

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2011 nr. R/B&O/ Z-11.04400

gelet op:

artikel 3.8 en artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening

artikel 40 van de Woningwet

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze en om in te stemmen met de Nota van Zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan "Plein Beneden Molendijk" (bijlage 1).
2. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen overeenkomstig de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Wijzigingen (bijlage 2);
3. Op grond van artikel 3.30 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Plein Beneden Molendijk" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2010005-VG99 gewijzigd vast te stellen (bijlage 3).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat met de ontwikkelaar een overeenkomst inzake het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is gesloten.
5. De gevraagde bouwvergunning (aanvraagnummer GW: Z10-01351/GW/2010-321/RBV) te verlenen overeenkomstig de bij het besluit behorende, en als zodanig gewaarmerkte bescheiden (bijlage 4).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 juni 2011,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

K. Tigelaar

In afschrift aan:



Aan de raad

Agendapunt:  
Oud-Beijerland,

Ons kenmerk: Z-11.04400

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Plein Beneden Molendijk" en verlening bouwvergunning

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze en om in te stemmen met de Nota van Zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan "Plein Beneden Molendijk" (bijlage 1).
2. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen overeenkomstig de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Wijzigingen (bijlage 2);
3. Op grond van artikel 3.30 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Plein Beneden Molendijk" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2010005-VG99 gewijzigd vast te stellen (bijlage 3).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat met de ontwikkelaar een overeenkomst inzake het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is gesloten.
5. De gevraagde bouwvergunning (aanvraagnummer GW: Z10-01351/GW/2010-321/RBV) te verlenen overeenkomstig de bij het besluit behorende, en als zodanig gewaarmerkte bescheiden (bijlage 4).

Overwegingen:

**1. Voorgeschiedenis**

Reeds geruime tijd wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van het gebied tussen de Beneden Molendijk, de Nobelstraat en de Kerkstraat en de Middelstraat. Een deel van deze locatie wordt nu gebruikt als tijdelijke parkeerplaats. Het plan voorziet in de ontwikkeling van circa 2500 m2 commerciële ruimte, 48 woningen, 120 parkeerplaatsen en een dijkprogramma met 350 m2 commerciële ruimte en een woning.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 21 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze wordt behandeld in de bij dit besluit behorende Notitie Zienswijzen bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk. De zienswijze vormt geen aanleiding om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien.

Over het plan is overleg gevoerd met de brandweer en het Waterschap. Alle betrokken partijen stemmen met het plan in.

**2. Relatie met vastgesteld beleid/eerdere besluitvorming**

Op 21 december 2009 heeft uw raad besloten om de coördinatieprocedure ex art. 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van toepassing te verklaren. In verband hiermee zijn het bestemmingsplan "Plein

Beneden Molendijk” en de bouwvergunning voor de nieuwbouw tegelijkertijd voorbereid. In verband met dit coördinatiebesluit is uw raad bevoegd om de gevraagde bouwvergunning te verlenen. De bouwvergunning met de bijbehorende stukken liggen voor u ter inzage. Voorgesteld wordt om de bouwvergunning te verlenen.

#### *Voorgestelde wijzigingen*

Voorgesteld wordt om een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze zijn beschreven in bijgaande Nota van Wijzigingen. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de Verbeelding.

- In het ontwerp-bestemmingsplan is aan de het pand Molendijk 35 de bestemming Verkeer en Verblijfsgerbied toegekend. Deze fout wordt bij de vaststelling hersteld. Aan het pand wordt de bestemming Gemengd toegekend. Deze bestemming komt overeen met de huidige bestemming die het pand heeft op grond van het bestemmingsplan “Centrum”.
- De Dubbelbestemming Waarde-archeologie 2 vervalt voor het plandeel tussen de Beneden Molendijk en de Middelstraat. De reden hiervoor is dat inmiddels het archeologisch onderzoek op deze locatie is afgerond en er geen reden meer is om hier een dubbelbestemming toe te kennen.
- Aan de panden op de hoek van de Middelstraat (Nobelstraat 25 en Kerkstraat 50) wordt een maximale goothoogte van 6 meter toegekend. Dit was niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

De wijzigingen op de Verbeelding hebben gevolgen voor de tekst in de Toelichting. Deze wordt in verband hiermee op enkele plaatsen aangepast.

### **3. Relatie met andere beleidsvelden**

Over het project is vooroverleg gevoerd met alle overlegpartners en dit overleg is inmiddels naar tevredenheid afgerond.

#### *Waterparagraaf*

De Waterparagraaf in het bestemmingsplan is opgesteld in samenwerking met het Waterschap.

Over alle relevante aspecten is overeenstemming bereikt. Voor het bouwen in de dijk zal het Waterschap een watervergunning verlenen.

#### *Lucht en Geluid*

Uit een onderzoek van de OZHZ blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van luchtkwaliteit en geluid. De drempelwaarden zoals die gelden ten aanzien van luchtkwaliteit worden niet overschreden. Ook ten aanzien van geluid zijn er geen beperkingen. Omdat de wegen rondom het plangebied 30-km wegen zijn (worden) hoeven er geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. In de Wet Geluidhinder is bepaald dat hogere grenswaarden alleen bij 50-km wegen kunnen worden vastgesteld. In dit geval moet de gemeente in het kader van de goede ruimtelijke ordening overwegen of er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit is het geval.

#### *Externe veiligheid*

In het gebied liggen geen gevaarlijke kabels en leidingen en er zijn geen gevaarlijke inrichtingen in de nabijheid. In het kader van de bouwvergunning is het plan op de gebruikelijke wijze afgestemd met de brandweer.

#### *Brandveiligheid*

De brandweer heeft vastgesteld dat de parkeergarage voldoet aan de brandveiligheidseisen zoals die zijn omschreven in de nog niet vastgestelde NEN-norm 6098. De parkeergarage voldoet daarmee aan de nieuwste normen en kan als zeer veilig worden beschouwd.

### **4. Raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc**

Op grond van artikel 3.8 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Omdat u hebt besloten om de coördinatieprocedure van art. 3.30 Wro toe te passen, bent u ook bevoegd om de bouwvergunning te verlenen.

### **5. Probleemstelling**

Het is van groot belang dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en dat de bouwvergunning wordt verleend omdat dan zo snel mogelijk begonnen kan worden met de bouw. Indien u het bestemmingsplan en de

bouwvergunning tijdens uw vergadering van 14 juni 2011 zowel opiniërend als besluitvormend behandelt, kan het besluit nog genomen worden voor het zomerreces. Het bestemmingsplan en de bouwvergunning kunnen in dat geval begin augustus 2010 in werking treden. Vanaf 1 oktober mogen er in beginsel geen werkzaamheden meer worden uitgevoerd aan de dijk. Dit zou vertraging op kunnen leveren.

#### **6. Wat willen we bereiken/maatschappelijk effecten/beoogd resultaat**

De herontwikkeling van het Plein Beneden Molendijk is zeer wenselijk. Op de locatie bevindt zich nu een tijdelijke parkeerplaats. Een deel van de nog aanwezige bebouwing is verouderd en zal worden gesloopt. Door de ontwikkeling betekent een belangrijke kwaliteitsimpuls voor het gebied. De gemeente maakt dit door middel van het bestemmingsplan mogelijk.

#### **7. Hoe gaan we dit bereiken:**

Door de verlening van de bouwvergunning en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro mag het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekend gemaakt worden omdat er sprake is van wijzigingen. Normaal gesproken moet een bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend worden gemaakt. Indien wordt gewacht met de bekendmaking zal het bestemmingsplan zes weken later in werking treden. De wijzigingen hebben geen betrekking op de provinciale belangen zoals verwoord in de Verordening Ruimte. Om die reden heeft de provincie Zuid-Holland ambtelijk ingestemd met het zo spoedig mogelijk bekend maken van het bestemmingsplan. Dit heeft verder geen juridische gevolgen.

#### **8. Financiële gevolgen**

Wij hebben met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten (art. 6.12 Wro) over de kosten van dit project. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van deze ontwikkelaar. De ontwikkelaar draagt ook zorg voor de inrichting van de openbare ruimte.

#### **Bijlagen/ter inzage gelegde documenten**

1. Nota van zienswijzen.
2. Nota van wijzigingen
3. Bestemmingsplan (Toelichting, regels, verbeelding)
4. Bouwvergunning (concept)

Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,  
De secretaris,

J. Brouwer

De burgemeester,

K. Tigelaar







Nota van Zienswijzen  
Ontwerp-bestemmingsplan  
Plein Beneden Molendijk

Datum: 31 mei 2011

## 1. Aanleiding

Reeds geruime tijd wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van het gebied tussen de Molendijk, de Nobelstraat en de Kerkstraat en de Middelstraat. Een deel van deze locatie wordt nu gebruikt als tijdelijke parkeerplaats. Het plan voorziet in de ontwikkeling van circa 2500 m<sup>2</sup> commerciële ruimte, 48 woningen, 120 parkeerplaatsen en een dijkprogramma met 350 m<sup>2</sup> commerciële ruimte en een woning.

Het bestemmingsplan bevat een adequate planologische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), een toelichting inclusief alle milieuonderzoeken en bestemmingsplanregels. Tegelijk met het bestemmingsplan wordt de bouwvergunning voor de gebouwen verleend. Alle bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden daarmee direct benut. Verdere uitbreidingen zijn niet mogelijk.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 21 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een (1) zienswijze ingediend.

## 2. Procedure

Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland hebben bij publicatie op 18 maart 2011 op grond van de artikelen 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat een ieder de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk en de ontwerp-bouwvergunning te geven. Deze stukken hebben met ingang van 21 maart 2011 tot en met 2 mei 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter visie legging is een (1) zienswijze ontvangen. Deze zienswijze wordt in deze Notitie Zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

## 3. Zienswijzen

Gedurende de periode van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Plein Beneden Molendijk is de volgende zienswijze ingediend bij de raad van de gemeente Oud-Beijerland:

1. De heer M. Schouten van SRK Rechtsbijstand namens de Vereniging van Eigenaars flatgebouw Nobelstraat 25/Middelstraat 8,10 en 12 te Oud-Beijerland. Deze zienswijze is na de toezending van het welstandsadvies nader aangevuld.

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijze. Onder elk punt is een reactie op de zienswijze opgenomen.

1. *Reclamant is van mening dat de nieuwbouw niet past binnen de omgeving omdat er onvoldoende wordt aangesloten bij de hoogte en dakvormen van de bestaande bebouwing. De bestaande hoogte is gemaximeerd tot 7,5 meter terwijl het nieuwe bestemmingsplan een hoogte van 12,5 meter mogelijk maakt.*

In het vigerende bestemmingsplan "Centrum" is aan een deel van het gebied de bestemming "Centrum- en maatschappelijke doeleinden, nader uit te werken" toegekend. Op deze percelen mag, na uitwerking van het bestemmingsplan, bebouwing met een goothoogte van maximaal 9 meter worden opgericht. Het direct naast het pand van reclamant gelegen gebied heeft de bestemming "Gemengde doeleinden" waarbinnen bebouwing met een maximale goothoogte van 6 meter mag worden opgericht. Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen over de maximale bouwhoogte zodat die hoogte moet worden bepaald aan de hand van de artikelen 2.5.24 en 2.5.25 van de Bouwverordening. De stelling van reclamant dat de hoogte is gemaximeerd op 7,5 meter is onjuist. Het nieuwe bestemmingsplan kent een maximale bouwhoogte toe van 12,5 meter..

Het plan kent een gevarieerde massaopbouw. Voor de woningen is gekozen voor 2 bouwlagen met een kap, voor de commerciële functies is gekozen voor 3 bouwlagen met een platte kap. Verder wordt door de pandsgewijze indeling, de materialisering en door variatie in kapvormen en -hoogtes aangesloten op de bestaande typologie van de bebouwing in de Kerkstraat en Nobelstraat.

In de noordzijde van de Middelstraat zijn zowel gevels met platte daken als met schuine kappen aanwezig, waarbij de platte daken het meeste voorkomen. Dit komt doordat de meeste bebouwing voornamelijk op de Kerkstraat/Nobelstraat is georiënteerd en daardoor aan die zijde aansluiting zoekt in de omringende bebouwing met een schuine kapvorm. In het plan is er voor gekozen om in de Middelstraat aan te sluiten bij de platte daken.

Het bouwplan sluit door de hoogte, de dakvormen en de uitwerking goed aan op de bestaande bebouwing.

- Het plan is in strijd met de redelijke eisen van welstand. Omdat het besluit is genomen op basis van een welstandsadvies van de welstandscommissie is het besluit in strijd met het motiveringsbeginsel genomen.*

Het besluit is inderdaad gebaseerd op een stempeladvies van de commissie Dorp, Stad- en Land. In de zienswijze wordt gesteld dat het besluit hierdoor een motiveringsgebrek kent maar er wordt niet gesteld waarom het bouwplan niet aan de redelijke eisen van welstand zou voldoen. Reclamant heeft de inhoud van het advies niet bestreden door overlegging van een deskundig tegenadvies.

Reclamant geeft niet aan dat het welstandsadvies op onjuiste wijze tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins gebreken kleven. Op grond van de jurisprudentie mag het college dit advies aan haar besluit ten grondslag leggen.

- Reclamant vreest overlast door de nieuwe bebouwing. Door de hoogte zal er sprake zijn van schaduwvorming en verlies van uitzicht en privacy. Als alternatief wordt voorgesteld om de panden uit te weren met een schuine kap waardoor er minder hinder zou ontstaan.*

In de reactie bij punt 1 is uiteengezet dat op grond van het huidige bestemmingsplan bebouwing met een vergelijkbare – zo niet hogere – bouwhoogte mogelijk zou zijn. In verband met de wijze waarop het pand van reclamant op het perceel is geplaatst, zal er geen sprake zijn van hinder door schaduwvorming en verlies van uitzicht en privacy.

- Het is onduidelijk hoe de panden zullen aansluiten op de bestaande bebouwing.*

De aansluiting op de bestaande panden is uitgewerkt in detailtekeningen. Over de aansluiting en de details is zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente overleg gevoerd met één van de eigenaren van het pand. Dit overleg is in goed overleg verlopen en er zijn aan betrokkene tekeningen ter beschikking gesteld. Uit de zienswijze blijkt dat de overige leden van reclamant geen kennis hebben genomen van deze tekeningen. De ontwikkelaar zal hierover contact opnemen met de gemachtigde van reclamant. Uit de tekeningen blijkt dat de aansluiting goed mogelijk is.

#### 4. Conclusies inspraakreacties

De zienswijzen vormen geen aanleiding om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien. De bebouwing sluit goed aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er is geen sprake van onaanvaardbare hinder voor omliggende panden. Over de aansluiting op de bestaande panden zal nader overleg worden gevoerd.





# Nota van wijzigingen



---

**Onderwerp:** Nota van wijzigingen bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk

---

**Datum:** 30 mei 2011

---

Het ontwerpbestemmingsplan Plein Beneden Molendijk heeft met ingang van 21 maart 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze Nota van wijzigingen wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het plan.

## Naam

Aan het ontwerp-bestemmingsplan was de naam "Beneden Molendijk" toegekend. Dit is onjuist. De naam van het plan wordt gecorrigeerd naar bestemmingsplan "Plein Beneden Molendijk".

## Verbeelding

- In het ontwerp-bestemmingsplan is aan de het pand Molendijk 35 de bestemming Verkeer en Verblijfsgebied toegekend. Deze fout wordt bij de vaststelling hersteld en aan het pand wordt de bestemming Gemengd toegekend. Deze bestemming komt overeen met de huidige bestemming die het pand heeft op grond van het bestemmingsplan "Centrum". Aan dit pand wordt – overeenkomstig hetgeen is opgenomen in bestemmingsplan "Centrum" – een maximale goothoogte van 10 meter toegekend.
- De Dubbelbestemming Waarde-archeologie 2 vervalt voor het plandeel tussen de Beneden Molendijk en de Middelstraat. De reden hiervoor is dat inmiddels het archeologisch onderzoek op deze locatie is afgerond en er geen reden meer is om hier een dubbelbestemming toe te kennen.
- Aan de panden op de hoek van de Middelstraat (Nobelstraat 25 en Kerkstraat 50) wordt een maximale goothoogte van 6 meter toegekend. Dit was niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Deze goothoogte komt overeen met de huidige goothoogte die de panden hebben op grond van bestemmingsplan "Centrum".

## Regels

- Er zijn geen wijzigingen in de Regels.

## Toelichting

- Op een aantal plaatsen zijn typefouten hersteld en verwijzingen naar de bijlagen toegevoegd.
- Paragraaf 5.7 is geheel vervangen. In de nieuwe paragraaf 5.7.1 wordt toegelicht waarom aan dit deel van de Molendijk niet langer de aanduiding "Beeldbepalende straatwand" is opgenomen. In de nieuwe paragraaf 5.7.2 is een geheel nieuwe tekst opgenomen over het archeologisch onderzoek. Hierin wordt uitgelegd waarom de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2" vervalt voor het plandeel tussen de Beneden Molendijk en de Middelstraat.
- In hoofdstuk 7 ("Keuze van bestemmingen") is aangepast op de wijzigingen die worden doorgevoerd.
- Hoofdstuk 8 ("Maatschappelijke haalbaarheid") is aangepast. In het ontwerp-bestemmingsplan was ten onrechte niet aangegeven dat het bouwplan op grond van de Inspraakverordening ter inzage heeft gelegen. In de nieuwe tekst wordt aangegeven dat er een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan is ingediend en wordt verwezen naar de notitie zienswijzen.
- De lijst met bijlagen is aangepast.

# REGULIERE BOUWVERGUNNING

Nummer GW: Z10-01351/GW/2010-321/RBV

Sabina van Beieren BV  
De heer R. Vink  
Zuidplaspolderweg 5  
2841 DC Moordrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oud-Beijerland, beschikken op uw aanvraag, gedagtekend op 14 april 2010 en ontvangen op 22 april 2010, voor het oprichten van 49 woningen met commerciële ruimten en een parkeergarage op het perceel, kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland Sectie D perceelnummers: 1468, 3296, 3712, 3713, 3714, 5061, 5062, 5203, 5378, 6174, 6182 en 6476 en plaatselijk bekend

## Beneden Molendijk 1 Oud-Beijerland;

overwegende dat:

- de bij de aanvraag betrokken gronden zijn gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Centrum" zoals vastgesteld door de raad op 28 oktober 2002 van kracht is;
- aan de betrokken gronden de bestemmingen "Centrumdoeleinden" (artikel 8), "Verblijfsgebied" (artikel 22), "Centrum en maatschappelijke doeleinden nader uit te werken" (artikel 27) en "Gemengde doeleinden" zijn toegekend;
- het plan in strijd is met de bij deze bestemmingen opgenomen bouwvoorschriften omdat de hoogte en de maximale bebouwingspercentages worden overschreden;
- het bouwplan in strijd is met de in artikel 27 lid 3 opgenomen uitwerkingsregels;
- er op grond van artikel 27 lid 4 bovendien een voorlopig bouwverbod geldt omdat het bestemmingsplan niet is uitgewerkt;
- dat het plan deels is gelegen op gronden waaraan naast de bestemmingen "Centrum" en "Verblijfsgebied" tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" (artikel 25) is toegekend en dat bebouwing ten behoeven van deze samenvallende bestemming slechts is toegestaan voor zover de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en nadat de dijkbeheerder hieromtrent is gehoord;
- voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen een nieuw bestemmingsplan (Bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk, NL.IMRO.0584.BPWONEN2010005.ON99) wordt voorbereid waarmee het bouwplan wel in overeenstemming is.
- de gemeenteraad op 25 augustus 2009 op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening heeft besloten dat de coördinatieregeling van kracht is;

- bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is gebleken dat de locatie een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft waardoor het noodzakelijk is een archeologisch onderzoek uit te voeren;
- Naar aanleiding van een vooronderzoek door RAAP een Programma van Eisen voor een inventariserend veldonderzoek (IVO) met proefsleuven is opgesteld (RAAP-PvE 735, 1 oktober 2010) op basis waarvan het IVO kan worden uitgevoerd;
- dit IVO slechts plaats hoeft te vinden op drie locaties van het plangebied en dat twee van deze locaties inmiddels voldoende zijn onderzocht en zijn vrijgegeven;
- het onderzoek op de locatie Molendijk 33 nog niet mogelijk is in verband met de aanwezigheid van te slopen panden;
- ter bescherming van deze locatie in het bestemmingsplan "Plein Beneden Molendijk" de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" is opgenomen op basis waarvan een aanlegvergunning moet worden verleend;
- deze vergunning nog niet kan worden verleend omdat het op het perceel aanwezige pand nog niet is gesloopt en met aanvrager is besproken dat eerst met de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen nadat deze vergunning is verleend;
- het bestemmingsplan Beneden Molendijk en de bouwaanvraag aanvraag artikel 3.8 jo. 3.30 Wro met ingang van 21 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze termijn een zienswijzen is ingekomen;
- deze zienswijze is behandeld in de Notitie zienswijzen bestemmingsplan Plein Beneden Molendijk en dat die zienswijze geen reden vormt om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien.

gelet op:

- artikel 40 lid 1, 40a lid 1 en 46 lid 3 van de Woningwet en artikel 3.30 Wro;
- het advies van de Stichting Dorp, Stad & Land (welstandscommissie) d.d. 22 februari 2011 overeenkomstig artikel 48 van de Woningwet juncto artikel 3:8 van de Algemene wet bestuursrecht;

## Besluiten:

- bouwvergunning te verlenen onder de hierna vermelde voorwaarden en overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door ons gewaarmerkte, bescheiden.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Oud-Beijerland in de openbare vergadering van 14 juni 2011,  
de griffier,

E.G. Bunt

de voorzitter,

K. Tigelaar

### Voorwaarden bouwvergunning

1. Met de werkzaamheden mag worden begonnen als het team Vergunningen goedkeuring heeft gegeven aan de volgende bij hen in te dienen stukken:
  - a. tekeningen en berekeningen (in drievoud) van de constructieve delen van het bouwwerk;
  - b. bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting;
  - c. aangepaste ventilatieberekeningen en kozijnstaten afgestemd op en in overeenstemming met het akoestisch-bouwtechnisch onderzoeksrapport van 22-04-2011;
  - d. een capaciteitsberekening en opgave van de gekozen toevoerroosters voor ventilatie t.p.v. de bedrijfsruimten;
  - e. materiaal- en kleurmonsters van gezichtsbepalende delen zoals gevelstenen en dakpannen;
  - f. installatietekeningen en het "programma van eisen" m.b.t. de vereiste ontruimingsalarm -en brandmeldinstallatie;
  - g. installatietekeningen van de luchtbehandelingsinstallatie;
  - h. de nadere uitwerking waarmee is aangetoond dat een gelijkwaardige oplossing is bereikt als bedoeld in voorwaarde 2 van deze vergunning;
  - i. installatietekeningen van de vereiste (nood)verlichtingsinstallatie;
  - j. gegevens m.b.t. de bluswatervoorziening en droge blusleidingen t.b.v. een repressieve inzet
  - k. het rioleringsplan waaruit blijkt dat rekening is gehouden met voorwaarde 5 uit deze vergunning;
  - l. een geldig Effectis (voorheen TNO brandveiligheid) rapport van puin, ramen, deuren en kozijnen waarvoor eisen gelden t.a.v. de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag;
  - m. attesten van de gevelelementen waar uit blijkt dat wordt voldaan aan inbraakwerendheidsklasse II.

Bovengenoemde stukken moeten ten minste 3 weken voordat wordt begonnen met enig onderdeel, in 3-voud ingediend worden bij het team Vergunningen van de gemeente Oud-Beijerland. De gegevens moeten worden overlegd op de manier die beschreven staat in hoofdstuk 2 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab). **Er mag pas worden begonnen met de werkzaamheden als de gemeente goedkeuring heeft gegeven op boven genoemde onderdelen.**

2. De parkeergarage ligt in een brandcompartiment met een oppervlakte >1000. Dit is groter dan o.g.v. het bouwbesluit is toegestaan. In verband hiermee heeft u eengelijkwaardige oplossing aangeboden. Wij stemmen in met het principe van de voorgestelde oplossing onder de voorwaarde dat de nadere technische uitwerking overeenkomstig het gestelde in uw brief van 8 juni 2011 ter goedkeuring wordt ingediend. Bij de beoordeling van de door u aangeboden gelijkwaarde oplossing wordt als referentie de "praktijkrichtlijn Brandveiligheid Parkeergarages" van de Veiligheidsregio Haaglanden versie 17-01-2011 gehanteerd. Deze richtlijn treft u aan in de bijlage.



- 3 Bluswatervoorziening en droge blusleidingen t.b.v. een repressieve inzet, dienen nog te worden beoordeeld. Aanwijzingen van de brandweer worden daarbij door de vergunninghouder opgevolgd.
- 4 Uit het bodemonderzoek m.b.t. het plangebied blijkt dat de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming. Uit dit rapport volgt tevens dat onderzocht dient te worden of op de ondergrondse tank ter hoogte van de Nobelstraat 11 nog aanwezig. Als dit het geval is dient deze te worden verwijderd.
- 5 Het aansluiten van afvoerleidingen van het bouwwerk op het gemeentelijk riool mag alleen in overleg en volgens de onderstaande voorwaarden:
  - De rwa afvoeren moeten op de uitlegger van het rwa riool worden aangesloten;
  - De dwa afvoeren moeten op de uitlegger van het dwa riool worden aangesloten;
  - Toe te passen materiaal dwa afvoer, pvc SN8 bruin.
  - Toe te passen materiaal rwa afvoer, pvc SN8 grijs.
  - In gemeente grond moeten de leidingen haaks op het gemeente riool liggen, op eigen terrein kan daarvan worden afgeweken.
  - Alle leidingen welke aansluiten op de hoofdriolering moeten zijn voorzien van een ontstoppingsstuk. Het ontstoppingsstuk dient ca 50cm vanuit de perceelgrens geplaatst te worden op eigen terrein.
  - Indien er in gemeente grond gegraven moet worden dient u bij de gemeente vijf werkdagen van tevoren een ingravingsformulieren invullen. Het ingravingsformulier met de bijhorende voorwaarden staat op de internetsite [www.oud-beijerland.nl](http://www.oud-beijerland.nl) van de gemeente Oud-Beijerland.Bij het opstellen van het rioolplan dient rekening te worden gehouden met het volgende:
  - Het gebruik van een drainageleiding is alleen toegestaan tijdens de bouwfase. Hierna dient deze afgedopt te worden.
  - In de omgeving van de Kerkstraat- Nobelstraat wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd. Om die reden wordt het verplicht gesteld om de HWA van de dakvlakken afzonderlijk aan te bieden. Bij materiaalgebruik van het dak en afvoer, dient rekening gehouden te worden met niet uitlogbare materialen.
  - Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met dhr. Y. Eland van de afdeling Openbaar Gebied hij is bereikbaar op telefoonnummer 0186-64 66 97.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

- aanvrager;
- team vergunningen;
- afdeling Financiën;
- waterschap Hollandse Delta;
- SVHW;
- Belastingdienst/Particulieren/Ondernemingen Dordrecht.

Bijbehorende stukken:

- aanvraagformulier bouwvergunning d.d. 14-04-2010;
- bestektekeningen als aangegeven op bijgevoegde tekeningenlijst van Ector Hoogstad architecten d.d. 09-06-2011;
- akoestisch-bouwtechnisch onderzoeksrapport nr 20100751-06 d.d. 22-04-2011;
- brandoverslagberekeningen 20100751-05 d.d. 21-04-2011;
- brandveiligheidsvoorschriften met het kenmerk 2010/AL/197 d.d.20-07-2010;
- concept programma van eisen brandmeldinstallatie;
- Praktijkrichtlijn Brandveiligheid parkeergarages januari 2011;
- brief van Sabina van Beieren B.V. d.d. 08-6-2011 betreffende het voorstel gelijkwaardigheid.

### **Beroepsclausule**

Op dit besluit is de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wro van toepassing. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit rechtstreeks beroep aantekenen bij de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat over dit verzoek een beslissing is genomen.

### Overige toestemmingen

#### *Omgevingsvergunning voor de sloopwerkzaamheden.*

In verband met de benodigde sloopwerkzaamheden dient u te beschikken over een omgevingsvergunning voor de activiteit "Slopen". De aanvraag kunt u indienen via het omgevingsloket. [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

#### *Omgevingsvergunning 'uitvoeren van een werk' (voorheen aanlegvergunning)*

Omdat het bouwplan deels is gelegen op gronden die mede zijn bestemd als "waarde archeologie-2" is op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan "Beneden Molendijk" voor de werkzaamheden ter plaatse van deze bestemming een omgevingsvergunning vereist. De vergunning kan slechts worden verleend indien uit de aanvraag blijkt dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarde in de grond. De aanvraag kunt u indienen via het omgevingsloket. [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Desgewenst kunnen beiden activiteiten kunnen in één aanvraag worden ingediend.

#### *Watervergunning*

Omdat u een project gaat uitvoeren in een secundaire waterkering dient u voor de werkzaamheden tevens een watervergunning aan te vragen bij het waterschap. Indien sprake zal zijn van bouwputbemaling / grondwateronttrekking en/of lozing, kunt u dat bij uw aanvraag gelijk aangeven.

Het aanvraagformulier voor een watervergunning vindt u op de website van het waterschap Hollandse Delta via deze link. [http://www.wshd.nl/beheerstructuur/vergunningen/waterwet/werken\\_in\\_en\\_of](http://www.wshd.nl/beheerstructuur/vergunningen/waterwet/werken_in_en_of)

Voor vragen m.b.t. de watervergunning kunt u contact opnemen met het waterschap via 088-9743400 of per e-mail op [vergunningen@wshd](mailto:vergunningen@wshd)

### Mededelingen

- A. Laat het team Vergunningen weten dat u met de werkzaamheden begint. Doe dit schriftelijk en tenminste **twee dagen** voor aanvang. U kunt gebruikmaken van de bij deze vergunning gevoegde formulieren. Voor het keuren van wapening verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeentelijke toezichthouder de heer Markx, telefoon (0186) 64 66 36.
- B. Laat het team Vergunningen ook schriftelijk weten wanneer u met de werkzaamheden stopt. Doe dit uiterlijk op de dag waarop de werkzaamheden worden beëindigd (artikel 4.12 bouwverordening). Het gebouw of deel van het gebouw mag pas in gebruik genomen worden nadat de burgemeester en wethouders hier toestemming voor hebben gegeven.
- C. In de bijlage met het onderwerp brandveiligheidsvoorschriften vindt u een opsomming van primaire brandveiligheidsvoorwaarden die voor dit project van toepassing zijn en waarop het bouwwerk door de brandweer Oud-Beijerland afdeling Preventie zal worden getoetst.

- D. Voor zover het niet uit de gewaarmerkte gegevens, die bij deze vergunning horen, valt op te maken, moet u bij het bouwen de bepalingen volgen van de bouwverordening van gemeente Oud-Beijerland en van het Bouwbesluit, zoals deze golden op het moment van indiening van de aanvraag. Hier volgt een aantal bepalingen waar u rekening mee moet houden:
1. de hoogte en uitvoering van balustrades op de plaats van een rand van een vloer ter afscheiding van een hoogteverschil, moet tenminste voldoen aan de in afdeling 2.3 van het Bouwbesluit gestelde eisen;
  2. deuren in de vluchtroute moeten kunnen worden geopend zonder dat hier een sleutel of ander los voorwerp voor nodig is. De deuren moeten in de op tekening aangegeven richting draaien. Dat betekent dat die betreffende deuren een knopcilinder of paniekslot moeten hebben;
  3. de blusmiddelen moeten zijn aangebracht op de op de tekening(en) aangegeven plaatsen en voldoen aan de voorwaarden in NEN-EN 671-1;
  4. de uitmonding van de rookgasafvoer en de gehele gastechnische installatie moeten voldoen aan de norm NEN 1078 "Voorschriften voor aardgasinstallaties" en afdeling 2.8 en 3.14 van het Bouwbesluit;
- E. Zolang de bouwwerkzaamheden niet afgerond zijn, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoekingen worden toegestaan die de gemeentelijk toezichthouder in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit nodig vindt.
- F. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat moet veilig gebeuren. Dit houdt onder meer in dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen voor de weg, de in de weg gelegen werken en de weggebruikers, en voor naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
- G. Op grond van artikel 2.1.5.1 van de Algemene Plaatselijke Verordening moet u voor het gebruiken van de openbare weg, trottoirs, paden of openbaar groen, een vergunning aanvragen bij het team Vergunningen. Dit is niet nodig als u deze plaatsen alleen gebruikt voor het kortstondig laden en lossen van goederen. Zet in de aanvraag de volgende gegevens:
- naam, adres, telefoonnummer en handtekening van de aanvrager;
  - dezelfde gegevens, maar dan van de gebruiker als deze geen aanvrager is;
  - een situatietekening met de begrenzing van het te gebruiken weggedeelte;
  - de verwachte periode waarvoor vergunning wordt gevraagd;
  - het doel of de functie van het gebruik;
  - omschrijving van eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen of te treffen bescherming van het wegdek of openbaar groen.

- H. Om te voorkomen dat leidingen en kabels worden beschadigd, is het verstandig tijdig contact op te nemen met de nutsbedrijven. Ook kunt u gebruik maken 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.