

Redactie
mw. E.J. van den Kerkhoff

Raadsvoorstel
☐ ja ☒ nee

Besprekstuk
☐ ja ☒ nee

Datum
9 juni 2015

Uiterlijk behandelen op
16 juni 2015

Geheimhouding
☐ ja ☒ nee

Behandelen in commissie

Behandelen in raad

Afschrift verzonden aan

Bijlagen
1

Onderwerp

Herbouw van het woonzorgcentrum Theresia in afwijking van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel (2013)

Conceptbesluit

- Een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld artikel 2.1 eerste lid onder a, artikel 2.1 eerste lid onder c en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van een woonzorgcentrum aan het Theresiahof 1-326 en planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van het bestemmingsplan);
- een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen voor bovengenoemd bouwplan;
- te bepalen dat geen exploitatieplan zal worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- hogere waarden als bedoeld in artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder van 50 dB vast te stellen voor de appartementen gelegen op de tweede verdieping van het woonzorgcentrum;
- te bepalen, dat gelet op artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de beschikking terstond na haar bekendmaking in werking treedt.

Paraaf afdelingshoofd ROV : *m*

Besproken met portefeuillehouder M.C. van der Weele: ☐ ja ☒ nee Is reeds besproken bij het ontwerp besluit

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen	Mede-adviseur(s)
Burg.	<i>[Handwritten signature]</i>			T. Peerdeman Z. Hussain
Weth.	<i>[Handwritten signature]</i>			
Weth.	<i>[Handwritten signature]</i>			
Weth.	<i>[Handwritten signature]</i>			
Secr.	<i>[Handwritten signature]</i>			

besluit d.d: 16 JUN 2015
Conform

Samenvatting

Er is een aanvraag ingekomen voor de herbouw van het woonzorgcentrum Theresia te Ouderkerk aan de Amstel. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel. Om die reden moet een uitgebreide procedure voor afwijking van het bestemmingsplan gevoerd worden. Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleend voor dit bouwplan. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die termijn geen zienswijzen ingebracht. Nu er uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat tegen dit bouwplan kan de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen worden verleend. Vanwege de overschrijding van de geluidsbelasting vanwege de A9 wordt een hogere waarde vastgesteld als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening zal worden geregeld middels een anterieure overeenkomst.

Wat is de voorgeschiedenis?

Er is een aanvraag ingekomen voor de herbouw van het woonzorgcentrum Theresia te Ouderkerk aan de Amstel. Het gaat om de locatie van de hofjeswoningen van het woonzorgcentrum Theresia en het kinderdagverblijf Pinkeltje.

Wat is er aan de hand?

Dit bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel, omdat het gebouw deels buiten het bouwvlak en het bestemmingsvlak (Maatschappelijk) wordt gerealiseerd. Om die reden moet een uitgebreide procedure voor afwijking van het bestemmingsplan gevoerd worden.

Wat gaan we doen?

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan met dit plan worden ingestemd. Om die reden wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan de bouw van het woonzorgcentrum in afwijking van het bestemmingsplan. Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleend voor dit bouwplan. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die termijn geen zienswijzen ingebracht.

De locatie is gelegen binnen de geluidzones van de A9 en de Jan Benninghweg. Er is plaatselijk sprake van een geringe overschrijding van de geluidsbelasting vanwege de A9. De geluidbelasting vanwege de A9 bedraagt 50 dB(A). Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB(A) overschreden op de appartementen op de tweede verdieping aan de zuidgevels. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB(A) wordt echter niet overschreden Dit betekent dat een hogere waarde verleend kan en zal worden.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Door de regio Amstelland-de Meerlanden is beleid opgesteld voor het vaststellen van hogere waarden. In het kader van dit beleid zijn de volgende aspecten aan de orde op basis waarvan de noodzaak voor een hogere waarde moet worden gemotiveerd:

1. het heersende geluidniveau
2. het toetsingskader om daarvan af te wijken
3. cumulatie en compensatie

Ad 1. en 2.:

Bij bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw, zoals hier aan de orde, moet aangesloten worden bij het heersende geluidsniveau (referentieniveau) in het gebied. Bij het verlenen van een hogere waarde dienen maatregelen te worden getroffen aan de woning om te kunnen voldoen aan een binnenniveau van 33 dB Lden voor wegverkeerslawaaï.

Ad 3.:

Van cumulatie is sprake als de overschrijding voortvloeit uit meerdere geluidsbronnen. Dat is hier niet het geval. Alleen de overschrijding vanwege de A9 is relevant.

Om af te wijken van het referentieniveau hanteert de regio een toetsingskader dat aansluit bij het voorkeursprincipe voor geluidreducerende maatregelen uit de Wet geluidhinder, namelijk: bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. De regio heeft dit toetsingskader aangevuld met de volgende beoordelingscriteria:

1. de mogelijk te treffen maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend én hebben niet tot gevolg dat de geluidsbelasting wordt gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde;
2. de mogelijk te treffen maatregelen ondervinden overwegende bezwaren.

De Rijksweg A9 is in het kader van het tracébesluit voorzien van een 2 laags ZOAB. Dit is een stille deklaag die is toegepast, om zo de geluidsbelasting vanwege de A9 terug te dringen. De geluidsbelasting kan met een 2 laags ZOAB met fijne topplaat nog maximaal 1 dB worden teruggebracht. Er wordt hiermee nog steeds niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Het is overigens niet waarschijnlijk dat Rijkswaterstaat een nog stiller asfalt zal realiseren vanwege dit bouwplan, aangezien dit financieel niet doelmatig zal zijn.

Langs het relevante deel van de Rijksweg A9 zijn bovendien reeds hoge geluidsschermen opgenomen.

Uit het voorgaande blijkt dat aan deze twee criteria wordt voldaan. Het verlenen van hogere waarden voor dit bouwplan is dan ook in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Er is tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het besluit zal worden gepubliceerd en de stukken worden (wederom) 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn staat beroep open bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van state voor belanghebbenden. Nu er geen zienswijzen zijn ingebracht zal er hoogstwaarschijnlijk geen beroep worden ingesteld. Om die reden wordt voorgesteld om de vergunning direct na publicatie in werking te laten treden.

Wat is het vervolg?

Het bouwplan kan worden gerealiseerd.