

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

Het bouwen van 35 appartementen

1 Aanleiding

Op 20 oktober 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het bouwen van 35 appartementen op de locatie Kerkstraat 57 t/m 71 in Bodegraven. 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.

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 voor de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- Slopen in of bij monumenten/ Verordening (artikel het 2.1 lid 1g Wabo)

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning. Deze leest u in de bijlage onder het kopje 'Voorschriften'.

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2022266242)
- 2024-07-29 - Documentenlijst (ons kenmerk D-2024-00092878)
- 2025-02-14 - Slim Engineering - 09-01 - Kelder (ons kenmerk D-2025-00023592)
- 2025-02-13 - Slim Engineering - 10-00 - Begane grond (ons kenmerk D-2025-00023588)
- 2025-02-13 - Slim Engineering - 10-01 - Eerste verdieping (ons kenmerk D-2025-00023591)
- 2025-02-13 - Slim Engineering - 10-02 - Tweede verdieping (ons kenmerk D-2025-00023593)
- 2025-02-14 - Slim Engineering - 10-03 - Derde verdieping (ons kenmerk D-2025-00023590)

- 2025-02-14 - Slim Engineering - 10-04 - Vierde verdieping (ons kenmerk D-2025-00023589)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 10-05 - Vijfde verdieping (ons kenmerk D-2024-00086011)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 10-10 - Westgevel (ons kenmerk D-2024-00086012)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 10-11 - Zuidgevel (ons kenmerk D-2024-00086013)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 10-12 - Noordgevel (ons kenmerk D-2024-00086014)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 10-13 - Doorsnede A (ons kenmerk D-2024-00086015)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 10-14 - Doorsnede B (ons kenmerk D-2024-00086016)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 10-15 - Doorsnede C (ons kenmerk D-2024-00086017)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 21-00 - Ingang gemeenschappelijk (ons kenmerk D-2024-00086018)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - 24-01 - Trappen (ons kenmerk D-2024-00086019)
- 2024-07-12 - Slim Engineering - Principe details gevel (ons kenmerk D-2024-00086021)
- 2024-05-31 - 3D impressies (ons kenmerk D-2024-00067553)
- 2024-05-31 - Kleur- en materiaalstaat (ons kenmerk D-2024-00067555)
- 2023-12-07 - Ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk D-2024-00002503)
- 2024-06-26 - Planresult Rijnland - Convenant klimaatadaptatie (ons kenmerk D-2024-00086020)
- 2025-02-14 - Exiss BV - PR24060 BR25X043 - Rapport beoordeling vluchtroutes (ons kenmerk D-2025-00023594)
- 2024-12-17 - Exiss BV - PR24060 BR24X236 - Gelijkwaardigheid veilige ontvluchting galerij niet besloten ruimte (ons kenmerk D-2025-00000997)
- 2024-12-04 - Exiss BV - PR24060 BR24X221 - Uitgangspuntendocument CFD simulatie (ons kenmerk D-2024-00152136)
- 2024-01-30 - BVR Groep - DO-01 - Bouwplaatsinrichting (ons kenmerk D-2024-00033605)
- 2024-01-08 - Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 (ons kenmerk D-2024-00002483)
- 2023-12-20 - pm architect - versie 1 - Veiligheids- en Gezondheidsplan voor de Ontwerpfase (ons kenmerk D-2024-00002493)
- 2023-12-19 - S&W - 2221556 v1.0 - Rapportage Energieprestatie (NTA 8800) (ons kenmerk D-2024-00002496)
- 2023-12-18 - S&W - 2221556 v1.0 - Rapportage Bouwbesluittoetsingen (ons kenmerk D-2024-00002497)
- 2023-12-18 - S&W - 2221556 v1.0 - Rapportage Brandoverslag (ons kenmerk D-2024-00002498)
- 2023-12-18 - S&W - 2221556 v1.0 - Rapportage Brandveiligheid (ons kenmerk D-2024-00002499)
- 2023-12-15 - S&W - 2221556 v1.0 - Rapportage Installatie- en intern geluid (ons kenmerk D-2024-00002500)
- 2023-12-15 - S&W - 2221556 v1.0 - Rapportage Milieuprestatieberekening (ons kenmerk D-2024-00002501)
- 2024-02-16 - S&W - 2221556 v1.1 - Toetsing ventilatie parkeergarage volgens NEN 1087 en NEN 2443 (ons kenmerk D-2024-00034586)
- Hoefnagels Fire Safety Bedrijfsbrochure NL LR (ons kenmerk D-2024-00107660)
- Firescreen Radiation NL 81223 (ons kenmerk D-2024-00107661)
- Firescreen Radiation EW60 EN 16034 No. HB-DOP-0004 (ons kenmerk D-2024-00107662)
- 2022-11-03 - ADC ArcheoProjecten - 5951 v1.0 - Voorplein - Kerkstraat te Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk Een bureauonderzoek (ons kenmerk D-2024-00002482)
- 2024-01-12 - ADC ArcheoProjecten - 24-003 - PvE Proefsleuven (ons kenmerk D-2024-00034565)
- PvE archeologie (definitief ondertekend) (ons kenmerk D-2024-00043121)

- 2023-12-14 - Geomet Geotechniek - AA22027-3 - Rapport betreffende bouwput en bemaling aan het Voorplein te Bodegraven (ons kenmerk D-2024-00002481)
- 2022-11-15 - Arnicon - C22-525-O v1.0 - Verkennend bodemonderzoek (ons kenmerk D-2024-00002504)
- 2022-12-23 - Ecoresult - ER20221221v01 - Quicksan (ons kenmerk D-2024-00002494)
- 2024-08-22 - Ecoresult - ER20230135NOv01 - Nader onderzoek huismus en vleermuizen (ons kenmerk D-2024-00112772)
- 2024-08-22 - Ecoresult - ER20230135v01 - Activiteitenplan gewone dwergvleermuis en laatvlieger (ons kenmerk D-2024-00112773)
- 2023-01-11 - Ecoresult - ER20221220V02 - Boom Effect Analyse (ons kenmerk D-2024-00002480)
- 2022-10-25 - Kuiper Compagnons - 622.151.40 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (ons kenmerk D-2024-00002479)
- 2023-11-30 - Verslag informatieavond omwonenden en geïnteresseerden (ons kenmerk D-2024-00002505)
- 2022-10-18 - Rhynele - 20200820 - Communicatieplan Pastoriestate (ons kenmerk 2022266236)
- 2020-08-20 - Rhynele - Memo omgevingsconsultatie (ons kenmerk 2022266238)

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 "Bodegraven Centrum 2022" van kracht is. De gronden hebben daarin de enkelbestemmingen "Gemengd - 1" en "Verkeer - Verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waterstaat - Waterkering". 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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in dit besluit.
- Het bouwwerk waarop het bouwplan betrekking heeft, is voorzien in het gebied waar het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" van kracht is. Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.
- De Welstandcommissie heeft, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota een positief advies over het plan gegeven, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan. Wij hebben dit advies overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.
- Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft een positief advies over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen.
- 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.

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

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Bodegraven Centrum 2022" van kracht is. De gronden hebben daarin de enkelbestemmingen "Gemengd - 1" en "Verkeer - Verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waterstaat - Waterkering".
- Het bouwplan is in strijd met artikel 7.1, lid g van het bestemmingsplan "Bodegraven Centrum 2022", aangezien een ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd, terwijl de nadere aanduiding "parkeergarage" op deze percelen niet van toepassing is.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 7.2.1, lid c van het bestemmingsplan, aangezien de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'. De goothoogte bedraagt maximaal 11 m, terwijl de goothoogte volgens de aanduidingen op de plankaart maximaal 3 m, 4,5 m en 8 m mag bedragen.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 7.2.1, lid c van het bestemmingsplan, aangezien de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12,6 m, terwijl de bouwhoogte volgens de aanduidingen op de plankaart maximaal 6 m, 7 m, 9 m, 10 m en 12 m mag bedragen.
- Voor een gedeelte van de bovenstaande strijdigheden is het mogelijk om met toepassing artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1° van de Wabo in samenhang met artikel 29.1 van het bestemmingsplan af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 7.2.1, lid d van het bestemmingsplan, aangezien de hoofdgebouwen dienen te zijn afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°, terwijl de helling van sommige kappen meer dan 65° bedraagt.
- 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 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 7.2.1, a van het bestemmingsplan, aangezien hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, terwijl een gedeelte van het pand buiten het bouwvlak valt.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 15.1 van het bestemmingsplan, de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied", aangezien een gedeelte van het pand binnen deze bestemming valt.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Volgens artikel 26.2, lid a van het bestemmingsplan dient in het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- Volgens artikel 26.2, lid b van het bestemmingsplan is er sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen, zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Volgens artikel 26.4 en artikel 27.7 mag het bestaand aantal woningen niet worden vermeerderd.
- Volgens artikel 27.5 van het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland zoals opgenomen in bijlage 3. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen gelijk blijft of beter wordt vervangen.

- Volgens artikel 28.3 van het bestemmingsplan is het ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Overige zone - Waarde - Karakteristiek" verboden om gebouwen te slopen zonder toestemming van burgemeester en wethouders.
- Volgens artikel 23.1 zijn de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
 - a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
 - b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.
- Volgens artikel 23.2 van het bestemmingsplan zijn op of in deze gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2 m.
- Volgens artikel 23.3 van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 23.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de rivierdijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.
- Wij willen meewerken aan een afwijking onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing "2023-12-07 - Ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk D-2024-00002503" en de memo over klimaatadaptatie "2024-06-26 - Planresult Rijnland - Convenant klimaatadaptatie (ons kenmerk D-2024-00086020)" die onderdeel uitmaken van dit besluit.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

3.3 Slopen (artikel 2.1 lid 1g)

- Wij kunnen de gevraagde omgevingsvergunning slechts weigeren indien het naar ons oordeel niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd (artikel 2.16 Wabo).
- Het is naar ons oordeel aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd, omdat wij voor dezelfde locatie tevens een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit "Bouwen" (artikel 2.1 lid 1a Wabo).
- 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 3.3 Wabo).
- 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.
- Wij hebben de beslistermijn met zes weken verlengd. Dit hebben wij schriftelijk bekendgemaakt gemaakt.
- 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 artikel 2.1, lid 1, onder a, c en g van de Wabo.

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, Kerkstraat 57 t/m 71 in Bodegraven + ons kenmerk V-2022-005597.
- 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. De (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trappaten, balkons en galerijen.
 - d. De tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - e. Constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- 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:

Welstand

De Welstandcommissie heeft, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, onder voorwaarden een positief advies over het plan gegeven:

- a. Er komen geen ventilatieopeningen in de gevel (tekenfout).
- b. De kleuren van de kozijnen worden aan de commissie ter goedkeuring voorgelegd.
- c. De aangepaste kleurenstaat wordt aan de commissie ter goedkeuring voorgelegd, waarbij:
 - De kleur van de balustrades wordt uitgevoerd conform de 3D tekening.
 - De balkonrand van de noordgevel sectie 1 wordt uitgevoerd in antraciet.

Bodem

- a. Uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en lood. Nader onderzoek is noodzakelijk om de mate en omvang van de verontreiniging vast te stellen. Nader onderzoek mag uitgevoerd worden nadat de bebouwing gesloopt is en voordat de bouwactiviteiten aanvangen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@odmh.nl.

Diversen

- a. De tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluchtungsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
 - b. De gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
- 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.
 - Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
 - 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 Bodegraven-Reeuwijk).
 - 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.
- Ten aanzien van het rioleringssysteem gelden de volgende eisen:
 - a. Het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd.
 - b. Het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd.
 - c. Het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten.
 - d. De plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.

- De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
 - a. De aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - b. De aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - c. De aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - d. Het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - e. Het 'sluiten' van de plafonds (i.v.m. controle brandpreventie), 2 werkdagen tevoren.
 - f. De voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste 2 werkdagen voor voltooiing.

Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De afwijking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (artikel 6.1 lid 2 Wabo).

Slopen

- Voor het slopen van het bouwwerk moet ook een sloopmelding worden ingediend op basis van artikel 7.10 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Het plan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de in dit besluit genoemde bijlagen.

Mededelingen

Algemeen

- Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk V-2022-005597 vermelden.
- Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.

Overige toestemmingen

- 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.
- Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er aanvullende regels van het hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft aangegeven dat ze akkoord zijn met de bouw van de appartementen. Wel geldt er een vergunningplicht bij het hoogheemraadschap. Als er moet worden bemalen dan moet hiervoor een melding worden gedaan of een vergunning worden aangevraagd. Dat hangt o.a. af van tijdsduur en debieten van de bemaling. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer H. Kosterman van het hoogheemraadschap: harrie.kosterman@hdsr.nl.
- 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.

- 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.
- In de gemeente is de 'Beleidsregel Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' van kracht, ter voorkoming of beperking van overlast en schade voor omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van hei-, bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze beleidsregel kan van toepassing zijn op de door u aangevraagde activiteiten.

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 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 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.
- 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.

Restrisico's Veiligheidsregio Hollands Midden

Het voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit 2012/Besluit Bouwwerken Leefomgeving wil per definitie niet zeggen dat een gebouw het gewenste brandveiligheidsniveau behaald. Op basis van het kenmerkschema kunnen er aanvullingen noodzakelijk zijn. Wij verzoeken u om onderstaande restrisico's aan de aanvrager kenbaar te maken en deze te verzoeken om maatregelen te treffen om tot een acceptabel brandveiligheidsniveau te komen.

- *(Verdere) beperking van uitbreiding van brand en verspreiding van rook*
De parkeergarage heeft een overige gebruiksfunctie en is gelegen op kelderniveau onder het maaiveld. De garage heeft een totale gebruiksoppervlakte groter dan 1.000 m². De wijzigingen in wet- en regelgeving hieromtrent waren ten tijde van de allereerste aanvraag reeds bekend. De nieuwe regelgeving richt zich voor het toepassen van strengere brandveiligheidseisen op het totale gebruiksoppervlakte (GO) van de gebruiksfunctie, en niet op de omvang van de gesplitste brandcompartimenten.

Advies interventie- en beheersmaatregelen

Om (grote) schade en verdere rookverspreiding in de binnentuin en in het bouwwerk te beperken, adviseren wij u om de gebouweigenaar een gedegen afweging te laten maken over het aanbrengen van een automatische brandblusinstallatie en droge blusleidingen in de parkeergarage ten behoeve van het handelingsperspectief bij een repressieve brandweerinzet en het inperken van het risico dat het woongebouw voor langere tijd onbruikbaar (lees: onbewoonbaar) zal zijn.

Restrisico: Daarnaast adviseren wij u om aanvullende voorzieningen en/of maatregelen te treffen ten behoeve van:

- a. Het voorkomen van elektrocutie tijdens een repressieve inzet, en
- b. Het voorkomen dat bewoners voor langere periode hun woning niet in gebruik kunnen nemen. Naast het treffen van bovengenoemde voorzieningen kan gedacht worden aan het brandwerend afdichten van nutsvoorzieningen die vanuit de garage met die van de woningen verbonden zijn. De mogelijkheid om een veilige inzet te doen in geval van een garagebrand hangt zoals gezegd af van de getroffen brandpreventieve voorzieningen.

- *Binnentuin in toekomst overkappen*

Gedurende de gehele levensduur van het bouwwerk is het niet zonder meer toegestaan om de binnentuin (deels) te gaan overkappen. Indien de gebouweigenaar nu of in een later stadium wel wenst de binnentuin te overkappen, is de gelijkwaardige oplossing mogelijk niet meer afdoende en is een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning vereist. Uit de beoordeling van die aanvraag kunnen mogelijk aanvullende (strengere) eisen voortvloeien, die voornamelijk zullen bestaan uit het ondernemen van bouwkundige, installatietechnische en/of organisatorische maatregelen.

- *PV-installatie op het dak*

Mogelijk bent u en/of eigenaar voornemens om (in de toekomst) PV-panelen op het dak te - laten - plaatsen. Wij adviseren u en/of eigenaar deze installatie overeenkomstig de handreiking 'Risicobeheersing Advies veilige PV systemen' van Brandweer Nederland aan te laten brengen. Via deze link kunt u de handreiking raadplegen:

<https://nipv.nl/wp-content/uploads/2022/03/20201201-BRWNL-Handreikingrisicobeheersing-Advies-veilige-PV-systemen.pdf>.

Gelijkwaardigheid Veiligheidsregio Hollands Midden

Voor het volgende aspect wordt o.b.v. artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 beroep op gelijkwaardigheid gedaan: Vluchtroutes (Bouwbesluit 2012 afdeling 2.12 - artikel 2.101). Beoogde doelstelling & functionele eis: afdeling 2.12 "Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt".

Voorgestelde maatregelen: Om te verspreiding van rook bij brand in een woning aan het eind van de galerij, nabij de loopbruggen naar het trappenhuis, te voorkomen worden een aantal woningen aan de binnentuinzijde brandwerend uitgevoerd. Door deze brandwerende uitvoering, zal er geen rookverspreiding zijn ter hoogte van de loopbrug naar het trappenhuis. In de woningen worden de ramen die aansluiten op de galerij brandwerend uitgevoerd, de woningdeuren worden brandwerend en actief zelfsluitend uitgevoerd.

Dit betreft de volgende woningen:

- Begane grond: woning 1.2 en 1.9
- Eerste verdieping: woning 2.1 (alleen de voordeur), 2.2, 2.10 en 2.11
- Tweede verdieping: woning 3.1 (alleen de voordeur), 3.2 en 3.10

Conclusie: Op basis van de uitgevoerde analyse en de voorgestelde maatregelen kan worden gesteld dat de functionele eis van het Bouwbesluit met betrekking tot vluchtroutes op een gelijkwaardige wijze wordt geborgd. De gekozen maatregelen voor dit bouwwerk zijn zo veel mogelijk afgestemd op het (beoogde) gebruik, de uitkomsten van de CFD berekening en is specifiek maatwerk voor deze locatie en enkel voor deze (unieke) locatie onder voorwaarden toepasbaar.

Om ervoor te zorgen dat de gelijkwaardigheid behouden blijft, adviseren wij u om een onderhoudsprotocol op te stellen. Dit kan bestaan uit:

- Periodieke inspecties van de brandwerende elementen en zelfsluitende deuren;
- Een registratie van uitgevoerde controles en onderhoudswerkzaamheden; en
- Duidelijke aanwijzingen voor bewoners en beheerders over het correct gebruik en onderhoud van deze voorzieningen.