

BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Behoort bij besluit/brief van burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel	paraaf 
d.d. 23 MEI 2017	nr. 2016-115

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure NUMMER W XO-2016-115 / 2016-048150

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel;

gezien het op 11 juli 2016 ontvangen verzoek van M.J. de Nijs Care Zonnehof BV, vertegenwoordigd door mevrouw J. Van der Bijl, Oudewal 21, 1749 CA in Warmenhuizen, om een omgevingsvergunning voor de realisatie van 129 woningen op het perceel Metoor 101 t/m 147, Metoor 102 t/m 118, Metoor 201 t/m 247, Metoor 202 t/m 222, Astronautenweg 32 t/m 110, Satellietbaan 2 t/m 38 en Lunaweg 35 t/m 47 in Duivendrecht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en de activiteit een uitrit aanleggen of veranderen aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Bouwverordening gemeente Ouder-Amstel 2012, de Algemene Plaatselijke verordening voor de gemeente Ouder-Amstel, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en het Bouwbesluit 2012.

Overwegingen activiteit uitrit aanleggen of veranderen (art. 2.2, eerste lid, onder e)

Gebleken is dat uw aanvraag:

- Voldoet, met toepassing van de in dit besluit genoemde afwijking van het uitwerkingsplan, aan het ter plaatse geldende uitwerkingsplan "Zonnehof deel 2 woningbouw" met daarin opgenomen de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer';
- Voldoende aannemelijk maakt dat aan artikel 2.8 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Ouder-Amstel wordt voldaan;

Overwegingen activiteit bouwen (art. 2.1, eerste lid, onder a)

Gebleken is dat uw aanvraag:

- Niet voldoet aan het ter plaatse geldende uitwerkingsplan "Zonnehof deel 2 woningbouw" met daarin opgenomen de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer';
- Slechts mogelijk is door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo). Hierover leest u meer onder de overwegingen bij deze activiteit;
- Op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo;
- Door de Adviseurs Omgevingskwaliteit (Mooi Noord-Holland) in haar vergadering van 2 januari 2017 het aangepaste plan positief is beoordeeld;
- Voldoende aannemelijk maakt dat aan de Bouwverordening gemeente Ouder-Amstel 2012 wordt voldaan;
- Onvoldoende aannemelijk maakt dat voor gebouw A en B voldaan wordt aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012, voor wat betreft het hebben van een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte die rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein;

- Echter een beroep op de gelijkwaardigheid wordt gedaan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Door dat de woningen in gebouw A en B een gemeenschappelijke fietsenberging hebben die rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein en elke woning heeft intern een eigen berging welke vanuit de woning bereikbaar is. Voor de gebruikers van de zorgwoningen is het wenselijk om de berging in de woning te hebben en niet een berging welke van de woning verwijderd is. Door de gelijkwaardige oplossing wordt ten minste dezelfde mate van gebruikscomfort geboden als is beoogd met het voorschrift waarmee de aanvraag in strijd is;
- Voor de overige artikelen van het Bouwbesluit 2012 voldoende aannemelijk is gemaakt, met in achtneming van de gestelde voorschriften, dat het bouwplan hieraan voldoet.

Overwegingen activiteit planologisch strijdig gebruik (art. 2.1, eerste lid, onder c)

Gebleken is dat uw aanvraag:

- In strijd is op diverse punten met de gebruiks- en bouwvoorschriften van de bestemming 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer', van het ter plaatse geldende uitwerkingsplan "Zonnehof deel 2 woningbouw";
- Voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Woningbouw Zonnehof, deelgebied 2' waarin de strijdigheden puntsgewijs opgesomd worden;
- De benodigde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad op 9 mei 2017 heeft verkregen;
- Op de locatie de geluidbelasting op de gevel van de het gebouw Blok F hoger is dan de voorkeursgrenswaarde;
- Voor de afwijking van deze voorkeursgrenswaarde wordt afgeweken overeenkomstig de bij dit besluit behorende hogere grenswaarde;
- Voldoet aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ruimtelijke onderbouwing onderschreven wordt waardoor er geen ruimtelijk en stedenbouwkundig bezwaren bestaan tegen dit bouwplan. Wij op basis van bovengenoemde overwegingen medewerking verlenen aan het afwijken van het uitwerkingsplan van het bestemmingsplan.

Beleidsruimte

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag voor een omgevingsvergunning indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wet, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) verleend voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof in Duivendrecht.

Op grond van artikel 6.14, lid 1 van het Bor worden een kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 en een mededeling als bedoeld in artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht in de Staatscourant geplaatst, voor zover het betreft een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de wet.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017 voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in het document 'Nota van beantwoording' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, eerste lid onder a, artikel 2.2, eerste lid onder e en artikel 2.10 en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning, behoudens rechten van derden, te verlenen onder de voorschriften en nadere eisen welke als bijlage zijn bijgevoegd.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Planologisch strijdig gebruik;
- Uitrit aanleggen of veranderen.

Ouder-Amstel, 23 mei 2017.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
De secretaris de burgemeester,



L.J. Heijlman



M.T.J. Blankers-Kasbergen

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij als gewaarmerkte stukken mee met het besluit:
Nota van beantwoording

01023-12654-02 (rapport bouwfysica, geluid en brand) 11-07-2016

01023-12654-06-Notitie-11-07-2016

1271-Bouwbesluit-23-12-2016

1271-BVO-23-12-2016

1271-E-00-001 (situatie bestaand) 11-07-2016

1271-E-00-002-16-01-2017

1271-E-00-003-16-12-2016

1271-E-00-004-16-01-2017

1271-E-00-400-16-12-2016

1271-E-00-900- (kleur en materiaalstaat A+B) 11-07-2016

1271-E-00-901- (kleur en materiaalstaat C+D) 11-07-2016

1271-E-00-902- (kleur en materiaalstaat E,F,G,H) 11-07-2016

1271-E-A-100-11-01-2017

1271-E-A-200-11-01-2017

1271-E-C-100-23-12-2016

1271-E-D-100-23-12-2016

1271-E-D-200-11-07-2016 (Gevels D)

1271-E-D-300-11-07-2016 (Doorsneden D)
1271-E-E-003-16-12-2016
1271-E-E-100-23-12-2016
1271-E-E-101-23-12-2016
1271-E-E-102-23-12-2016
1271-E-E-103-23-12-2016
1271-E-E-104-16-12-2016
1271-E-E-200-23-12-2016
1271-E-E-300-16-12-2016
1271-E-F-100-23-12-2016
1271-E-F-200-16-12-2016
1271-E-F-300-16-12-2016
1271-E-G-100-09-09-2016
1271-E-G-101-(Plattegrond 1e, G+H) 11-07-2016
1271-E-G-102- (Plattegrond 2e, G+H) 11-07-2016
1271-E-G-103- (Plattegrond dak, G+H) 11-07-2016
1271-E-G-200-09-09-2016
1271-E-G-300-09-09-2016
1271-GO-23-12-2016
1271-Spuiventilatie-23-12-2016
1271-Woningtypen-23-12-2016
9157_A_DO00001-begane-grond 08-07-2016
9157_A_DO01001-1e-verd 08-07-2016
9157_A_DO02001-2e-verd 08-07-2016
9157_A_DO03001-Dak 08-07-2016
9157_C_DO00001-begane-grond 08-07-2016
9157_C_DO01001-1e-verd 08-07-2016
9157_C_DO02001-2e-verd 08-07-2016
9157_C_DO03001-Dak 08-07-2016
9157_D_DO00001-begane-grond 08-07-2016
9157_D_DO01001-1e-verd 08-07-2016
9157_D_DO02001-2e-verd 08-07-2016
9157_D_DO03001-Dak 08-07-2016
9157_E_DO00001-begane-grond 08-07-2016
9157_E_DO01001-1e-verd 08-07-2016
9157_E_DO02001-2e-verd 08-07-2016
9157_E_DO03001-3e-verd 08-07-2016
9157_E_DO04001-Dak 08-07-2016
9157_F_DO00001-begane-grond 08-07-2016
9157_F_DO01001-1e-verd 08-07-2016
9157_F_DO02001-2e-verd 08-07-2016
9157_F_DO03001-3e-verd 08-07-2016
9157_F_DO04001-Dak 08-07-2016
9157_G_DO00001-begane-grond 08-07-2016
9157_G_DO01001-1e-verd 08-07-2016
9157_G_DO02001-2e-verd 08-07-2016
9157_G_DO03001-Dak 08-07-2016
170201 RO Wabo-afwijking Zonnehof Meander 22-05-2017
Aanvraagformulier 11-07-2016
checkl-veilig-onderh-2012- 11-07-2016
Documentenlijst (Technische installatie) 11-07-2016
EPG berekeningen 11-07-2016
Gebouw E 23-12-2016
Gebouw F 23-12-2016
OV-TI-100-1 (Installatietek. A+B) 11-07-2016
OV-TI-100-3 (Installatietek. C) 11-07-2016
OV-TI-100-4 (Installatietek. D) 11-07-2016
OV-TI-100-5 (Installatietek. E) 11-07-2016

OV-TI-100-6 (Installatietek. F) 11-07-2016
OV-TI-100-7 (Installatietek. G+H) 11-07-2016
OV-TI-200 (Installatietek. terrein) 11-07-2016
PVpanelen-gebouw-A 11-07-2016
PVpanelen-gebouw-B 11-07-2016
PVpanelen-gebouw-C 11-07-2016
PVpanelen-gebouw-D 11-07-2016
PVpanelen-gebouw-E 11-07-2016
PVpanelen-gebouw-F 11-07-2016
PVpanelen-gebouw-GH 11-07-2016
Steboma_Blok_AenB_1eV 09-09-2016
Steboma_Blok_AenB_2eV 09-09-2016
Steboma_Blok_AenB_BG 09-09-2016
Steboma_Blok_C_1eV 09-09-2016
Steboma_Blok_C_2eV 09-09-2016
Steboma_Blok_C_BG 09-09-2016
Steboma_Blok_D_1eV 09-09-2016
Steboma_Blok_D_2eV 09-09-2016
Steboma_Blok_D_BG 09-09-2016
Steboma_Blok_E_1eV 09-09-2016
Steboma_Blok_E_2eV 09-09-2016
Steboma_Blok_E_3eV 09-09-2016
Steboma_Blok_E_BG 09-09-2016
Steboma_Blok_F_1eV 09-09-2016
Steboma_Blok_F_2eV 09-09-2016
Steboma_Blok_F_3eV 09-09-2016
Steboma_Blok_F_BG 09-09-2016
Steboma_Blok_G_1eV 09-09-2016
Steboma_Blok_G_2eV 09-09-2016
Steboma_Blok_G_BG 09-09-2016
Steboma_Blok_H_1eV 09-09-2016
Steboma_Blok_H_2eV 09-09-2016
Steboma_Blok_H_BG 09-09-2016
Steboma_Tekl_09-09-2016
Ventilatieberekening 11-07-2016
W_9157-omg verg-11-08-2016 (Constructieve uitgangspunten)
z161110 actualisatie geluidsbelasting Dorpshart v2 10-11-2016
z161110 actualisatie luchtkwaliteit Dorpshart v2 10-11-2016
z161123 definitief verslag externe veiligheid 23-11-2016
z161124 QS Zonnehof te Duivendrecht definitief 24-11-2016
Rapportage asbestinventarisatie Type-A 26-10-2016
Verkennd bodem- en asbestonderzoek 14-07-2016

Inwerkingtreding

Het besluit treedt overeenkomstig artikel 6.1, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in werking met ingang van de zevende week na de verzenddatum van het besluit. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroepsclausule

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt, op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is verzonden naar de geadresseerde van het besluit. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepschrift moet worden

gericht aan Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, teams Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020)5412219.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorschriften.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar heeft gemaakt.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens, indien onverwijlde spoed dat vereist, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Redactie D. Veen M. van den Ancker	Raadsvoorstel ☐ ja ☒ nee	Besprekstuk ☐ ja ☒ nee
Datum 18 mei 2017	Uiterlijk behandelen op 23 mei 2017	Geheimhouding ☐ ja ☒ nee
Behandelen in commissie	Behandelen in raad	

Afschrift verzonden aan	Bijlagen div
-------------------------	-----------------

Onderwerp Omgevingsvergunning voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Dui- vendrecht besluit Akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen in de nota van beantwoor- ding en op basis daarvan aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.
--

In afwijking van het uitwerkingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 129 (zorg)woningen, met in achtneming van de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Op grond van de Wet geluidhinder een hogere grens waarde van 49 dB te verlenen voor blok F van het bouwplan.

Paraaf afdelingshoofd ROV :

Besproken met portefeuillehouder J.J. de Maa: ja

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen	Mede-adviseur(s)
Burg.				P. Cottaar Z. Hussain E. v/d Kerkhoff
Weth.				
Weth.				
Weth.				
Secr.				

besluit d.d.:

Samenvatting

Op 11 juli 2016 heeft M.J. de Nijs Care Zonnehof BV een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het aanleggen van een uitrit, en de bouw van 133 (zorg)woningen. Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "dorpshart Duivendrecht" (gewijzigd) vastgesteld. Hierin wordt voorzien in onder meer de bouw van scholen en (zorg) woningen in de Zonnehof. Op basis van het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders opgesteld voor de Zonnehof in de vorm van het stedenbouwkundig plan (vastgesteld door het college in 2012) en het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013). Om de ontwikkelingen van de Zonnehof mogelijk te maken is in 2013 een uitwerkingsplan voor de scholen en in 2015 een uitwerkingsplan voor de (zorg)woningen vastgesteld. De scholen zijn reeds gerealiseerd en het bouwplan voor de (zorg)woningen is gereed voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Op 3 november 2016 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerp VVGB) afgegeven voor de bouw van 133 (zorg)woningen in de Zonnehof omdat het bouwplan afwijkt van het in 2015 vastgestelde uitwerkingsplan. Na de afgifte van de ontwerp VVGB is het bouwplan aangepast en is de vierde bouwlaag van blok E en F terugliggend uitgevoerd conform het bestemmingsplan. Het aantal (zorg)woningen is daardoor teruggebracht van 133 naar 129.

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerp VVGB en de ontwerp omgevingsvergunning zijn diverse zienswijzen ontvangen tegen beide ontwerp besluiten. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is op 25 april 2017 een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld voor beide besluiten en voorgelegd aan de gemeenteraad. De ruimtelijke onderbouwing welke deel uitmaakt van de omgevingsvergunning zal op een tweetal punten worden aangepast. In de ruimtelijke onderbouwing wordt op het punt van de afstand tussen bestaande bouw en nieuwbouw verduidelijkt middels een afbeelding. In de ruimtelijke onderbouwing zal ook een afbeelding worden opgenomen van de situering van de bouwblokken ten opzichten van het uitwerkingsplan, met als doel de afwijkingen te verduidelijken.

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota van beantwoording en heeft de VVGB afgegeven.

Door in te stemmen met de Nota van beantwoording en afgifte van de VVGB kan de omgevingsvergunning voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht en de Hogere grens waarde worden verleend.

Wat is de voorgeschiedenis?

In 2015 hebben De Nijs en de ZHGA (Zonnehuisgroep Amstelland) gewerkt aan een bouwplan op basis van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Aan de hand van dat bouwplan is in 2015 het uitwerkingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Mede als gevolg van de veranderende zorgsector heeft de ZHGA besloten geen (zorg)woningen meer af te nemen. De Nijs was daardoor genooddaakt om op zoek te gaan naar een andere afnemer, Syntrus Achmea, en het bouwplan aan te passen. De gemeenteraad is hierover eind 2015 en begin 2016 geïnformeerd.

Omdat het bouwplan is aangepast wijkt het bouwplan op onderdelen af van het in 2015 onherroepelijk geworden uitwerkingsplan. Deze afwijkingen zijn beschreven in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- De ZHGA was voornemens om intramurale zorg te leveren in de vorm van groepswonen in een verzorgingshuis. Syntrus Achmea gaat uit van extramurale zorg in levensloopbestendige (zorg) woningen, dit in lijn met de veranderingen in de zorgsector waardoor senioren langer zelfstandig blijven wonen;
- Technische aanpassingen aan het bouwplan zelf waardoor volume en vormgeving anders zijn dan waarvan in het uitwerkingsplan is uitgegaan.

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het toekennen van de Verklaring van geen bedenkingen met nummer 2017/21.

Wat is er aan de hand?

De afwijkingen van het uitwerkingsplan, zijn voor het college van burgemeester & wethouders (hierna: college) reden, voor het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van een uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: uitgebreide procedure). Belangrijk uitgangspunt voor het college is dat het bouwplan aansluit op het principe van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan en dat het bestemmingsplan het beoogde volume met toepassing van artikel 12.1 reeds mogelijk maakt.

In het memo van 6 september 2016 is de gemeenteraad reeds op de hoogte gesteld van het voornemen om een uitgebreide procedure te voeren. Op 3 november 2016 heeft de gemeenteraad een ontwerp VVGB afgegeven om:

- Op basis van de ruimtelijke onderbouwing in te stemmen met de bouw van 133 (zorg)woningen in de Zonnehof.
- Te verklaren dat er geen exploitatieplan is vastgesteld omdat het kostenverhaal door de verkoop van de grond op een andere wijze is geregeld.

In het kader van het uitwerkingsplan zijn hogere waarden vastgesteld. Omdat de bebouwing op detail afwijkt van de bestemmingsgrenzen c.q. bebouwingsgrenzen in het uitwerkingsplan, kan dat invloed hebben op de eerder berekende geluidsbelasting. Daarom is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Ook zijn de onderzoeken naar externe veiligheid, flora en fauna en luchtkwaliteit geactualiseerd.

Deze onderzoeken maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Gebleken is dat opnieuw een hogere waarde vastgesteld moet worden. Voor het overige heeft de aanpassing van het bouwplan geen nadelige gevolgen voor de resultaten van de onderzoeken.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

In de beantwoording van de zienswijzen is een nadere motivering opgenomen over de toe te passen procedure in relatie tot de afwijkingen van het uitwerkingsplan. Een belangrijke reden voor een omgevingsvergunning volgens een uitgebreide procedure is de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad via een verklaring van geen bedenkingen. Daardoor kan ook de gemeenteraad oordelen over het bouwplan en de afwijkingen ten opzichte van het uitwerkingsplan. Een belangrijke voorwaarde voor het college om de afwijkingen te aanvaarden is dat het bouwplan aan de principes van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voldoet. Dat betekent dat:

- Het bouwvolume dat is mogelijk gemaakt in het uitwerkingsplan en uiteindelijk wordt gebouwd niet groter is dan door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.
- De overschrijding van de in het uitwerkingsplan opgenomen bouwvlakken niet groter is dan 10% van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak (afwijkingbevoegdheid).
- Het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan: terugliggende vierde bouwlaag. (dat wordt hieronder nader toegelicht)

Voor de verdere beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgaande nota van beantwoording.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening maakt het uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan blijven daarbij van toepassing. Om aan de regels van het bestemmingsplan te kunnen voldoen is het bouwplan aangepast. De vierde bouwlaag van blok E en F is terugliggend uitgevoerd. Het aantal (zorg)woningen is daardoor afgenomen van 133 naar 129. Bijkomende voordelen zijn meer variatie in de woningtype (er is nu ruimte voor een aantal grotere appartementen) en minder druk op het gebied.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Wie is er bij betrokken en hoe communiceren we?

De gemeenteraad is reeds op de hoogte gesteld van het bouwplan (via twee bijeenkomsten in 2015 en 2016), het memo van 6 september 2016 en het afgeven van de ontwerp VVGB op 3 november 2016.

De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, het ontwerp hogere waarde en het ontwerp VVGB heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging was gepubliceerd in het weekblad voor Ouder-Amstel en de Staatscourant. Gedurende de inzage termijn zijn zienswijzen ingebracht tegen de ontwerp besluiten. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording welke tevens is voorgelegd aan de gemeenteraad. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van de zienswijzen en het uiteindelijke besluit.

Wat is het vervolg?

Het besluit omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder zullen worden gepubliceerd waarna belanghebbenden die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt beroep in kunnen dienen bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
De secretaris de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen

VOORSCHRIFTEN VERBONDEN AAN OMGEVINGSVERGUNNING NUMMER W XO-2016-115 / 2016-048150

TER INFORMATIE

ONTHEFFING GEBRUIK VAN DE OPENBARE WEG

Voor het in gebruik nemen van de weg voor het plaatsen van containers, keten of opslag van materiaal tijdens bouwwerkzaamheden op de openbare weg is een ontheffing / melding op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Ouder-Amstel vereist. Voor informatie omtrent het aanvragen van deze ontheffing / melding verwijzen wij u naar de site: www.ouderamstel.nl/inwoners/publicatie/plaatsen-objecten-op-de-openbare-weg.

SCHADE AAN DE WEG, DIRECT OF INDIRECT

De ten gevolge van de bouwwerkzaamheden veroorzaakte schade, zowel direct als indirect, aan de openbare weg en/of gronden zal door en op kosten van de vergunninghouder moeten worden hersteld. Een en ander in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Beheer Openbare Ruimte.

ALGEMEEN

- de houder van de omgevingsvergunning dient er voor zorg te dragen, dat zij die belast zijn met de uitvoering van het plan op de hoogte zijn van de inhoud van de omgevingsvergunning;
- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken;
- de uitvoerder(s) van de werkzaamheden moet(en) ter plaatse in bezit zijn van een afschrift van de vergunning, beschikbaar gesteld door de vergunninghouder (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012);
- ten minste twee werkdagen voor aanvang van de (deel)werkzaamheden moet u dit melden bij de gemeente (artikel 1.25, lid 1 Bouwbesluit 2012);
- uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u dit melden bij de gemeente (artikel 1.25, lid 2 Bouwbesluit 2012);
- indien het bouwwerk uitgezet moet worden door de gemeente, moet dit uiterlijk 10 werkdagen voor de gewenste datum van het uitzetten van het bouwwerk worden gemeld bij de gemeente;
- het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van tevoren worden gemeld bij de gemeente. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden;
- over eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen die moeten worden getroffen in verband met het veilig kunnen uitvoeren van de werkzaamheden neemt u contact op met de gemeente. De kosten van deze verkeersmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van verkeersborden, zijn voor uw rekening;
- wij adviseren u tijdig de omwonenden en anderen, die te maken kunnen krijgen met het project, over de uitvoering van en het tijdstip waarop de werkzaamheden plaatsvinden. Indien er overlast te verwachten is overlegt u met hen over mogelijke andere uitvoeringswijzen of -tijden;
- bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
- tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen;
- de gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door de werkzaamheden in welke vorm dan ook;
- wanneer de vergunning in strijd is met het privaatrecht (Burgerlijk Wetboek), kan er geen uitvoering worden gegeven aan de vergunde werkzaamheden. Vóór de uitvoering van het werk zal men dan eerst privaatrechtelijk tot overeenstemming moeten komen met de rechtmatige partij. Hiervan afwijken is een wetsovertreding;
- afwijkingen in detaillering en onverwachte situaties in de uitvoeringsfase moeten ter nadere beoordeling worden voorgelegd aan;

Bouwafval

- het bewerken van het bouwafval ter plaatse, daar waar dit afval vrijkomt, is niet toegestaan.
- u zorgt er voor dat het bouwafval op de bouwplaats wordt gescheiden en afgevoerd in tenminste negen fracties (artikel 8.9 van het Bouwbesluit en artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit):
 - fractie 1 gevaarlijke afvalstoffen (Zie hoofdstuk 17 van de Europese afvalstoffenlijst). Gevaarlijke stoffen mogen niet worden gemengd en niet worden gescheiden.
 - fractie 2 steenachtig sloopafval
 - fractie 3 gipsblokken en gipsachtig materiaal
 - fractie 4 bitumineuze dakbedekking
 - fractie 5 teerhoudende dakbedekking
 - fractie 6 teerhoudend asfalt
 - fractie 7 niet-teerhoudend asfalt
 - fractie 8 dakgrind
 - fractie 9 overig afval
- bouwafvalstoffen moeten – om hergebruik mogelijk te maken – op een voor het milieu minst bezwarende wijze gescheiden, afgevoerd en verwerkt worden door een daartoe bestemde verwerkingsinrichting.
- er moet een registratie van de afvoer van het bouwafval worden bijgehouden, waaruit blijkt dat conform genoemde voorwaarden is gehandeld. De registratie moet op het werk ter inzage liggen en op verzoek van de gemeente kunnen worden overgelegd.

activiteit bouwen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 worden ingediend;
- detaillering van de brandscheiding tussen de woningen, de aansluitingen van de daken en de materialisering;
- de geluidsvoorzieningen uit de rapportage van DPA, met kenmerk 01023-12654-02 d.d. 11 juli 2016, dienen toegepast te worden;
- er dient een akoestisch onderzoek in de woningen van Blok E en F voor de oplevering plaats te vinden ten behoeve van het geluid naar verschillende woningen;
- de brandveiligheidsvoorzieningen uit de rapportage van DPA, met kenmerk 01023-12654-02 d.d. 11 juli 2016, dienen toegepast te worden;
- de rookgasafvoeren dienen volgens de tekeningen van de installateur uitgevoerd te worden;
- bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
 - c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
- de op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 (van het Bouwbesluit) te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:
 - a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;

- 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdpot van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.
- Constructie:

Voordat u start met de verschillende werkzaamheden moeten de definitieve constructiegegevens door goedgekeurd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als u deze gegevens uiterlijk 3 weken voor de betreffende (deel)werkzaamheden indient via www.omgevingsloket.nl, dan kunt u er op rekenen dat u de goedkeuring op tijd krijgt.

Het gaat om:

 - de blokken A t/m H;
 - gewichts- en stabiliteitsberekening;
 - specificatie paalelementen;
 - tekeningen en berekeningen palenplan;
 - tekeningen en berekeningen paalafwijkingen;
 - tekeningen en berekeningen gewapende fundering;
 - tekeningen en berekeningen beg.grondvloer / kanaalplaatvloeren / ribcassettevloeren / stortgewicht;
 - tekeningen en berekeningen 1e verd breedplaatvloeren / kanaalplaatvloeren;
 - tekeningen en berekeningen 2e verd breedplaatvloeren / kanaalplaatvloeren;
 - tekeningen en berekeningen 3e verd breedplaatvloeren / kanaalplaatvloeren;
 - tekeningen en berekeningen 4e verd breedplaatvloeren / kanaalplaatvloeren;
 - tekeningen en berekeningen gewapende wanden;
 - tekeningen en berekeningen prefab onderdelen, galerijplaten, balkonplaten, trappen, bordessen , enz.;
 - tekeningen en berekeningen staalconstructie;
 - tekeningen en berekeningen lateien;
 - tekeningen en berekeningen leuningen incl. glasplaten;
 - overige constructie onderdelen;
 - ten aanzien van trillingen, horen trillingsmetingen tijdens de heiwerkzaamheden uitgevoerd te worden, de aan te houden grenswaarde wordt nader bepaald afhankelijk van de gekozen methoden.

activiteit planologisch strijdig gebruik

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken;
- het gebruik dient plaats te vinden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken.

Omgevingsvergunning voor de bouw van 129 (zorg) woningen in de Zonnehof te Duivendrecht

In hun vergadering van 23 mei 2017 hebben Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verleend aan Bouwbedrijf De Nijs voor het afwijken van het uitwerkingsplan "Zonnehof deel 2 Woningbouw" voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht. De afwijking heeft betrekking op de overschrijding van de bouw- en de bestemmingsgrenzen. De vergunning is aan aanvrager gezonden op 7 juni 2017. Het besluit treedt, overeenkomstig artikel 6.1, lid 2 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in werking op de dag na het einde van de termijn van de ter inzagelegging.

Tevens is een hogere waarde verleend als bedoeld in artikel 76 van de Wet geluidhinder van 49 dB(A) voor blok F van het bouwplan (besluit 23 mei 2017).

Op 3 november 2016 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleend voor dit bouwplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen op de ontwerp-omgevingsvergunning en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Er zijn zienswijzen ingebracht die zowel betrekking hebben op de ontwerp-omgevingsvergunning als op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Daarom diende de raad de definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Op 9 mei 2017 heeft de raad daartoe besloten.

De omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken liggen van **8 juni tot en met 20 juli 2017** ter inzage

- in het gemeentehuis van Ouder-Amstel, Vondelstraat 1 te Ouderkerk aan de Amstel (openingstijden: maandag, dinsdag en donderdag 08.00-17.00 uur, woensdag 08.00-19.30 uur en vrijdag 08.00-16.00 uur);
- in de bibliotheek aan het Dorpsplein 60 te Duivendrecht (geopend: maandag 14.00 tot 20.00 uur, woensdag 10.00 tot 17.30 uur).

De stukken zijn tevens beschikbaar op de gemeentelijke website www.ouder-amstel.nl onder het kopje "bekendmakingen". Ook kan het plan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl (ID: NL.IMRO.0437.OvZonnehof-VA01)

Beroep:

Op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden, die tijdig zienswijzen hebben ingebracht, of kunnen aantonen dat zij daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de termijn van ter visielegging beroep instellen bij de rechtbank. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepschrift moet worden gericht aan Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 84500, 1080 BN Amsterdam.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens, indien onverwijlde spoed dat vereist, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het is tevens mogelijk om digitaal beroep in te stellen en een voorlopige voorziening te verzoeken. Verwezen wordt naar www.rechtspraak.nl.