



Woningstichting Gouderak
T.a.v. mevrouw M. Mourik-Geneugelijk
Boezemsingel 4
2831 XR GOUDERAK

Bij beantwoording datum en nummer vermelden

Nummer : EBD/ATL/OU11/0059/OV
Bericht op schrijven van :
Behandeld door : ing. A.H. 't Lam
Onderwerp : Omgevingsvergunning - Nieuwbouw De Kranepoort

Ouderkerk aan den IJssel, 10 april 2012

Geachte mevrouw Mourik,

Op 24 juni 2011 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 22 appartementen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Gouderak, sectie B, nummers 3342 en 3631 (gedeeltelijk), inmiddels bekend Kranepoort 5 t/m 47 (oneven) te Gouderak. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OU11/0059/OV.

In deze brief informeren wij u welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Bij besluit van 10 april 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders, u deze omgevingsvergunning verleend. De vergunning hebben wij bijgevoegd.

Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorwaarden naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Staatscourant en in de "Postiljon", editie Krimpenerwaard.

Beroep

Op grond van de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de rechtbank te 's-Gravenhage.

Betaling leges

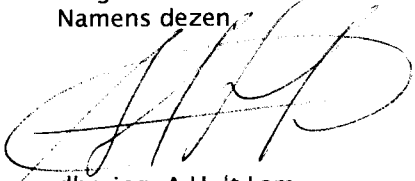
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De bouwkosten zijn - overeenkomstig uw opgave - vastgesteld op € 2.175.000,00. De legesfactuur ontvangt u op korte termijn. Bij deze factuur wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij de heer A.H. 't Lam, afdeling Extern beleid en dienstverlening.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Ouderkerk,
Namens dezen,



dh. ing. A.H. 't Lam,
Afdeling Extern Beleid en dienstverlening

Bijlagen:

- Omgevingsvergunning, registrummer OU11/0059/OV;
- Verklaring van geen bedenkingen, Raadsbesluit d.d. 29 maart 2012.

Omgevingsvergunning

Registernummer OU11/0059/OV

Burgemeester en wethouders hebben op 24 juni 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van mevrouw M. Mourik-Geneugelijk, namens Woningstichting Gouderak, gevestigd Boezemsingel 4, 2831 XR te Gouderak, voor het project Nieuwbouw De Kranepoort.

De aanvraag gaat over de realisatie van 22 appartementen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Gouderak, sectie B, nummers 3342 en 3631 (gedeeltelijk), inmiddels bekend Kranepoort 5 t/m 47 (oneven) te Gouderak. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OU11/0059/OV.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, 2.18 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. het vellen van houtopstanden.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van het besluit vormt:

- de algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning met registernummer OU11/0059/OV.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo en aan artikel 4:12a van de Algemeen Plaatselijke Verordening. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 24 juni 2011;

Activiteit 1 (bouwen):

- Datum olo-ontvangst 24-06-2011:
 - 483 BB Kranepoort 110624, d.d. 24-06-2011;
 - 483 DO Kranepoort kozijnoverzicht 110623, d.d. 24-06-2011;
 - 483 DO-12 details kranepoort 110624, d.d. 24-06-2011;
 - 483 EP 0.6 Kranepoort 110623, d.d. 24-06-2011;
 - 483 kleur-mat kranepoort 110623, d.d. 23-06-2011;
- Datum olo-ontvangst 20-09-2011:
 - 20111407-05 (Rapport) (Brandoverslagberekeningen), d.d. 19-09-2011;
 - 483 DO-05(gew) 110920, d.d. 20-09-2011;
 - 483 DO-06(gew) 110920, d.d. 20-09-2011;
 - 483 DO-07(gew) 110920, d.d. 20-09-2011;
 - 483 DO-12 detail 5(gew) 110920, d.d. 20-09-2011;
 - 483 DO-12 detail 12+13(nw) 110920, d.d. 20-09-2011;

- Datum olo-ontvangst 03-11-2011:
 - 483 Kr tek lijst DO 111103, d.d. 03-11-2011;
 - 483 DO-01 wijz 111103, d.d. 03-11-2011;
 - 483 DO-02 wijz 111103, d.d. 03-11-2011;
 - 483 DO-03 wijz 111103-2, d.d. 03-11-2011;
 - 483 DO-04 wijz 111103, d.d. 03-11-2011;
 - 483 DO-08 wijz 111103, d.d. 03-11-2011;
- Brandpreventieadvies kenmerk UIT-2011-010635, datum 16 november 2011;
- Peilhoogten Gouderak, versie maart 2008;

Activiteit 2 (gebruiken in strijd met een bestemmingsplan):

- Datum olo-ontvangst 24-06-2011:
 - Archeologisch onderzoek, d.d. 30-06-2008;
 - Bodemonderzoek Kranepoort, d.d. 18-08-2010;
 - Beoordeling MDMH VO Kranepoort, d.d. 30-08-2011;
 - Akoestisch onderzoek 20102653-02 (Rapport), d.d. 21-06-2011;
 - Rapport parkeertellingen Goudappel-Coffeng, d.d. 31-05-2011;
 - Waterparagraaf AM10508.WP.rap1, d.d. 22-06-2011;
- Datum olo-ontvangst 03-11-2011:
 - RO Gouderak Kranepoort, d.d. 02 11 2011;
 - AM10508—Flora en fauna onderzoek Gouderak-wijziging, d.d. 19-10-2011;

Activiteit 3 (kappen):

- Datum olo-ontvangst 24-06-2011:
 - Globale boominventarisatie Kranepoort, d.d. 24-06-2011;

Beroepsclausule

Op grond van de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de rechtbank te 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingebracht over de ontwerpbeschikking;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking;
- belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren hun zienswijzen in te brengen over de ontwerpbeschikking.

Als een dergelijk beroep is ingediend en indien - gelet op de betrokken belangen - spoed is vereist, kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te 's-Gravenhage. Beroep kan ook digitaal worden ingesteld bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Dit geldt eveneens voor het vragen van een voorlopige voorziening. Daarvoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) vereist. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor zowel het indienen van een beroepschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Ouderkerk aan den IJssel, 10 april 2012

Burgemeester en Wethouders van Ouderkerk,

De Secretaris,

De Burgemeester,

G.H Logt

J. de Prieëlle

Algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning met registernummer OU11/0059/OV

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het project Nieuwbouw De Kranepoort. De omgevingsvergunning betreft de realisatie van 22 appartementen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Gouderak, sectie B, nummers 3342 en 3631 (gedeeltelijk), inmiddels bekend Kranepoort 5 t/m 47 (oneven) te Gouderak.

Procedureel.....	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	9
Het vellen of doen vellen van een houtopstand.....	11

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 24 juni 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

- mevrouw M. Mourik-Geneuglijk, namens Woningstichting Gouderak, gevestigd Boezemsingel 4, 2831 XR te Gouderak.

Het project, Nieuwbouw De Kranepoort, waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- de realisatie van 22 appartementen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Gouderak, sectie B, nummers 3342 en 3631 (gedeeltelijk), inmiddels bekend Kranepoort 5 t/m 47 (oneven) te Gouderak.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het vellen van houtopstanden.

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

- geen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Advies, verklaring van geen bedenkingen

Zie: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 20 september 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 25 dagen. Bij beoordeling van de aanvullende stukken is gebleken dat niet alle gevraagde aanpassingen zijn verwerkt. Wij hebben de aangepaste aanvullende gegevens ontvangen op 4 november 2011. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 1 december 2011 en 11 januari 2012 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door de aanvrager, Woningstichting Gouderak.

Zienswijze

Woningstichting Gouderak heeft, bij brief van 10 januari 2012, ontvangen op 12 januari 2012, een zienswijze ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

De aanvraag van 24 juni 2011 moet worden beschouwd als aanvulling op de eerder op 31 december 2010 ingediende aanvraag met registrummer OU10/00017/OV. De aanvraag dient afgehandeld te worden conform de aangeleverde EPC-berekening met een EPC-eis van 0,8 als uitgangspunt.

Weerlegging zienswijzen

De eerder op 31 december 2010 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning is bij besluit van 7 maart 2011, op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht, buiten behandeling gesteld. Gelet op het primaire besluit d.d. 7 maart 2011, het besluit in heroverweging d.d. 5 juli 2011 en de uitspraak van de rechtbank 's-Gravenhage d.d. 23 november 2011, is de nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning van 24 juni 2011 niet aan te merken als aanvulling.

Bij brief van 18 juli 2011, ontvangen 20 juli 2011, is door de aanvrager verzocht om de op 24 juni 2011 ingediende aanvraag in behandeling te nemen als nieuwe aanvraag.

Een aanvraag om omgevingsvergunning dient te worden getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003 en de daarop berustende bepalingen die gelden op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend. De aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen na de inwerkingtreding van het besluit tot wijziging van het Bouwbesluit 2003 (aanscherping energieprestatiecoëfficiënt voor tot bewoning bestemde gebouwen) met ingang van 1 januari 2011.

Op grond van artikel 5.12, eerste lid van het Bouwbesluit 2003 heeft een woonfunctie een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6. De aanvraag van 24 juni 2011 is voorzien van twee EPC-berekeningen, zowel voor een EPC-eis van 0,6 als 0,8.

Wanneer het bouwen van het bouwwerk niet voldoet aan deze voorschriften uit het Bouwbesluit 2003 wordt de omgevingsvergunning geweigerd op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo.

De genoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot het nemen van een ander besluit.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo)

1. Nog in te dienen gegevens en bescheiden:

1. met de volgende onderdelen c.q. samengestelde onderdelen van het bouwwerk niet wordt begonnen voordat de vergunninghouder of diens gemachtigde de tekeningen en/of berekeningen hiervan, die ten minste **drie** weken vóór de geplande uitvoering in tweevoud bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard moeten worden ingediend, gewaarmerkt heeft terugontvangen:
 - het inheien van de funderingspalen en het storten van beton voor de funderingsconstructie; (Het funderingsadvies met sonderingen, de tekeningen en berekeningen van het palenplan en de funderingsconstructie dienen gelijktijdig te worden ingediend);
 - het aanbrengen van alle overige (prefab) constructies in beton, hout of staal;
 - het uitvoeren van de rioleringswerken;
(Op de tekeningen, waarvan de te bezigen schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de ontstoppings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding.);
 - het installeren van het ventilatie-systeem;

2. Voorschriften

De vergunninghouder te wijzen op de verplichting om:

1. aan het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard, Raadhuisplein 6, Postbus 5, 2920 AA Krimpen aan den IJssel, uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van het werk schriftelijk mede te delen, voor zover geen eerdere opgave heeft plaatsgevonden, de namen en adressen van degenen die het werk zullen uitvoeren en indien het ondernemingen betreft mede de nummers waaronder deze in het handelsregister zijn ingeschreven;
2. te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken;
3. de voorwaarde van de Welstandscommissie, om te voldoen aan de opmerkingen in het commissie-verslag van 28 juni 2011, te verwerken in het plan. Dit houdt in:
 - a) De zichtbaarheid van de entree is matig, op tekening zijn niet alle gevels van het liftblok te zien.
 - b) Grote draaikiepramen met "indeling" zijn niet passend in het plan, bovendien vanuit functioneel oogpunt door de afmeting te zwaar om te bedienen. Verzocht wordt om kleinere ramen toe te passen.
 - c) Ontwerp en beheer van de openbare ruimte is van groot belang.
4. bij de uitvoering van het plan rekening te houden met de peilhoogten, zoals aangegeven op het blad "Peilhoogten Gouderak, versie maart 2008";
5. in iedere besloten ruimte, gelegen tussen de toegang tot de woning en een verblijfsruimte, een niet-ioniserende rookmelder aan te brengen, die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555, één en ander zoals bedoeld in Artikel 2.146, lid 7, van het Bouwbesluit;
6. de diverse voorzieningen inzake de brandveiligheid uit te voeren overeenkomstig het advies van de Brandweer Hollands Midden te Leiden, kenmerk UIT-2011-010635, datum 16 november 2011;

7. aan de ambtenaar, die door het voornoemde bureau is belast met het toezicht op het bouwen (telefonisch bereikbaar tussen 8 en 9 uur onder nr. 0180 - 51 44 55), kennis te geven van:
- de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee dagen tevoren;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - de aanvang van het storten van beton, ten minste een dag tevoren;
 - de voltooiing van de riolering onder de begane grondvloer, voordat deze vloer wordt gelegd;
 - de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, voordat deze worden aangeaard;
 - de voltooiing van de riolering en de overige stijgleidingen in de diverse kokers, voordat deze kokers worden gesloten;
 - de voltooiing van de brandwerende doorvoeren door de diverse wanden en vloeren, voordat deze doorvoeren worden weggewerkt;
 - de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zicht worden onttrokken;
 - de voltooiing van het gehele bouwwerk, onmiddellijk nadat het werk gereed is gekomen.
8. aan de gemeente (gemeentehuis), Postbus 3018, 2935 ZG Ouderkerk aan den IJssel, tel. 0180 - 68 10 55, tijdig kennis te geven van het voornemen tot het doen aansluiten van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering onder overlegging van een kopie van de door het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard goedgekeurde rioleringstekening.
9. Ter voorkoming van schade, navraag te doen bij de eigenaren en beheerders van kabels en leidingen, zoals het waterleidingbedrijf, het gasbedrijf, het elektriciteitsbedrijf, de K.P.N., de C.A.I. en de dienst gemeentewerken. Het opvragen van tekeningen kan gebeuren bij het kadaster: www.kadaster.nl/klic. U bent verplicht om elke "mechanische grondroering" te melden op: www.kadaster.nl/klic. of telefonisch op nummer 088-0080. Wanneer u een afwijkende ligging constateert (+/- 1 meter rechts of links) dient u dit te melden bij de netbeheerder.

3. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

Zie: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bodem

Zie: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bouwbesluit en Bouwverordening

- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit, dus het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit;

- het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit, dus het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening, voor zover deze voorschriften betrekking hebben op het bouwen;

Welstand

- het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie en deze, door middel van het advies met het nummer 284-11BU-Grk, d.d. 10 oktober 2011, verklaard heeft dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van Welstand, zoals vastgelegd is in de "Welstandsnota gemeente Ouderkerk", mits wordt voldaan aan de bij de voorschriften opgesomde opmerkingen;

Bouw- en woningtoezicht

- de afdeling bouw- en woningtoezicht van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard, door middel van het advies met het nummer 2506-11-Grk.-284/11BU, d.d. 17 november 2011, heeft aangegeven dat er in principe geen bouwtechnische bezwaren bestaan. Wel is nog een nadere uitwerking noodzakelijk.
- de opgegeven bouwkosten, groot € 2.175.000,00, aanvaardbaar zijn.

Huisnummering

- wij bij besluit van 15 juli 2011 aan de te bouwen appartementen de adressen Kranepoort 5 t/m 47 (oneven) te Gouderak hebben toegekend.

4. Intrekking

Op grond van artikel 2.33, tweede lid van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk worden ingetrokken indien gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Tot intrekking zal niet worden overgegaan dan nadat de houder van de vergunning door burgemeester en wethouders is gehoord.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

1 Inhoudelijke beoordeling / overwegingen

Bestemmingsplan

Het project is gesitueerd in het plangebied van bestemmingsplan "Dorp Zuid", vastgesteld door de gemeenteraad van Gouderak op 16 juni 1983.

Het bouwplan voor de appartementen is voor het merendeel gesitueerd op gronden met een bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden". Daarnaast is het bouwplan gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "Verblijfsgebied".

Het bouwplan voor de appartementen is in strijd met de voornoemde bestemmingen, omdat deze gronden in hoofdzaak bestemd zijn voor gebouwen ten dienste van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het onderwijs, het verenigingsleven, enz.

Op grond van artikel 22 van het voornoemde bestemmingsplan is het verboden onbebouwde gronden en bouwwerken te gebruiken voor andere doeleinden dan blijkens de (sub)bestemming is toegestaan.

Een omgevingsvergunning moet in beginsel worden geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan;

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking - "kruimelgeval"), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - voorheen projectbesluit);

Ad a. Toetsing binnenplanse afwijking

Op basis van de voorschriften c.q. regels van het geldend bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk.

Ad b. Toetsing buitenplanse kleine afwijking

Op basis van het bepaalde in artikel 2.12 van de Wabo is geen buitenplanse kleine afwijking van het bestemmingsplan mogelijk.

Ad c. Toetsing buitenplanse afwijking

Burgemeester en wethouders verlenen ten aanzien van bovengenoemde aanvraag een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo.

Toetsing buitenplanse afwijking

Daarbij is overwogen dat:

er ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3°, Wabo welke is gewaarmerkt en onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk aanvaardbaar is;

De aanvraag voorziet in een ontwikkeling waarvoor op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan vastgesteld zou moeten worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan op de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Tussen gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst is gesloten ter verdeling van het planschaderisico en er naast planschade geen overige verhaalbare kosten zijn die een andersoortige overeenkomst vereisen;

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de raad van Ouderkerk.

Op 30 juni 2011 heeft de Raad van Ouderkerk besloten een ontwerp-verklaring te verlenen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Adviseurs

Vooroverleg met Rijk is in dit geval niet nodig, omdat er geen rijksbelangen bij het plan zijn betrokken;

Vooroverleg met Provincie is in dit geval niet nodig, omdat er geen provinciale belangen bij het plan zijn betrokken;

Op 15 november 2011 heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard verklaard geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van onderhavig plan.

De afdeling ROM en Duurzaamheid van de Milieudienst Midden-Holland heeft door middel van het advies met het nummer 201123175, datum 1 september 2011, aangegeven dat op basis van de beoordeelde Ruimtelijke Onderbouwing, en hun expertise de verwachting wordt uitgesproken dat de voorgenomen ontwikkeling milieutechnisch haalbaar is. Wel dient de Ruimtelijke Onderbouwing op een aantal milieuaspecten te worden aangepast.

Na beoordeling van de aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 2 november 2011 is gebleken dat niet alle noodzakelijke aanpassingen zijn verwerkt, daarom kan slechts gedeeltelijk met de aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing worden ingestemd, al zullen de conclusies gelijk blijven.

De afdeling ROM en Duurzaamheid van de Milieudienst Midden-Holland heeft door middel van het advies met het nummer 201136504, datum 1 december 2011, verklaard dat de voorgenomen ontwikkeling, op basis van de aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 2 november 2011, milieutechnisch haalbaar is.

Terinzagelegging

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft, conform het bepaalde in artikel 3.12 van de Wabo juncto artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, met bijbehorende stukken met ingang van 1 december 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en dat naar aanleiding van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 29 maart 2012 heeft de Raad van Ouderkerk besloten een verklaring te verlenen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Conclusie

Wij daarom van mening zijn dat de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo kan worden toegepast.

Het vellen of doen vellen van houtopstand (artikel 2.2, eerste lid onder g van de Wabo)

1. Voorschriften

De vergunninghouder heeft de verplichting om:

1. binnen een bepaalde termijn en overeenkomstig te geven nadere aanwijzingen te herplanten op de locatie zelf.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. het belang van de vergunningverlening niet opweegt tegen:
 - de natuurwaarde van de houtopstand;
 - de landschappelijke waarde van de houtopstand;
 - de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
 - de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
 - de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
 - de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand;
 - het monumentale karakter van de boom.
2. het voldoende aannemelijk gemaakt is dat deze activiteit, dus het vellen of doen vellen van houtopstand, zal voldoen aan de voorschriften die gelden op grond van de Algemene plaatselijke verordening;
3. gemeentewerken door middel van een advies, d.d. 26 juli 2011, heeft aangegeven dat er tegen het vellen van de houtopstanden te weten, 3 Lindebomen en 1 Es, geen bezwaren zijn.

3. Intrekking

Op grond van artikel 2.33, tweede lid van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstand worden ingetrokken indien gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Tot intrekking zal niet worden overgegaan dan nadat de houder van de vergunning door burgemeester en wethouders is gehoord.

DE RAAD DER GEMEENTE OUDERKERK

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Ouderkerk van 14 februari 2012 betreffende het afgeven van een 'verklaring van geen bedenking'.

Gezien:

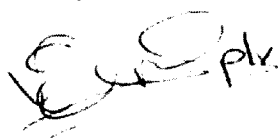
- a. het belang van Gouderak dat de locatie Kranepoort wordt bebouwd;
- b. de ingediende zienswijze en de opgestelde concept weerlegging van het college van burgemeester en wethouders;
- b. de behandeling van het voorstel om een 'verklaring van geen bedenking' af te geven in de commissie Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu van 8 maart 2012;

BESLUIT

Een 'verklaring van geen bedenking' af te geven voor de locatie 'Kranepoort'.

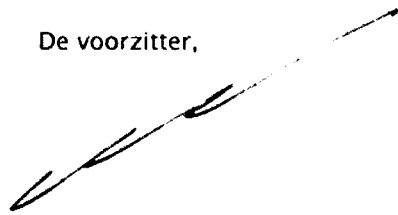
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 29 maart 2012.

De griffier,



Mr. M. Metz

De voorzitter,



J. de Prieëlle

het Gemeentebestuur van Ouderkerk

6011 / 0059/00

10 A

