

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het realiseren van 68 appartementen met parkeergarage op het adres Molendijk 50-84 in Oud-Beijerland

Besluit: Wij verlenen op 2026 de omgevingsvergunning

Op grond van artikel 5.1 (verbodsbepaling Omgevingswet, hierna: Ow) in combinatie met artikel 5.18 en 5.21, eerste lid, aanhef en onder b Ow en artikel 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verlenen wij de omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-00003332 voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow);
- Bouwactiviteit technisch (artikel 5.1, lid 2, onder a Ow);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow);
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit (artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 22.8 Ow).

Wij verbinden voorwaarden aan uw vergunning

Deze voorwaarden vindt u in bijlage 1. Wij raden u aan de voorwaarden goed door te lezen. U moet voor, tijdens en na de werkzaamheden voldoen aan deze voorwaarden.

Motivering en algemene overwegingen

Hieronder leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij gebruiken.

Na de onderstaande algemene overwegingen leest u de overwegingen per activiteit en de eventuele acties die hier voor u uit voortvloeien.

Uw aanvraag is compleet

Op 20 januari 2026 stelden wij u tot en met 17 februari 2026 in de gelegenheid om uw aanvraag aan te vullen. De ontbrekende gegevens ontvingen wij op 13 februari 2026. Wij betrokken deze gegevens bij de beoordeling van uw aanvraag. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving konden beoordelen.

Wij beoordeelden uw aanvraag inhoudelijk

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. Vanwege de ruimtelijke procedure hebben wij meer tijd nodig gehad om alle adviezen te verzamelen.

U overlegde met omwonenden en andere belanghebbenden over uw plan

Voorafgaand aan uw aanvraag om een omgevingsvergunning overlegde u met omwonenden en andere belanghebbenden over uw plan. Het verslag van dit overleg voegden wij als bijlage toe aan dit besluit. Het verslag maakt onderdeel uit van dit besluit.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met omwonenden



Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen en uw burens actief te betrekken bij het uitvoeren van uw werkzaamheden, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen, kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk en aansprakelijk.

Huisnummerbesluit

Met dit besluit ontvangt u ook het huisnummerbesluit met plattegronden van de verdiepingen waarin aangegeven welk appartement welk huisnummer krijgt toegekend.

Wij maakten gebruik van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels staan om de aanvraag te beoordelen.
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning.
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren.
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan.
- Artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin categorie bouwwerken zijn genoemd waarvoor een melding nodig is.

Overwegingen per activiteit

Bouwactiviteit - Omgevingsplan

Wij toetsten uw aanvraag voor een omgevingsvergunning aan onderstaande onderdelen.

Wij toetsten uw project aan het omgevingsplan

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Uw project voldoet aan de nota ruimtelijke kwaliteit

Op 13 januari 2026 wonnen wij advies in bij de subcommissie Ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie gaf een positief advies over uw plan. Dit houdt in dat uw plan voldoet aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020.

Wij maakten gebruik van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.21, lid 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels.
- Artikel 22.26 van het omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
- Artikel 22.29 van het omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wij toetsten uw aanvraag voor een omgevingsvergunning aan onderstaande onderdelen.

Wij toetsten uw plan aan het omgevingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland'. Dit bestemmingsplan maakt van rechtswege deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Hoeksche Waard.

Ter plaatse van het bouwwerk zijn aan de locatie de functie 'Centrum', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waarde – Archeologie 2' toegekend.

Uw plan voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving in artikel:

- Artikel 7.1.1, de voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande woningen. De aanvraag houdt in het toevoegen van woningen.
- Artikel 7.1.2 lid c: het bebouwingspercentage voor de functie wonen mag maximaal 60% bedragen. De aanvraag houdt in het bouwen van een parkeergarage met appartementen waarbij de bebouwing 100% zal zijn.
- Artikel 7.1.2 lid g: de maximale bouwhoogte is 10 meter. De aanvraag geeft een bouwhoogte van de appartementen op van 12,463 meter.

Wanneer een plan niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het plan aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

De gemeenteraad gaf een positief advies

De gemeenteraad wees gevallen aan waarbij de gemeenteraad als adviseur bindend advies geeft over buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Uw plan valt onder de gevallen waarvoor de gemeenteraad een bindend advies geeft. De gemeenteraad gaf op [datum] een positief advies over uw plan.

Afwijken van het omgevingsplan en participatie

Uit uw ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van deze vergunning, blijkt dat de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarbij is ook gekeken naar de mogelijke gevolgen voor de omgeving buiten het plangebied.

Voor en tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft u participatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij alle direct omwonenden zijn uitgenodigd om kennis te nemen van de voorgenomen ontwikkeling en om informatie en gedachten over de plannen uit te wisselen.

Er zijn tijdens deze bijeenkomsten vooralsnog geen bezwaren geuit die tot het aanpassen van de beoogde ontwikkeling nopen. Met enkele omwonenden loopt een vervolgtraject om met elkaar in gesprek te blijven. Dit maakt het aannemelijk dat het participatieproces zorgvuldig wordt doorlopen en dat de belangen van de omgeving voldoende worden meegewogen bij de totstandkoming van het plan.

Wij wogen het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden af. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.



Dit kan, omdat er sprake is van een goede onderbouwing voor deze wijziging van de fysieke leefomgeving. Het plan is om op de plaats van het pand van de voormalige modewinkel Bas Hollaar 68 appartementen te realiseren voor starters en senioren. Het voornemen is om de locatie naar een gemengd woonprogramma met een variatie aan appartementen en benedenwoningen te herontwikkelen.

Het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving alsmede het provinciale en gemeentelijke beleid voor het bouwen van woningen. Een belangrijk uitgangspunt is bijvoorbeeld dat de Omgevingsvisie ten aanzien van de ontwikkeling van woningen eerst in woonkernen de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling wil benutten voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd.

Voor deze specifieke locatie geldt daarenboven dat er door dit plan een groot leegstaand winkelpand aan de rand van het centrum verdwijnt. Dit draagt bij aan het compacter maken van het centrum en het versterken van de woonfunctie en dus de levendigheid in het centrumgebied. Deze ontwikkeling past in de detailhandelsvisie en de centrumvisie voor Oud-Beijerland.

Tot slot behoeft het geen betoog dat er sprake is van een aanhoudend woningtekort en dat er veel vraag is naar alle typen woningen. Dit plan biedt starters en doorstromers de mogelijkheid op een mooie plek in het centrum van Oud-Beijerland te komen wonen.

Gezien het voorgaande werken wij mee aan de benodigde afwijking van het omgevingsplan.

Wij maakten gebruik van de volgende wet- en regelgeving

Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.

Artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit.

Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden door een goede afweging en verdeling van functies op de betreffende locatie.

Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken en www.omgevingswet.overheid.nl/orienteren

Conclusie

Voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



Bouwactiviteit – Technisch

Wij toetsten uw aanvraag voor een omgevingsvergunning aan onderstaande onderdelen.

Wij toetsten uw bouwplan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Uw plan voldoet aan de regels uit het Bbl. In de voorschriften bij deze omgevingsvergunning leest u aan welke voorwaarden u moet voldoen.

Afwijken Besluit bouwwerken omgevingsvergunning

Met de aanvraag is ook een voorstel ingediend voor een gelijkwaardige oplossing voor de fietsenstalling. De gemeente Hoeksche Waard heeft een richtlijn vastgesteld hoe we als gemeente in zijn algemeenheid omgaan met verzoeken van aanvragers van een omgevingsvergunning om in het te bouwen bouwwerk gelijkwaardige maatregelen (oplossingen) te mogen toepassen in afwijking, maar gelijkwaardig aan, de technische regelgeving in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Deze specifieke richtlijn is bedoeld voor een gelijkwaardige maatregel voor bergingen in woongebouwen. Op basis van artikel 4.8 en 4.9 Omgevingswet zijn wij het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen.

Artikel 4.171 van het Besluit bouwwerken leefomgeving geeft aan dat een woonfunctie, anders dan een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden, een afsluitbare bergruimte heeft om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

De aanvrager heeft een voorstel bij deze aanvraag omgevingsvergunning ingediend in afwijking van artikel 4.171 om te voorzien in de behoefte aan stallingsruimte. Het voorstel past binnen de richtlijn voor bergingen in woongebouwen.

Wij zijn bereid af te wijken van artikel 4.171 en stemmen in met de voorgestelde gelijkwaardige oplossing.

Brandweer

Wij hebben het bouwplan voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ). De VRZHZ heeft een positief advies afgegeven op dit bouwplan. Het advies is als bijlage toegevoegd aan dit besluit met de titel 'Adviesrapport brandveiligheid'.

Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw

U moet deze momenten aan ons doorgeven. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij stelden vast dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij maakten gebruik van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit.

- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

CONCEPT

Omgevingsplanactiviteit: Uitweg

Wij toetsten uw aanvraag voor een omgevingsvergunning aan onderstaande onderdelen.

Wij toetsten uw plan aan ...

- De aanvraag omgevingsvergunning heeft ook betrekking op de activiteit het maken van een uitweg als bedoeld in artikel 22.8 Ow.
- De uitwegvergunning kan slechts worden geweigerd in gevallen als genoemd in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Hoeksche Waard.
- In verband met de daarin genoemde weigeringsgronden beoordeelden wij uw aanvraag op de aspecten verkeer, beheer en inrichting van de openbare ruimte.

De conclusie is:

- De aangevraagde uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen ten aanzien van de bruikbaarheid, veiligheid en doelmatigheid van de weg,
- De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats of groenvoorziening en heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het uiterlijk van de omgeving.
- Het omgevingsplan laat het realiseren van de uitweg toe.

U mag de uitweg over gemeentegrond niet zelf aanleggen

Het deel van de uitweg dat over gemeentegrond gaat, mag alleen aangelegd worden door een erkend en gecertificeerd stratenmakersbedrijf. U zorgt voor de opdracht. Deze kosten zijn voor uw rekening.

Zodra bekend is wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd meldt u dit bij de toezichthouder:

- Voor Oud-Beijerland is uw contactpersoon Guus van Dam via guus.vandam@gemeentehw.nl.

Wij maakten gebruik van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 22.8 van de Omgevingswet waarin staat als een gemeentelijke verordening bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de activiteit uit te voeren dit verbod ook geldt in het Omgevingsplan.
- Artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening Hoeksche Waard 2023 waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
- Artikel 22.297 van het omgevingsplan, waarin de indieningsvereisten zijn genomen voor het maken of wijzigen van een uitweg.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

Conclusie

Voor de omgevingsplanactiviteit 'uitweg' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop deze omgevingsvergunning bekend is gemaakt.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren inwoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning vond overleg plaats met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn. Wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw plan. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar of beroep wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

U en andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken 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 Dick van Leenen. U bereikt hem op 088 - 647 15 96 en via dick.vanleenen@gemeentehw.nl. Als u belt, houd dan het kenmerk van deze brief bij de hand zodat wij u beter van dienst kunnen zijn.

Bent u het nog niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen zes weken na het verzenden van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit doet u door een brief te sturen aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hoeksche Waard, Postbus 2003, 3260 EA Oud-Beijerland.

In uw bezwaarschrift 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 bezwaar is gericht;
- de reden van bezwaar;
- een ondertekening met naam en handtekening.

Voor het behandelen van uw bezwaarschrift brengen wij geen kosten in rekening.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift stelt het besluit niet uit. Een bezwaarschrift heeft namelijk geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit nu al geldt. Om te voorkomen dat de omgevingsvergunning in werking treedt, kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Een voorlopige voorziening kan alleen worden gevraagd als er ook een bezwaarschrift is ingediend.

De voorlopige voorziening stuurt u naar: De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. U kunt het verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Wanneer er gedurende de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank schort de werking van de omgevingsvergunning op totdat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.



Voor de behandeling van een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening brengt de rechtbank kosten (griffierecht) in rekening.

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen

Dat doet u via www.omgevingswet.overheid.nl/home. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket online.

- Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen (melding).
- Flora en Fauna-activiteit (aanvraag vergunning) (optie)
- Sloopwerkzaamheden aan bouwwerken (o.b.v. het tijdelijk omgevingsplan geldt een vergunningplicht voor het slopen)

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Dick van Leenen
casemanager omgevingsvergunningen

Deze beschikking is digitaal goedgekeurd en daarom niet persoonlijk ondertekend.

BIJLAGE 1. Vergunningsvoorwaarden per activiteit en aandachtspunten1. Algemene voorschriften en aandachtspunten

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Geluidhinder	Bij de werkzaamheden moet u rekening houden met de regelgeving over geluidhinder. U vindt deze regelgeving in artikel 7.17 en tabel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). U mag deze grenswaarden niet overschrijden. Wij adviseren u dringend hiermee rekening te houden bij bijvoorbeeld 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.
3.	Schade openbare ruimte en openbaar groen	Als u gebruik wilt maken van de openbare weg, trottoirs of paden (bijv. tijdelijke wegafsluitingen), moet u dit vooraf melden bij de gemeente. U kunt hiervoor contact opnemen met team Verkeer via openbareruimte@gemeentehw.nl. De melding is niet nodig als u deze plaatsen alleen gebruikt voor het kort laden en lossen van goederen. Als u gebruik wilt maken van openbaar groen (bijvoorbeeld gazons, beplantingsvakken of een locatie binnen de kroonprojectie van een boom), moet u dit vooraf ook melden. Hiervoor kunt u contact opnemen met Ilona Bredius van team Beheer Openbare Ruimte. Zij is bereikbaar via ilona.bredius@gemeentehw.nl. Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen of groen/bomen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
4.	Controle werkzaamheden	Zolang de werkzaamheden 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 regelgeving nodig vindt.
5.	Kabels en leidingen	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.

6. Archeologie

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.
7. Natuur

Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.

Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.
8. Burgerlijk Wetboek

Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u alleen doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.



BIJLAGE 2. GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit met zaaknummer Z2025-00003332 en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Verzoekformulier-003 d.d. 15-04-2026
- 4892_2026-04-15_AO-200B_GEVELAANZICHTEN.pdf d.d. 13-04-2026
- 4892_2026-02-09_AO-090a_-1 KELDER.pdf d.d. 09-02-2026
- 4892_2026-02-09_AO-100a_BEGANE GROND.pdf d.d. 09-02-2026
- 4892_2026-02-09_AO-110a_1E VERDIEPING.pdf d.d. 09-02-2026
- 4892_2026-02-09_AO-120a_2E VERDIEPING d.d. 09-02-2026
- 4892_2026-02-09_AO-130a_3E VERDIEPING.pdf d.d. 09-02-2026
- 4892_2026-02-09_AO-300a_DOORSNEDE A-A T_M D-D.pdf d.d. 09-02-2026
- 4892_2026-02-09_AO-301a_DOORSNEDEN E-E t_m H-H.pdf d.d. 09-02-2026
- R824150aaa3.pze_voorlopige energielabels.pdf d.d. 13-02-2026
- Kelder definitief 19-12-2025
- Doorsneden 1 definitief 19-12-2025
- Doorsneden 2 definitief 19-12-2025
- Palenplan definitief 19-12-2025
- Begane grond definitief 19-12-2025
- 1e verdieping definitief 19-12-2025
- 2e verdieping definitief 19-12-2025
- 3e verdieping definitief 19-12-2025
- 4e verdieping – dak Noodafvoeren - 19.12.2025
- constructieve uitgangspunten DO - 19.12.2025
- Details definitief 19-12-2025
- Doorsneden 1 definitief 19-12-2025
- GEBRUIKSOPPERVLAKTEN Verdiepingen
- GEBRUIKSOPPERVLAKTEN APPARTEMENTEN d.d. 19-12-2025
- DAKOVERZICHT d.d. 19-12-2025
- GEVELFRAGMENT 1 T/M 5 d.d. 19-12-2025
- GEVELFRAGMENT 6 & 7 d.d. 19-12-2025
- GEVELFRAGMENT 8 T/M 11 d.d. 19-12-2025
- GEVELFRAGMENT 12 & 13 d.d. 19-12-2025
- OVERZICHT APPARTEMENTEN d.d. 19-12-2025
- DO-600_materialen en kleuren d.d. 19-12-2025
- SITUATIE BESTAAND d.d. 19-12-2025
- SITUATIE NIEUW d.d. 19-12-2025
- 2025 WT Brandwerend rolscherm Roos Ros Architecten
- 19 Brandwerend rolscherm

BIJLAGE 3. ADVIESRAPPORT BRANDVEILIGHEID

Op basis van onze beoordeling adviseren wij u om de volgende voorwaarden aan de vergunning te koppelen. De aanvrager moet op basis van deze voorwaarden de onderstaande zaken afwegen, aanpassen en/of aanleveren.

1. Bouwtoezicht mee

Wij willen graag mee met de bouwcontroles.

Om te zorgen dat de controles soepel verlopen en goed aansluiten op de werkzaamheden van de andere betrokken partijen, hebben wij een standaardproces voor het aanvragen van een toezichthouder van de Veiligheidsregio.

1. Afspraak maken: Wanneer je een afspraak maakt met een aannemer of vergunningshouder waarbij de aanwezigheid van de brandweer gewenst is, vragen wij om het e-mailadres omgevingsvergunning@brw.vrzhz.nl toe te voegen aan de (email)uitnodiging.
2. Coördinatie: Door dit e-mailadres toe te voegen, kunnen wij de controle verdelen onder beschikbare toezichthouders.
3. Bevestiging: Wij laten weten welke toezichthouders aanwezig zal zijn. We voegen zijn of haar gegevens dan toe aan de uitnodiging.

2. De uitgangspunten van brandveiligheidsvoorzieningen toe zenden

Alvorens de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie wordt aangebracht wordt, moeten de uitgangspuntendocumenten (Programma van eisen) ter beoordeling worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

De volgende activiteiten en brandveiligheidsvoorzieningen zijn beoordeeld:

- Woonfunctie
 - Rookmelders NEN 2555
- Overige gebruiksfunctie voor het stallen van voertuigen
 - Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie

Bij de adviesaanvraag is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- Rapport WolfDikken adviseurs, Toets en advies BBL, d.d. 13-02-2026

Voor de beoordeling zijn de volgende uitgangspunten gebruikt.

Samen met u streven we naar een veilige omgeving met minder brand, minder slachtoffers en minder schade. Daarom adviseren wij risicogericht op de (brand)veiligheid van het bouwwerk en zijn omgeving, waarbij de regelgeving (Besluit Bouwwerken Leefomgeving & Omgevingsplan) de basis is. Wij kijken daarbij onder andere naar de volgende thema's:

- Voorkomen van brand;

- beheersbaarheid van brand;
- veilig vluchten;
- bestrijdbaarheid;
- bereikbaarheid;
- bluswatervoorziening.

Voor meer informatie over (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, kan de aanvrager op onderstaande internetadressen vinden:

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving en
www.brandweer.nl/brandveiligheid



Bijlage 4 AANVANG WERKZAAMHEDEN - DOSSIERNUMMER: Z2025-00003332

Dit formulier ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden terugsturen naar:

Gemeente Hoeksche Waard
Team Toezicht en Handhaving
Postbus 2003 2360 EA Oud-Beijerland
Of per e-mail naar: toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Aanvrager:

naam en voornamen :
straatnaam en huisnummer :
postcode en plaatsnaam :
telefoonnummer :

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden : het realiseren van 68 appartementen met
parkeergarage
adres bouwlocatie : Molendijk 50-84 in Oud-Beijerland
datum start bouw :

Onderstaande alleen invullen als dit van toepassing is

Uitzetten peil	Datum: Tijdstip:
Uitzetten rooilijnen/bebouwingsgrenzen	Datum:..... Tijdstip:.....
Moeten de erfgrenzen nog worden aangewezen? (dit geldt alleen als de gemeente grond aan u heeft verkocht)	ja nee
Start heiwerkzaamheden	Datum: Tijdstip:
Wanneer wordt het beton van de fundering gestort?	Datum: Tijdstip:
Op welke datum kan de wapening door Bouw- en woningtoezicht worden gekeurd?	Datum: Tijdstip:

Ondertekening:

.....
(plaatsnaam)

.....
(datum)

.....
(handtekening)



Bijlage 5 GEREEDMELDING - DOSSIERNUMMER: Z2025-00003332

Dit formulier ten minste twee dagen voor afronding van de werkzaamheden terugsturen naar:

Gemeente Hoeksche Waard

Team Toezicht en Handhaving

Postbus 2003 2360 EA Oud-Beijerland

Of per e-mail naar: toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Aanvrager:

naam en voornamen

:

straatnaam en huisnummer

:

postcode en plaatsnaam

:

telefoonnummer

:

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden

: het realiseren van 68 appartementen met
parkeergarage

adres bouwlocatie

: Molendijk 50-84 in Oud-Beijerland

datum voltooiing werkzaamheden

:

Ondertekening:

(plaatsnaam)

(datum)

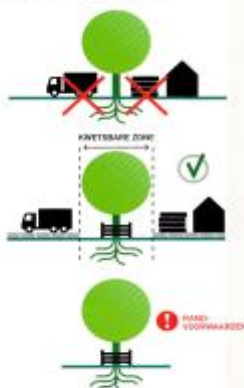
(handtekening)

WERKEN ROND BOMEN

Bijlage 6

[Poster-Werken-rond-bomen.pdf \(gemeentehw.nl\)](#)

OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van drukverdelende rijplaat.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN

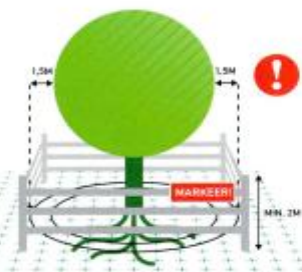


Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld minimale graafafstanden en wortelbescherming.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan

Kabelgoten, mantelbuizen en gestuurd boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (KLIC-melding, WIDN).

KWETSBARE BOOMZONE



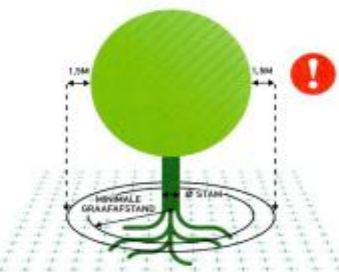
1 Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- 1 Plaats een niet-verplaatsbare fysieke bescherming rond de boom (vanaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaiveld) en markeer deze als beschermd boomgebied.
- 2 Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming van een door de opdrachtgever of directie goedgekeurd Werkplan.
- 3 Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- 4 Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
- 5 Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- 6 Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming via het goedgekeurde Werkplan.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN (INDICATIEF)

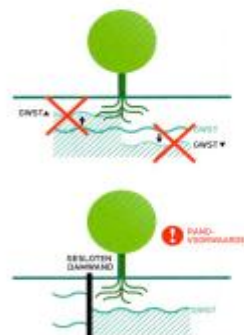
Stam Ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m



1 Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter

Kijk voor aanvullende informatie over randvoorwaarden en een goedgekeurd Werkplan op: www.bomenposter.nl

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gesloten bronbemaling.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

VLOEISTOFFEN EN GASSEN



Bodemvermide gassen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Houd gassen en vloeistoffen, maar ook cementmeters en (water)afvoer, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEI-WERKZAAMHEDEN



Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directie, ook wanneer er enkel sprake is van een gebroken of beschadigde tak.





Voorwaarden tijdelijke verkeersmaatregelen (TVM) bij wegwerkzaamheden

[Bijlage 7](#)

[TVM-voorwaarden-wegwerkzaamheden.pdf \(gemeentehw.nl\)](#)

Aanmelden

Wanneer en hoe TVM aanmelden?



- Alle openbare wegwerkzaamheden in de Hoeksche Waard waarbij verkeersmaatregelen geplaatst worden, moeten voor akkoord in Melvin aangemeld worden.
- Heeft u nog geen account? Vraag deze aan via regioregie@zuidhollandbereikbaar.nl.
- Hebben uw werkzaamheden invloed op de doorstroming van het verkeer? Of op de bereikbaarheid voor hulpdiensten? Meld het minimaal 15 werkdagen (>3 weken) van tevoren aan in Melvin.
- Overige werkzaamheden meldt u minimaal 10 werkdagen (>2 weken) van tevoren aan in Melvin. Bijvoorbeeld:
 - werk aan parkeervakken en trottoir;
 - werk dat geen invloed heeft op de doorstroming van het verkeer en;
 - werk waarvoor geen omleiding nodig is.

Melvin

Waarom moet een melding minimaal voldoen?



- Vul een start- en einddatum in. Worden werkzaamheden in delen uitgevoerd? Vul dan per fase de start- en einddatum in. Deze mogen elkaar niet overlappen. Behalve als er afstemming en akkoord is met de hulpdiensten.
- Geef aan of er verkeersregelaars worden ingezet + waar.
- Voeg de ingetkende situatie en beperkingen toe met eventueel het daarbij horende omleidingsplan volgens de richtlijnen CROW.
- Geef bij een afsluiting aan welke huisnummers volgens welke (omleidings) route bereikbaar zijn.
- Voeg bijlage(n) toe.

Verkeersmaatregelen

- Alle maatregelen volgens richtlijnen CROW 96b.
- De lengte van het afgesloten werkvak is max 80 meter (wanneer beide zijden toegankelijk zijn voor de hulpdiensten).
- Is deze mogelijkheid er maar van 1 zijde? Dan moet het werkvak max 40 meter zijn.
- Is er een volledige afsluiting? Dan mogen de verkeersmaatregelen pas om 9.00 uur op de eerste werkdag worden geplaatst. Zo kunnen omwonenden aan de nieuwe situatie wennen.
- Als het kan, moet er om en om worden gewerkt. Dus geen afsluiting, maar 2 keer een halve rijbaan afzetting. Houd in dat geval rekening met een minimale doorgang van 3.50 meter voor hulpdiensten.
- Brandkranen moeten altijd bereikbaar blijven.
- Is er sprake van een groter veiligheidsrisico (bijvoorbeeld in een schoolomgeving)? Neem dan extra maatregelen.

Communicatie

- De uitvoerende partij moet de directe omgeving en belanghebbenden (zoals omwonenden, scholen, winkeliers en overige ondernemers) vooraf informeren - dus voordat de vooraankondigingen/borden geplaatst worden.
- De uitvoerder zorgt ervoor dat hij telefonisch bereikbaar is voor vragen. Daarnaast houdt hij de omgeving regelmatig op de hoogte van werkzaamheden, bijvoorbeeld via WhatsApp, social media of een app.

Calamiteiten?

Bij calamiteiten buiten kantooruren kan men contact opnemen met de storingsdienst van de gemeente via telefoonnummer 088 - 647 17 50.