



Ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning B190309348

Burgemeester en wethouders hebben op 26 juli 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan en het bouwen van 6 woningen. De aanvraag gaat over de locatie Kruidentuin 7, 7 a, b, c, d en e in Barendrecht en is geregistreerd onder nummer B190309348.

Ontwerpbesluit

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

De omgevingsvergunning 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 Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing kan worden verleend door het college van burgemeester en wethouders. Het bouwplan betreft minder dan 10 woningen, zodat dit project valt binnen 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 nummer 4570065;
- rapport C18-178-O, verkennend bodemonderzoek, d.d 02-11-2018, Arnicon;
- rapport 181124ro13, Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 10-2-2020, Compositie 5 stedenbouw bv;
- advies BOOR, d.d. 25-04-2018, gemeente Rotterdam;
- akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï 20190117.v01, d.d. 22-02-2019, De Roever Omgevingsadvies;
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 20190117.v01, De Roever Omgevingsadvies;
- quickscan flora en fauna, d.d. augustus 2019, Natuur-Wetenschappelijk Centrum



- tekeningenlijst, fase Technisch Ontwerp, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekeningenlijst d.d. 04-07-2019, groosman
- tekening TO20T03, renvooi algemeen, d.d. 25-07-2019, groosman;
- situatietekening T020000, d.d. 16-1-2020, groosman;
- situatietekening 4B v2, parkeerplaatsen d.d. 15-1-2020;
- tekening TO20100-a-, begane grond cluster 1&2, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekening TO20101-a-, 1e verdieping cluster 1&2, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekening TO20102-a-, 2e verdieping cluster 1&2, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekening TO20103 dakverdieping cluster 1&2, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekening TO20200-a1-, noord- en oostgevel cluster 1&2, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekening TO20201-a1, zuid- en westgevel cluster 1&2, d.d. 25-7-2019, groosman;
- tekening TO20300-a1-, doorsnede A en B cluster 1&2, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekening TO20500, opties cluster 1&2, d.d. 25-07-2019, groosman;
- tekening TO30000, situatie sonderingen, d.d. 23-05-2019, groosman;
- tekening TO30102a, fundering en begane grondvloer cluster 1, d.d. 23-05-2019, groosman;
- tekening TO30103a, 1e verdiepingsvloer cluster 1, d.d. 13-05-2019, groosman;
- tekening TO30104a, 2e verdiepingsvloer cluster 1, d.d. 13-05-2019, groosman;
- tekening TO30105a, dakvloer cluster 1, d.d. 23-05-2019, groosman;
- tekeningen TEK 001 VENT 190729, plattegronden met VG en VR, Groosman;
- tekening TO-W53-00 d.d. 2-8-2019, riolering, kvmc;
- tekeningenset TO20100-TO20101-TO102, begane grond, 1e verdieping, 2e verdieping cluster 1&2, d.d. 25-06-2019, KVMC';
- tekeningenset TO20100-TO20101-TO20102, begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping cluster 1&2, d.d. 28-06-2019, KVMC';
- rapport constructieve uitgangspunten d.d. 16-9-2019, groosman';
- tekening TEK 001 AC 190729, plattegronden geluidwering d.d. 25-7-2019, KVMC';
- tekening rioolhuisaansluitingen Kruidentuin 6x nieuwbouw woningen (optie 3)-A3 d.d. 11-12-2019, gemeente;
- tekening Haag 13-12020, tuin-poorten en bergingen d.d. 13-1-2020, GN-bouw;
- tekening DE20400-16 d.d. 25-7-2019, detail 16 onderdorpel entree, groosman;
- tekening bouwplaatsinrichting;
- rapportage bouwfysica & brandveiligheid, concept, d.d. 10-09-2019, KVMC;
- rapport RAP.001B BF-BR 191004, bouwfysica en brandveiligheid verzie B d.d. 4-10-2019, KVMC;
- rapport bouwbesluitgegevens woningtype A
- rapport bouwbesluitgegevens woningtype B;
- rapport bouwbesluitgegevens woningtype C;
- berekening 191.003.BF.03.05 BER 003 EPG d.d. 10-12-2019, KVMC;
- berekening 191.003.BF.03.05 BER 004 MPG d.d. 10-12-2019, KVMC;
- berekening BER 001 AFS ISO 190729, bepaling warmteweerstand dak d.d. 9-7-2019, KVMC;
- berekening BER 001 GWG 190729, gevelgeluidwering gew. d.d. 9-7-2019, KVMC;



- berekening BER 001 VENT 190729, berekening ventilatie gew. d.d. 29-7-2019, KVMC;
- berekening BER 002 ISO 190729, bepaling warmteweerstand HSB-element d.d. 29-7-2019, KVMC;
- berekening geluidwering gevels V4.53, gewijzigd d.d. 09-07-2019;
- berekening ventilatie, d.d. 12-07-2019, KVMC;
- bijlagen parkeernormen 2018, d.d. oktober 2018, Gemeente Barendrecht;
- kleur- en materiaalstraat interieur, Technisch Ontwerpfase, d.d. 25-07-2019, groosman;
- materiaal- en afwerkstraat exterieur, technisch ontwerpfase, d.d. 25-07-2019, groosman;
- metingen sonderingen 1-12, d.d. 27-06-2019, Konings Grondboorbedrijf BV;
- principe detailboek DE20400, d.d. 25-07-2019, groosman;
- memo Transport & Logistiek dd. 17-01-20;
- tekening 200220-RO d.d. 20-2-2020, voorzieningen extra gevelgeluidswering woning bnr 6, Fraa-i.

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... februari 2020 tot en met februari 2020 ter inzage gelegd.

Belanghebbende worden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerpbeschikking. Deze zienswijzen kunnen 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.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

mevrouw M. de Laat-Lukkassen
manager Ruimtelijke ontwikkeling



Het (ver-)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan blijkens adviezen van 11 september 2019 en 15 januari 2020 van de welstandscommissie niet strijdig is met 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 “verkennend bodemonderzoek” C18-178-0 d.d. 2-11-2018 van Arnicon is aangegeven dat er geen aanleiding is tot het verrichten van een nader onderzoek en de locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde woonbestemming.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. 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. geotechnische onderzoeken en berekeningen;
 - b. constructieve gewichtsberekeningen;
 - c. tekeningen en berekeningen van de fundering-, vloeren- en dakconstructies;
 - d. constructieve voorzieningen van de stabiliteit.

Tenzij anders is aangegeven dienen de betreffende bescheiden minimaal 3 weken voor de beoogde aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente via het omgevingsloket.

2. Het peil van het bouwplan is vastgesteld op 0,75 meter - N.A.P. (= bovenkant afgewerkte beganegrondvloer van de woningen).
3. 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.
4. De riolering van het bouwwerk moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.
5. Ingeval er bij het uitvoeren van het werk blijkt dat door achtergebleven heipalen van het vorige gebouw moet worden afgeweken van de constructieve uitgangspunten voor de nieuwe woningen,



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.

6. Met het heiwerk moet het dichtst bij de plaats van een sondering worden begonnen. Zonder toestemming vooraf mag niet afgeweken worden van de beoogde inheidiepten. Alle heipalen moeten over de volle lengte worden gekalenderd. Na het gereedkomen van het heiwerk mag het werk niet worden voortgezet voordat de kalenderstaten en voorzieningen i.v.m. paalafwijkingen door de gemeente akkoord zijn bevonden.
7. 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. Het staat de aanvrager/vergunninghouder vrij of hij de taak van coördinerend constructeur zelf vervult of deze overdraagt aan een gemachtigde. Ingeval de aanvrager/vergunninghouder de taak overdraagt aan een gemachtigde, moet dit blijken uit een machtiging. De gemeente kan op grond van artikel 2:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) nadere eisen stellen aan een machtiging.
4. Op grond van artikel 2.1 van de Regeling omgevingsrecht (Mor) moet de aanvrager de samenhang duidelijk maken tussen alle (constructie)gegevens onderling. Dit geldt ook voor de gegevens die op grond van artikel 2.7 van de Mor later mogen worden ingediend.
5. De samenhang moet duidelijk worden gemaakt door een coördinerend constructeur die tevens contactpersoon en aanspreekpunt is voor alle constructieve aangelegenheden die met de bouwactiviteit te maken hebben.
6. 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.



7. 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. Hiervoor moet u minimaal 2 weken voor start bouwwerkzaamheden contact opnemen de toezichthouders van het Domein Veiligheid, Afdeling Toezicht en Handhaving. U vindt de online meldingsformulieren op onze website. Typ in de zoekbalk 'bouwwerk, gereedmelding' of zoek bij de Producten A t/m Z het product 'Bouwwerk, gereedmelding' op.
8. De vergunninghouder moet de gemeente ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden in kennis stellen. Dat geldt ook voor ontgravingswerkzaamheden. U vindt de online meldingsformulieren op onze website. Typ in de zoekbalk 'bouwwerk, gereedmelding' of zoek bij de Producten A t/m Z het product 'Bouwwerk, gereedmelding' op.
9. De vergunninghouder moet de gemeente ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis stellen. U vindt de online meldingsformulieren op onze website. Typ in de zoekbalk 'bouwwerk, gereedmelding' of zoek bij de Producten A t/m Z het product 'Bouwwerk, gereedmelding' op.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. De vergunning wordt verleend behoudens rechten en plichten tegenover derden (bijv. burens of omwonenden) op basis van bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek.
16. 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 "Woongebied Oost" op gronden met de bestemming "maatschappelijk" en de dubbelbestemming "archeologie-3";
- het project in strijd is met artikel 14 van het geldende bestemmingsplan, omdat deze gronden niet zijn bedoeld voor wonen, maar voor maatschappelijke voorzieningen;
- de omgevingsvergunning geweigerd moet worden, tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- door buro Compositie 5 stedenbouw bv een rapport Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 10 februari 2020 is opgesteld, waarmee is aangegeven dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening;
- de locatie van het project is gelegen naast een bestaande woonvoorziening met 24-uurs begeleiding voor mensen met een verstandelijke beperking;
- hierbij geen sprake is van onevenredige hinder voor de woningen of voor de maatschappelijke voorziening, omdat er in een extra geluidswering is voorzien bij de direct aangrenzende nieuwbouwwoning met bouwnummer 6;
- een extra aantal van 10 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Kruidentuin worden aangelegd, binnen een termijn van twee jaren na gereedkomen van het parkeerterrein aangrenzend aan de nieuw te bouwen woningen, indien uit een nader verkeersonderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 juncto artikel 2.12 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- 1- Bij de uitvoering van het project mag geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaan dan waarvoor vergunning is verleend.
- 2- Een extra aantal van 10 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Kruidentuin dienen te worden aangelegd, binnen een termijn van twee jaren na gereedkomen van het parkeerterrein aangrenzend aan de nieuw te bouwen woningen, indien uit een nader verkeersonderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is.

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

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