

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

Het verduurzamen en renoveren van het oude stadhuis in Gouda

1 Aanleiding

Op 15 november 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het verduurzamen en renoveren van het oude stadhuis op het adres Markt 1 te 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.

Het isoleren van de vensters valt buiten deze aanvraag en dient in een nieuwe vergunningaanvraag separaat aangevraagd te worden.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is daardoor komen te vervallen. Omdat de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend wordt deze procedure nog wel volgens het oude recht afgehandeld.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo.

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'.

Het ontwerpbesluit heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1b Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- Veranderen rijksmonument (artikel 2.1 lid 1f Wabo)

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Aanvraagdocument publiceerbaar (ons kenmerk D-2023-00110378)
- 2022-11-28 - formulier bouwen (niet gedateerd en ondertekend) (ons kenmerk D-2024-00025216)
- 2023-09-07 - DO Ontwerpvisie (ons kenmerk D-2023-00110433)
- 2023-09-07 - Ruimtetaat bestaand 2-2 (ons kenmerk D-2023-00110432)
- 2023-09-07 - Ruimtetaat bestaand 1-2 (ons kenmerk D-2023-00110450)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-01 - Situatie bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110413)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-02 - Plattegrond souterrain en bel-etage bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110419)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-03 - Plattegrond 1e en 2e verdieping bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110430)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-04 - Plattegrond 3e en 4e verdieping Bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110385)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-05 - Dakaanzicht bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110452)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-06 - Gevel zuidwest- en Zuidoostzijde bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110438)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-07 - Gevel Noordoost en Noordwestzijde Bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110381)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-06 - Doorsnede A-b en B-b bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110397)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-09 - Doorsnede C-b, D-b en E-b bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110442)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-10 - Doorsnede F-b, G-b en H-b Bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110388)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-11 - 3D overzicht souterrain bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110429)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-12 - 3D overzicht bel-etage bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110389)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-13 - 3D overzicht 1e verdieping bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110446)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-14 - 3D overzicht 2e verdieping bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110400)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-15 - 3D overzicht 3e verdieping Bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110375)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-16 - 3D overzicht 4e verdieping bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110415)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-17 - 3D overzicht totaal Bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110374)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-18 - Opname kozijntype1 bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110440)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - BT-19 - Opname kozijntype 2 bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110436)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-01 - Situatie te maken toestand (ons kenmerk D-2023-00110392)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-05 - Dakaanzicht te maken toestand (ons kenmerk D-2023-00110441)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-06 - gevel zuidwest- en Zuidoostzijde te maken toestand (ons kenmerk D-2023-00110445)

- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-07 - gevel noordoost- en Noordwestzijde te maken toestand (ons kenmerk D-2023-00110405)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-14 - 3D overzicht 2e verdieping Nieuwe toestand (ons kenmerk D-2023-00110380)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-15 - 3D overzicht 3e verdieping Nieuwe toestand (ons kenmerk D-2023-00110370)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-16 - 3D overzicht 4e verdieping Nieuwe toestand (ons kenmerk D-2023-00110371)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-17 - 3D overzicht totaal te maken toestand (ons kenmerk D-2023-00110410)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - DO-21 - Studiemodellen achterzetbeglazing Model A, B, C en D (ons kenmerk D-2023-00110457)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-02 - Plattegrond souterrain en bel-etage te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110416)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-03 - Plattegrond 1e en 2e verdieping te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110439)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-04 - Plattegrond 3e en 4e verdieping te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110411)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-05 - Dakaanzicht Te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110373)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-06 - gevel zuidwest- en Zuidoostzijde bestaande toestand (ons kenmerk D-2023-00110412)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-07 - gevel noord- en Noorderwestzijde te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110453)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-08 - Doorsnede A-s en B-s te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110391)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-09 - Doorsnede C-s, D-s en E-s te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110408)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-10 - Doorsnede F-s, G-s en H-s te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110424)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-11 - 3D overzicht souterrain te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110396)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-12 - 3D overzicht bel-etage te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110427)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-13 - 3D overzicht 1e verdieping te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110422)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-14 - 3D overzicht 2e verdieping te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110402)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-15 - 3D overzicht 3e verdieping Te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110376)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-16 - 3D overzicht 4e verdieping te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110418)
- 2023-09-07 - van Hoogevest Architecten - SL-17 - 3D overzicht totaal te slopen onderdelen (ons kenmerk D-2023-00110407)
- 2023-09-07 - Notitie - DO verduurzaming en installaties (ons kenmerk D-2023-00110372)
- 2023-09-07 - DWA - W-1 - Werktuigbouwkundige installaties Souterrain (ons kenmerk D-2023-00110384)
- 2023-09-07 - DWA - blad PS61 - Principeschema ventilatie (ons kenmerk D-2023-00110394)
- 2023-09-07 - DWA - blad PS60 - Principeschema verwarming en koeling (ons kenmerk D-2023-00110420)

- 2023-09-07 - 20334 - DWA - Ventilatieberekening (ons kenmerk D-2023-00110434)
- 2023-05-16 - Technische data (ons kenmerk D-2023-00110449)
- 2023-07-20 - B&B - Offerte US unit bevochtiging (ons kenmerk D-2023-00110387)
- 2023-05-26 - Notitie Thermische schilverbetering (ons kenmerk D-2023-00110451)
- BBA - Bouwhistorische opname met waardestelling 2012 (ons kenmerk D-2023-00110406)
- 2022-11-25 - Bouwhistorische notitie - bureau Halverstad (ons kenmerk D-2023-00110423)
- 2023-07-03 - 6158 v2.0 - ADC - Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (ons kenmerk D-2023-00110448)
- 4.1 Plan van aanpak Bodem met aanvulling (ons kenmerk D-2025-00001716)
- ADC - Boorgegevens (ons kenmerk D-2023-00110382)
- 2023-08-31 - 22781.001 vD2 - Econsultancy - Rapport quickscan Wet natuurbescherming (ons kenmerk D-2023-00110428)
- 2022-juni - Studio Louter - Eigenzinnig samenleven in Gouda (ons kenmerk D-2024-00023701)
- 2022-07-20 - Museum Gouda - notitie herbestemming stadhuis - maatschappelijke waarde (ons kenmerk D-2024-00023702)
- 2021-12-16 - Gemeente Gouda - plan van aanpak, uitwerking houtkoolschets herleving stadhuis (ons kenmerk D-2024-00023703)
- Plan van aanpak archeologie (ons kenmerk D-2024-00130677)
- 12-09-2024 - tekening Hogevest -00 - Principe bodemlussen (ons kenmerk D-2024-00130676)
- 24-12-05_ruimtelijke motivering (ons kenmerk D-2024-00152570)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.2_A - 1N-a-Ruimtestaat nieuw 1-2 (ons kenmerk D-2024-00146558)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.3_A - 1N-b-Ruimtestaat nieuw 2-2 (ons kenmerk D-2024-00146559)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.5_A - DO-02-Plattegrond souterrain en bel-etage (ons kenmerk D-2024-00146561)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.6_A - DO-03-Plattegrond eerste en tweede verdieping (ons kenmerk D-2024-00146563)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.7_A - DO-04-Plattegrond derde en vierde verdieping (ons kenmerk D-2024-00146564)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.11_A - DO-08-Doorsnede A-n en B-n (ons kenmerk D-2024-00146565)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.12_A - DO-09-Doorsnede C-n, D-n en E-n (ons kenmerk D-2024-00146566)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.13_A - DO-10-Doorsnede F-n, G-n en H-n (ons kenmerk D-2024-00146567)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.14_A - DO-11-3D overzicht souterrain (ons kenmerk D-2024-00146570)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.15_A - DO-12-3D overzicht bel-etage (ons kenmerk D-2024-00146571)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.16_A - DO-13-3D overzicht eerste verdieping (ons kenmerk D-2024-00146572)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.21_A - DO-18-Bruto vloeroppervlakte (BVO) en brandcompartimentering (BC) (ons kenmerk D-2024-00146574)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.22_A - DO-19-Gebruiksoppervlakte (GO) en Verblijfsoppervlakte (VO) (ons kenmerk D-2024-00146575)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.23_A - DO-20-Gebruiksfuncties (GF) en integrale toegankelijkheid (IT) (ons kenmerk D-2024-00146576)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_2269, 3.25_A - DO-22-Principe detaillering (ons kenmerk D-2024-00146579)

- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_69, 6.9 - DO rapportage brandveiligheid revisie (ons kenmerk D-2024-00146584)
- 2024-03-19 - wijz 5 - van Hoogevest architecten - Afwerkingen, interieur (ons kenmerk D-2024-00033616)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 1.4_A - DO - Ruimteboek (ons kenmerk D-2024-00146552)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 1.2_A - DO - Ontwerptoelichting (ons kenmerk D-2024-00146550)
- 2024-11-25 - Van Hoogevest - 22_69, 5.1 - P9131 - Stadhuis Gouda - MOR - 20241124A - (ons kenmerk D-2024-00146580)

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

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 Onderbouwing

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

3.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Binnenstad Oost" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Maatschappelijk (met functieaanduiding 'horeca')", "Waarde - Archeologie", "Waarde - Beschermd Stadsgezicht" en "Verkeer - Verblijf". Het ingediende plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in dit besluit.
- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Partiële herziening binnenstad Gouda" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Maatschappelijk (met functieaanduiding 'horeca van categorie 2') en de gebiedsaanduidingen "overige zone - evenemententerrein Markt en Achter de Waag" en "overige zone - kernwinkelgebied". Het ingediende plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in dit besluit.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeren" van kracht is. Het ingediende plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in dit besluit.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft is gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen "Parapluplan Wonen", "Parapluplan Darkstores" en "Structuurvisie Groen" van kracht zijn. Het ingediende plan is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies onder voorwaarden 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 Verordening Fysieke Leefomgeving.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

3.2 Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1b Wabo)

- De werkzaamheden zijn gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Binnenstad Oost" van kracht is.
- In artikel 13 van dit bestemmingsplan is bepaald voor welke werkzaamheden een aanlegvergunning is vereist en welke criteria van toepassing zijn op het verkrijgen van een vergunning.
- Een omgevingsvergunning archeologie (aanlegvergunning) is nodig voor projecten waarvan de bodemversturende ingrepen dieper zijn dan 0,5 meter onder maaiveld, tenzij de ingrepen niet groter zijn dan 25 m².
- De gemeentelijk beleidsadviseur Archeologisch Erfgoed heeft een positief advies gegeven op de aanvraag. Wel wordt er de voorwaarde gesteld dat er voorafgaand aan de bodemroerende werkzaamheden een opgraving moet worden uitgevoerd. Voor de opgraving is een programma van eisen vereist, waarvoor nog goedkeuring van de gemeente nodig is.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.
- Verder is van kracht de meldingsplicht voor een archeologische toevalsvondst of waarneming, conform artikelen 5.10 en 5.11, paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet.

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

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen "Binnenstad Oost", "Partiële herziening binnenstad Gouda" en "Paraplulherziening Parkeren" van kracht zijn.
- "Binnenstad Oost":
De aanvraag is in strijd met artikel 8 (bestemming: "Maatschappelijk") van dit bestemmingsplan, omdat de aanduiding 'kantoor' ontbreekt en horeca van categorie II op grond van artikel 8.1.1., lid g uitsluitend op de begane grond is toegestaan. (Opmerking: horeca is een sub-gebruiksfunctie van bijeenkomstfuncties. In de aanvraag is dit niet nader gespecificeerd).
- "Partiële herziening binnenstad Gouda":
De aanvraag is in strijd met artikel 9 (bestemming: "Maatschappelijk") van dit bestemmingsplan, omdat de aanduiding 'kantoor' ontbreekt. Horeca van categorie II is met de herziening toegestaan zonder beperking van bouwlaag (niet meer uitsluitend op de begane grond).
- "Paraplulherziening Parkeren":
De aanvraag is in strijd met artikel 3.1, lid a van dit bestemmingsplan, omdat er geen ruimte is voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht af te wijken van de regels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.
- Wij willen meewerken aan een afwijking van de bovenstaande bestemmingsplannen onder de volgende motivering:
 - o Het initiatief voor de herbesteding, renovatie en verduurzaming van het oude stadhuis wordt positief ontvangen. Er is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om het monument te behouden en geschikt te maken voor de toekomst zijn de voorgestelde ingrepen en herbesteding wenselijk. De beoogde kantoren, werkruimten en vergaderruimten zijn hier voorstelbaar. Dat er een verdeling wordt voorgesteld naar gedeeltelijk commerciële verhuur en gedeeltelijk maatschappelijk is akkoord. Het gewenste gebruik van het stadhuis met horeca-activiteiten past al in de huidige bestemming, een verruiming naar een hogere horeca-categorie is niet aan de orde. De "Structuurvisie Groen" is van toepassing en de voorgestelde realisatie van 75 m² groen in de plannen rond de vergroening van de Markt is akkoord. Motivering hiervoor is dat er geen eigen buitenterrein is en het gebouw een rijksmonument is. De voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen zijn akkoord. Vanwege het rijksmonument en de specifieke omstandigheden zijn de gekozen maatregelen verdedigbaar. Verder is in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er geen

extra parkeerplaatsen voor auto's of fietsparkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor de kantoorfunctie worden geen parkeervergunningen verstrekt. Ook zijn de ingrepen in de ondergrond onder andere qua archeologische waarden voldoende onderbouwd en geborgd.

- Voorgesteld wordt om af te wijken onder het stellen van de volgende voorwaarden:
 - In het project 'Vergroening van de Markt' dient ten minste 75 m² groen gerealiseerd te worden.
 - De voorwaarden vanuit ecologie (zie bijlage) moeten in acht worden genomen.
 - Voor de kantoren wordt geen parkeervergunning afgegeven (de kantoren worden geplaatst op de lijst 'Geen Recht Op Parkeervergunning' (GROP-lijst).
 - Voorafgaand aan de bodemroerende werkzaamheden moet een opgraving worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen dat door de gemeente goedgekeurd moet worden.
 - Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar maatregelen om risico's voor de ondergrond te beperken.

Het volledige advies maakt deel uit van dit besluit en is als bijlage bijgevoegd ('20241129 integraal advies markt 1 definitief met aanvullingen - geschoonde versie'). De in dit advies genoemde voorwaarden zijn expliciet onderdeel geworden van dit besluit.

- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

3.4 Rijksmonument (artikel 2.1 lid 1f Wabo)

- Het pand is op de rijksmonumentenlijst geplaatst onder nummer 16843.
- Gelet op het bepaalde in artikel 6.4, lid 1, onder a van het Besluit omgevingsrecht hebben wij advies gevraagd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, t.a.v. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE). Naar aanleiding hiervan hebben wij op 19 december 2024 advies ontvangen van de RCE. De RCE heeft een positief advies onder voorwaarden over het plan gegeven en wij hebben dit advies overgenomen. Het volledige advies van de RCE is onderdeel van dit besluit en is als bijlage opgenomen ('RCE_advies_1467151_Markt_1,_2801JG_Gouda_16843 (geschoond)'). De in dit advies genoemde voorwaarden zijn expliciet onderdeel geworden van dit besluit.
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota 2020 en het vigerend erfgoedbeleid, een positief advies onder voorwaarden over het plan gegeven. Wij hebben dit advies op 7 januari 2025 ontvangen en overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk monumentenbeleid. De voorwaarden zijn opgenomen onder de voorschriften.
- Het pand bezit elementen van cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de redengevende beschrijving. Deze elementen zijn van grote cultuurhistorische waarde en dienen gerespecteerd 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 Rechtsbescherming

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij de gemeente Gouda per adres Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda. Voor mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (telefoon 088 - 54 50 000). De zienswijzen kunnen tevens per e-mail worden ingediend via info@odmh.nl.

5 Procedure

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

- Wij hebben dit ontwerpbesluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).
- Wij hebben de aanvrager op 9 januari gevraagd ontbrekende gegevens op te sturen. De aanvraag is 8 weken opgeschort geweest tot 5 maart 2024.
- De procedure is op verzoek van de aanvrager op 11 juni 2024 met 6 maanden opgeschort.
- De procedure is nogmaals op verzoek van de aanvrager op 6 januari met 2,5 maanden opgeschort.
- De aanvraag is in totaal 309 dagen opgeschort geweest.
- 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.

Dit is een ontwerpbesluit en is daarom niet ondertekend.

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

Bouwen

- 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, Markt 1 te Gouda + ons kenmerk 2023-00017973.
- 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. 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, trappgaten, balkons en galerijen.
 - e. De tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - f. Constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- 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.
 - De aanvraag is beoordeeld door een adviseur van de Veiligheidsregio Hollands Midden. Het advies is onderdeel van het besluit en is bijgevoegd als bijlage aan deze aanvraag ('Advies VRHM oude stadshuis Gouda 2024 1.0 - geschoonde versie'). De in dit advies genoemde voorwaarden zijn expliciet onderdeel geworden van dit besluit.

- 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. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

Brandveiligheid

- a. De specificaties, tekeningen, berekeningen en andere relevante zaken met betrekking tot het rook- en warmteafvoersysteem.
- b. Een door het Bureau voor Sprinklerbeveiliging opgesteld rapport en certificaat van goedkeuring van de aan te brengen sprinklerinstallatie.
- c. De gegevens, tekeningen en andere relevante zaken met betrekking tot de aan te brengen brandmeldinstallatie.
- d. De mate van (brand)veiligheid van het rijksmonument met betrekking tot de beoogde uitwerking van de bouw en gebruiksactiviteiten is op basis van onze analyse van beschikbaar gestelde gegevens risicovol te noemen. De voorzieningen en maatregelen die benodigd zijn om tot een acceptabel veiligheidsniveau te kunnen komen dienen op basis van dit advies verder te worden aangeleverd en of uitgewerkt door de aanvrager. Dit om de fysieke (brand)veiligheid voor de onderwerpen bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en impact op het rijksmonument, op een aanvaardbaar niveau te kunnen waarborgen.

Overige

- a. De tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluichtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
 - b. De kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwdelen.
- 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.

Ecologie

- a. Er dient buiten het vogelbroedseizoen te worden gewerkt (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog.
- b. De werkzaamheden dienen bij daglicht uitgevoerd te worden, om lichtverstoring door werkverlichting op vleermuizen te voorkomen.
- c. De zorgplicht dient in acht te worden genomen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

Werk of werkzaamheden uitvoeren

- 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, Markt 1 te Gouda + ons kenmerk 2023-00017973.
- Het plan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de in dit besluit genoemde bijlagen.

- Archeologie
 - a. Voorafgaand aan de bodemroerende werkzaamheden moet een opgraving worden uitgevoerd.
 - b. Voor de opgraving is een Programma van Eisen (hierna: PvE) nodig.
 - c. Voordat tot uitvoering van de opgraving wordt overgegaan, moet het PvE goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder.
 - d. Ten minste 6 weken vóór de aanvang van de opgraving moet het PvE ter goedkeuring bij de gemeente Gouda worden voorgelegd. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. nakomende stukken archeologie, Markt 1 te Gouda + ons kenmerk 2023-00017973.
 - e. Er mag niet begonnen worden met de betreffende werkzaamheden voordat het archeologische onderzoek is uitgevoerd.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het volledige advies is onderdeel van het besluit en is bijgevoegd als bijlage aan deze aanvraag ('20241129 integraal advies markt 1 definitief met aanvullingen - geschoonde versie'). De in dit advies genoemde voorwaarden zijn expliciet onderdeel geworden van dit besluit.
- Wij willen meewerken aan een afwijking van de bestemmingsplannen "Binnenstad Oost", "Partiële herziening binnenstad Gouda" en "Parapluserziening Parkeren" mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. In het project 'Vergroening van de Markt' dient ten minste 75 m² groen gerealiseerd te worden.
 - b. De voorwaarden vanuit ecologie (zie bijlage) moeten in acht worden genomen.
 - c. Voor de kantoren wordt geen parkeervergunning afgegeven (de kantoren worden geplaatst op de lijst 'Geen Recht Op Parkeervergunning' (GROP-lijst)).
 - d. Voorafgaand aan de bodemroerende werkzaamheden moet een opgraving worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen dat door de gemeente goedgekeurd moet worden.
 - e. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar maatregelen om risico's voor de ondergrond te beperken.

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 dienen op ambachtelijke wijze te worden uitgevoerd, overeenkomstig de richtlijnen van Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg. Deze richtlijnen zijn beschikbaar op www.stichtingerm.nl/richtlijnen.
- 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.

- Het volledige advies van de RCE is onderdeel van het besluit en is bijgevoegd als bijlage aan deze aanvraag ('RCE_advies_1467151_Markt_1,_2801JG_Gouda_16843 (geschoond)'). De in dit advies genoemde voorwaarden zijn expliciet onderdeel geworden van dit besluit.
- RCE
 - a. Enkele aspecten van het plan zullen nog verder uitgewerkt moeten worden. Dit betreft de keuzes voor de afwerking van het historische interieur en de interieurelementen in de ruimtes van het bovenplein van de beletage. Voornoemde aanvullende stukken dienen ten minste 3 maanden voor uitvoering van betreffende werkzaamheden bij de Omgevingsdienst Midden-Holland ter beoordeling en goedkeuring te worden overgelegd. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. nakomende stukken RCE, Markt 1 te Gouda + ons kenmerk 2023-00017973.
 - b. Het isoleren van de vensters valt buiten deze aanvraag en dient in een nieuwe vergunningaanvraag opnieuw aangevraagd te worden.
 - c. Er wordt aandacht gevraagd voor de decoratieve afwerkingen van de gang uit de fase van Van der Steur (Benedenplein). Dit waren schenkingen van Goudse ondernemingen bij de restauratie van het stadhuis in 1952 en maken zodoende deel uit van het interieuresemble. De RCE adviseert om deze elementen elders in het stadhuis her te gebruiken en een nieuwe plek te geven. Dit in afstemming en ter goedkeuring met en door de erfgoedadviseur.
- Adviescommissie Omgevingskwaliteit (hierna AOK)
Akkoord onder voorwaarden:
 - a. Het is onduidelijk in hoeverre de historische constructie/het historisch materiaal wordt aangetast als gevolg van het dicht schuimen van hoeken en naden bij de knikspanten en knieschotten. In de detaillering is nog niet zichtbaar dat hier een extra folie wordt toegepast.
 - b. De noodzaak en wenselijkheid van het doorzagen van de (vlakke) deuren in het kader van de brandveiligheid dient nader te worden onderbouwd. Zijn deze van (verschillende) waarde en waarom worden deze niet 'eenvoudig' opgedikt met een vlakke plaat?
 - c. Hoe wordt omgegaan met de doorvoer van de luchtbehandelingskanalen door de vloeren en de brandscheiding? Er dienen ook eventuele kleppen te worden aangebracht en te worden aangesloten op de vloerroosters. Ook de liftconstructie gaat nog door de vloeren, naar verwachting tussen de vloerbalken door met aanpassing van enkele kinderbinten. De vloeren kunnen van de onderzijde worden bereikt, omdat asbest uit de plafonds van de beletage moet worden verwijderd. Dit dient nader inzichtelijk te worden gemaakt en onderbouwd.
 - d. Op de eerste verdieping wordt een bestaande deur verwijderd (later toegevoegd) en worden ruimten samengevoegd. In het bouwhistorisch onderzoek is deze echter als hoog monumentaal (als onderdeel van de totale wand) benoemd. Dit moet worden nagegaan. Indien dit het geval is dient deze te worden gehandhaafd en de ruimten apart te worden gebruikt.
 - e. De nieuwe deur in het trappenhuis, waar de toog is aangepast, lijkt zelf nog wat teveel afgevlakt in relatie tot de toogvorm van de doorgang zelf. De deur kan mogelijk niet veel lager meer, maar wellicht is er nog enige ruimte om dit meer in lijn met het bestaande interieur te houden.
 - f. De roosters voor de luchtbehandeling graag in het DO opnemen.
 - g. Welk type brandwerende coating wordt toegepast op de balken en kinderbinten (detail V0.03)? Is deze transparant, kleurloos of mat, en moet deze iedere paar jaar worden vernieuwd?
 - h. Bij detail V0.04 mist een aanvullende dampremmende laag.
 - i. Detail H0.05 van de doordraaiende tochtdeur lijkt niet te kloppen, in het verlengde van eerdere gemaakte opmerkingen hierover moet worden voorkomen dat de deur geen conflicten geeft met de negen e.d.

- j. Bij het detail van de natuurstenen plint wordt een insnede gemaakt voor de pui en de glasaansluiting op de bestaande wanden (H.05/06). Kan dit ook met het principe van een 'contramal', zodat de plint niet wordt ingesneden en aangetast?
 - k. Er ontbreken diverse details (o.a. V16/17/23/25) en er bestaan bijvoorbeeld geen details 13, 14 en 15 (als voorwaarde voor een definitieve beoordeling).
 - l. Bij de taatsdeuren onder het schavot graag aandacht voor de draai de Markt/het Marktplein op. De grote glazen vlakken wellicht voorzien van een subtiele en mee ontworpen bestickering. Kunnen deze ook op een passende manier worden vastgezet, indien deze bij mooi weer de hele dag open staan?
 - m. Het interieur wordt nog nader uitgewerkt (door Barbara Laan), waarmee de suggestie voor bijvoorbeeld de plaatsing van meubilair zoals lockers niet vast ligt. Deze worden vooralsnog centraal in de ruimte geplaatst, de vraag is of dit wel wenselijk is.
 - n. De commissie ziet graag een totaalplan voor het interieur ter nadere bespreking tegemoet. Hierin dienen ook elementen als vluchtrouteaanduidingen, brandhaspels- en handblussers te worden meegenomen.
 - o. De commissie kan zich daarnaast niet vinden in het tot nu toe voorgestelde spiegelplafond boven het benedenplein in het souterrain. Dit dient nog in samenhang met de plint, lambriserings- en nieuwe wand van het benedenplein te worden onderzocht en ontworpen.
 - p. Hoe wordt omgegaan met de monumenten aan de buitengevel, ook qua onderhoud? Dit wordt nog als een apart project uitgewerkt en separaat voorgelegd aan de commissie.
 - q. *De detailuitwerking die voorligt is vooralsnog ingetekend zonder de voorziene vensterisolatie in de vorm van achterzetramen. De commissie stemt in met de voorliggende detailuitwerking, onder de voorwaarde dat hiervoor wordt ingezet op Variant A voor de vensterisolatie. (Deze opmerking uit het advies van de AOK is niet van toepassing op dit ontwerpbesluit. De vensterisolatie is geen onderdeel van de vergunningaanvraag.)*
- Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dient er nog een restauratiebestek ter beoordeling en goedkeuring overgelegd te worden aan de erfgoedadviseur. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. nakomende stukken, Markt 1 te Gouda + ons kenmerk 2023-00017973.
 - Afwijken van het goedgekeurde verbouwings- en restauratieplan is niet toegestaan.

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 2023-00017973 vermelden.
- Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd. Hiervoor krijgt u een afzonderlijke nota namens de gemeente Gouda. 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

- 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.
- 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.

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.
- Vóór de start van 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 kabel en leiding informatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.kadaster.nl of telefoonnummer 0800-0080.
- 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.
- Het gebouw betreft een bedrijf als bedoeld in de Alcoholwet. Ingevolge het Besluit bouwwerken leefomgeving 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.

Bijlagen

- Advies VRHM oude stadshuis Gouda 2024 1.0 - geschoonde versie (ons kenmerk D-2025-00004494).
- Advies Ruimtelijk beleid en advisering (gemeente Gouda): 20241129 integraal advies markt 1 definitief met aanvullingen - geschoonde versie (ons kenmerk D-2025-00004489).
- RCE_advies_1467151_Markt_1,_2801JG_Gouda_16843 (geschoond) (ons kenmerk D-2025-00004565).