

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

Het bouwen van een bedrijfspand en opslagboxen

1 Aanleiding

Op 30 september 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het bouwen van een bedrijfspand en opslagboxen op de locatie Stavorenweg 4 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:

- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2022248697)
- Tabel PvE klimaat adaptief bouwen v2 (ons kenmerk D-2023-00019942)
- 2023-03-29 - Hou We Ling - B-11j - geveldetail-28 (ons kenmerk D-2023-00018899)
- 2023-03-30 - Kleur- en materiaalstaat (ons kenmerk D-2023-00018898)
- 2023-03-27 - Presentatie architectuur-v4 (ons kenmerk D-2023-00018896)
- eelden-terreininrichting-water-groen_pdf (ons kenmerk D-2023-00017483)
- Terreininrichting-water-groen-v2_pdf (ons kenmerk D-2023-00017482)
- Presentatie_architectuur-v3_pdf (ons kenmerk D-2023-00017481)
- Presentatie_ Stavorenweg-4_23-03-2023 (ons kenmerk D-2023-00017040)
- 2023-02-27 - Houweling - P210701, B-11, v2 - Principedetails gevel (ons kenmerk D-2023-00007513)
- 2023-02-28 - SLOB - B-07, v5 - Overzicht Dak (ons kenmerk D-2023-00007512)
- 2023-02-28 - SLOB - B-05, v6 - Plattegrond Verdieping 4 (ons kenmerk D-2023-00007511)
- 2023-02-28 - SLOB - B-04, v6 - Plattegrond Verdieping 3 (ons kenmerk D-2023-00007510)
- 2023-02-28 - SLOB - B-03, v6 - Plattegrond Verdieping 2 (ons kenmerk D-2023-00007509)

- 2023-02-28 - SLOB - B-02 - 1-v6 - Plattegrond Verdieping (ons kenmerk D-2023-00007508)
- 2023-02-28 - Houweling - P210701, B-01, v8 - Plattegrond Begane grond (ons kenmerk D-2023-00007507)
- 2023-02-01 - Houweling - P210701, B-11 - Situatie tekening terrein (ons kenmerk D-2023-00007506)
- 2023-03-01 - van der Kooij - 20413 - Notitie 03 - Toelichting parkeren (ons kenmerk D-2023-00007505)
- 2023-02-28 - Houweling - P210701, B-06, v2 - Gevels Doorsnede (ons kenmerk D-2023-00007504)
- 2023-02-28 - MEES - 21191.RO, v2 - Ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk D-2023-00007502)
- 2003-12-03 - 99047298-DH - Grontmij - Verkennend bodemonderzoek (ons kenmerk 2022322222)
- 2020-12-22 - C20-509-O - Arnicon - Verkennend bodemonderzoek (ons kenmerk 2022322223)
- 2022-10-07, 2022-106-2, Oosterwijk Brandpreventie advies, Bepaling permanente vuurbelasting Vlg. NEN 6090 (ons kenmerk 2022255828)
- 2022-12-19 - C22-697-N - Arnicon - Nader bodemonderzoek (ons kenmerk 2022322226)
- 2023-01-20 - QS2021-148 versie 2 - Van der Goes en Groot - Toetsing ihkv de natuurwetgeving (ons kenmerk 2023023375)
- 2022-12-12, 214555_v2, AVIV, onderzoek externe veiligheid ontwikkeling bedrijfshallen (ons kenmerk 2022317783)
- 2022-14-12, MBH Consult BV, onderzoek stikstofdepositie, (ons kenmerk 2022317782)
- Notitie aanvulling Bouwbesluit aanvraag omgevingsvergunning (ons kenmerk 2022305258)
- 2022-10-06, 2002-106-1, Oosterwijk brandpreventie advies, Toets bouwbesluit (ons kenmerk 2022255827)
- 2022-10-06, 2022-106-1, Oosterwijk Brandpreventie, Brandpreventieplan-1 (ons kenmerk 2022255824)

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 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.

In verband met het ontbreken van een aantal noodzakelijke gegevens hebben wij de aanvrager op in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens binnen de gevraagde termijn ontvangen.

De beslistermijn is hiermee met 35 dagen onderbroken geweest.

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 "Goudse Poort" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Kantoor". 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 "*Afwijken bestemmingsplan/strijdig gebruik*" in dit besluit.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar de bestemmingsplannen "Parapluherziening Parkeren", "Parapluplan Wonen" en ontwerpbestemmingsplan "parapluplan Darkstores" van kracht zijn. Het ingediende plan is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.
- De Welstandcommissie heeft op 30 maart 2023, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies onder voorwaarde 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 Afwijken ruimtelijke regels/strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Goudse Poort" van kracht is.
- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat het bedrijfspand buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt opgericht, de bouwhoogte wordt overschreden en het gebruik afwijkt.
- 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 onder de volgende motivering:
 - Er wordt 18% groen op maaiveld gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan beleidsregel 2 van de structuurvisie Groen;
 - Het voorgestelde plan levert een bijdrage aan de Ontwikkelstrategie Goudse Poort en Bedrijventerreinvisie 2021-2030. In deze visies wordt ingezet op het transformeren van kantoor naar het intensiveren van bedrijvigheid;
 - De gebouwen en de inrichting van het perceel worden klimaat adaptief ingericht;
 - De voorgestelde ontwikkeling heeft geen invloed op de parkeerbalans;
 - Het plan wordt stedenbouwkundig goed ingepast.

- 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, Stavorenweg 4 in Gouda + ons kenmerk V-2022-005226.
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:

Welstand

De commissie kan instemmen met het bouwplan onder de voorwaarde dat een verdere uitwerking van de natuuroever ter goedkeuring aan de commissie wordt overgelegd.

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 plaatse 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

- a. De specificaties, tekeningen, berekeningen en andere relevante zaken met betrekking tot het rook- en warmteafvoersysteem.
- b. De gegevens, tekeningen en andere relevante zaken met betrekking tot de aan te brengen brandmeldinstallatie.

Bodem

- a. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Hiervoor moet een saneringsplan of BUS-melding worden ingediend. Voor meer informatie over het indienen van een saneringsplan of BUS-melding kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) raadplegen: www.odmh.nl.

- b. De omgevingsvergunning wordt wel verleend, maar treedt pas in werking zodra het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan (15 weken) of de BUS-melding (5 weken) of een beschikking heeft afgegeven over de ernst en spoed van de aangetroffen verontreiniging.
- c. Bij werkzaamheden op en/of in de bodem moet rekening te worden gehouden met het volgende:
 - 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 afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
 - Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
- d. 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.
- e. De uitgevoerde onderzoeken zijn niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Als vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast dan moet worden voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of moet de grond worden gekeurd volgens het Besluit bodemkwaliteit. Tevens moet worden voldaan aan de geldende regels ten aanzien van PFAS.

Ecologie

- a. 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.
 - 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.
 - Opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode te beperken. 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;
 - Af te werken 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.

Diversen

- a. De tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontfluchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.

- b. De kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwdelen.
 - c. De monsters en een kleurenschema van de aan de buitenzijde toe te passen materialen.
 - d. De gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
 - e. Voor werkzaamheden ten behoeve van het water dient een melding een melding te worden ingediend bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.
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 bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
- a. Gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst);
 - b. Steenachtig sloofafval, 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.
8. 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.
9. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
- De aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - De aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - De aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - Het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste twee werkdagen van tevoren.
 - Het 'sluiten' van de plafonds (i.v.m. controle brandpreventie), 2 werkdagen tevoren.
 - 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 V-2022-005226 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

- 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.
- 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.
- 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.