

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, vertegenwoordigt 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.