

## **Besluit op aanvraag omgevingsvergunning**

### **het verbouwen van het weeshuis**

#### **1 Aanleiding**

Op 26 juli 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het verbouwen van het weeshuis gelegen aan de Spieringstraat 1 en 3, de Groeneweg 32 en het Raoul Wallenbergplantsoen 1 t/m 17 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);
- Rijksmonument (artikel 2.1 lid 1f Wabo);
- gemeentelijk monument (artikel 2.2 lid 1b Wabo);
- archeologie (artikel 2.2 lid 2 Wabo).

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

- V - Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2018190700);
- V - 2018-11-29 renvooi (ons kenmerk 2018304947);
- V - 2018-07-26 Situatie bestaand (ons kenmerk 2018190645);
- V - 2018-07-26 Plattegronden bestaand (niveau 0 t/m 5) (ons kenmerk 2019019842);
- V - 2018-06-26 Gevels Wallenbergplantsoen - Jeruzalemstraat - Groeneweg, horecahof en Patersteeg, woonhof en Patersteeg bestaand (ons kenmerk 2018190656);
- V - 2018-07-26 doorsneden bestaand (ons kenmerk 2019019848);
- V - 2018-09-19 situatie nieuw (ons kenmerk 2018245136);
- V - 2018-11-29, plattegronden nieuw (niveau 0 t/m 5) (ons kenmerk 2019019844);
- V - 2018-06-26 Gevels Wallenbergplantsoen - Jeruzalemstraat - Groeneweg, horecahof en Patersteeg, woonhof en Patersteeg nieuw (ons kenmerk 2019019846);
- V - 2018-07-26 doorsneden nieuw (ons kenmerk 2019019850);
- V - 2018-07-26 principedetailering (ons kenmerk 2018190670);
- V - 2018-07-26 doorsneden nieuw - brandveiligheidsvoorzieningen (ons kenmerk 2018190664);

- V - 2018-11-29, plattegronden brandveiligheidsvoorzieningen (niveau 0 t/m 5) (ons kenmerk 2019019852);
- V - 2018-07-26, Brandveiligheid in het kader van de Omgevingsvergunning verbouw (ons kenmerk 2018304957);
- V - 2018-07-26 Kleur- en afwerkstaat exterieur (ons kenmerk 2019019853);
- V - 2018-07-26 situatie nieuw - Inventarisatie bodemroering (i.r.t. Archeologie) (ons kenmerk 2018190649);
- V - Planboek 30.07.2018 (ons kenmerk 2018194540);
- V - 2018-07-26 Bouwstenen (ons kenmerk 2018190642);
- V - Weeshuis Gouda - restauratie en transformatievisie (ons kenmerk 2018194541);
- V - beoordeling daglicht en spuiventilatie H\_6386-6-RA-002\_pdf (ons kenmerk 2019024709)
- V - 20190508 Nota van beantwoording zienswijzen (ons kenmerk 2019465074)\*.

Omdat de stukken die u bij de aanvraag heeft ingediend bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met de beschikking meegezonden, met uitzondering van de stukken waar een sterretje achter staat.

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 Rechtsbeschermingsmiddelen**

Tegen dit besluit kunnen de volgende rechtsmiddelen worden aangewend.

#### **Beroep**

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen binnen zes weken een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt alleen beroep instellen wanneer u gereageerd heeft op het ontwerpbesluit of als u dat buiten uw schuld niet heeft gedaan.

De termijn begint op de dag na het ter inzage leggen van het besluit. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van het beroep bevatten. Verder verzoeken wij een kopie van het bestreden besluit mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer en e-mailadres u bereikbaar bent.

U kunt ook digitaal beroep 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 beroep.

Aan de behandeling van een beroep zijn kosten verbonden.

Het indienen van beroep schort de werking van het besluit niet op.

#### **Voorlopige voorziening**

Hebt u een beroepschrift ingediend en meent u dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw beroep 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

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).

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

Op 11 juli 2018 heeft de gemeenteraad voor dit project een coördinatiebesluit genomen als bedoeld in artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening. In dat kader heeft het ontwerp van onderhavig besluit, tezamen met het ontwerpbestemmingsplan 'Voormalig weeshuiscomplex' van 21 februari 2019 tot en met 3 april 2019 ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn zijn er tien schriftelijke zienswijzen ingediend. Wij behandelen deze zienswijzen in het hoofdstuk 6: Zienswijzen op de ontwerpbeschikking.

## 5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

### 5.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Binnenstad Oost" ten tijde van indiening van de aanvraag van kracht was. De beoogde functiewijzigingen naar horeca en wonen pasten niet binnen de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Tuin-Erf". Om deze ontwikkeling wel mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Voormalig weeshuiscomplex' opgesteld.
- Op 11 juli 2018 heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen, zodat de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Voormalig weeshuiscomplex' en de omgevingsvergunning gelijktijdig heeft plaats gevonden.
- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Voormalig weeshuiscomplex" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Gemengd", "Wonen", "Tuin-Erf", "Groen" en "Verkeer-Verblijf" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en "Waarde-Beschermd stadsgezicht". 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.
- De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 januari 2019, 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 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 bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan “Voormalig weeshuiscomplex” van kracht is. Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.
- Uit de parkeertoets blijkt dat de normatief berekende parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie zal toenemen. Omdat de beschikbare buitenruimte beperkt is en er door de monumentale status van het gebouw geen mogelijkheden zijn voor inpandige parkeerplaatsen, kan er niet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Omdat de herontwikkeling van de locatie een lastige opgave is en ter voorkoming van langdurige leegstand wordt door de gemeente –in overleg met initiatiefnemers- gebruik gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid waarbij maatwerkafspraken zijn gemaakt. Daarbij kan worden opgemerkt dat in de huidige situatie ook reeds sprake is van een parkeerbehoefte die reeds in de omgeving wordt opgevangen.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo, in samenhang met artikel 15.1, lid e van het bestemmingsplan, af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Wij willen meewerken aan een afwijking omdat het berekende tekort aan parkeerplaatsen wordt opgevangen door de reeds beschikbare parkeerplaatsen voor bezoekers in de directe omgeving in combinatie met de navolgende aanvullende voorwaarden:
  - De bewoners van de woningen krijgen geen recht op parkeervergunning.
  - Tegen betaling van het tarief ‘Parkeerterreinvergunning’ worden 10 parkeerplaatsen op parkeerterrein ‘Klein Amerika’ in gebruik genomen..
  - Tegen betaling van het tarief “Bedrijfsvergunning maandag t/m zaterdag” worden 3 valet plaatsen Vroesenplein in gebruik genomen.
  - Tegen betaling van het tarief “Eerste bewonersvergunning sector 1” worden 4 e-car plaatsen ‘Koepoort’ in gebruik genomen.
  - Het uitbreiden van de mogelijkheden voor bewoners in de directe omgeving om met een parkeervergunning niet alleen in de binnenstad maar ook op de parkeerterreinen te kunnen parkeren.
  - Het beperken van de tijden op de laad- en losplaats (10-14 uur)
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend.

## **5.3 Rijksmonument en gemeentelijk monumenten (artikel 2.1 lid 1f en artikel 2 lid 1b Wabo)**

- De panden Spieringstraat 1, 3 en 5 zijn op de Rijksmonumentenlijst geplaatst onder nummers nummer 16920, 16921 en 16922.
- De panden Groeneweg 30/30A en 32 zijn op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst onder nummer 714 en 850.
- De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft 17 januari 2019 een positief advies over het plan gegeven en wij hebben dit advies overgenomen.
- Op grond van artikel 6.4, lid 1a van het Besluit omgevingsrecht is het plan op 19 september 2018 ter advisering voorgelegd aan onze minister van OC&W (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). Omdat de RCE geen advies (binnen de wettelijke termijn van 8 weken) over het plan heeft uitgebracht, is besloten de procedure voort te zetten zonder het gevraagde advies van onze minister van OC&W af te wachten.
- De panden bezitten elementen van cultuurhistorische waarden die gerespecteerd dienen te blijven. Uit de ingediende bescheiden blijkt dat deze cultuurhistorische waarden in het verbouwings- en restauratieplan gerespecteerd blijven.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

#### **5.4 Archeologie (artikel 2.2 lid 2 Wabo)**

- De gemeente Gouda heeft een stelsel voor archeologievergunningen, gebaseerd op artikel 28 van de Verordening inzake Monumenten en Archeologie.
- Een omgevingsvergunning activiteit archeologie is vereist indien in gebieden met de aanduiding “hoogwaardig (met bijzondere waarde)” en “met hoge verwachting” werkzaamheden onder het maaiveld verricht worden.
- De betreffende locatie is op de archeologische basiskaart aangeduid als “hoogwaardig met bijzondere waarde” en er worden werkzaamheden onder maaiveld verricht.
- Archeologisch vooronderzoek (IDDS-rapport 2018262889) heeft uitgewezen dat er in het plangebied behoudenswaardige archeologische restanten aanwezig zijn.
- De bodemverstoring zal waar mogelijk worden beperkt tot reeds verstoorde delen van de bodem.
- De locaties waar grotere bodemverstoringen plaats gaan vinden zullen voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzocht worden.
- De opgravingen zullen na afloop worden uitgewerkt en gepubliceerd in een volwaardige rapportage.
- Het behoud, in situ en ex situ, van de hoogwaardige archeologische resten in het gebied is hiermee afdoende gegarandeerd.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

### **6 Zienswijzen over het ontwerpbesluit**

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het onderhavig besluit, tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ‘Voormalig weeshuiscomplex’ zijn binnen de daarvoor gestelde termijn zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen samengevat en voorzien van onze reactie.

Voor de zienswijze en onze beantwoording verwijzen wij korthedshalve naar de bijlage “20190508 Nota van beantwoording zienswijzen (ons kenmerk 2019465074)”. Deze dient hier als herhaald en ingelast te zijn beschouwd.

De ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Gouda,  
namens dezen,  
R.C.E.J. de la Combé,  
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

*Dit document is digitaal vastgesteld.*

# Voorschriften

- 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](mailto:bwt@odmh.nl) o.v.v. start/afronding werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2018190627.
- 1.2 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](mailto:bwt@odmh.nl). Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

## veiligheidsplan

- a. De rapportage van een veiligheidsplan overeenkomstig artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 en de "Beleidsregel Bouwoverlast gemeente Gouda".

## brandveiligheid

- a. Een nader onderzoek naar het van rechtens verkregen niveau van het gebouwencomplex t.a.v. de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van alle bouwdelen.
- b. Een aangepaste rapportage 'Brandveiligheid in het kader van de omgevingsvergunning verbouw' (kenmerk H 6358-7-RA), naar aanleiding van het onderzoek naar het van rechtens verkregen niveau t.a.v. de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken.
- c. Het (aangepaste) Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimtingsinstallaties.

## diversen

- a. De tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
  - b. De kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwdelen.
  - c. De gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
- 1.3 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. 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. Constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.

- 1.4 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.
- 1.5 Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
- 1.6 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 m<sup>3</sup>;
  - bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - dakgrind, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>;
  - 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.
- 1.7 Ten aanzien van het rioleringssysteem gelden de volgende eisen:
- het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd;
  - 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;
  - het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten;
  - 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.
- 1.8 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 2 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](mailto:bwt@odmh.nl) of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

## **2 Monument (gemeentelijke en Rijksmonumenten)**

- 2.1 Gelet op de cultuurhistorische waarden is het noodzakelijk dat de werkzaamheden door de gemeente worden begeleid en dat de gemeentelijk monumenteninspecteur de te houden bouwvergaderingen bijwoont. Wij verzoeken u daarom ten minste 3 dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de monumenteninspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht via telefoonnummer 088 - 54 50 001.

- 2.2 De restauratiewerkzaamheden moeten op ambachtelijke wijze worden uitgevoerd, overeenkomstig de richtlijnen van Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg. Deze richtlijnen zijn beschikbaar op [www.stichtingerm.nl/richtlijnen](http://www.stichtingerm.nl/richtlijnen).
- 2.3 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 e-mailbericht naar [bwt@odmh.nl](mailto:bwt@odmh.nl). Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:
- Een werkomschrijving / restauratiebestek van de uit te voeren werkzaamheden aan de monumenten.
  - De (detail)tekeningen van de te vernieuwen of te veranderen ramen en kozijnen (schaal 1:2).
  - De (detail)tekeningen van de wijze waarop de kapconstructies thermisch geïsoleerd worden (de consequenties hiervan bij diverse aansluitingen dient inzichtelijk te worden gemaakt).
  - De (detail)tekeningen van relevante onderdelen en aansluitingen die nog niet eerder zijn uitgewerkt (e.e.a. op verzoek van en in overleg met de monumenteninspecteur).
- 2.4 Indien tijdens werkzaamheden de grond wordt "geroerd", en hierbij een zaak wordt gevonden waarvan men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, dan dienen de vergunde activiteiten te worden gestaakt totdat goedkeuring is gegeven de activiteiten te hervatten.
- 2.5 Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen in het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze cultuurhistorische waarde bezitten, dienen de vergunde activiteiten te worden gestaakt totdat door de monumenteninspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH goedkeuring is gegeven de activiteiten te hervatten.
- 2.6 Afwijken van het goedgekeurde verbouwings- en restauratieplan is niet toegestaan.

### **3 Archeologie**

- 3.1 Wijzigingen in de plannen die van invloed zijn op de mate van bodemverstoring, dienen vooraf besproken te worden met en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag, vertegenwoordigd door de gemeentelijk archeoloog van Gouda. Ondergrondse funderingen mogen niet worden verwijderd. Uitzondering hierop zijn de locaties die op tekening zijn aangegeven (bijlage). Deze locaties worden archeologisch onderzocht.
- 3.2 Voorafgaand aan de meest bodemverstorende werkzaamheden dient definitief archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving plaats te vinden. Dit onderzoek richt zich met name op de westzijde van de Woonhof en op de te verstoren locaties in de Horecahof (serre, funderingsherstel en vetputten).
- 3.3 De overige bodemverstorende activiteiten voor huisaansluitingen en kabels en leidingen zullen naar verwachting in reeds verstoorte grond plaatsvinden of van zeer geringe omvang zijn. Deze werkzaamheden mogen in principe plaatsvinden zonder archeologische begeleiding. Mocht tijdens het veldwerk toch blijken dat begeleiding noodzakelijk is, dan zal dat alsnog incidenteel en gericht worden ingezet.



- 3.4 Bovenstaande onderzoeken moeten na het veldwerk worden uitgewerkt tot een archeologische basisrapportage. Deze rapportage moet worden beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag, vertegenwoordigd door de gemeentelijk archeoloog van Gouda.
- 3.5 Bovenstaande onderzoeken en uitwerking vinden plaats op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag, in deze vertegenwoordigd door de gemeentelijk archeoloog van Gouda.
- 3.6 De gemeentelijk archeoloog, afdeling Ruimtelijk Beleid en Advies, moet (schriftelijk) in kennis worden gesteld van:
  - a. Het contracteren van een archeologisch bedrijf voor de archeologische werkzaamheden, ten minste 10 werkdagen voorafgaand aan die werkzaamheden.
  - b. De aanvang van de archeologische werkzaamheden, ten minste vijf werkdagen tevoren.
  - c. De voltooiing van de werkzaamheden.
  - d. De afronding van de uitwerking van het onderzoek, door middel van het toesturen van de concept- rapportage ter beoordeling.
  - e. De afronding van het gehele archeologische proces door middel van het toesturen van de waar nodig gecorrigeerde definitieve rapportage van het archeologisch onderzoek.

Dit kan door te mailen naar: [maarten.groenendijk@gouda.nl](mailto:maarten.groenendijk@gouda.nl) of per brief naar Gemeente Gouda, afdeling GBO, M.J. Groenendijk, Postbus 1086, 2800 BB 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 2018190627 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: [www.mijnaansluiting.nl](http://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 een bouwwerk (hotel) waarin bedrijfsmatig nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen is op grond van het Besluit omgevingsrecht artikel 2.2 lid 1 een omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik noodzakelijk. De omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik moet bij het bevoegd gezag worden aangevraagd. Voor deze vergunning is de uitgebreide procedure van toepassing (max. 26 weken). De vergunning dient tijdig te worden aangevraagd.
6. Voor de hotel-, restaurant- en horeca-inrichting(en) moet ten minste 4 weken voor de start een volledige melding Activiteitenbesluit via de internetmodule <https://www.aimonline.nl/> worden gedaan. Omdat bij de in te dienen gegevens mogelijk o.a. een geuronderzoeksrapportage overgelegd moet worden, is het sterk aan te bevelen om hierover tijdig (voor)overleg te hebben met de Omgevingsdienst Midden-Holland.

7. In het horecagedeelte kunnen meer dan 50 personen aanwezig zijn. Indien meer dan 50 personen tegelijk in een bouwwerk aanwezig zullen zijn is op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit een melding brandveilig gebruik noodzakelijk. Deze moet ten minste 4 weken voor ingebruikname worden ingediend bij het bevoegd gezag. Bij een melding moeten duidelijk plattegrondtekeningen zijn gevoegd welke minimaal voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het Bouwbesluit. Opmerking: indien het horecagedeelte onder verantwoordelijkheid van de gebruiker van het hotel valt, kan het gebruik van het horecagedeelte ook in de omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik opgenomen worden.
8. 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.
9. Indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingsloket.nl) een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport (SC-530).
10. 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](http://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap).

#### **Aandachtspunten tijdens uitvoering**

11. In Gouda is de 'Beleidsregel Bouwoverlast gemeente Gouda' 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.
12. In het bouwwerk of op het bouwterrein moeten tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft, de volgende documenten aanwezig te zijn:
  - Een kopie van de omgevingsvergunning 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 en brandveiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw staan omschreven.
13. 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.
14. 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](http://www.klic.nl) of telefoonnummer 0800 0080.

Vanuit de Arbowetgeving is bodemonderzoek noodzakelijk voor de uit te voeren graafwerkzaamheden. Geadviseerd wordt om de bodemkwaliteit in kaart te brengen door bodemonderzoek uit te laten voeren ter plaatse van de locaties waar gegraven wordt. De volgende locaties dienen hier in ieder geval onderzocht te worden

- Serre.
  - Rioleringsleuven (niet allemaal, maar een aantal verspreid over het plangebied om een representatief beeld te krijgen).
  - Monobron.
  - Mogelijk toekomstige (onverharde) tuinen rondom gebouw G.
15. Indien 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.
  16. 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.
  17. Het gebouw betreft een inrichting als bedoeld in de Drank- en Horecawet. Ingevolge het Besluit Inrichtingseisen Drank- en Horecawet is het mogelijk dat er nog aanvullende bouwkundige voorzieningen nodig zijn. Indien dit zo is kunt u contact op te nemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001, om te beoordelen in hoeverre deze aanvullende voorzieningen binnen deze vergunning gerealiseerd kunnen worden.
  18. Bomen dienen beschermd te worden volgens de poster "Werken rond bomen" (<http://www.norminstituutbomen.nl/producten/bomenposter>). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met [bureaudagelijksbeheer@gouda.nl](mailto:bureaudagelijksbeheer@gouda.nl).
  19. 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.