

COLLEGE BESLUIT

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_tekenset_-_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