

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide voorbereidingsprocedure NUMMER W XO-2015-111 / Z2015-003613

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel;

gezien het op 29 juni 2015 ontvangen verzoek van Woningbouwstichting Eigen Haard om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 34 woningen aan de Burgemeester Stramanweg te Ouderkerk aan de Amstel. De afwijking is gelegen in de overschrijding van de bouwvlakken, het bouwen van woningen op daarvoor niet geëigende bestemmingen en het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte na sloop bestaande woningen.

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 planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van het bestemmingsplan) aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen activiteit planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo)

Gebleken is dat:

- De aanvraag in strijd is met artikel 17, lid 2.1, onder 17.2.1.a van het ter plaatse geldende en op 20 juni 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel", met daarin opgenomen de bestemming "Wonen", omdat:
 - Gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak, zoals aangegeven op de 'verbeelding', mogen worden gebouwd, terwijl het bouwplan uitgaat van het bouwen van de woningen buiten het aangegeven bouwvlak;
- De aanvraag in strijd is met artikel 17, lid 2.1 en lid 5.2 onder 17.2.1 onder f van het ter plaatse geldende en op 20 juni 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" met daarin opgenomen de bestemming "Wonen", omdat:
 - De bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. De toegestane bouwhoogte wordt met 1 meter overschreden;
- De aanvraag voldoet aan artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, omdat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- De goede ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Stramankwartier van Van Riezen en Partners van 19 april 2016 onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- Voor het bouwplan op grond van artikel 2.1.5 lid 1 van de Bouwverordening Ouder-Amstel 2012 een bodemonderzoek is vereist. Het verkennend en nader bodemonderzoek van Wareco Ingenieurs van 19 oktober 2012 is beoordeeld en gebleken is dat de bodem (licht) vervuild is. Een saneringsplan is noodzakelijk en hiervoor is de provincie het bevoegd gezag.
- De nieuwbouw bedrijfswoning een geluidsbelasting van 66 dB zal ondervinden van de Burgemeester Stramanweg (N522) en de Jacob van Ruisdaelweg en dat dit hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB (zie rapport van Cauberg Huygen d.d. 3 februari 2015), wat betekent dat er een hoger waarde vastgesteld moet worden.

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, onder 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.

Inmenging van de gemeenteraad in de vorm van een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking', als bedoeld in artikel 2.27 Wabo, is noodzakelijk, omdat dit bouwplan niet voldoet aan de door de raad op 26 april 2012 vastgestelde lijst van categorieën van gevallen, wanneer deze verklaring niet is vereist.

Op 10 december 2015 heeft de gemeenteraad deze *ontwerpverklaring* van geen bedenkingen afgegeven.

De bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is gemandateerd aan burgemeester en wethouders, indien naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen daaromtrent *geen* zienswijzen zijn ingebracht.

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 van 24 december 2015 voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn zienswijzen ingebracht.

Aangezien de zienswijzen mede betrekking hebben op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen dient de raad de definitieve verklaring te verlenen. Bij besluit van 16 juni 2016 heeft de raad de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan verleend.

Afwegingen

De noodzaak voor dit bouwplan is gelegen in het feit dat het huidige complex niet meer voldoet aan de eisen die heden ten dage worden gesteld aan woningen. In het bouwplan wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 10 meter. Eigen Haard geeft aan dat dit noodzakelijk is om een bruikbare zolder te realiseren, waarin achteraf een verblijfsgebied gemaakt kan worden. Om een verblijfsgebied te maken is de een minimale hoogte van 2,60. meter noodzakelijk. Voor de koop- en vrijesectorhuur woningen is deze ruimte van essentieel belang.

Op grond van het Bouwbesluit dient deze maatvoering aangehouden te worden voor een verblijfsruimte.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken en de door de gemeenteraad afgegeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 voor een ieder 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. door:

1. Waternet, Korte Ouderkerkerdijk 7 te Amsterdam
2. ENVIR advocaten, Keizersgracht 51 te Amsterdam, namens de bewoners van de Aart van der Neerweg 7, 19, 29, 31, 37, 39 en 51 te Ouderkerk aan de Amstel

3. De bewoners van de Aart van der Neerweg 35, 37 en 39 te Ouderkerk aan de Amstel
 4. De bewoner van de Aart van der Neerweg 15 te Ouderkerk aan de Amstel
 5. De eigenaren van de Aart van der Neerweg 45 te Ouderkerk aan de Amstel
- Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota beantwoording Zienswijzen van 10 mei 2016. De Nota beantwoording Zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï:

De gebouwen zijn geprojecteerd binnen de geluidszone van de Burgemeester Stramanweg (N522) en de Jacob van Ruisdaelweg. De woningen zijn geluidgevoelige objecten. De (gecumuleerde) geluidbelasting op de woningen vanwege deze wegen bedraagt 66 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor vervangende nieuwbouw woningen in het stedelijk gebied van 68 dB wordt niet overschreden. Dit betekent dat tevens een hogere waarde vastgesteld zal moeten worden. Dat kan pas als is gebleken dat maatregelen die zijn gericht op het terugdringen van het verkeerslawaaï op overwegende bezwaren stuiten. Dat is hier het geval. Het terugdringen van de verkeersintensiteit is vanuit verkeerskundig oogpunt niet mogelijk; het plaatsen van schermen en het toepassen van stiller wegdek stuit op financiële bezwaren, waarbij laatstgenoemde maatregel bovendien tot onvoldoende geluidsreductie zal leiden en de wegen zijn niet in beheer bij de gemeente, maar bij respectievelijk Rijkswaterstaat en de provincie. Vorenstaande betekent dat de vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is als er een hogere waarde wordt verleend. Aangezien het hier gaat om de herbouw van 32 woningen en de toevoeging van twee woningen zal het aantal geluidgehinderden nauwelijks toenemen. Om bovenstaande redenen wordt het verantwoord geacht de hogere waarden te verlenen. Bij besluit van 10 mei 2016 zijn hogere waarden als bedoeld in artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder van 68 dB(A) vastgesteld voor de bouw van 34 woningen aan de Burgemeester Stramanweg te Ouderkerk aan de Amstel.

Bodemvervuiling:

Er is lichte verontreiniging op de locatie aangetroffen. Een bodemsanering is momenteel in voorbereiding. Dit wordt door de provincie beoordeeld. Bij instemming wordt een beschikking afgegeven. Gebleken is dat aanvrager hierover reeds in overleg is met de provincie.

Overige (milieu)aspecten

Tevens is er onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit, externe veiligheid en flora en fauna. Uit deze onderzoeken blijkt dat vanuit deze onderwerpen geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan. Aangezien de verharding zeer beperkt toeneemt hoeft er niet gecompenseerd te worden.

Besluit

Het college burgemeester en wethouders besluit:

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder c jo. artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning, behoudens rechten van derden, te verlenen;

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

- Planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van het bestemmingsplan);

Ouder-Amstel, 28 juni 2016.

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:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning activiteit 'Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening';
2. Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Stramankwartier van Van Riezen en Partners van 19 april 2016;
3. Ruimtelijke onderbouwing Stramankwartier Bijlagenboek:
 - Bijlage 1: Afdoende onderzoek vleermuizen, nr. 12171, van november 2012;
 - Bijlage 2: Geluidonderzoek Rapport 20150031-02 d.d. 3 februari 2015;
 - Bijlage 3: Verkennend en nader bodemonderzoek Rapport BD17 20120716;
 - Bijlage 4: Bureauonderzoek Archeologie ADC rapport 3721 d.d. 11 september 2014;
 - Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid nr. 124804 d.d. 12 januari 2015 ;
 - Bijlage 6: Beoordeling luchtkwaliteitsaspecten Notitie 20120967-02 d.d. 27 juni 2012;
 - Bijlage 7: Tekening bouwenvelop projectgebied Stramankwartier;
4. Nota beantwoording zienswijzen.
5. Tekening bebouwingshoogten

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 en treedt overeenkomstig artikel 6.2c, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet eerder in werking dan nadat op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

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.

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.

•