

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

realiseren 7 appartementen in voormalig hotel

1 Aanleiding

Op 24 juni 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het realiseren van 7 appartementen in het voormalig hotel gelegen aan de Westhaven 46 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 Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- A. De aangevraagde omgevingsvergunning, onder bijgevoegde voorschriften, te verlenen voor de volgende activiteiten:
- bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
 - afwijken bestemmingsplan/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:
- V - publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2021183647)
 - V - 2021-03-18, 210 Wh46 OV-00 BT, aA, Bestaande toestand (ons kenmerk 2021183638)
 - V - 2021-06-07, Wh46 OV-001 BT, revB, aA, achtergevel bestaande toestand (ons kenmerk 2021183636)
 - V - 2021-08-30 - wijz d - Atelier Architecten - VA-01.d - Nieuwe toestand (ons kenmerk 2021255121)
 - V - 2021-08-30 - wijz d - Atelier Architecten - Wh46.VA-101.d - Gevel Peperstraat (ons kenmerk 2021255122)
 - V - bouwbesluit berekeningen (ons kenmerk 2021183633)

Omdat voornoemde stukken bij de aanvrager bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met de beschikking meegezonden.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Dit is de dag na verzending van de vergunning (artikel 6.1 lid 1 Wabo). Wij publiceren dit besluit. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken. Als u begint met de werkzaamheden voordat de termijn voor het indienen van bezwaren voorbij is, handelt u op eigen risico. Wij adviseren u daarom om deze termijn af te wachten.

3 Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit?

Neem dan contact met ons op voor meer informatie of om uw vragen te stellen. U kunt bellen met 088-54 50 000. In het algemeen blijkt dat met een telefoontje veel kan worden verduidelijkt.

Komen we er dan toch niet uit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit kan als u belanghebbende bent. Dit mag overigens ook direct, zonder eerst te bellen. Een bezwaarschrift kunt u indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is toegezonden of uitgereikt. Het besluit blijft ook bij het indienen van een bezwaarschrift gewoon geldig.

U kunt uw bezwaar online indienen. Hier heeft u DigiD voor nodig (of e-Herkenning). Ga hiervoor naar de website www.gouda.nl/bezwaarschrift. Als u geen gebruik maakt van het online bezwaarformulier kunt u uw bezwaarschrift sturen naar College van burgemeester en wethouders van Gouda, t.a.v. de bezwaarschriftencommissie Gouda, Postbus 1086, 2800 BB Gouda.

Zet in elk geval in uw bezwaarschrift:

- uw naam, adres en handtekening
- de datum waarop u het bezwaarschrift verstuurt
- een omschrijving en het kenmerk (nummer) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de redenen waarom u bezwaar maakt
- indien mogelijk het telefoonnummer en e-mailadres waarop u bereikbaar bent

Om u sneller van dienst te kunnen zijn is het handig als u een kopie meestuurt van het besluit waartegen u bezwaar maakt.

Voorlopige voorziening

Hebt u een bezwaarschrift ingediend en meent u dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw bezwaren niet kunt afwachten? De Algemene wet bestuursrecht geeft u dan de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor meer informatie over het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

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

4 Procedure

In dit hoofdstuk wordt de procedure beschreven die is toegepast bij het tot stand komen van dit besluit:

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure (paragraaf 3.2 Wabo).

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

Door stichting Platform Binnenstad en haar randen is op 14 juli 2021 een schriftelijke zienswijze over de aanvraag ingediend. In onze overwegingen op dit besluit onder punt 5.2 wordt hier inhoudelijk op ingaan.

Wij hebben gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van acht weken te verlengen met (maximaal) zes weken als bedoeld in artikel 3.9, tweede lid van de Wabo.

Dit besluit is op 9 augustus 2021 schriftelijk bekendgemaakt.

5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

5.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het gebouw, waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Binnenstad Oost" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Gemengd", "Tuin - Erf", "Waarde-Archeologie", "Waarde-Beschermd stadsgezicht", "Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Molenbiotoop" en "Gebiedsaanduiding waardevolle bomen".
Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit '*afwijken bestemmingsplan/strijdig gebruik*' in dit besluit.
- Het gebouw, waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeren" van kracht is.
Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit '*afwijken bestemmingsplan/strijdig gebruik*' in dit besluit.
- Het gebouw, waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar de "Structuurvisie Groen" van kracht is.
Door het treffen van compenserende maatregelen wordt tegemoet gekomen aan de doelstellingen van de "Structuurvisie Groen". Voor een nadere uiteenzetting: zie hiervoor onder de activiteit '*afwijken bestemmingsplan/strijdig gebruik*' in dit besluit.
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 19 augustus 2021, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, 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 2012 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 bestemmingsplan/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het gebouw, waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Binnenstad Oost" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Gemengd", "Tuin - Erf", "Waarde-Archeologie", "Waarde-Beschermd stadsgezicht", "Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Molenbiotoop" en "Gebiedsaanduiding waardevolle bomen".
Het bouwplan is in strijd met artikel 5.2.1.b van dit bestemmingsplan, omdat twee woningen niet beschikken over een hoofdingang die direct vanuit de openbare ruimte bereikbaar is.
Twee woningen worden namelijk ontsloten vanuit de Peperstraat, via de bestaande brug en achtertuin.
Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo in samenhang met artikel 5.4.2 van het bestemmingsplan af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad oost.
- Wij willen meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan omdat het positief is dat dit langdurig leegstaande pand wordt verbouwd tot een appartementengebouw met kwalitatief goede woningen. Twee appartementen op de begane grond worden hierbij via de achtertuin en de bestaande brug aan zijde van de Peperstraat ontsloten. Omdat deze wijze van ontsluiten voor deze twee woningen de meest praktische is, en dit in de Peperstraat veelvuldig voorkomt, is dit een acceptabele woningontsluiting.
- Het gebouw, waarop het plan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeren" van kracht is.
De activiteit is in strijd met artikel 3.1, sub a. van voornoemd bestemmingsplan, omdat niet voorzien wordt in parkeerplaatsen op het eigen terrein.
Het is mogelijk om met toepassing van artikel 3.1, sub e.3. ontheffing te verlenen van deze norm.
- Wij willen ontheffing verlenen van de parkeernorm, omdat het transformeren van dit leegstaande pand naar zeven appartementen planologisch een positieve ontwikkeling is. Het parkeren op eigen terrein (voor zover praktisch uitvoerbaar) zou ten koste gaan van de kwaliteit en belevingswaarde van de achtertuin(en).
Voor het adres Westhaven 46 is recht op één parkeervergunning. De zes nieuwe adressen krijgen geen recht op een parkeervergunning. Deze worden op de gemeentelijke GROEP-lijst geplaatst.
- Het gebouw, waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar de "Structuurvisie Groen" van kracht is.
Met het bouwplan wordt niet voorzien in 15% openbaar groen van het totale projectgebied, zoals in beleidsregel 2.2 van de Structuurvisie Groen bepaald is.
Het is mogelijk om met toepassing van de beleidsregel 2.5 van de Structuurvisie Groen, ontheffing te verlenen of af te wijken van de beleidsregels.
- Stichting Platform Binnenstad en haar Randen heeft bij schrijven van 14 juli 2021 zienswijzen kenbaar gemaakt met betrekking tot het bouwplan. Samengevat komt de zienswijze op het volgende neer: *"Het plan komt niet tegemoet aan het in de Structuurvisie Groen voorgeschreven percentage van 15% van het projectoppervlak aan openbaar groen"*.
- Wij willen meewerken aan een afwijking van de beleidsregels omdat:
 - de langgerekte kavel aan weerszijde afgesloten is door erfafscheidingen en door water aan de achterzijde en zich daarom niet direct goed leent voor openbaar toegankelijk groen;
 - de herontwikkeling van dit pand, na vele jaren van leegstand zeer gewenst is. De afwijking van het bestemmingsplan is hierbij overigens zeer gering (binnenplanse afwijking vanwege de entree van twee van de zeven woningen aan de achterzijde);

- ▶ er een strook van 3,5 m² openbaar groen tussen de beschoeiing en de erfafscheiding aan de zijde van de Peperstraat gerealiseerd wordt;
- ▶ overeenkomstig beleidsregel 2.3 en 2.4 compenserende maatregelen worden getroffen in de vorm van een groen dak (107 m²), waterdoorlatende verharding ter plaatse van de opstelplaats voor fietsen (21,3 m²) en voor de niet gerealiseerde vierkante meters openbaar groen er een bedrag in het groenfonds wordt gestort. Een en ander is in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente opgenomen.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
namens dezen,
N. ten Bosch,
Interim Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

1 Bouwen

- 1.1 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, locatie + ons kenmerk 2021183631.
- 1.2 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 <http://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. een controleberekening van de bestaande constructies ter plaatste van de wijzigingen.
 - c. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten en balkon(s).
 - d. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - e. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- 1.3 Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
- gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst);
 - steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teer- of 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.

- 1.4 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.
- 1.5 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

1. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
2. Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2021183631 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.
4. Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd. Hiervoor krijgt u een afzonderlijke nota namens de gemeente. 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

5. 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.
6. Nu er sprake is van ontheffing van het volgens de parkeernormen benodigde aantal te realiseren parkeerplaatsen, zullen de adressen waarvoor dit van toepassing is (6 van de 7 appartementen) door de gemeente worden geplaatst op een lijst met adressen waarvoor geen recht op een parkeervergunning (GROP) bestaat, overeenkomstig artikel 12 van het Uitvoeringsbesluit Parkeerverordening.
7. In de gemeente Gouda is de 'Beleidsregel Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' van kracht, ter voorkoming of beperking van overlast en schade voor omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van hei-, bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze beleidsregel kan van toepassing zijn op de door u aangevraagde activiteiten.
8. Restrisico brandveiligheid:
Het voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit wil per definitie niet zeggen dat een gebouw het gewenste brandveiligheidsniveau behaalt.
Op basis van het kenmerkenschema kunnen er aanvullingen noodzakelijk zijn. Wij wijzen u daarom op onderstaande restrisico's en adviseren u deze te verwerken in het plan om tot een acceptabel/beter brandveiligheidsniveau te komen.
 - De wooneenheden 46A, 46B, 46C, 46D en 46E worden ontsloten door een portieksituatie en hebben hierdoor maar één vluchtweg. De woningtoegangsdeuren zijn brandwerend, maar mogelijke onvoldoende rookwerend. Bij een brand in een woning kan de rook zich hierdoor verspreiden naar het trappenhuis, waardoor de vluchtweg mogelijk niet meer bruikbaar is voor de bewoners.

In het beperken van de rookverspreiding adviseren wij te anticiperen op nieuwe regelgeving en de deur- en kozijnconstructies van de inpandige toegangsdeuren van de appartementen 5

uit te voeren overeenkomstig het Sa criterium welke is bepaald in NEN 6075. Sa is de rookdoorlatendheid bij lage temperaturen ("ambient", 20 °C).

► Tegenwoordig hebben we steeds meer apparatuur in huis wat opgeladen moet worden, denk aan telefoons, tablets, fietsen, etc. Bij normaal gebruik zijn batterijen niet gevaarlijk. Maar ze kunnen brandgevaar opleveren als ze overladen worden, als er een kortsluiting ontstaat of als ze met water in aanraking komen. Ook als de batterijen niet op een juiste en veilige manier worden opgeladen kan brand ontstaan. Om er voor te zorgen dat men op tijd gewaarschuwd wordt adviseren wij om rookmelders te plaatsen in alle slaapkamers en in ruimten waar een grotere kans op brand kan ontstaan. Hoe sneller de brand ontdekt wordt, des te meer tijd en kans is er om het huis veilig te verlaten.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

9. 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.
10. 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.
11. In het bouwwerk of op het bouwterrein tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, dienen de volgende documenten aanwezig te zijn:
 - Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
 - Een overzicht van certificaten en/of keurmerken van de in het bouwwerk aanwezige (brand)veiligheidsinstallaties.
 - Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.
 - Een bouwveiligheidsplan waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen tijdens de bouw staan omschreven.
12. 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.