



» Gemeente Oud-Beijerland
W. van Vlietstraat 6
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland
(0186) 64 65 66
info@oud-beijerland.nl
www.oud-beijerland.nl

IBAN NL 19 BNGH 0285006673
BTW NL001877367.B01

» Alpha Beheer b.v.
De heer G.A. van de Werken
Postbus 1507
3260 BA Oud-Beijerland

uw brief van/kenmerk	ons kenmerk	bijlage(n)	Oud-Beijerland
19/20 oktober 2015	Z-15.19914/GW-2015-606	diversen	
onderwerp	afdeling	doorkiesnummer	
omgevingsvergunning – uitgebreide procedure	Publiekszaken	(0186) 64 66 38	

11 AUG 2016

OMGEVINGSVERGUNNING

verbouwing bestaand pand Admiraal de Ruyterstraat 2 tot kantoorruimte en 13 appartementen

Beste heer Van de Werken,

Op 20 oktober 2015 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand aan de Admiraal de Ruyterstraat 2 tot 13 appartementen en een kantoor in Oud-Beijerland. In deze brief leest u dat wij u omgevingsvergunning verlenen en wanneer de onderdelen daarvan in werking treden. Daarnaast vindt u de overwegingen die tot dit besluit hebben geleid, de voorwaarden die wij aan de vergunning verbinden en de gegevens die wij nog nodig hebben. U mag pas met de werkzaamheden beginnen nadat u schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen op deze ingediende gegevens.

Gevraagde activiteiten

Voor uw project zijn de volgende toestemmingen nodig:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. het maken van een uitweg.

Overwegingen

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure). Bij het nemen van dit besluit hebben wij de volgende zaken overwogen:

- Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'correctieve herziening wonen' van kracht is. Dit bestemmingsplan is op 8 juli 2014 door de raad vastgesteld.

- Dit gebied heeft de bestemming 'Centrum', artikel 7 met de functieaanduiding maatschappelijk. Er geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.
- De te bouwen appartementen zijn in strijd met de bestemmingsomschrijving 'bestaande woningen', artikel 7.1.1 onder a5 en onder b2, omdat er sprake is van nieuwe woningen c.q. appartementen.
- De aanvraag is tevens aan te merken als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).
- De aanvraag behoort tot een situatie waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid a onder 3 van de Wabo kan worden afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels.
- Het plan is niet in strijd met het provinciale en nationaal ruimtelijk beleid.
- Door of namens u is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd waaruit blijkt dat het voornemen tot realisering van het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze vergunning.
- Namens u is door DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd; onderzoeksrapport d.d. 8 januari 2016 met referentienummer 20150983-02.
- Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor geluid worden overschreden; echter, de maximale ontheffingswaarden die de Wet geluidhinder stelt worden niet overschreden.
- Het college zal separaat een besluit nemen om hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen.
- De aanvraag omgevingsvergunning heeft tevens betrekking op de activiteit het maken van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2 lid 1-e van de Wabo.
- Binnen het plangebied 25 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee ruim wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.
- De uitwegvergunning kan slechts worden geweigerd in gevallen als genoemd in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Oud-Beijerland.
- In verband met de daarin genoemde weigeringsgronden is positief advies uitgebracht op het gebied van verkeer, beheer en inrichting van de openbare Ruimte.
- Op 08-12-2015 hebben wij advies ingewonnen bij de Stichting Dorp, Stad & Land (welstandscommissie). Zij hebben geadviseerd dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 lid 1d Wabo).
- Op 04-03-2015 heeft een digitale watertoets plaatsgevonden, waaruit naar voren komt dat het Waterschap Hollandse Delta een positief wateradvies geeft.
- Ingevolge artikel 2.27 van de Wabo jº 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht de omgevingsvergunning, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;

- De gemeenteraad heeft op 22 maart 2011 een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor aanvragen waarin het college op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo medewerking wil verlenen aan een bouwplan en dit bouwplan niet in strijd is met de bepalingen van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland;
- Het plan niet in strijd is met deze algemene verklaring van geen bedenkingen, zodat vastgesteld kan worden dat aan de verplichting van artikel 2.27 van de Wabo is voldaan;
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit (2.10 lid 1a Wabo);
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening (2.10 lid 1b Wabo);
- De ontwerp-omgevingsvergunning heeft overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wabo met ingang van 23 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingekomen;
- De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning op de hoek van de Admiraal de Ruijterstraat 2 / Bijl 19 te Oud-Beijerland';
- De Nota van zienswijzen door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 9 augustus 2016;
- De Nota van zienswijzen onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning;
- Het college van mening is dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om van de voorgenomen vergunningverlening af te zien.

Besluit

Wij besluiten u de omgevingsvergunning met kenmerk Z-15.19914 onder voorwaarden te verlenen, overeenkomstig uw aanvraag en gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1a Wabo);
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo);
3. het maken van een uitweg (artikel 2.2.1e Wabo).

Voorwaarden

1. Voor de activiteit "het maken van een uitweg" verbinden wij aan deze vergunning de voorwaarde dat aan weerszijden van de uitweg voorzieningen worden getroffen in de vorm van obstakelpalen, zodat de zichthoeken ter plaatse van de te maken uitweg niet belemmerd kunnen worden door stilstaande voertuigen.
2. De te treffen voorzieningen dienen vóór ingebruikname aangebracht te worden.

3. De kosten voor de uitweg en de te treffen voorzieningen zijn voor rekening van Alpha Beheer b.v..
4. In het gebouw liggen meerdere woonfuncties en gebruiksfuncties die niet ten diensten staan van de woonfunctie. Er dient daarom een brandscheiding aanwezig te zijn tussen de kantoor en de woonfunctie (artikel 2.83 Bouwbesluit, omvang brandcompartimenten).
5. De Weerstand tegen Branddoorslag en Brandoverslag (WBDBO) tussen de kantoor- en de woonfunctie dient ten minste 30 minuten te bedragen (Bouwbesluit artikel 2.84 en 2.85, WBDBO).
6. De deur in de brandwerende scheiding tussen de woningen en het kantoor moet zelfsluitend zijn uitgevoerd (Bouwbesluit artikel 6.26, zelfsluitende deuren).
7. Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.
8. Minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden van het betreffende onderdeel moet van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten, testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overgelegd worden.
9. Aangetoond moet worden dat de constructie voldoende sterk, stijf en stabiel is om de optredende belastingen te dragen.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens in drievoud worden ingediend:

1. tekeningen en berekeningen (in drievoud) van de constructieve delen van het bouwwerk;
2. sloop- en bouwveiligheidsplan, inclusief een tekening van de bouwplaats inrichting.
3. Gegevens over het type obstakelvoorziening dienen ter goedkeuring ingediend te worden. Voor plaatsing en exacte locatie dienen de aanwijzingen van de opzichter openbaar gebied opgevolgd te worden. U kunt hiervoor een afspraak maken met de heer H. Visser bereikbaar op telefoonnummer 088-647 16 56.

U mag met de werkzaamheden beginnen nadat u schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen op deze ingediende gegevens.

Inwerkingtreding van het besluit

Dit besluit treedt niet in werking op de dag na de dag van bekendmaking. Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder b Wabo dient eerst de beroepstermijn van 6 weken na terinzagelegging te worden afgewacht. De dag na afloop van deze termijn treedt de

omgevingsvergunning voor alle onderdelen in werking, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Meer informatie over beroep vindt u onderaan dit besluit.

Overige vergunningen.

1. De grond heeft naast de bestemming Centrum ook de bestemming Waarde-Archeologie 2. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Indien blijkt dat ten gevolge van de eventuele aanpassingen van de fundering de grond dieper dan 30 cm wordt geroerd is het verboden te bouwen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het verbod tot bouwen. Indien de grond dieper dan 30 cm wordt geroerd moet u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de funderingswerken indienen.
2. Indien blijkt dat er asbest in de te slopen onderdelen aanwezig is, moet er een sloopmelding worden gedaan. Zie voor de indieningsvereisten van de sloopmelding het Bouwbesluit artikel 1.26 onder punt 6. Het asbest mag pas gesloopt worden zodra u een bewijs van ontvangst van het bevoegd gezag heeft ontvangen.

Overige aandachtspunten

In het kader van het gevelonderzoek geluid geeft de Omgevingsdienst de volgende aandachtspunten mee:

1. In verschillende ruimten worden roosters met een lengte van 1,0 tot 1,35 meter toegepast. Is deze lengte ook praktisch te realiseren in één gevelement? (maatvoering van kozijnen is niet aangeleverd dus niet door ons te controleren.). Indien deze lengte moet worden verdeeld over twee gevelementen moet er rekening mee gehouden worden dat er in totaal geen grotere roosterlengte wordt geplaatst. Dit zou namelijk tot overschrijding van de gestelde eis van 38 dB kunnen leiden.
2. Er wordt voor het platte dak met een CI-waarde van 10 dB gerekend. Dit komt overeen met een hoek van instraling van 45 graden of meer. In werkelijkheid lijkt een kleinere instralingshoek van toepassing en zou een lagere CI-waarde voor het dak van toepassing zijn. Mogelijk moet hierdoor een zwaarder dakpakket worden toegepast.

Overzicht van de documenten die onderdeel uitmaken van deze vergunning:

De volgende documenten maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraagformulier d.d. 19-10-2015/20-10-2015.
- Brief Alpha Groep, d.d. 19-10-2015.
- Ruimtelijke onderbouwing De Bijl, gebruikswijziging van bestaande kantoorruimte aan de Admiraal de Ruyterstraat Oud-Beijerland naar 13 appartementen , versie 02.2016.
- Tekening blad BA1, bestaande situatie, d.d. 16-10-2015.
- Tekening blad BA2, nieuwe situatie, d.d. 24-02-2016.
- Tekening blad BA3, details, d.d. 24-02-2016.

- Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder, DPA-Cauberg-Huygen, onderzoeksrapport d.d. 8 januari 2016 met referentienummer 20150983-02.
- EPW en Bouwbesluittoets, De Bijl, 13 appartementen + kantoren, Max3D/tekenstudio, d.d. 17-02-2016.
- Tekening met de verblijfsgebieden en de gebruiksoppervlakte, niet genummerd en niet gedateerd.
- DPA Cauberg-Huygen, Project Transformatie Bijl/Admiraal de Ruyterstraat te Oud-Beijerland. Bescherming tegen geluid van buiten en ventilatievoorzieningen, d.d. 15-02-2016.
- Tekening ventilatie stromen, niet genummerd en niet gedateerd.
- Email van gemeente Oud-Beijerland d.d. 21-03-2016 aan Alpha Groep inzake aandachtspunten van de omgevingsdienst in het kader van het gevelonderzoek geluid
- Nota van zienswijzen, vastgesteld door het college op 9 augustus 2016.

Algemene regels

Voorschriften die rechtstreeks uit wetten volgen moeten ook worden nageleefd. Enkele van deze regels vindt u terug in bijlage 1.

Kosten vergunning

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht (leges). Hiervoor ontvangt u binnenkort apart een gespecificeerde nota met acceptgirokaart.

Vragen over dit besluit?

Heeft u hierover vragen over dit besluit, dan kunt u contact opnemen met Sylvia Beumer, telefoonnummer (088) 647 15 25 of per e-mail s.beumer@oud-beijerland.nl. Bent u het niet eens met de inhoud van dit besluit en heeft u dit al eerder kenbaar gemaakt door het tijdig indienen van een zienswijze, dan kunt u als belanghebbende tegen dit besluit binnen 6 weken vanaf de dag na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen. Hoe u dit doet, leest u onderaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Bart Toet
teamleider Vergunningen

Een afschrift van dit besluit gezonden aan:

- aanvrager;
- team vergunningen;
- waterschap Hollandse Delta;
- SVHW;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid, Postbus 350, 3300AJ, Dordrecht.

Beroepsclausule

Indien u het niet eens bent met de inhoud van dit besluit, heeft u op basis van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit daartegen een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Het beroepschrift, dat is ondertekend, bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor het in behandeling nemen van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Het indienen van een beroepschrift leidt niet tot een opschorting van de werking van dit besluit. Indien dat laatste wel gewenst is en er sprake is van een spoedeisend belang, kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam. Voor het in behandeling nemen van dit verzoek is eveneens griffierecht verschuldigd. Het is noodzakelijk dat u voorafgaand aan het vragen van een voorlopige voorziening een beroepschrift bij de rechtbank heeft ingediend.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Overzicht van de algemene bijlagen:

- Algemene regels Het verbouwen van een bouwwerk
- Formulier aanvang werkzaamheden
- Formulier gereedmelding
- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- A. Laat team Vergunningen schriftelijk en minimaal twee dagen voor aanvang weten dat u met de werkzaamheden begint. U kunt gebruikmaken van de bij deze vergunning gevoegde formulieren. Voor het keuren van wapening vragen wij u contact op te nemen met de heer J. Markx, gemeentelijke toezichthouder, telefoon (0186) 64 66 36.
- B. Laat team Vergunningen ook schriftelijk weten wanneer u met de werkzaamheden stopt. Doe dit uiterlijk op de dag waarop de werkzaamheden worden beëindigd. Het gebouw of deel van het gebouw mag pas in gebruik worden genomen nadat burgemeester en wethouders hier toestemming voor hebben gegeven.
- C. Zolang de bouwwerkzaamheden niet afgerond zijn, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden toegestaan die de gemeentelijke toezichthouder in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit nodig vindt.
- D. Voor het gebruiken van de openbare weg, trottoirs, paden of openbaar groen, moet u een vergunning aanvragen bij het team Vergunningen (artikel 2.10a van de APV). Dit is niet nodig als u deze plaatsen alleen gebruikt voor het kort laden en lossen van goederen. U kunt uw aanvraag digitaal indienen via www.oud-beijerland.nl. Klik vervolgens op gemeentewinkel – formulieren – werkmaterialen plaatsen, aanvraagformulier (onder het kopje Bouwen).
- E. Om te voorkomen dat leidingen en kabels worden beschadigd, is het verstandig tijdig contact op te nemen met de nutsbedrijven. Ook kunt u gebruikmaken van de diensten van het 'Kabels en Leidingen Informatie Centrum' (KLIC), telefoonnummer (0800) 0080, om informatie in te winnen over mogelijke kabels en leidingen op de plaats waar u gaat graven.