

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

Het bouwen van 58 woningen Parcour (Lombok Stationsplein 7a en 7b)

1 Aanleiding

Op 3 oktober 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het bouwen van 58 woningen Parcour (Lombok Stationsplein 7a en 7b) op de locatie Stationsplein 7 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, 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)

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit:

- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2023-00090389)
- 2022-10-31 - Bureau voor Archeologie Rapport 1234. locatie Lombok (ons kenmerk D-2023-00090376)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-9.200 en 300 - plattegronden, gevels en doorsnede Villa Type B (ons kenmerk D-2023-00090378)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-7-200 en 300 - plattegronden, gevel en doorsneden Herenhuizen tweekapper (ons kenmerk D-2023-00090379)
- 03-2023 - SVP - Stedenbouwkundig plan (ons kenmerk D-2023-00090381)
- 2023-03-29 - Aeries - RkhMtwpEDDuC - Projectberekening (ons kenmerk D-2023-00090382)
- 2023-09-28 - SVP - 3112 - BA-0.001 - Renvooi algemeen (ons kenmerk D-2023-00090383)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8-200 en 300 - plattegronden, gevels en doorsnede Villa Type A (ons kenmerk D-2023-00090385)
- 2023-09-28 - SVP - 3112 - BA-1.200 - plattegronden Stadswoningen (ons kenmerk D-2023-00090386)

- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA 0.800 - Kleur- en materialenstaat (ons kenmerk D-2023-00090387)
- 2022-05-31 - NGB - 13480.004 - Rapportage quickscan Wet natuurbescherming (ons kenmerk D-2023-00090392)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-7-201 en 301 - plattegronden, gevel en doorsneden Herenhuizen tweekapper Optie uitbouw 1.2m (ons kenmerk D-2023-00090393)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8.600 en 601 - Villa Type A BVO-GBO (ons kenmerk D-2023-00090409)
- 2021-01-29 - ECG - 294-020-AVO-01 - Aanvullend onderzoek Conventionele Explosieven/ Ontploffbare Oorlogsresten (ons kenmerk D-2023-00090422)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-7-202 en 302 - plattegronden, gevel en doorsneden Herenhuizen tweekapper Optie uitbouw 2.4m (ons kenmerk D-2023-00090394)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-1.600 en 601 - Stadswoningen BVO-GBO (ons kenmerk D-2023-00090402)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-7.203 en 303 - plattegronden, gevel en doorsneden Herenhuizen tweekapper Optie uitbouw 2.4m met daklicht (ons kenmerk D-2023-00090408)
- 2023-03-20 - Goudappel - Verkeersstudie (ons kenmerk D-2023-00090403)
- 2023-09-28 - Peutz -H 8992-2-RA-001 - Karakteristieke geluidwering gevels (ons kenmerk D-2023-00090407)
- 2022-03-21 - Mees - onderzoek en advies trillingen vanwege railverkeer (ons kenmerk D-2023-00090410)
- 2020-10-26 - Grondslag - Indicatief bodem- en asbestonderzoek Stationsplein 6 te Gouda (ons kenmerk D-2023-00090417)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-9.600 en 601 - Villa type B BVO-GBO (ons kenmerk D-2023-00090424)
- 2023-02-15 - Aerius - Ruu9QueZWmub - Projectberekening (ons kenmerk D-2023-00090425)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-0.100 - Situatie bestaand algemeen (ons kenmerk D-2023-00090427)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-6.600 en 601 - Herenhuizen BVO-GBO (ons kenmerk D-2023-00090429)
- 2023-09-22 - Reactie voortoets omgevingsvergunning 08-09-2023 (ons kenmerk D-2023-00090430)
- 2023-06-14 - Nex2Us - 2023021.beng.drvd.a1 - Energieprestatie (ons kenmerk D-2023-00090434)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-3.200 ,300 en 301 - plattegronden, gevels, doorsneden en blokgevels Bungalows (ons kenmerk D-2023-00090435)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-7.601 en 602 - Herenhuizen tweekapper BVO-GBO (ons kenmerk D-2023-00090437)
- 2023-04-04 - M+P - Onderzoek stikstofdepositie (ons kenmerk D-2023-00090444)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8.604 en 605 - Villa tweekapper BVO-GBO (ons kenmerk D-2023-00090432)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8.602 en 603 - Villa Type A+ BVO-GBO (ons kenmerk D-2023-00090440)
- 2022-12-20 - Oostkracht10 - 2021-062 - Onderzoek externe veiligheid (ons kenmerk D-2023-00090441)
- 2023-06-02 - M+P - Akoestisch onderzoek (ons kenmerk D-2023-00090443)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8.203 en 303 - plattegronden, gevels en doorsnede Villa Type A optie 3 (ons kenmerk D-2023-00090449)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-0.801 - Veiligheid- en gezondheidsplan algemeen (ons kenmerk D-2023-00090451)

- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8.205 en 305 - plattegronden, gevels en doorsnede Villa Type A+ (ons kenmerk D-2023-00090452)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-0.802 - Foto's bestaand (ons kenmerk D-2023-00090455)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-1.700 - Principe details stadswoningen (ons kenmerk D-2023-00090457)
- 2023-03-29 - Aeries - RTXzoXVJZQz5 - Projectberekening (ons kenmerk D-2023-00090459)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-4.600 t/m 604 - Appartementen BVO -GBO (ons kenmerk D-2023-00090460)
- 2023-02-15 - Aeries - S5DDuTMXYBNc - Projectberekening (ons kenmerk D-2023-00090462)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-9.201 en 301 - plattegronden, gevels en doorsnede Villa Type B optie (ons kenmerk D-2023-00090463)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8.206 en 306 - plattegronden, gevels en doorsnede Villa tweekapper (ons kenmerk D-2023-00090468)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-8.204 en 304 - plattegronden, gevels en doorsnede Villa Type A optie 4 (ons kenmerk D-2023-00090470)
- 2023-09-25 - Nex2us - 2023021.bbe.wd.a2 - Bouwbesluitberekeningen (ons kenmerk D-2023-00090473)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-3.700 - Principedetails Bungalows (ons kenmerk D-2023-00090476)
- 2023-11-22 - wijz a - SVP - BA--.201 - Villa TypeA, A+ tweekapper optie 1 (ons kenmerk D-2023-00112971)
- 2023-11-22 - wijz a - SVP - BA--.203 - Villa Type A, A+ en tweekapper optie 3 (ons kenmerk D-2023-00112970)
- 2023-11-22 - wijz a - SVP - BA-8.202 - Villa Type A, A+ en tweekapper optie 2 (ons kenmerk D-2023-00112969)
- 2023-11-16 - wijz - SVP - BA-6.200 - tekeningen set (plattegronden herenhuizen) (ons kenmerk D-2023-00112968)
- 2023-11-22 - SVP - BA-0.000 - Documentenlijst v2 (ons kenmerk D-2023-00112967)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-4.700 - Principedetails Appartementen (ons kenmerk D-2023-00090488)
- 2023-09-28 - SVP - 3112 - BA-0.101 - Situatie nieuw algemeen (ons kenmerk D-2023-00090487)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-6.201 en 301 - plattegronden, gevel en doorsneden Herenhuizen optie uitbouw 1.2m (ons kenmerk D-2023-00090486)
- 2023-06-21 - AW Infrabouw - IB22022 - BLVC-plan (ons kenmerk D-2023-00090484)
- 2023-07-06 - Mees - 20257.RO - Ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk D-2023-00090483)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA-7.700 - principedetails Herenhuizen (ons kenmerk D-2023-00090482)
- 2023-06-05 - Nex2Us - 2023021.qsb.wvdo.a1 - Quicksan brandveiligheid (ons kenmerk D-2023-00090479)
- 2023-06-21 - SVP - 3112 - BA - 3.600 en 601 - Bungalows BVO -GBO (ons kenmerk D-2023-00090478)

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

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen voor zes weken ter inzage. Iedereen kan in deze periode zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen. Dat kan op drie manieren:

1. Per post: een brief kan worden gestuurd naar het adres van Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda.
2. Mondeling: voor mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (telefoon 088 5450 000).
3. Per e-mail: de zienswijzen kunnen worden gemaild naar info@odmh.nl.

4 Procedure

Dit besluit is voorbereid overeenkomstig de bepalingen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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

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 bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Bedrijf", "Verkeer - Railverkeer", "Groen" en "Water". Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het bouwplan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" in dit besluit.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar de bestemmingsplannen "Parapluherziening Wonen" en "Parapluplan Darkstores" van kracht zijn. Het ingediende plan is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.
- De Welstandcommissie heeft op 9 november 2023, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies onder voorwaarden over het plan gegeven. 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 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het plan of werk waarop het plan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" van kracht is.
- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat het realiseren van woningen en appartementen in de bestemmingen "Bedrijf", "Verkeer - Railverkeer", "Groen" en "Water" in deze bestemmingen niet is toegestaan.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

- Wij willen meewerken aan een afwijking, omdat uit de overgelegde ruimtelijke onderbouwing, die in de voorbereidingsfase uitgebreid van commentaar is voorzien, waarna de noodzakelijke wijzigingen zijn aangebracht, de conclusie kan worden getrokken dat de realisatie van het bouwplan niet leidt tot een ongewenste aantasting van het woon- en leefklimaat, en is voorzien van een goede ruimtelijke motivering/onderbouwing (in alle aspecten).
- Ten behoeve van deze afwijking is op datum een hogere waarde besluit genomen.
- 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, Stationsplein 7, 2801AK Gouda + ons kenmerk 2023-00014159.
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:

Brandveiligheid

Bluswater: benodigde brandkranen voor dit project. Binnen 100 meter van de toegang van het gebouw een brandkraan aanwezig moet zijn (minimale opbrengst 30 m³/uur). Voor woongebouwen tussen 20 en 70 meter dient er op 50 meter afstand een brandkraan aanwezig te zijn, met een opbrengst van tenminste 90 m³/uur. Het definitieve ontwerp van de locatie van de brandkranen dient ter goedkeuring aangeleverd te worden.

Bodem

De omgevingsvergunning wordt wel verleend, maar treedt pas in werking zodra het bevoegd gezag heeft ingestemd met de bodemsanering (inclusief nazorgmaatregelen) betreffende het huidige plangebied. Uit het bodemonderzoek (Grondslag B.V., project 33211, d.d. 26 oktober 2020) blijkt dat op de locatie sprake is van meerdere gevallen van ernstige bodemverontreinigingen en eventueel nog onbekende gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Meer bodem- en asbestonderzoek is nodig. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de aanwezige nazorgmaatregelen van de al gesaneerde bodemverontreinigingen.

Welstand

De commissie is akkoord met het voorliggend plan op de volgende voorwaarde dat de terreininrichting wordt op een later moment alsnog voorgelegd bij de commissie. Het gaat hierbij met name om de entree tot het gebied, de ontmoetingsplekken en het speelelement. Deze dienen in samenhang te worden getoond.

Diversen

- a. De tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
 - b. De kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwdelen.
 - c. De gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
4. 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.
5. Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
6. De mechanische ventilatie moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze uit te schakelen. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen (Visie Externe Veiligheid gemeente Gouda).
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. 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. 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.

9. Ten aanzien van het rioleringsstelsel 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.
10. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
 - a. De aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - b. De aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - c. De aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - d. Het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste twee werkdagen van tevoren.
 - e. Het 'sluiten' van de plafonds (i.v.m. controle brandpreventie), 2 werkdagen tevoren.
 - f. De voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste 2 werkdagen voor voltooiing.

Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

Handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening

1. De afwijking treedt per datum in werking.
2. Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig deze omgevingsvergunning is alleen toegestaan indien overeenkomstig deze omgevingsvergunning binnen zes maanden na oplevering gereedkomen (openbaar) groen is aangelegd en in stand wordt gehouden.

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)beschelden graag het kenmerk 2023-00014159 vermelden.
- Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.
- Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd. Hiervoor krijgt u een afzonderlijke nota namens de gemeente Gouda. Deze aanslag is gebaseerd op het oppervlak dat door u daadwerkelijk in gebruik wordt genomen. Let op: het feit dat u precariobelasting betaalt wil nog niet zeggen dat u ook een vergunning heeft voor het in gebruik nemen van de openbare grond.

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.

Ecologie

- Om overtredingen van de Wet natuurbescherming tijdens/na de werkzaamheden te voorkomen, raden wij aan om:
 - Buiten het vogelbroedseizoen te werken (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog.
 - Voor de aangetroffen steilwand met mogelijke nestlocatie van ijsvogel gepaste alternatieven aan te bieden, onder begeleiding van een deskundige ecooloog en buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling.
 - De werkzaamheden uit te voeren bij daglicht, om lichtverstoring door werkverlichting op vleermuizen te voorkomen.
 - Acties te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden rugstreeppadden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode april-september te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan, waarin deze soort eieren kan afzetten, en te voorkomen dat vergraafbare grond aanwezig is.
 - Het beperken van opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode. Als tijdelijk in depot plaatsen van zand- en/of grond noodzakelijk is moet vestiging van fauna worden voorkomen door:
 - Het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieënraaster in de periode september-maart;
 - Het afwerken in een talud < 45° in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart-juli).
 - De zorgplicht in acht te nemen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

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.
- Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota

Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. 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.

- 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.