ODMH
Omgevingsdienst
Midden-Holland

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

Besluitdatum
Verzenddatum
Ons kenmerk 2023-00020204
Uw kenmerk
Loketnummer 8284383

Bijlagen

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

het bouwen van een plattelandswoning en het realiseren van een bijgebouw

1 Aanleiding

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het bouwen van een plattelandswoning en het realiseren van een bijgebouw op de locatie Broekweg 5a in Gouda. Hieronder leest u hoe wij van plan zijn te besluiten op de aanvraag en de onderbouwing en voorschriften daarbij. Dit is nog niet het definitieve besluit.

Inwerkingtreding Omgevingswet
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is daardoor komen te vervallen. Omdat de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend wordt deze procedure nog wel volgens het oude recht afgehandeld.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo.

2 Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de gevraagde omgevingsvergunning 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)

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning. Deze leest u in de bijlage onder het kopje ‘voorschriften’.

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:
- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2023-00126656)
- 2023-12-14 - Houweling - P221108, Veiligheidsplan - geschoonde versie (ons kenmerk D-2024-00001075)
- 2023-08-01 - Van Dijk - Verkennende bodemonderzoek - geschoonde versie (ons kenmerk D-2024-00001073)
- 2023-12-14 - Houweling - P221108, Bouwbesluittoetsing - geschoonde versie (ons kenmerk D-2024-00001132)

- 2023-12-19 - Houweling - P221108, Constructieve omschrijving - geschoonde versie (ons kenmerk D-2024-00001136)
- 2023-01-25 - GUBU - GB94-023 - Rapportage MPG def (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00074688)
- 2023-01-25 - GUBU - GB94-023 - Rapportage BENG-berekening (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00074704)
- CO 001 - Houweling - TEK P221108 OV-04 2023-12-14 constructie woning nieuw (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00074710)
- CO 001 - Houweling - TEK P221108 OV-05 2023-12-14 constructie bijgebouw nieuw (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00074707)
- P221108_BT-01_Definitief ontwerp_A_2024-07-10 (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00091065)
- P221108_BT-02_Definitief ontwerp Bijgebouw_A_2024-07-10 (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00091063)
- P221108_BT-08_Impressie achtergevel_2024-07-10 (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00091060)
- P221108_BT-07_Impressie voorgevel_2024-07-10 (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00091062)
- P221108_kleur- en materiaalstaat 2024-07-10 (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00091056)
- P221108_BT-00_Situatie_A_2024-07-10 (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00091053)
- 240724 ruimtelijke onderbouwing Broekweg 5a te Gouda (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00091047)
- CO 001 - Houweling - BER P221108 2023-12-19 constructieve omschrijving (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00074747)
- 2023-12-14 - Houweling - P221108, Teknr. OV-06 - Principedetails (tekeningenset) (geanonimiseerd) (ons kenmerk D-2024-00074725)

Omdat voornoemde documenten bij de aanvrager bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met dit ontwerpbesluit meegezonden.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (artikel 6.1 lid 2 Wabo). Als er een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

3 Onderbouwing

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

3.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Oostpolder" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Agrarisch" en “Waarde – Archeologie”.
- Het ingediende plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat een plattelandswoning binnen de gebruiksregels niet is toegestaan en omdat de beoogde woning grotendeels buiten het bouwvlak wordt opgericht. Daarbij wordt de maximale oppervlakte van 100m2 voor bijgebouwen overschreden.
- Het bouwplan is tevens gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen "Parapluherziening Parkeren”, “Parapluplan Wonen” en “Parapluplan Darkstores” van kracht zijn.
- Het ingediende plan is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.

- De (Advies)commissie Omgevingskwaliteit heeft, beoordeeld naar de criteria van de Welstandnota, een positief advies 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.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat een plattelandswoning binnen de gebruiksregels niet is toegestaan en omdat de beoogde woning grotendeels buiten het bouwvlak wordt opgericht. Daarbij wordt de maximale oppervlakte van 100m2 voor bijgebouwen overschreden.
- 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, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Wij willen meewerken omdat in de hierbij gevoegde ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage kenmerk D-2024-00056812) is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Van belang is dat:
    - De massa van de gebouwen passend is bij het kavel;
    - De groene entree behouden blijft door de bestaande bomen te handhaven en de parkeervlakken dieper op het kavel worden aangelegd;
    - De locatie van de schuur is veranderd, dit biedt mogelijkheid voor een kleine doorzicht.
- Gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de aangevraagde omgevingsvergunning niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.
- De gemeenteraad heeft op …….. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- Op grond van artikel 3.10 Wabo en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht hebben de aanvraag om een omgevingsvergunning, de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en bijbehorende stukken vanaf …… gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kan gedurende die periode een zienswijze kenbaar maken
- De gemeenteraad van de gemeente Gouda heeft op ……. de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend.

4 Procedure

Hieronder staat welke procedure wij hebben gevolgd om tot dit besluit te komen.

- Wij hebben dit ontwerpbesluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).
- Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. De aanvraag is compleet en bevat voldoende informatie om in behandeling te nemen.
- De aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn na de raadsvergadering van 25 september 2024 zes weken ter inzage gelegd.

5 Waar is dit ontwerpbesluit op gebaseerd?

Wij baseren ons besluit op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wabo.

Dit is een ontwerpbesluit en is daarom niet ondertekend.

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

Bouwen

- 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, Broekweg 5a, 2809NE Gouda + ons kenmerk 2023-00020204.
- 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. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
  d. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
  e. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
- 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).
- 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 bewijsmiddelen en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@odmh.nl.
- 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 m^3.
  c. bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m^3.
  d. teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m^3.
  e. dakgrind, indien meer dan 1 m^3.
  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.

- 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.
- 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 2 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.

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 2023-00020204 vermelden.
- Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.

Overige toestemmingen

- Indien er meer dan 10 m^3 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 https://omgevingswet.overheid.nl/ een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.
- 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 voor de activiteit ‘Flora en fauna’ 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 afdeling beheer openbare ruimte van de gemeente.
- 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 kabel en leiding informatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.kadaster.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 en ontvangende locatie 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 bewijsmiddelen en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@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.
- 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.
- 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.