

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

het verbouwen en restaureren van het rijksmonument

1 Aanleiding

Op 20 maart 2024 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het verbouwen en restaureren van het rijksmonument op de locatie Molenwerf 9 in Gouda. Hieronder leest u hoe wij van plan zijn te besluiten op de aanvraag en de onderbouwing en voorschriften daarbij. Dit is nog niet het definitieve besluit.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 5.12 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

2 Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Wij verbinden voorschriften aan de vergunning. Deze leest u in de bijlage onder het kopje 'voorschriften'.

De volgende activiteiten zijn toegekend:

- Omgevingsplanactiviteit Bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)
- Omgevingsplanactiviteit Afwijken ruimtelijke regels (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)
- Bouwen (technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a Ow)
- Rijksmonument (artikel 5.1, lid 1, onder b Ow)

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2024-00033877)
- mei 2023 - bouwhistorische verkenning (ons kenmerk D-2024-00033874)
- 2023-02-02 - 237129 - Lakerveld - Verduurzamingsadvies Niveau 1 Verkennend onderzoek (ons kenmerk D-2024-00033873)
- 2024-05-07 - Ubakus - Molenwerf9 niet kostenstuezijde gevelisolatie indicatief (ons kenmerk D-2024-00061042)
- 2024-05-07 - Ubakus - Molenwerf9 berekening thermische dakisolatie indicatief (ons kenmerk D-2024-00061045)
- 2024-05-07 - Ubakus - Molenwerf9 kostenstuezijde gevelisolatie indicatief (ons kenmerk D-2024-00061047)

- 2024-06-13 - 23097-002 - de Beaufort Bouwadvies - constructieaspecten (ons kenmerk D-2024-00072266)
- Molenwerf 12-06-2024 bestaand (aangepast) (ons kenmerk D-2024-00102738)
- Molenwerf9_nieuwesituatie (aangepast) (ons kenmerk D-2024-00102739)
- Molenwerf9_verbouwings_en_restauratieplan (aangepast) (ons kenmerk D-2024-00102741)

Omdat voornoemde documenten bij de aanvrager bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met dit besluit meegezonden.

Dit besluit gaat een dag nadat vier weken zijn verstreken sinds de dag van terinzagelegging in, omdat het een uitgebreide procedure (RM) betreft. Wij adviseren u om belanghebbenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingesteld. Belanghebbenden kunnen bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening doen. De vergunning treedt in dit geval niet eerder in werking nadat op dat verzoek een beslissing is genomen.

3 Onderbouwning

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

3.1 Omgevingsplanactiviteit Bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)

- Het ingediende plan is gelegen in het gebied waar tot 1 januari 2024 het bestemmingsplan "Binnenstad Oost" gold. Dit bestemmingsplan is thans onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Gouda (1 januari 2024). De locaties hebben daarin de functies "Wonen", "Tuin" en "Water".
- Het ingediende plan is niet in overeenstemming met het omgevingsplan, omdat de aanvrager een aanlegsteiger wenst te maken in het water aan de zijgevel van het pand. Aanlegsteigers mogen enkel gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger'. Deze aanduiding is niet aanwezig op de gewenste locatie.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 8.0a, lid 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving in samenhang met artikel 26 lid b van het tot 1 januari 2024 geldende bestemmingsplan, thans onderdeel van het omgevingsplan, af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende omgevingsplan.
- Wij willen meewerken aan een afwijking, omdat de plek zich uitstekend leent om hier een bescheiden aanlegsteiger te realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat er in het verleden ook een aanlegsteiger heeft gezeten. Het realiseren van een aanlegsteiger maakt het onderhouden van de kade ook een stuk eenvoudiger.
- De (Advies)commissie Omgevingskwaliteit heeft op 1 augustus 2024, beoordeeld naar de criteria van de Welstandnota, een positief advies onder voorwaarden over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen. De voorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften van dit besluit.
- Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

3.2 Bouwen (technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a Ow)

- Op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

3.3 Rijksmonument (artikel 5.1, lid 1, onder b Ow)

- Het pand is op de rijksmonumentenlijst geplaatst onder nummer 16865.
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft een positief advies onder voorwaarden over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen. De voorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften van dit besluit.
- Onder omstandigheden moet advies worden ingewonnen bij de Minister van OC&W (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft voor dit plan een advies uit moeten brengen, omdat het een activiteit als bedoeld in artikel 4.32, lid 1, van het Omgevingsbesluit betreft.
- De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft op 5 september 2024 een positief advies onder voorwaarden over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen. De voorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften van dit besluit.
- Het pand bezit 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.

4 Procedure

Hieronder staat welke procedure wij hebben gevolgd om tot dit besluit te komen.

- Wij hebben dit ontwerpbesluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 16.5.3 Ow).
- Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. De aanvraag is compleet en bevat voldoende informatie om in behandeling te nemen.
- De aanvraag en het ontwerpbesluit worden zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

5 Waar is dit ontwerpbesluit op gebaseerd?

Wij baseren ons besluit op de volgende wet- en regelgeving. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1 van de Ow
- het Besluit kwaliteit leefomgeving
- het Besluit bouwwerken leefomgeving

Dit is een ontwerpbesluit en is daarom niet ondertekend.

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

Omgevingsplanactiviteit Bouwen

- Het bouwwerk moet worden gebouwd volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- De start van de werkzaamheden moet 2 werkdagen voordat u begint gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. De afronding van de werkzaamheden moet de eerste werkdag na beëindiging 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, Molenwerf 9, 2801PP Gouda + ons kenmerk 2024-00006569.
- Het plan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de in dit besluit genoemde bijlagen.

Bouwen (technisch)

- Het bouwwerk moet worden gebouwd volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- De start van de werkzaamheden moet 2 werkdagen voordat u begint gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. De afronding van de werkzaamheden moet de eerste werkdag na beëindiging 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, Molenwerf 9, 2801PP Gouda + ons kenmerk 2024-00006569.
- 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:

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, balkons en galerijen.
 - d. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - e. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- 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).
 - 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 sloopafval, 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.

Rijksmonument

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- De huidige bebouwing op de locatie mag in eerste instantie niet dieper dan het maaiveld worden gesloopt. Vloeren mogen al wel worden verwijderd, ondergronds muurwerk niet. Sloop onder maaiveld vindt plaats onder archeologische begeleiding. Hiervoor moet u ten minste 3 dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl.
- Voorafgaand aan de graaf- en bouwwerkzaamheden dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek, en de uitwerking daarvan, dienen te voldoen aan het opgestelde Programma van Eisen.
- Ondergrondse funderingen mogen niet worden verwijderd.
- Het uitgangspunt is dat er buiten de op te graven gedeeltes geen verdere versterking van de bodem plaatsvindt. Wanneer op andere dan de aangegeven locaties toch graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter noodzakelijk zijn, dient ook hier archeologisch onderzoek plaats te vinden.
- Afwijken van het goedgekeurde verbouwings- en restauratieplan is niet toegestaan.
- Advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:
 - **Advies:**

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften: Alvorens aan de uitvoering van dit plan kan worden begonnen, zal het herziene ontwerp voor de aanpassing van de dagopening aan de AOK worden voorgelegd. Als randvoorwaarde is overeengekomen dat een (al dan niet te openen) daklicht maximaal 20% van het dakoppervlak van de aanbouw mag beslaan.
- Advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit:
 - **Advies commissie: akkoord onder voorwaarden**

Wat betreft de ingrepen die er worden voorgesteld heeft de commissie de volgende opmerkingen:

 - Het slopen van het verlengde lessenaarsdak is niet akkoord. De commissie adviseert hierover in lijn met het advies van de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed).

Het dak is een zeer in het oog springend en beeldbepalend element. Tevens zou het slopen van deze kap een ongewenste precedent kunnen vormen.

➔ Een daklicht (al dan niet te openen) is op deze plek voorstelbaar. Hiervoor geldt dat dit maximaal 20% van het dakvlak mag betreffen.

- De toepassing van een betonnen broodjesvloer is niet akkoord. Dat er isolatie en vloerverwarming wordt aangebracht is voorstelbaar, maar bouwtechnisch gezien is een vrijdragende vloer in deze situatie beter. Deze wordt namelijk niet opgelegd op de bestaande bouwmuren, waarvan niet duidelijk is of deze de extra belasting kan dragen.
 - ➔ Daarnaast moet er voor het plaatsen van een broodjesvloer gegraven worden. Aangezien het pand ligt in een gebied dat vanaf maaiveld archeologisch waardevol is, betekent dat ook dat er archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Bij toepassing van een vrijdragende vloer hoeft er (naar verwachting) niet gegraven te worden en is archeologisch onderzoek niet nodig.
 - Het plaatsen van een aluminium pui aan de zijde van de Sint Janskerk is niet akkoord. In een Rijksmonument is een metalen pui niet passend. De toepassing van een houten pui is wel voorstelbaar. De pui hoeft niet historiserend te zijn, of eenzelfde verdeling als bestaand aan te houden.
 - Het bovenstaande punt geldt ook voor de deur aan de Molenwerfzijde.
 - Een trap en aanlegsteiger voor een bootje is akkoord.
 - De originele balkankers in de gevel mogen niet in de isolatie opgenomen worden. Deze moeten in de 'nieuwe' buitengevel geplaatst worden.
 - Met betrekking tot de isolatie dient er goed gekeken te worden naar de detaillering van de hoeken in verband met de verschillende isolatiesystemen en mogelijke koudebruggen. Deze detaillering is nu niet weergegeven.
- De commissie benadrukt dat er niet met de werkzaamheden gestart mag worden, voordat de aangepaste stukken zijn ingediend.
 - De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van de monumentenadviseur.

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 2024-00006569 vermelden.

Overige toestemmingen

- Deze vergunningsaanvraag betreft een aanvraag om af te kunnen wijken van het-omgevingsplan. De aanvraag is hierdoor niet volledig getoetst aan de bouw- en milieuvoorschriften, brandveiligheid en gebruik, reclame en horecavoorschriften. Hiervoor heeft u mogelijk nog aanvullende vergunningen nodig.
- 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 <https://omgevingswet.overheid.nl/> een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.
- 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 voor de activiteit 'Flora en fauna' 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 afdeling beheer openbare ruimte van de gemeente.
- Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond en ontvangende locatie 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 bewijsmiddelen en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@odmh.nl.
- 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.
- In verband met de brandveiligheid in woningen moeten er rookmelders zijn aangebracht (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.