 2023032405)
- **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING MOET NOG WORDEN TOEGEVOEGD!!!**

Omdat de stukken die u bij de aanvraag heeft ingediend bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met de beschikking meegezonden.

3 Rechtsbescherming

Zienschijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode zienschijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij de gemeente {opdrachtgever} per adres Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda. Voor mondelinge zienschijzen kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (telefoon 088 5450 000). De zienschijzen kunnen tevens per e-mail worden ingediend via info@odmh.nl.

4 Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).

De aanvraag en de daarbij gevoegde bescheiden is getoetst aan eisen die het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

In verband met het ontbreken van een aantal noodzakelijke gegevens hebben wij de aanvrager op 18 mei 2022 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens op 18 juli 2022 ontvangen. De beslistermijn is hiermee met 61 dagen onderbroken geweest.

De aanvrager heeft op 20 december 2022 verzocht om de beslistermijn, op grond van artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht met 6 weken op te schorten. Wij hebben hiermee ingestemd.

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd.

5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

5.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Middenwillens" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Wonen I", "Water" en "Waarde – Archeologie". Het bouwplan is in strijd met de regels van de bestemming "Wonen I" van dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit 'afwijken bestemmingsplan/strijdig gebruik' in dit besluit.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar eveneens de bestemmingsplannen "Parapluplan Wonen", "Paraplulherziening Parkeren" en "Parapluplan

Darkstores" van kracht zijn. Het ingediende bouwplan is niet strijdig met deze bestemmingsplannen.

- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 16 februari 2023, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies over het plan gegevens. Wij hebben dit advies overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.
- Op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

5.2 Afwijken ruimtelijke regels/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het bouwwerk waarop het plan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Middenwillens" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Wonen I".
- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat hoofdgebouwen enkel toegestaan zijn binnen het bouwvlak. Dit perceel heeft geen bouwvlak en is daarmee strijdig met dit bestemmingsplan.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Wij willen meewerken aan een afwijking omdat:
 - De footprint van het gebouw is teruggebracht;
 - Het volume past op deze plek aan het lint;
 - De hoogte voldoet aan eerder gesteld maximum (9 meter);
 - Er gebruik wordt gemaakt van een bestaande brug aan de Achterwillenseweg. Hierdoor zijn er geen grote of impactvolle wijzigingen die de karakteristiek van het lint kunnen schaden. Doordat de woning gespiegeld is ten opzichte van het vorige plan ligt de voordeur en garage weer aan de zijde waar ook de ontsluiting is. Hierdoor is de ruimtelijke ordening in balans en is het stedenbouwkundig kloppend;
 - De positionering cultuurhistorisch aanvaardbaar is.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Dit is een ontwerpbesluit en is daarom niet ondertekend.

Voorschriften

Bouwen

1. De start en afronding van de werkzaamheden moeten gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. start/afronding werkzaamheden, **Achterwillenseweg naast 146 in Gouda** + ons kenmerk V-2022-002577.
2. Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd via <https://constructiestukken.odmh.nl/>. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

constructie

- a. de statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd.
 - b. het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.
 - c. een controleberekening van de bestaande constructies ter plaatste van de wijzigingen.
 - d. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
 - e. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - f. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
3. Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande algemene gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

diversen

- a. de tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluuchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
 - b. Bouw- en sloopveiligheidsplan.
 - c. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
4. Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat archeologische resten aanwezig zijn, dan moet het bevoegd gezag (de gemeente Gouda, via archeologie@odmh.nl) meteen op de hoogte gesteld worden en moet ze een beslissing nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.
 5. Uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghoud(st)er aangewezen coördinerend constructeur, voor alle constructieve onderdelen behorende bij dit bouwplan. Alle aan te leveren constructieve stukken dienen gecontroleerd en afgetekend te zijn door de aangewezen coördinerend constructeur.
 6. Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
 7. Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Tevens moet worden voldaan aan de geldende regels ten aanzien van PFAS.

Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.

8. De hoogteligging van de afgewerkte begane grondvloer moet liggen op de door de toezichthouder aangewezen peilhoogte.
9. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst);
 - b. steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - c. bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - d. teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m³;
 - e. dakgrind, indien meer dan 1 m³;
 - f. overig afval.Gevaarlijke stoffen zoals hierboven genoemd mogen niet worden gemengd of gescheiden. De fracties moeten op het bouwterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd.
10. Ten aanzien van het rioleringssysteem gelden de volgende eisen:
 - a. het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd;
 - b. het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd;
 - c. het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten;
 - d. de plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.

Mededelingen

Algemeen

- Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk V-2022-002577 vermelden.
- Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.
- Er is aangetoond dat er een significante toename is in stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied. Op dit moment is het gebied nog niet als stikstofgevoelig aanwezen. Voor deze ontwikkeling bestaat het risico dat het gebied "Broekenveld, Vettenbroek & Polder Stein" wordt aangewezen voordat het plan gerealiseerd is. Dit maakt dat de initiatiefnemer op het moment dat het gebied als stikstofgevoelig is aangewezen de Wet natuurbescherming overtreedt als de bouw plaatsvindt. Dan bestaat de kans dat de bouw stilgelegd wordt en dat de initiatiefnemer als nog een vergunning voor de Wet natuurbescherming voor het onderdeel stikstof moet aanvragen. Het is op dit moment onbekend wanneer het Natura 2000-gebied aangemerkt wordt als stikstofgevoelig. De initiatiefnemer is dan ook zelf verantwoordelijk voor het bijhouden van de stand van zaken rondom het Natura 2000-gebied, en het aanvragen van een eventuele vergunning.

Overige toestemmingen

- Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.

- Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via www.omgevingsloket.nl een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.
- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke stoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
- Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag om het onderdeel 'handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' noodzakelijk is.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

- Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.klic.nl of telefoonnummer 0800 0080.
- Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) moet een melding worden gedaan (zie Nota Bodembeheer Midden-Holland). De ODMH beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond moet ook een melding worden gedaan. Beide meldingen kunnen worden ingediend via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Voor meer informatie kunt u de website van ODMH raadplegen: www.odmh.nl.
- Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.

- Uit historisch onderzoek is gebleken dat delen van Gouda in de oorlog zijn gebombardeerd. Er zijn ook bommen gevallen op uw perceel of op naastgelegen percelen. Deskundigen gaan er vanuit dat 10 tot 15% van de afgeworpen explosieven niet ontploft (blindganger). Dit betekent dat er een kleine kans bestaat dat er nog een blindganger in de grond zit. Op uw perceel zit in de eerste laag van 3 meter zeker geen blindganger. Indien u dieper gelegen grondlagen gaat verstoren (bijv. door heiwerkzaamheden) adviseren wij u onderzoek te laten doen naar de aanwezigheid van blindgangers.
- Bomen dienen beschermd te worden volgens de poster “Werken rond bomen” (<https://www.norminstituutbomen.nl/producten/bomenposter>). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met bureaudagelijksbeheer@gouda.nl.
- De brandveiligheid in de woning wordt verhoogd door het installeren van rookmelders (bij voorkeur aangesloten op elektriciteitsnetwerk en onderling gekoppeld). Deze bezorgen de gebruikers in geval van brand enkele kostbare minuten tijdwinst om een veilig heenkomen te vinden. Met name in de nachtelijke uren kan dit mensenlevens redden. Vooral in de gang/overloop (verkeersruimte) is een rookmelder doelmatig, maar een rookmelder in elk vertrek (verblijfsruimte) waar brand zou kunnen ontstaan betekent een behoorlijke verbetering van de veiligheid.
- Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.