

Redactie
mw. E.J. van den Kerkhoff

Raadsvoorstel
☐ ja ☒ nee

Besprekingsstuk
☒ ja ☐ nee

Datum
19 oktober 2015

Uiterlijk behandelen op
27 oktober 2015

Geheimhouding
☐ ja ☒ nee

Behandelen in commissie

Behandelen in raad

Afschrift verzonden aan

Bijlagen
div

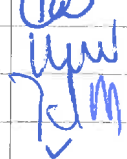
Onderwerp
Herontwikkeling Tuindorp - Ouderkerk aan de Amstel

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 27 woningen in Tuindorp te Ouderkerk aan de Amstel en voor planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van het bestemmingsplan);
- 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 53 dB(A) vast te stellen voor genoemde woningen.

Paraaf afdelingshoofd ROV : 

Besproken met portefeuillehouder M. van der Wee en C.C.M. Korrel-Wolvers: ☒ ja ☐ nee

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen	Mede-adviseur(s)
Burg.				
Weth.				
Weth.				
Weth.				
Secr.				

besluit d.d.:

27 OKT 2015
Conform

Samenvatting

Op 19 mei 2015 is besloten in principe akkoord te gaan met de bouw van 27 woningen in Tuindorp. Het bouwplan heeft ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zienswijzen ingebracht. Deze hebben met name betrekking op toename van het aantal verkeersbewegingen, verlies van uitzicht en vermindering van de kwaliteit van de wijk omdat er minder verschillende woningtypes worden gerealiseerd.

Wat is de voorgeschiedenis?

Vanwege gewijzigde marktomstandigheden wordt het woningbouwprogramma van een deel van Tuindorp gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Om die reden wordt de procedure voor afwijking van dat bestemmingsplan gevoerd. Er is een gewijzigd stedenbouwkundig plan opgesteld dat is voorgelegd aan de raad. De raad heeft hiermee ingestemd. Dat betekent dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is. Op 19 mei 2015 heeft uw college in principe ingestemd met het (bouw)plan, waarna de procedure is gestart.

Wat is er aan de hand?

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zienswijzen ingebracht. Deze hebben met name betrekking op toename van het aantal verkeersbewegingen, verlies van uitzicht en vermindering van de kwaliteit van de wijk omdat er minder verschillende woningtypes worden gerealiseerd. Voor de weergave van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Herontwikkeling Tuindorp te Ouderkerk Zuid" van 19 oktober 2015.

De locatie is gelegen binnen de geluidzones van de A9 en de Jan Benninghweg. De geluidsbelasting vanwege de Jan Benninghweg bedraagt 43 dB(A) en ligt daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Er is wel sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de A9. De geluidsbelasting vanwege de A9 bedraagt 53 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 53 dB(A) wordt niet overschreden. Aangezien er maatregelen genomen zullen worden om de geluidsbelasting te verminderen en de woningen een geluidluwe gevel zullen krijgen is het verantwoord de hogere waarden te verlenen.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 27 woningen in Tuindorp Ouderkerk aan de Amstel en voor planologisch strijdig gebruik;
- te bepalen dat geen exploitatieplan zal worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- hogere waarden vast te stellen als bedoeld in artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder van 53 dB(A) voor genoemde woningen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Het oorspronkelijke plan, zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan, voorziet in 18 woningen waarvan aan de zuidrand 3 vrijstaande woningen en 8 twee onder één kapwoningen en aan de noordrand 7 rijwoningen. In het voorliggende plan worden de twee onder één kap woningen vervangen door 19 rijwoningen. Aan de rijwoningen aan de noordrand wordt één woning toegevoegd. Het aantal goedkopere koopwoningen, waarnaar momenteel meer vraag is, neemt hiermee toe. Deze woningen zijn in architectuur hetzelfde als de rijwoningen op andere locaties in het plan. Niet ontkend kan worden dat er sprake zal zijn van enige toename van verkeersbewegingen. Het gaat hierbij uitsluitend om bestemmingsverkeer van bewoners van de woningen. Deze toename zal geen negatief effect hebben op de veiligheid en de rust van de Klaproos. Er zal nog steeds sprake zijn van een autoluwe wijk. Voldaan wordt aan de parkeerbalans van de

wijk. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan met dit bouwplan worden ingestemd.

Uit veldonderzoek is gebleken dat in de nabijheid van het plangebied de rugstreeppad voorkomt. Om verstoring te voorkomen dienen maatregelen getroffen te worden. Dit wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad in bepaalde gevallen een exploitatieplan vast te stellen. In het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld als de te verhalen exploitatiebijdragen op een andere wijze zijn verzekerd, bijvoorbeeld via de privaatrechtelijke weg. In dit geval is tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die periode staat voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank. De indieners van zienswijzen zullen persoonlijk op de hoogte worden gesteld.

Wat is het vervolg?

Op de dag na de terinzagelegging treedt de omgevingsvergunning in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is toegewezen.

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure NUMMER W XO-2014-242 / Z2014-006545

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel;

gezien het op 19 december 2014 ontvangen verzoek van UBA Bouw B.V., de heer F. Mulder, Postbus 62, 1420 AB UITHOORN, om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 eengezinswoningen (gedeeltelijke herontwikkeling) op het perceel Klaproos te Ouderkerk aan de Amstel;

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 planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van bestemmingsplan) aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Bouwverordening gemeente Ouder-Amstel 2012, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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

Gebleken is dat:

- uw aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" met daarin opgenomen de bestemming "Wonen";
- uw aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (zie verder overwegingen activiteit planologisch strijdig gebruik) ;
- uw aanvraag door de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (Welstandcommissie Noord-Holland Zuid) in haar vergadering van 1 juni 2015 positief is beoordeeld;
- uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening gemeente Ouder-Amstel 2012;
- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;

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

Gebleken is dat:

- Uw aanvraag in strijd is met artikel 17, tweede lid, sub 1 onder a van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" met daarin opgenomen de bestemming "Wonen", omdat een aantal van de woningen buiten de aangegeven bouwvlakken gebouwd gaan worden;
- De aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3^o van de Wabo;
- Uw aanvraag voldoet aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o 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. Tevens bestaan er ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien geen bezwaren tegen dit bouwplan, omdat dergelijke woningen vaker zijn gerealiseerd in de wijk, zodat medewerking kan worden verleend door het afwijken van het bestemmingsplan;

- De goede ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling Tuindorp' van 31 maart 2015 van Van Riezen & Partners onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- Het flora en fauna onderzoek, het bodem onderzoek en het archeologisch onderzoek onderdeel uitmaken van dit besluit en hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht.
- Er plaatselijk sprake is van een geringe overschrijding van de geluidsbelasting vanwege de A9. Deze geluidbelasting bedraagt 50 dB(A). Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB(A) overschreden. Aangezien er maatregelen genomen zullen worden om de geluidbelasting te verminderen en de woningen een geluidluwe gevel zullen krijgen wordt een ontheffing voor de hogere waarde verleend.

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 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenking afgegeven. Tevens heeft de gemeenteraad besloten geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Op grond van artikel 6.14, lid 1 van het Bor wordt 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.

Gebleken is dat er een populatie rugstreeppadden aanwezig is in het plangebied. Om die reden wordt de vergunning verleend onder voorbehoud dat beschermende maatregelen worden getroffen zoals genoemd in het rapport van de Grontmij van 05 juni 2015, nr. GM-0162279.

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 20 mei 2015 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. Er zijn zienswijzen ingebracht door de bewoners van Klaproos 8 tot en met 24 even (met uitzondering van nummer 18) en 17 tot en met 39 oneven (met uitzondering van nummer 21 en 27).

De zienswijzen geven geen aanleiding om het besluit te herzien dan wel deze over te nemen in het besluit (verwezen wordt naar de gewaarmerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen').

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, eerste lid onder a, artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.10, artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 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.

- Bouwen;
- Planologisch strijdig gebruik;

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

M.T.J. Blankers-Kasbergen

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 19-12-2014;
- Tekening B5.000, situatie, d.d. 19-12-2014;
- Projectdocumentenlijst, d.d. 19-12-2014;
- Tekening B5.920, renvooi, d.d. 19-12-2014;
- Materiaal en kleurenschema, d.d. 19-12-2014;
- Tekening B6.704 Details 8 woningen type F+, d.d. 19-12-2014;
- Principe details 19 woningen Tuindorp fase 3, d.d. 19-12-2014;
- Tekening B5.100 t/m B5.103, d.d. 19-12-2014;
- Tekening B5.110 t/m B5.113, d.d. 19-12-2014;
- Tekening B6.122 t/m B6.123, d.d. 26-02-2015;
- Tekening B6.222, d.d. 19-12-2014;
- Constructiegegevens project 14-202-040, blad 1 t/m 12, d.d. 17-12-2014;
- onderzoek geluidsbelasting, d.d. 12-03-2015;
- Verkennend natuuronderzoek Tuindorp Ouderkerk Zuid, d.d. 09-03-2015;
- Bouwbesluitberekeningen 8 woningen Ouderkerk, d.d. 27-02-2015;
- Bouwbesluitberekeningen 19 woningen Ouderkerk, d.d. 16-12-2014.

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 onverwijld spoed dat vereist, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.