



Ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning Z2023-00000111

Burgemeester en wethouders hebben op 31 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en het afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag gaat over de locatie Carnisseweg 52 in Barendrecht en is geregistreerd onder nummer Z2023-00000111.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en onder de voorschriften zoals aangegeven op de bijlage(n) bij dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo);
- strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Na het indienen van de aanvraag is gebleken dat de aanvraag niet voldeed aan de in de Ministeriële regeling omgevingsrecht genoemde indieningsvereisten. Daarom zijn ontbrekende gegevens opgevraagd, die zijn ontvangen. De beslistermijn is hierdoor opgeschort. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing kan worden verleend door het college van burgemeester en wethouders. Het bouwplan betreft niet meer dan 10 woningen, en voldoet aan het eerder door de gemeenteraad vastgestelde delegatiebesluit. Aldus is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

De aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.



Bijbehorende documenten

De omgevingsvergunning is gebaseerd op de volgende ingediende tekeningen en documenten:

- aanvraagformulier met aanvraagnummer OLO 8248955 d.d. 31-12-2023;
- tekeningenset d.A101 definitief ontwerp, situatie, plattegronden, oost- en westgevels, doorsneden, oppervlakten, installaties, impressies d.d. 29-12-2023, Toorman;
- tekeningenset d.B302, noordgevel d.d. 8-5-2024 en d.B304, zuidgevel d.d. 8-5-2024, Toorman;
- tekening v.101, kavelpaspoort d.d. 13-5-2025, Toorman;
- tekening A.103 d.d. 18-6-2024, Terrein, Toorman;
- tekening A.104 d.d. 13-5-2025, Terrein-zones, Toorman;
- tekeningen Details d.d. 18-12-2023 Toorman;
- tekening constructies d.d. 15-12-203 incl. voorlopige palenplan, Geelhoed;
- tekening B-01 constructieoverzicht - Carnisseweg 50 Versie A d.d. 19-10-2023 Geelhoed;
- constructieberekeningen nieuwbouw 2 woningen Carnisseweg Versie B d.d. 15-12-2023 Geelhoed;
- begeleidend schrijven bij aanvraag Omgevingsvergunning d.d. 29-12-2023 Toorman;
- bouwveiligheidsplan - Carnisseweg 50 - Versie 1 d.d. 23-04-2024 Bureau BLVC;
- tekening 2024037 Bouwplaatstekening Versie 1 d.d. 25-04-2024 Bureau BLVC;
- rapport Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 18 juni 2024, Plannen-makers;
- rapport quickscan Natuur Carnisseweg 50 - 52 d.d. 09-02-2024 Blom Ecologie;
- rapport archeologie Carnisseweg 50 - 54 Versie 1 d.d. 08-02-2024 BVA;
- rapport verkennend Bodemonderzoek Carnisseweg 50 - 52 d.d. 22-04-2024 Vlam Bodem Advies BV;
- aanvullend Huismusonderzoek Carnisseweg 50 - 52 d.d. 26-04-2023 MBH Consult B.V.;
- rapportage Bouwbesluittoetsingen MPG Versie 1-0 d.d. 16-01-2024 S&W;
- rapportage Energieprestatie BENG Versie 1.1 d.d. 23-05-2024 S&W;
- label A+++.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschiikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van datum 18 juli 2024 ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschiikking worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Barendrecht, Postbus 501, 2990 EA Barendrecht. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid.



Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Na indiening van aanvullende gegevens zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Vanaf 18 juli 2024 tot en met 29 augustus 2024 zal een ontwerp van deze beschikking ter inzage liggen en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

Mw. I. Bronkhorst
Teammanager Kwaliteit Leefomgeving,

Dit document is digitaal opgesteld, vandaar dat een zichtbare handtekening ontbreekt.



Het (ver-)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan blijkens adviezen van 20 maart 2024 en 16 mei 2024 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- op grond van artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht (Mor), in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem moet worden overlegd;
- middels het rapport “verkenkend bodemonderzoek” is aangegeven dat er geen aanleiding is tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen en de locatie geschikt wordt geacht voor de toekomstige woonbestemming;
- in vervolg op het archeologisch onderzoek dient een nader booronderzoek te gebeuren conform een opgestelde boorstrategie.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Alvorens met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart, dienen alle bestaande opstallen van de percelen tussen de monumentale boerderij en Carnisseweg 48 te zijn verwijderd.
2. Met de uitvoering van het werk of van een onderdeel van het werk mag niet worden begonnen alvorens onderstaande bescheiden door of vanwege het bouwtoezicht van de gemeente zijn goedgekeurd:
 - a. constructiegegevens van de fundering (incl. funderingsadvies), het palenplan en de constructie van de bovenbouw (vloeren, dak en dergelijke);
 - b. booronderzoek naar archeologische bodenvondsten aan de hand van de opgestelde boorstrategie.

Tenzij anders is aangegeven dienen de betreffende bescheiden minimaal drie weken voor de beoogde aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente via het omgevingsloket of per e-mail VTH@barendrecht.nl . De stukken moeten voorzien zijn van het vergunningsnummer Z2023-00000112.

3. Het peil van het bouwplan is vastgesteld op 0,52 meter - N.A.P. (= bovenkant afgewerkte beganegrondvloer van de woning).



4. Voor zover niet uit de gewaarmerkte, bij deze vergunning behorende, gegevens valt op te maken, moet het bouwen geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van gemeente, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
5. De riolering van het bouwwerk moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Het vuilwater dient te worden aangesloten op de bestaande in de voortuin aanwezige pompput met de bijbehorende aansluitkast. Deze kast moet op maaiveldhoogte worden aangepast. Het hemelwater kan aan de achterzijde op open water worden geloosd.
6. Een besloten ruimte binnen een woning waardoor een vluchtroute voert, dient te zijn voorzien van een niet-ioniserende rookmelder(s) welke is (zijn) aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en voldoet(n) aan de primaire inrichtingseisen en de -product-eisen volgens NEN 2555. (Bouwbesluit artikel 6.21 lid 1).

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

1. Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, op het terrein aanwezig zijn: de vergunning voor het bouwen, het bouwveiligheidsplan en alle overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten.
Het is ook toegestaan dat er kopieën van de betreffende stukken op de bouwplaats aanwezig zijn.
2. Het is niet toegestaan vergunningplichtige werkzaamheden uit te voeren in afwijking van de verleende vergunning. Indien door bevoegde ambtenaren van de gemeente wordt geconstateerd dat er wordt gebouwd in afwijking van de verleende vergunning, zal onmiddellijk een bouwstop worden opgelegd. Wij raden u aan eventuele wijzigingen vooraf te bespreken met de betreffende bouwinspecteur.
3. Voor het afvoeren van grond dient u rekening te houden dat voor de afvoer en afzet van vrijkomende grond over het algemeen alleen een AP04 onderzoek (kwaliteitsverklaring) door aannemers en grondacceptanten wordt geaccepteerd als kwaliteitsbewijs. Daarnaast wordt opgemerkt dat de grond niet is onderzocht op PFAS. Bij verwacht grondverzet wordt een analyse op PFAS aangeraden, zodat bekeken kan worden of de aanwezigheid van PFAS een belemmering kan vormen.

Bij een graafvolume van meer dan 25 m³ in een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde is er sprake van een milieubelastende activiteit volgens het Besluit activiteit leefomgeving, paragraaf 4.119. Afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden kan een informatieplicht op deze activiteit gelden, die via het DSO (=omgevingsloket) moet worden ingediend.



4. Zonder toestemming vooraf mag niet afgeweken worden van de beoogde inheidiepten.
5. Tenzij door de gemeente anders is bepaald, moeten alle heipalen over de volle lengte worden gekalenderd.
6. Tenzij door de gemeente anders is bepaald, moet met het heiwerk begonnen worden in de nabijheid van een sondering.
7. Tenzij anders door de gemeente is bepaald, mag het werk na het gereedkomen van het heiwerk niet worden voortgezet voordat de kalenderstaten door de gemeente akkoord zijn bevonden.
8. Tenzij door de gemeente anders is bepaald, moet van elke heipaal waarbij binnen een straal van 1m na het inbrengen mechanisch grondwerk is verricht, door akoestische doormeting worden vastgesteld of de paal niet is beschadigd. Het werk mag niet worden voortgezet voordat de rapportage door de gemeente is goed gekeurd.
9. In geval de positie van ankerwerk blijkt te conflicteren met wapening, mag dat ankerwerk en/of die wapening niet worden aangepast zonder goedkeuring vooraf van de gemeente.
10. In geval er bij het uitvoeren van het werk blijkt dat bestaande constructies afwijken van de uitgangspunten waarop nieuwe c.q. te wijzigen constructies zijn gebaseerd, moet dit direct bij de gemeente gemeld worden. De uitvoering van dat onderdeel van het werk mag niet zonder toestemming van de gemeente worden voortgezet c.q. worden hervat.
11. Deze vergunning heeft geen betrekking op de wijze waarop het werk wordt gerealiseerd en de daarbij mogelijke gevolgen daarvan op de omgeving.
12. De gemeente neemt geen stukken in behandeling die niet zijn opgesteld in de Nederlandse taal (artikel 4.5, lid 2, Algemene wet bestuursrecht).
13. De aanvrager/vergunninghouder is zelf verantwoordelijk voor de juistheid, de volledigheid en de auteursrechtelijke aspecten van door hem of haar of door diens gemachtigde ingediende gegevens en bescheiden.
14. Met het bouwen van het vergunde bouwwerk mag niet worden begonnen voordat voor zover nodig door de gemeente de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en het straatpeil is uitgezet. De vergunninghouder moet minimaal 2 weken voor de start van de werkzaamheden contact opnemen met de gemeente. Dit kan via vth@barendrecht.nl o.v.v. startdatum, nummer omgevingsvergunning en adres.



15. De vergunninghouder moet de start van de werkzaamheden ten minste twee dagen van te voren melden via vth@barendrecht.nl v.v. startdatum, nummer omgevingsvergunning en adres.
16. De vergunninghouder moet de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk op de eerste dag na voltooiing melden via vth@barendrecht.nl o.v.v. nummer omgevingsvergunning en adres.
17. Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien de gemeente niet schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis is gesteld.
18. Bouwwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, mogen alleen worden uitgevoerd op werkdagen (maandag tot en met vrijdag) tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden mogen de in tabel 8.4 van het Bouwbesluit 2012 aangegeven dagwaarden, en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt, niet worden overschreden.

Indien buiten deze tijden werkzaamheden moeten worden uitgevoerd die geluidhinder veroorzaken, moet op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening schriftelijk ontheffing worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders.

19. De vrijkomende afvalstoffen moeten worden gescheiden en op het bouwterrein gescheiden worden gehouden in ten minste de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet-teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.
20. Eventuele goedkeuring van rapportages, berekeningen en tekeningen alleen, zijn geen toestemming voor het uitvoeren van heiwerk. Bij goedkeuring van dit deel van gegevens en documenten geldt het voorbehoud dat er vóór aanvang van het werk een heibespreking met de gemeente moet hebben plaatsgevonden waarbij overeenstemming is bereikt over de wijze van heien en eventueel te treffen voorzieningen.



21. Het aansluiten van een particuliere riolering op de gemeentelijke riolering moet altijd worden aangevraagd. Het aanvragen van aansluiting(en) op het gemeenteriool dient schriftelijk te geschieden. Formulieren hiertoe zijn te downloaden via onze website www.barendrecht.nl.
22. Bij de uitvoering van het bouwplan moet het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen. De inrichting van de bouwplaats, waaronder het opslaan van bouwmaterialen, de opstelling van keten en dergelijke, dient op het eigen (bouw)terrein plaats te vinden.
Indien het noodzakelijk is om op de openbare weg keten te plaatsen of een bouwplaats in te richten, dan moet hiervoor op grond van de Algemene plaatselijk verordening een vergunning worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
23. De vergunning wordt verleend behoudens rechten en plichten tegenover derden (bijv. burens of omwonenden) op basis van bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek.
24. U moet binnen een termijn van 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden met bouwen beginnen. De bouwwerkzaamheden dienen ook in een aaneengesloten periode plaats te vinden en mogen niet langer dan 26 weken aaneengesloten stilliggen.
Doet u dit niet dan kan de gemeente overgaan tot intrekken van de vergunning. Voordat tot intrekken wordt overgegaan, wordt u allereerst gehoord, waarom u niet binnen de genoemde periode bent begonnen. De termijn van 26 weken kan bij bepaalde overwegingen worden opgeschort.



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project gesitueerd is in het geldende bestemmingsplan "Herziening Vaanpark, Carnisseweg 48" op gronden met de bestemming "Wonen" en "Verkeer-verblijfsgebied" de dubbelbestemming "archeologie-3";
- het project in strijd is met artikel 5.2.1 (Wonen) van het geldende bestemmingsplan, omdat het hoofdgebouw c.q. de woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- de nieuw te bouwen woning aan de achterzijde het bouwvlak overschrijdt met 4,5 meter;
- het bouwplan tevens is gelegen op gronden met de bestemming "archeologie-3" (artikel 6) en dat hiervoor een rapport dient te worden overlegd over de archeologische waarde;
- de omgevingsvergunning geweigerd moet worden, tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- door buro Plannenmakers, een rapport Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 29-12-2023 is opgesteld, waarmee is aangegeven dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening;
- er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen het voorgestelde plan;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen.

Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

1. Bij de uitvoering van het project mag geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaan dan waarvoor vergunning is verleend.

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

1. Deze vergunning dan wel een kopie ervan, dient op de bouwplaats aanwezig te zijn en te kunnen worden getoond aan door de gemeente tot controle bevoegde ambtenaren.