

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

het wijzigen van de dienstwoning in een burgerwoning

1 Aanleiding

Op 17 augustus 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het wijzigen van de dienstwoning in een burgerwoning op de locatie Broekweg 2 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/ te weigeren voor de volgende activiteit:

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

B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit:

- 20230613 GRO Broekweg 2 Gouda (ons kenmerk D-2023-00066184)
- Bijlage 1 - Bouwhistorisch onderzoek (ons kenmerk D-2023-00066187)
- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2022207248)

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 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 77 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 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 "Oostpolder" van kracht is.
- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat de geldende bestemming "Groen", met aanduiding "Gemaal" een burgerwoning niet toelaat. In artikel 7.1. onder f wordt namelijk gesteld: "een gemaal inclusief bedrijfswoning en bijbehorende erven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal'." Het gebruik van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning is in strijd met dit artikel.
- Het plan of werk waarop het plan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar de bestemmingsplannen "Paraplulandbouw", "Paraplulandbouw" en "Paraplulandbouw" van kracht zijn.
- 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 uit de ruimtelijke onderbouwing (20230613 GRO Broekweg 2 Gouda), welke onlosmakelijk verbonden is met deze beschikking, blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat, en de belangen van derden worden door de gebruikswijziging niet onevenredig benadeeld.
- Het ontwerp-besluit omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van * 2023 t/m * 2023.
- Gelijktijdig met het ontwerp-besluit heeft de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd.
- Tijdens de ter inzage periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.
- 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.

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-2022-004388 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

- Deze vergunningsaanvraag betreft een aanvraag om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is hierdoor niet getoetst aan de bouw- en milieuvorschriften, brandveiligheid en gebruik en redelijke eisen van welstand. Hiervoor heeft u mogelijk nog aanvullende vergunningen 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.

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.
- 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.
- 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.