

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.