

Vink Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer R. vink
Postbus 9
2840 AA Haastrecht

Postbus 45
2800 AA Gouda
T 088 – 545 00 00
www.odmh.nl

Besluitdatum	17-02-2015
Verzenddatum	17-02-2015
Ons kenmerk	2014104501
Uw kenmerk	

Onderwerp
omgevingsvergunning

Bijlagen 23

Geachte heer Vink,

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen we door milieutaken in de hele regio en bouw- en woningtoezichttaken in een deel ervan uit te voeren in opdracht van de aangesloten gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Namens de gemeente Gouda controleert de ODMH of vergunningvoorschriften en wet- en regelgeving op bovengenoemde beleidsterreinen worden nageleefd.

Op 3 juli 2014 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het betreft het bouwen van appartementen, woningen en een buurtservice centrum op het perceel gelegen aan Emmastraat 2a, Herenstraat 100 t/m 120, Gerard Leeustraat 1, 3-101 t/m 3-306 te Gouda. Met deze brief informeren wij u over ons besluit.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning:

- aanvraagformulier (ons kenmerk 2014104551);
- tekening D00: Situatie, d.d. 03-07-2014 (ons kenmerk 2014104524);
- tekening D01: plattegrond begane grond, d.d. 19-08-2014 (ons kenmerk 2014154222);
- tekening D02: plattegronden 1e Verdieping, d.d. 19-08-2014 (ons kenmerk 2014154219);
- tekening D03: plattegrond 2e verdieping, d.d. 19-08-2014 (ons kenmerk 2014154220);
- tekening D04: plattegronden 3e verdieping appartementen & plattegrond dak grondgebonden woningen, d.d. 19-08-2014 (ons kenmerk 2014154221);
- tekening D05: plattegronden dak appartementen & plattegrond dak grondgebonden woningen, d.d. 19-08-2014 (ons kenmerk 2014154223);

- tekening D06: doorsneden appartementen & doorsneden grondgebonden woningen, d.d. 19-08-2014 (ons kenmerk 2014154224);
- tekening D07: gevels, d.d. 19-08-2014 (ons kenmerk 2014154225);
- tekening D08: principedetails appartementen en grondgebonden woningen, d.d. 03-07-2014 (ons kenmerk 2014104534);
- tekening 37213P06-414702: ingemeten gevels Herenstraat en Walvisstraat te Gouda, d.d. 21-03-2014 (ons kenmerk 2014104544);
- materiaal/kleurenstaat, d.d. 03-07-2014 (ons kenmerk 2014104536);
- Milieukundige onderbouwing Centrum ontwikkeling Korte Akkeren, ODMH, projectnummer 2012274398, d.d. februari 2013 (ons kenmerk 2014125751);
- Verkennend bodemonderzoek Herenstraat / Gerard Leeustraat te Gouda, IDDS bv, kenmerk 1011C481/GGE/rap1, d.d. 30 november 2010 (ons kenmerk 2014125752);
- Nader bodemonderzoek Fase 2 Gerard Leeustraat 1-3 / Walvisstraat 7 - 9 te Gouda, Geofox-Lexmond bv, projectnummer 20130740/ARST, d.d. 3 oktober 2013 (ons kenmerk 2014125753);
- Nader bodemonderzoek Asbest Gerard Leeustraat 1 - 3 en Walvisstraat 7 - 9 te Gouda, Geofox-Lexmond bv, projectnummer 20130740/CGOE, d.d. 28 oktober 2013 (ons kenmerk 2014104505);
- Plan van Aanpak Verwijdering verontreinigde grond Gerard Leeustraat 1 - 3 / Walvisstraat 7 - 9 te Gouda, Geofox-Lexmond bv, projectnummer 20131639/ARST, d.d. 31 oktober 2013 (ons kenmerk 2014104513);
- Nader onderzoek vleermuizen in Korte Akkeren te Gouda, Tauw bv, kenmerk R001-1215379VJW-V01, d.d. 30 mei 2013 (ons kenmerk 2014125755);
- Onderzoek wegverkeer geluidwering gevel Herenstraat te Gouda, bk geluid&trillingen, kenmerk 142168, d.d. 19 juni 2014 (ons kenmerk 2014104504);
- Bouwbesluittoetsing, Architectenbureau Rutten van der Weijden, kenmerk 1402, d.d. 3 juli 2014 (ons kenmerk 2014104543);
- Energieprestatie, omgevingsvergunning Herenstraat – Walvisstraat Gouda, Nex2us, kenmerk 2014050.epc.drvd.a0, d.d. 12 juni 2014 (ons kenmerk 2014104521);
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 (ons kenmerk 2014104535);
- Ruimtelijke Onderbouwing, gemeente Gouda, kenmerk NL.IMRO.0513.nummer-OB01, d.d. 11 juni 2014 (ons kenmerk 2014125749);

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken (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.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo). Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Op 29 juli 2014 hebben wij schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 19 augustus 2014 ontvangen. De beslistermijn is hiermee met 21 dagen onderbroken.

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Motivering

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

1. het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Korte Akkeren" van kracht is. De te bebouwen grond heeft daarin de bestemming "wonen". Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor deze activiteit is een procedure gevolgd om af te mogen wijken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie voor meer informatie over de gevolgde procedure de activiteit 'Strijdig gebruiken' elders in dit besluit.
2. de Welstandcommissie heeft op 18 september 2014, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen.
3. op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.
4. op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat er voldoende rekening is gehouden met aspecten van natuurbescherming. Eventuele voorwaarden zijn als voorschrift verbonden aan deze omgevingsvergunning (zie bijlage).
5. de gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

1. het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Korte Akkeren" van kracht is. De te bebouwen grond heeft daarin de bestemming "Wonen". De activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan omdat:
 - a) delen van de woningen buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b) de goot- en bouwhoogtes afwijken van de op de plankaart aangegeven hoogtes;
 - c) er geen aanduiding op de bestemmingsplankaart is opgenomen voor het vestigen van een buurtservicecentrum.
2. het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo af te wijken van de regels van het bestemmingsplan Korte Akkeren indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
3. wij willen meewerken aan een afwijking omdat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie bijlagen bij dit besluit).
4. de gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 11 februari 2015 een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals bedoeld in artikel 6.5. Besluit omgevingsrecht (Bor) afgegeven.

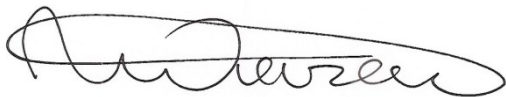
Betaling leges

Voor het verstrekken van deze beschikking bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota namens de gemeente. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer A. Boogaard, telefoonnummer: 088 - 5450430, emailadres: aboogaard@odmh.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda
namens dezen,
Omgevingsdienst Midden-Holland,
Hoofd Afdeling Bouw- en woningtoezicht



mevr. drs. A.D. Wiersema

een afschrift is verzonden aan:

Architectenbureau Rutten van der Weijden B.V.
t.a.v. de heer F. Rutten
Lloydstraat 198
3024 EA Rotterdam

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Het beroepschrift moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de motivering van het beroep. Zo mogelijk stuurt u een kopie van dit besluit mee.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Het indienen van beroep betekent overigens niet dat het besluit niet geldt.

Voorlopige voorziening

Als u wilt voorkomen dat het besluit in werking treedt, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag, vragen een voorlopige voorziening te treffen. U kunt alleen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van uw verzoek. Zo mogelijk stuurt u een kopie van dit besluit en van het beroepschrift mee.

Aan de behandeling van een beroep en een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. de houder van de vergunning moet de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH tenminste twee werkdagen van tevoren in kennis stellen van de start van de werkzaamheden door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: start werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2014104501.
2. voor de ingebruikname van het bouwwerk moet de bouw gereed worden gemeld bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: gereedmelding werkzaamheden, locatie van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden + ons kenmerk 2014104501.

Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

1. 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 door toezending van een emailbericht naar bwt@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. de constructieve details, verankeringen, gewichtsberekeningen en stabiliteitsberekeningen.

diversen

- g. de tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
 - h. de kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwmaterialen.
 - i. de monsters en een kleurenschema van de aan de buitenzijde toe te passen materialen.
 - j. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
2. uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghouder/vergunninghoudster 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.

3. het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
4. de volgende brandveiligheidsmaatregelen moeten worden genomen:
 - a. de werkkast en de hydrofoor ruimte dienen te zijn voorzien van deuren met een minimale WBDBO van 20 minuten.
 - b. op de doorsnede tekening staan geen brandwerende scheidingen tussen de verdiepingen aangegeven. Alle vloeren dienen uitgevoerd te worden als een brandwerende scheiding.
 - c. op de tekening van de 2e verdieping staan geen brandwerende scheidingen aangegeven. Alle woningscheidende wanden dienen brandwerend te worden uitgevoerd (idem als eerste verdieping).
 - d. in de legenda wordt gesproken over ioniserende rookmelders. Dit dienen niet-ioniserende rookmelders te zijn aangelegd conform NEN 2555.
5. 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.
6. de hoogteligging van de afgewerkte begane grondvloer moet liggen op -1.42 m N.A.P.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval, indien meer dan 1 m³;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - bitumineuze dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m³;
 - niet-teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m³;
 - dakgrind, indien meer dan 1 m³;
 - 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. riool gescheiden uitvoeren en aanbieden;
 - b. DWA lozen op gemeentelijk riool (uitlegger met overdracht punt);
 - c. HWA leidingen aansluiten op aanwezige hwa stelsel;
 - d. aansluitpunt boven polder peil -232 cm t.o.v. n.a.p.;
 - e. materiaalklasse toepassen; PVS sn8;
 - f. kleurcode dwa is bruin en hwa is grijs;
 - g. 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;
 - h. het bestaande gemeenteriool in het "achterpad" moet blijven bestaan en loopt onder de te bouwen panden door. Dit riool zal in een later stadium vervallen.

BIJLAGE: BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

algemeen

1. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
2. Bij correspondentie over deze vergunning en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het nummer 2014104501 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.aansluitingen.nl

overige toestemmingen

4. 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.
5. 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/mijnwaterschap).

aandachtspunten tijdens uitvoering

6. Als 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 50 000.
7. Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een Graafmelding 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 Graafmelding kan worden gedaan via de website: www.klic.nl of telefoonnummer 0800 0080.
8. Als 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.
9. 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.

adviezen

10. 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.