



Ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning Z2023-00000100

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van zeven (7) woningen.

De aanvraag gaat over de locatie Talmaweg 107a t/m 107g te Barendrecht en is geregistreerd onder nummer Z2023-00000100.

Ontwerpbesluit

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

De omgevingsvergunning wordt (via de uitgebreide Wabo-procedure) verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en onder de voorschriften zoals aangegeven in de bijlagen van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (artikel 2.1, lid 1a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik (artikel 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, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' aan artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

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:

- aanvraagdocument, aanvraagnummer OLO 7895447 d.d. 22-12-2023;
- tekening DO-01 - situatie nieuwe toestand met kap boom d.d. 08-11-2024, A3Architecten;
- tekeningen DO-00 Situatie, plattegronden, gevels, doorsneden d.d. 21-12-2023;
- tekening plattegrond met rookmelders woningtype 5400 dd 08-11-2024, A3 architecten;
- tekening plattegrond met rookmelders woningtype 4350 dd 08-11-2024, A3 architecten;
- principedetails woningen nr. 100 t/m 400 d.d. 01-10-2024;
- tekening van dubbele houten bergingen d.d. 01-10-2024, De Groot Vroomhoop;
- tekening met details bergingen d.d. 01-10-2024, De Groot Vroomshoop;
- tekening fundering bergingen lichtgewicht prefab vloerplaat 2023 d.d. 01-10-2024;
- kleur- en materiaalstaat d.d. 19-12-2023;



- anterieure overeenkomst Talmaweg 107 te Barendrecht;
- onderbouwing plan - rapport definitief ontwerp ontwikkeling Talmaweg d.d. 21-12-2023 , A3
- ruimtelijke onderbouwing plan d.d. 19-12-2023, Buro SRO;
- bezonningsstudie, massastudie 21-1765 Talmaweg d.d. 28-11-2023;
- verslag participatieavond d.d. 12-06-2023;
- rapport beoordeling bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid en duurzaamheid d.d. 21-12-2023, Blonk Advies;
- constructie tekeningenlijst d.d. 29-05-2024, Bogaards;
- constructie rapport Uitgangspunten d.d. 18-12-2023, Bogaards;
- constructie berekening nieuwbouw Talmahof Versie A d.d. 13-05-2024, Bogaards;
- constructie tekeningen fundering, 1e verdiepingsvloer, 2e verdiepingsvloer d.d. 18-12-2023, Bogaards;
- constructie tekening W100 - begane grondvloer d.d. 29-05-2024, Bogaards;
- constructie tekening W101 - 1e verdiepingsvloer d.d. 29-05-2024, Bogaards;
- constructie tekening W102 - 2e verdiepingsvloer d.d. 29-05-2024, Bogaards;
- constructie tekening W250 - 3D aanzichten d.d. 29-05-2024, Bogaards;
- constructie tekening W300 - details d.d. 29-05-2024, Bogaards;
- constructie tekening W400 - palenplan en matenplan fundering d.d. 29-05-2024, Bogaards;
- rapport Verkennend bodemonderzoek opgesteld d.d. 20-07-2022, gecontroleerd 01-08-2022, Mol;
- bijlage 1 - notitie hemelwatermanagement Talmahof - gewijzigd V2.0 d.d. 2-12-2024, HSO;
- bijlage 1a - ondergrondse infra - riolering 1e concept d.d. 12-07-2024, HSO;
- bijlage 1b - bovengrondse infra verharding 1e concept d.d. 12-07-2024, HSO;
- bijlage 2 - berekening infiltratie 2e concept d.d. 25-09-2024, HSO;
- bijlage 3 - infiltratieonderzoek d.d. 04-07-2024, PJ Milieu bv;
- rapport Bouwveiligheidsplan d.d. 19-12-2023, Van der Wel;
- rapport veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfase d.d. 21-12-2023.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 maart 2025 ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking 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 datum 7 maart 2025 tot en met 18 april 2025 zal het ontwerp van deze beschikking ter inzage liggen en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Verklaring van geen bedenkingen

Het bouwplan betreft minder dan 10 woningen, zodat deze voldoet aan het eerder door de gemeenteraad vastgestelde delegatiebesluit. Aldus is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

Mevrouw I. Bronkhorst
Teammanager Kwaliteit Leefomgeving

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



Het bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan is gesitueerd in het van het “Omgevingsplan gemeente Barendrecht” onderdeel uitmakende bestemmingsplan “Woongebied-Oost”;
- het betreffende bouwplan is gesitueerd op gronden met de bestemming “Maatschappelijk”;
- het voorgestelde nieuwbouwplan voor de 7 woningen in strijd met de voorschriften van artikel 14.1 (bestemming/gebruik) en 14.2 (bouwregels);
- het bouwplan blijkens advies van 10 juli 2024 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet strijdig is met redelijke eisen van welstand mits de kleurstelling van de mastgoot ook wordt toegepast bij de hemelwater-afvoeren en het voegwerk in een lichtere kleurstelling worden uitgevoerd als bij de getoonde beelden;
- dit als een voorschrift in de omgevingsvergunning is opgenomen;
- de voorgestelde bemonsteringen: vlak grootformaat keramische pan Signy Finnez 10027124 rood rustiek, oranje/ rood genuanceerd type 8017 en plintsteen rood bruin genuanceerd, type 8078 akkoord zijn;
- 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;
- er bij het bevoegd gezag reeds voldoende bruikbare gegevens aanwezig zijn middels het rapport met kenmerk A7944 d.d. 20 juli 2022 van ingenieursbureau Mol;
- uit genoemd rapport blijkt dat de omgevingsvergunning onder voorwaarde kan worden verleend. Na sloop van de bestaande bebouwing op deze locatie moet een nader bodemonderzoek overlegd worden, waaruit wordt vastgesteld of sanerende maatregelen noodzakelijk zijn, voorafgaand aan de nieuwbouw van 7 woningen, om de bodemkwaliteit voor het nieuwe gebruik geschikt te maken. Bij dit onderzoek moet rekening worden gehouden met historische bronbelasting van voormalige trambaan.
- indien er sprake is van grond afvoeren; los van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen dient aanvrager er rekening mee te houden dat voor 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 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.



Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
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:
 - De aangepaste hoofdconstructieberekening waarin rekening wordt gehouden met de voorzieningen voor brandwerendheid (60 minuten, conform rapport 2023099-02);
 - De sonderingen en het funderingsadvies;
 - Een paalberekening inclusief paalkopwapening en de details;
 - Het palenplan waarop onder meer per paal de op te nemen belastingen, het inheinniveau, enz. worden aangegeven;
 - De berekeningen van alle constructieonderdelen, inclusief maatgevende details, zoals funderingsbalken, HSB-wanden, enz.;
 - De uitvoeringstekeningen van alle leveranciers (bijv. HSB-wanden, wapeningstekeningen) met de benodigde informatie (bijv. materiaaleigenschappen, voorzieningen voor brandwerendheid, enz.), inclusief alle benodigde verbindingen/details.

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 de e-mail: vth@barendrecht.nl.

3. Na sloop van de bestaande bebouwing op de locatie moet een nader bodemonderzoek worden overlegd, waaruit moet worden vastgesteld of sanerende maatregelen noodzakelijk zijn, voorafgaand aan de nieuwbouw van de zeven woningen, om de bodemkwaliteit voor het nieuwe gebruik geschikt te maken. Bij dit onderzoek moet rekening worden gehouden met historische bronbelasting van voormalige trambaan.



4. Indien er sprake is van grond afvoeren; los van aanvraag omgevingsvergunning bouwen dient de aanvrager er rekening mee houden dat voor afvoer en afzet van vrijkomende grond over 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;
5. De vastgestelde hoogte van het vloerpeil van de woningen is - 0,40 meter NAP (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer van de woningen).
6. Ten aanzien van de omgevingsveiligheid moeten er voor de route van het grote bouwverkeer twee verkeersregelaars staan ter plaatse van de oversteek van het Provinciale Fietspad. Er moet zoveel mogelijk buiten de spijtijden gewerkt worden omdat de Provinciale Fietsroute een belangrijke school en woon-werkroute is en bij voorkeur moet het werk in de vakantieperioden worden gedaan. Over de maatregelen in het bouw-veiligheidsplan dient vooraf overleg plaats te vinden met team Verkeer van de gemeente - verkeer@barendrecht.nl.
7. De kleurstelling van de mastgoot moet ook worden toegepast bij de hemelwaterafvoeren en het voegwerk moet in een lichtere kleurstelling worden uitgevoerd als bij de aanvraag getoonde beelden van het bouwplan.
8. De riolering van de woningen moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde en goedgekeurde tekening 'bijlage 1a - ondergrondse infra - riolering 1e concept d.d. 12-07-2024, HSO'.
9. De rookmelders in de woningen dienen aangebracht te worden conform de NEN 2555.
10. Voor het slopen van de bestaande bebouwing op de locatie moet u een sloopmelding indienen van de website: www.omgevingswet.overheid.nl met daarbij een slooptekening, sloopveiligheidsplan en een asbestinventarisatierapport.



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, kan onmiddellijk een bouwstop worden opgelegd. Wij raden u aan eventuele wijzigingen vooraf te bespreken met de betreffende bouwinspecteur.
3. De aanvrager/vergunninghouder is zelf verantwoordelijk voor de juistheid, de volledigheid en de auteursrechtelijke aspecten van de door hem of haar of door diens gemachtigde ingediende gegevens en bescheiden
4. 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 twee 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.
5. De vergunninghouder moet de start van de werkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren melden via vth@barendrecht.nl o.v.v. startdatum, nummer omgevingsvergunning en adres.
6. 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.
7. 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.
8. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden mogen uitsluitend op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd.
Bij het uitvoeren van die werkzaamheden mogen de in tabel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 aangegeven dagwaarden, en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt, niet worden overschreden.



Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet schriftelijk ontheffing worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders als bouw- en sloopwerkzaamheden:

- a. in de avond/nachtperiode en op zondag plaatsvinden en op enig moment meer dan 60 dB(A) produceren (het maximale geluidsniveau, L_{Amax}), en/of;
 - b. tijdens werkdagen en op zaterdag een dagwaarde (L_A, L_T) van meer dan 80dB(A) veroorzaken, en/of;
 - c. gedurende het aantal beschikbare dagen een overschrijding geven van de toelaatbare dagwaarde (L_A, L_T) behorend bij het aantal dagen, zie tabel 8.3 van het Bouwbesluit 2012.
9. Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar ontstaat voor de veiligheid van belendingen.
10. 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. vlakglas;
 - f. overig afval.
11. Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.
12. 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.
13. De riolering van het bouwwerk moet worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente. De aansluiting op de gemeentelijke riolering zal altijd moeten worden aangevraagd. Hiervoor kunt u contact opnemen met het team Beleid Leefomgeving (Rioleringen) van de gemeente of via de website www.barendrecht.nl



14. Ter voorkoming van beschadigingen aan leidingen en kabels wordt geadviseerd 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. Voor informatie over de plaats van rioleringen kunt u contact opnemen met de gemeente.
15. De inrichting van de bouwplaats, waaronder het opslaan van bouwmaterialen, de opstelling van keten en dergelijke, dient plaats te vinden conform de tekening van de bouwplaatsinrichting.
16. Alvorens er openbaar gebied c.q. gemeentelijke gronden in gebruik worden genomen, dient een werkterreinovereenkomst met de gemeente te zijn gesloten. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de gemeentelijke projectleider of diens vervanger.
17. De vergunning wordt verleend behoudens rechten en plichten tegenover derden (bijv. burens of omwonenden) op basis van bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek.
18. 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.

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";
- het gebruik van de gronden voor "wonen" voor de 7 woningen in strijd is met artikel 14.1, omdat deze gronden volgens het bestemmingsplan zijn aangewezen voor maatschappelijke doeleinden;
- de omgevingsvergunning geweigerd moet worden, tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- bij het bouwplan een rapport Ruimtelijke Onderbouwing door Buro SRO d.d. 19 december 2023 is opgesteld, waarmee is aangegeven dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening;
- er geen ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen het plan;
- de gronden tevens de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie-3" hebben;
- in het gebied graafwerkzaamheden met een grotere oppervlakte dan 200 m² en dieper dan 80 cm zonder archeologisch onderzoek niet zijn toegestaan;
- het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) het niet noodzakelijk acht om nader archeologisch onderzoek te doen omdat er reeds op de locatie een bestaand gebouw aanwezig is en er aldus nagenoeg geen verdere grondroering zal plaatsvinden. De ondergrond is reeds verstoord door de aanwezige funderingen en te verwachten is dat werkzaamheden voor realisatie van het voorliggende plan eventueel overgebleven resten niet verder zullen verstoren. Er kan daarom worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering is voor het voorliggende bouwplan;
- het gelet op het voorgaande verantwoord is om de omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de uitgebreide Wabo-procedure voor dit nieuwbouwplan wordt gevolgd;
- Burgemeester en wethouders voornemens zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen en het ontwerpbesluit te publiceren en zes weken ter inzage te leggen.



Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

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

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

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

ontwerpbesluit

COLLEGEBSLUIT

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen van 7 woningen aan de Talmaweg 107	College B&W: 18 februari 2025	Zaaknummer: Z2023-00000100

gelet op

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

BESLUIT:

1. De ontwerpomgevingsvergunning Talmaweg 107 vast te stellen en deze 6 weken ter inzage te leggen.
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van Talmaweg 107 aan te gaan.
3. De teammanager van team Kwaliteit Leefomgeving te mandateren de definitieve omgevingsvergunning te verlenen als geen zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning worden ingediend.
4. De raadsinformatiebrief vast te stellen en te versturen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Barendrecht van 18 februari 2025.

Collegevoorstel

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen van 7 woningen aan de Talmaweg 107	College van burgemeester en wethouders 18 februari 2025	Zaaknummer Z2023-00000100
Portefeuillehouder Lennart Linden		Openbaar

Voorgesteld besluit

1. De ontwerpomgevingsvergunning Talmaweg 107 vast te stellen en deze 6 weken ter inzage te leggen.
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van Talmaweg 107 aan te gaan.
3. De teammanager van team Kwaliteit Leefomgeving te mandateren de definitieve omgevingsvergunning te verlenen als geen zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning worden ingediend.
4. De raadsinformatiebrief vast te stellen en te versturen.

Voorstel

Inleiding

Het plangebied betreft het perceel aan de Talmaweg 107. Op dit perceel is een woonhuis met bedrijfsruimte gesitueerd. Villex Beheer is voornemens om deze oude panden te vervangen. Het nieuwe plan gaat uit van een ontwikkeling van zeven woningen, waarvan twee woningen in het betaalbare segment en vijf woningen in het reguliere segment vallen.

Dit plan is in 2023 ingediend en valt daarmee nog onder de oude wetgeving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Om dit plan te kunnen realiseren, wordt gewerkt met een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. Door deze procedure te doorlopen, kan afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo, is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig. Dit omdat het een ontwikkeling van minder dan tien woningen betreft.

Beoogd effect

De realisatie van zeven grondgebonden woningen op het perceel aan de Talmaweg 107.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan Woongebied Oost (2013)

Woonvisie Barendrecht 2016-2025

Meerjarenprogramma Barendrecht Werelddorp 2022 – 2026

Overleg gevoerd met

Ruimtelijke Ordening, Milieu, Verkeer, Wonen, Stedenbouw, Gebiedsontwikkeling & haalbaarheid en Openbare Ruimte.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke kwaliteit verbetert als gevolg van dit plan.

De huidige bebouwing op het perceel aan de Talmaweg 107 past niet (meer) binnen het karakter van de (woon)wijk. De aanwezige bebouwing wijkt qua massa, maatvoering, functie, kleurstelling en materialisatie af. Ook voldoet de huidige bebouwing niet meer aan de huidige kwaliteitseisen van gebouwen. Een woonbestemming met maximaal zeven woningen waarvan de nieuwbouwwoningen qua maatvoering en uitstraling aansluiten op de aanwezige omliggende woningen doet meer recht aan het gebied dan de huidige bebouwing op deze locatie. Nu de tijdelijke functie afloopt doet zich de kans voor om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw.

1.2 Het plan past binnen de Woonvisie Barendrecht.

De Woonvisie Barendrecht heeft de wens om op een duurzame wijze alle Barendrechters in alle levensfasen een kwalitatief goede en financieel passende woning te bieden. Wat resulteert in een woonopgave naar prijs en kwaliteit. Door de realisatie van zeven huurwoningen in de vrije sector (huurprijs tussen de € 950 en € 1.450) wordt op deze locatie invulling gegeven aan de wens van de Woonvisie Barendrecht.

2.1 Kostenverhaal is geregeld middels de anterieure overeenkomst.

Met de anterieure overeenkomst worden financiële risico's voor de gemeente en de initiatiefnemer beperkt.

3.1 Zonder zienswijzen kan de omgevingsvergunning conform de ontwerpomgevingsvergunning worden verleend.

Wanneer er geen zienswijzen op het plan worden ingediend, kan de vergunningverlening snel worden afgerond wanneer de teammanager van team Kwaliteit Leefomgeving mandaat heeft om de definitieve vergunning te verlenen. Nadere besluitvorming door het college is dan niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Verwacht wordt dat omwonenden tegen het plan zijn, gelet op de bezonningsstudie.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat met name op 21 maart en 21 oktober de te verwachten schaduwwerking voor de woningen rondom de ontwikkeling groter zal zijn dan in de huidige situatie. In de bezonningsstudie is wel aangetoond dat voor grote delen van de dag de woningen voldoende zonlicht in de woning en in de tuin krijgen waardoor van een significante verslechtering geen sprake is.

1.2 Er is nog een statushouder aanwezig in de doorstroomlocatie aan de Talmaweg.

Op dit moment is er nog één statushouder aanwezig in de doorstroomlocatie aan de Talmaweg 107. Dit onderwerp wordt behandeld in het bijgevoegde 'Ambtelijk advies verlenging doorstroomlocatie Talmaweg te Barendrecht'.

Financiën

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst. De plankosten worden stapsgewijs verhaald op de initiatiefnemer:

- dekking van de ambtelijke uren tot aan de anterieure overeenkomst via de intentieovereenkomst (€ 7000,-);
- in de anterieure overeenkomst die volgt is een verrekening van werkelijk gemaakte plankosten en de nog te maken plankosten en zijn afspraken vastgelegd over planschade en eventuele kosten aan de buitenruimte.

Juridische zaken

Via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wordt de gewenste woningbouwontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt, omdat de aanvraag voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend. Tijdens deze procedure is er mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

In de intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd hoe de ontwikkelaar de omgeving betreft bij het plan en hoe de ontwikkelaar dient om te gaan met suggesties en opmerkingen van omwonenden. De gemeente blijft communiceren via de officiële bekendmakingen van besluiten.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming worden de volgende stappen doorlopen:

- de omwonenden op de hoogte brengen van de stand van zaken van het project door middel van publicatie van het ontwerpbesluit;
- de gemeenteraad op de hoogte brengen middels een raadsinformatiebrief;
- de ontwerpvergunning 6 weken ter inzage leggen (artikel 3.4 Awb is van toepassing net als bij bestemmingsplan) voor het indienen van zienswijzen;
- zienswijzen dienen beantwoord te worden en gaan daarna weer richting college met (al dan niet aangepaste) definitieve omgevingsvergunning;
- indien geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de de teammanager van team Kwaliteit Leefomgeving de definitieve omgevingsvergunning verlenen.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Bijlagen

1. ONTWERPvergunning bouwen 7 woningen Talmaweg 107a tm 107g.docx
2. 7895447_1703171571475_1765_-_DO_Talmaweg_tekenwerk_-_20231221.pdf
3. Anterieure overeenkomst Talmaweg 107 Barendrecht-1.pdf
4. Ruimtelijke onderbouwing Talmaweg.pdf
5. RIB Omgevingsvergunning bouwen van 7 woningen aan de Talmaweg 107.docx
6. Ambtelijk advies verlenging doorstroomlocatie Talmaweg te Barendrecht.docx
7. Antwoordbrief wethouder Van der Linden over Talmaweg 107.pdf