



OMGEVINGSVERGUNNING

voor het realiseren van 3 nieuwbouw appartementen op het adres Oostdijk, kavel tussen nr 92 en nr 98 in Oud-Beijerland

Besluit: Wij verlenen op 05-02-2025 de omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.1 (verbodsbepaling Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo) in combinatie met artikel 2.10 Wabo (weigeringsgronden bouwen) en artikel 2.12 Wabo (strijdig gebruik bestemmingsplan), verlenen wij de omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00001646 voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo).

Overwegingen die tot dit besluit hebben geleid

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Bij het nemen van dit besluit hebben wij de volgende zaken overwogen:

- De aanvraag betreft het bouwen van drie appartementen.
- Ter plaatse van het project geldt het bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" en het paraplubestemmingsplan "Archeologie en Parkeren".
- De aanvraag is in strijd met de regels van bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen", met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 21) omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan.
- De aanvraag is tevens in strijd met de dubbelbestemming "Waterstaat -Waterkering" (artikel 34.2) omdat op grond van de bouwregels bij deze bestemming uitsluitend overige bouwwerken mogen worden gebouwd die ten dienste aan de waterkering zijn.
- De aanvraag is in strijd met paraplubestemmingsplan "Archeologie en parkeren", met de bestemming "Waarde -Archeologie-2" (artikel 4.2) omdat ter bescherming van eventuele archeologische waarden op deze gronden geen bouwwerken mogen worden opgericht.
- De aanvraag is ook aan te merken als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 2 van de Wabo).
- De aanvraag behoort tot een situatie waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo (projectbesluit) kan worden afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels.
- Het plan is niet in strijd met het provinciale en nationaal ruimtelijk beleid.
- Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd waaruit blijkt dat het voornemen tot realisering van het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- In verband met de dubbelbestemming "Waterstaat -Waterkering" hebben wij advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Zij hebben positief geadviseerd omdat voor het plan een watervergunning is aangevraagd en de watervergunning is verleend.
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1a Wabo).
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening (artikel 2.10 lid 1b Wabo).

- Op 30 januari 2024 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).
- De ontwerp-omgevingsvergunning heeft overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wabo met ingang van 20 juni 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze termijn zienswijzen zijn ontvangen.
- De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een onderzoek naar niet gesprongen explosieven alsook het opnemen van een voorwaarde betreffende de uitschakelbaarheid van de mechanische ventilatie.
- De zienswijzen alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn verwoord in de "Nota beantwoording zienswijze". Deze nota is als bijlage bijgevoegd bij de omgevingsvergunning

Zienswijzen

Tijdens de behandeling van de aanvraag ontvingen wij twee zienswijzen:

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) adviseerde enkele beleidsdocumenten te benoemen in de ruimtelijke onderbouwing, onderdelen van de Omgevingswet op te nemen en een aanpassing te doen in de openbare ruimte. Een tweede zienswijze gaat in op parkeren, materiële en financiële schade van omwonenden en de historie van het perceel. Wij vatte deze zienswijzen samen en beantwoordde de zienswijzen in een Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota vindt u terug in de bijlagen.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken en er geen beroep is ingesteld. Is dit wel het geval en is tegelijk met het indienen van het beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op dit verzoek is beslist.

Voorwaarden met betrekking tot archeologie

Met oog op de bescherming van eventuele archeologische waarde verbinden wij de voorwaarde aan deze vergunning dat alle civieltechnische graafwerkzaamheden plaats dienen te vinden onder archeologische begeleiding. Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PVE) opgesteld te worden en ter goedkeuring aangeboden te worden aan de gemeentelijk archeoloog. Voor vragen over het Programma van Eisen of voor informatie over archeologie en nog nader aan te leveren eindrapportage kunt u contact opnemen met:

- gemeentelijk archeoloog Oscar Holthausen, via e-mail naar oscar.holthausen@gemeentehw.nl of telefonisch via 088- 647 14 12.
- adviseur omgeving Christian Quist via e-mail naar christian.Quist@gemeentehw.nl of telefonisch via 088-647 19 38.

Voorwaarden uitschakelbaarheid mechanische ventilatie

Met oog op de bescherming van de gezondheid en veiligheid van in gebouwen verblijvende personen, dient de mechanische ventilatie in de woningen zodanig uitgevoerd te worden dat deze ingeval van een externe calamiteit makkelijk en snel met de hand kan worden uitgeschakeld.

Voorwaarden en aanbevelingen met betrekking tot brandveiligheid.

Over de brandveiligheid wonen wij advies in bij de veiligheidsregio Zuid Holland Zuid. De veiligheidsregio adviseerde ons om de vergunning onder voorwaarden te verlenen.



Het volledige adviesrapport van de veiligheidsregio met voorwaarden en aanbevelingen is als bijlage toegevoegd aan de bijbehorende stukken en maak deel uit van deze vergunning. De voorwaarden moeten worden nageleefd en wij raden u aan om de aanbevelingen op te volgen.

Nog in te dienen gegevens

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

- tekeningen en berekeningen van de constructieve delen van het bouwwerk;
- het Programma van Eisen (PVE) met betrekking tot archeologische begeleiding opgesteld door een BRL 4000-4004 gecertificeerd adviesbureau. Certificaathouders kunt u vinden op de site van www.sikb.nl;
- de eindrapportage met betrekking tot de archeologische begeleiding;
- het bouwveiligheidsplan overeenkomstig artikel 8.7 van het Bouwbesluit waarbij onder andere aandacht moet worden besteed aan de veiligheid rond de bouwplaats alsook het voorkomen van schade aan belendende bebouwing als gevolg van de werkzaamheden.

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

Uiterlijk 5 werkdagen na uitvoering van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens bij ons worden aangeleverd:

- na het uitzetten van het bouwwerk: het meetrapport met de GPS coördinaten;
- indien het bouwwerk onderheid wordt: de kalenderstaten.

Deze gegevens kunt u mailen naar: toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Rioolaansluiting

Is er sprake van een nieuwe aansluiting op de riolering? Dan heeft u een aansluitvergunning nodig om uw riool aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Ook voor het wijzigen van uw aansluiting heeft u deze vergunning nodig. U vraagt deze vergunning aan via onze website. Mocht u al vragen hebben over rioolaansluitingen, dan kunt u contact opnemen met team Beheer Openbare Ruimte via telefoonnummer 088 - 647 36 47.

Toekennen huisnummer

Voor het pand kennen wij het volgende adres en huisnummer toe:

Oostdijk 94, 94A en 96 in Oud-Beijerland.

Het huisnummerbesluit is als bijlage meegestuurd met de omgevingsvergunning.

Algemene regels

Voorschriften die rechtstreeks uit wetten volgen moeten ook worden nageleefd. Enkele belangrijke regels vindt u terug in de bijlage.

Bijgevoegde documenten

- publiceerbare aanvraag
- Gro Oostdijk 94-96 Oud-Beijerland november 2023 (gew. januari 2025)
- Gro bijlage -1 Verkennend bodemonderzoek (Inventerra, 12 juli 2023, nr. 23-2117-R01JV)
- Gro bijlage -2 Quick scan Wet natuurbescherming (Breur Ecologie&Onderzoek, 4 oktober 2023, nr. -3QS23025v2)
- Gro bijlage -3 Archeologisch onderzoek (Transect, 20 juli 2023, nr. 23040014)



- Gro bijlage -4 Akoestisch onderzoek (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 5 juni 2023, nr. VL.2329.R01)
- Gro bijlage -5 Parkeeronderzoek (OneDna, 21 maart 2023)
- Gro bijlage -7 Rapportage non-realtime detectie (AES, 30 november 2024, ref. 24005_01_R-NRTD)
- Gro bijlage -6 Uitkomst omgevingsdialoog/participatieverslag
- Gro bijlage -8 Nota beantwoording zienswijzen
- akoestische beoordeling interne geluidwering-R_GI_V1.1_16062023
- BENG en MPG berekeningen 08122023
- berekeningen bouwbesluit_231004_BB
- 2238_240119 Bestektekeningen_.pdf
- beoordeling brandveiligheid
- constructieberekeningen_B3143-01_R0_dd_16.10.2023
- Damwandadvies_D1-18_september_2023
- fundering C3143-01_RA__dd_14_03_2024_.pdf
- Funderingsadvies_13_september_2023
- karakteristieke geluidwering gevel_R_GE-W_V1.1_16062023
- sonderingen_0287
- overzichtstekening Klic
- vloer en kapconstructie_ C3143-02_RA__dd_14_03_2024_.pdf
- Brand overslagberekeningen
- Adviesrapport Brandveiligheid

U en andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen ons besluit

Is onze beslissing niet duidelijk of bent u het er niet mee eens? Of heeft u informatie waar wij geen rekening mee hebben gehouden? Bel dan met Edwin van Strijen. U bereikt hem op 0886473647 en via edwin.vanstrijen@gemeentehw.nl. Als u belt, houd dan het kenmerk van deze brief bij de hand zodat wij u beter van dienst kunnen zijn.

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.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval de volgende gegevens vermelden:

- naam en adres van de indiener;
- de datum waarop u de brief verzendt (de dagtekening);
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep;
- een ondertekening met naam en handtekening.

Voor het in behandeling nemen van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift stelt het besluit niet uit. Een beroepschrift heeft namelijk geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit nu al geldt. Wilt u het besluit vanwege de spoedei-



sendheid laten uitstellen, dan kunt u een zogenaamde 'voorlopige voorziening' vragen. Het verzoek om voorlopige voorziening stuurt u naar:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

Een voorlopige voorziening kan alleen worden gevraagd als u ook een beroepschrift bij de rechtbank heeft ingediend. Voor de behandeling van het verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank kosten (griffierecht) in rekening.

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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Edwin van Strijen
casemanager omgevingsvergunningen

Deze beschikking is digitaal goedgekeurd en daarom niet persoonlijk ondertekend.

Let op:

Als u na een jaar nieuwe bijlage(n) toevoegt aan uw Omgevingsloket zaak, dan komen deze niet meer binnen bij de gemeente Hoeksche Waard. De bijlage(n) dienen dan per email verzonden te worden aan: omgevingsvergunning@gemeentehw.nl

Bijlage: Algemene regels

- Laat ons schriftelijk en minimaal twee dagen voor aanvang weten dat u met de werkzaamheden begint. U kunt gebruikmaken van het bij deze vergunning gevoegde formulier. Voor het keuren van wapening vragen wij u contact op te nemen met het team Toezicht, via toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl of telefonisch 088 – 647 25 55.
- Laat ons 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. Betreft het een woning? Dan kunt u zich pas inschrijven op het adres als het bouwwerk gereed gemeld is.
- Geluidsoverlast: U gaat bouwen in de directe omgeving van bestaande woningen. Daarom wijzen wij u op de regelgeving over geluidsoverlast bij heien (artikel 8.3 van het Bouwbesluit). In onderstaande tabel staan de grenswaarden voor geluidsproductie door bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze grenswaarden mogen niet worden overschreden. Wij adviseren u dringend hiermee rekening te houden bij de keuze van het heisysteem. Doet u dat niet dan loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd als niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Treedt met ons in overleg bij twijfel.
- *Bouwbesluit artikel 8.3*

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstelduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.3					
dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)
maximale blootstelduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

- 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.
- Als u gebruik wilt maken van de openbare weg, trottoirs, paden of openbaar groen (bijv. tijdelijke wegafsluitingen), moet u dit vooraf melden bij de gemeente. U kunt hiervoor contact opnemen met Sonja Bres van het team Beheer Openbare Ruimte. U kunt haar bereiken via sonja.bres@gemeentehw.nl. De melding is niet nodig als u deze plaatsen alleen gebruikt voor het kort laden en lossen van goederen.
- 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.



- Het is nooit volledig uit te sluiten dat bij grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan. Op grond van artikel 5.10 van de erfgoedwet bent u verplicht deze vondsten te melden. U kunt dit melden bij het Team Toezicht via toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl of telefonisch 088 – 647 25 55.