

10 – 09 - 2021

Stand van zaken plan Ooststraat 76-80 Oud-Beijerland

Aanvraag voor het bouwen van studio's en appartementen aan de Ooststraat 76-80 / Prins Bernhardstraat in Oud-Beijerland (Kenmerk: Z/21/094911).

Projectomschrijving:

Vanwege de behoefte aan de realisering van woonappartementen in het centrum van Oud-Beijerland heeft initiatiefnemer het plan opgevat om de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel te saneren en in plaats daarvan een woongebouw met 35 appartementen te realiseren. In het nieuwe plan komt er een appartementencomplex met 35 appartementen (7 studio's en 28 appartementen) inclusief 8 garageboxen.

BP-toets:

Het plangebied ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" met de enkelbestemming 'Wonen' en functieaanduiding 'specifieke vorm bedrijf – garagebedrijf' en 'specifieke vorm van detailhandel – 5'.

Tevens ligt het plangebied in het ter plaatse geldende parapluplan "Parapluplan Archeologie en Parkeren" met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'.

Het bouwplan is in strijd met de ter plaatse geldende (paraplu)bestemmingsplannen voor wat betreft:

- Bouwen in archeologische zones;
- Toename aantal woningen;
- Overschrijding maximum goot- en bouwhoogte;
- Locatie voorgevel t.o.v. de voorgevelrooilijn (geen voorgevelrooilijn in plankaart);
- (indien garages vergunningplichtig): bouwhoogte van bijgebouwen en oppervlakte.

Advies onderdelen:

- **Ecologie:** Advies OZHZ – **AANVULLING NODIG:** Nader onderzoek naar huismussen en vleermuizen; Advies ██████████: **onderstreept het advies OZHZ: AANVULLING NODIG.** (Navraag bij ██████████)
AANVULLING IS VERSTUURD. ZIE BIJLAGE
- **Geluid:** Advies OZHZ
 - o Industrielawaai: **Akkoord;**
 - o Wegverkeerslawaai: **AANVULLING en aanpassing NODIG; (Navraag bij ██████████)****ER IS OVERLEG GEVOERD EN INPUT GELEVERD DOOR COLLEGA'S VERKEER DAT EEA AKKOORD ZOU ZIJN. ZIE BIJLAGE**
- **Stikstof:** Advies OZHZ – **Akkoord;**
- **Bodem:** Advies OZHZ – **NIET AKKOORD & AANVULLING NODIG:** ██████████
5.1 2e ██████████ en niet conform NEN richtlijnen uitgevoerd; (Navraag bij ██████████)
5.1 2e ██████████
- **Verkeer / Parkeren / Uitrit:** Advies ██████████ – **Akkoord**
- **Archeologie:** Advies ██████████ – **Akkoord + AANVULLING NODIG:** verzoek om aanvulling: PvE; (Navraag bij ██████████)
LIJKT WEL AKKOORD BIJ OMGEVINGSDIENST?
- **Waterschap:** Advies ██████████ – **Akkoord** met melding voor onttrekking grondwater;
- **Brandveiligheid:** Advies VRZHZ - **NIET AKKOORD & AANVULLING NODIG;**
IS GEDAAN EN AKKOORD?
- **Constructie:** Advies gemeentelijk constructeur: **Akkoord en vergunning onder voorwaarde;**
- **Bouwbesluit:** **Toetsing vindt nog plaats;**
- **Welstand:** Advies welstandscommissie - **Akkoord** **aanpassingen gevraagd/met opmerking;**
- **Stedenbouwkundig:** **Navraag/controlé bij ██████████.**

- **BAG / Huisnummering:** Adviesverzoek BAG – Contact gezocht door adviseur met projectleider:
Voorstel akkoord + garageboxen ook adressering? (Adviseur wacht nog op reactie van [REDACTED])
Advies: vanwege koppeling met bewoning appartementen geen aparte adressering garageboxen.

AKKOORD GEEN APARTE ADRESSERING DUS KOPPELEN MET WONINGEN

Documentenlijst ingediende stukken:

| | |
|--|-------------|
| - Tekening - DO-000_TEKENINGENLIJST_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-001A_Situatie_pdf | 28 mei 2021 |
| - Tekening - DO-050A_Overzicht_garageboxen_pdf | 28 mei 2021 |
| - Tekening - DO-100_Plattegrond_begane_grond_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-110_Plattegrond_1e_verdieping_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-120_Plattegrond_2e_verdieping_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-130_Plattegrond_dak_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-200_Gevelaanzichten_noord_-_zuid_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-201_Gevelaanzichten_oost_-_west_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-300_Doorsneden_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-400_Principedetails_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-500_BVO_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-510_GO_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-600_kleur_en_materialenoverzicht_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-900_3D_overzicht_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - DO-910_3D_doorsnedes_pdf | 23 apr 2021 |
| - Tekening - Situatie – Percelen | 28 mei 2021 |
| - Overig - Archeologie - Rapportage BO IVO Oud-Beijerland | 23 apr 2021 |
| - Overig - Bodem – Rapport | 23 apr 2021 |
| - Overig - Bouwbesluit 2012 - Volledige toetsing | 23 apr 2021 |
| - Overig - Constructie – Berekeningen | 23 apr 2021 |
| - Overig - Ecologie – Quickscan | 23 apr 2021 |
| - Overig - Geluid - Akoestisch onderzoek industrielawaai | 23 apr 2021 |
| - Overig - Geluid - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai | 23 apr 2021 |
| - Overig - Notitie Klimaatadaptief Bouwen | 23 apr 2021 |
| - Overig - Notitie woonkeur | 23 apr 2021 |
| - Overig - Ruimtelijke Onderbouwing | 23 apr 2021 |
| - Overig - Stikstof - AERIUS bijlage aanlegfase | 23 apr 2021 |
| - Overig - Stikstof - AERIUS bijlage gebruiksfase | 23 apr 2021 |
| - Overig - Stikstof - Berekening - AERIUS incl bijlage | 23 apr 2021 |

Diverse aandachtspunten

- overeenkomst al gesloten? En bekendgemaakt?
- vormvrije mer
- hogere waardenbesluit toch nodig?
- vvgb al geregeld?
- al aanpassingen ontvangen?
- wie is casushouder?/ contactpersoon voor welke onderdelen?