

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: 2015013587

Aanvraag

Op 22 december 2014 hebben wij, burgemeester en wethouders van de gemeente Alblasterdam, een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Herkon B.V., Kade 24, 3371 EP te Hardinxveld-Giessendam, met de volgende omschrijving: "het bouwen van 20 woningen".

Deze aanvraag gaat over de volgende locatie: Anjerstraat e.o. Hof en Singel fase 3.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 1343441

De volgende activiteit(en) zijn aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Aan de aanvraag hebben wij de volgende activiteit toegevoegd:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag is namelijk in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Hof en Singel".

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht maakt dit onderdeel dan automatisch onderdeel uit van de aanvraag.

Bevoegd gezag

Gelet op hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Wij hebben voorts besloten om de hiervoor benodigde ontheffing op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo te verlenen zoals die zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlage B.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften en verplichtingen te verbinden. Deze voorschriften verplichtingen zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlage B.

Bijlagen

Wij hebben de beschikking gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In de bijlage A "Gegevens en bescheiden" zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij, voor de vergunde activiteiten, een bijlage B gemaakt. In die bijlage B hebben wij de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op 29 maart 2011 is het bestemmingsplan 'Hof en Singel' door de gemeente Alblasserdam vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om het bouwplan 'Hof en Singel' bestaande uit 68 woningen te realiseren ter plaatse van de voormalige LTS aan de Esdoornlaan in Alblasserdam.

Naar aanleiding van de verkoop van de 1ste en 2de fase en het uitgevoerde marktonderzoek is geconcludeerd, dat het oorspronkelijk geplande woningaanbod van de 3de fase niet voldoet aan de wensen van de markt.

De huidige markt vraagt naar een gespreid woningaanbod. Dit heeft geresulteerd in een differentiatie van het woningaanbod, een herindeling en optimalisatie van het plangebied. Daarnaast was de verplaatsing van de in het plangebied gelegen zendmast onderdeel van het oorspronkelijke ontwikkelingsplan. Nader onderzoek heeft echter uitgewezen dat het verplaatsen van de zendmast niet mogelijk is.

Het aangepaste plan voor fase III past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (niet binnen de kaders van de uitwerkingsbevoegdheid). Om het nieuwe plan te kunnen realiseren is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Hof en Singel' noodzakelijk. Op 22 december 2014 is, vanwege de strijdigheid van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan (overschrijding van het maximaal wooneenheden) en het 'Herstelplan Alblasserdam', een aanvraag gedaan om af te wijken middels een afwijkingsprocedure omgevingsvergunning.

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 9 januari 2015 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 29 januari 2015 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Ontwerpbeschikking

Tussen 28 mei en 9 juli 2015 heeft een ontwerp van de beschikking 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam). Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/Burgers/Digitaal%20procederen/33>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Heeft men er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/Burgers/Digitaal%20procederen/33>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,
Hoofd afdeling Vergunningen en Meldingen
van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

ing. M.R. Rietberg

Besluitdatum: xx xx xx

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1343441

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning Bouwen	ingekomen d.d. 22.12-2014;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning Handelen in strijd regels RO	ingekomen d.d. 29-01-2015;
- Rapportage RTA toetsing Bouwbesluit – Opties d.d. 22-12-2014	ingekomen d.d. 22.12-2014;
- Rapportage RTA toetsing Bouwbesluit d.d. 22-12-2014	ingekomen d.d. 22.12-2014;
- Hof en Singel Tek.nr. BT-19 Type F d.d. Wijz. A 09-03-2015	ingekomen d.d. 09-03-2015;
- Hof en Singel Tek.nr. BT-17 Type H d.d. Wijz. A 09-03-2015	ingekomen d.d. 09-03-2015;
- Hof en Singel Tek.nr. BT-16 Type G d.d. Wijz. A 09-03-2015	ingekomen d.d. 09-03-2015;
- Hof en Singel Tek.nr. BT-15 Type G d.d. Wijz. A 09-03-2015	ingekomen d.d. 09-03-2015;
- Hof en Singel Tek.nr. BT-14 Type F d.d. Wijz. A 09-03-2015	ingekomen d.d. 09-03-2015;
- Geelhoed Constructief uitgangspuntenrapport d.d. 17-12-2014	ingekomen d.d. 22.12-2014;
- Hof en Singel Tek.nr. BT-19 Principedetails Type F,G,H d.d. 06-01-2015	ingekomen d.d. 06-01-2015;
- Ruimtelijke Onderbouwing Hof en Singel Fase III d.d. 31-03-2015	ingekomen d.d. 02-04-2015;
- Situatie tekening Hof en Singel Fase 3 d.d. 31-03-2015	ingekomen d.d. 02-04-2015;
- Funderingsadvies Inpijn Blokpoel d.d. 08-09-2014	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Stiftoverzicht palen Type FG, H blad 1 t/m 4	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Constructie tekening Geelhoed Bladnr. B-06 d.d. 30-01-2015	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Constructie tekening Geelhoed Bladnr. B-05 d.d. 30-01-2015	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Constructie tekening Geelhoed Bladnr. B-04 d.d. 30-01-2015	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Constructie tekening Geelhoed Bladnr. B-03 d.d. 30-01-2015	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Constructie tekening Geelhoed Bladnr. B-02 d.d. 30-01-2015	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Constructie tekening Geelhoed Bladnr. B-01 d.d. 30-01-2015	ingekomen d.d. 23-03-2015;
- Situatietekening Fase 3 wijz. d.d. 09-03-2014	ingekomen d.d. 09-03-2015.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1343441

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteiten:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Gebruik met planologische afwijking (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften. De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Hof en Singel". De aanvraag valt binnen de bestemming "Wonen – uit te werken" en "Groen" met de dubbel bestemming "Waarde - Archeologie". De aanvraag past daarnaast ook niet in het Herstelplan met de bestemmingen: "Wonen – uit te werken" en "Groen" en dubbelbestemming: "Waarde – Archeologie".

Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen de aangegeven bestemming en voldoet de aanvraag daarmee niet aan de daarbij gegeven voorschriften van zowel het vigerende alsmede het toekomstige bestemmingplan. De woningen zijn deels beoogd in de bestemming "Groen" op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd. De woningen worden daarnaast deels gebouwd in de bestemming met "Wonen – uit te werken".

Ontheffing kan alleen worden verleend op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Wij hebben de aanvraag daarom voor advies voorgelegd aan Ruimtelijke Ordening; dit advies hebben wij hieronder samengevat:

1. T.a.v. van de stedenbouwkundige uitgangspunten:

Er zijn tegen de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan geen stedenbouwkundige bezwaren.

2. T.a.v. verkeerskundig oogpunt:

Bij beoordeling van dit plan is gekeken naar het verschil tussen het nu voorliggende plan ten opzichte van het laatst vastgestelde plan (betreffende de wijziging van woning type B). Ten opzichte van het vorige plan neemt de parkeerbehoefte reken technisch toe met 6.4 parkeerplaatsen en neemt de parkeergelegenheid reken technisch toe met 6.9 parkeerplaatsen. Daarmee geeft de wijziging van het bouwplan een positief parkeerbalans.

De opmerkingen van bijgevoegd advies over het inrichtingsplan zijn op correcte wijze verwerkt. Verkeerstechnisch wordt een positief advies gegeven.

3. Vanuit Cultuurhistorie (monumenten / archeologie):

In opdracht van de voormalige Milieudienst Zuid-Holland Zuid is voor het gehele plangebied van bestemmingsplan 'Hof en Singel' archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de verwachte archeologische waarden op de locatie.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten. In het uitwerkingsgebied hoeft dan ook geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Indien eventuele vondsten gedaan worden tijdens bijvoorbeeld de planuitvoering vallen deze onder de meldingsplicht zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

4. T.a.v. de Ruimtelijke Onderbouwing:

De bijgevoegde laatstelijk ingediende Ruimtelijke Onderbouwing, die ook nodig is voor het volgen van de afwijgingsprocedure, is ambtelijk nu akkoord.

a. Geluid

Het Akoestisch onderzoeksrapport is beoordeeld door OZHZ, zie bijgaand advies d.d. 06-05-2015.

Conclusies en aanbevelingen

In de ruimtelijke onderbouwing en de aanvullende email van 28 april 2015 is in voldoende mate onderbouwd dat het geluid van gezoneerde wegen en van de 30 km-wegen in de omgeving van het plan niet leiden tot een geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen die niet hoger is dan 48 dB. Geadviseerd wordt de onderbouwing die in de email van 28 april 2015 is gegeven integraal op te nemen in de geluidsparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing.

b. Bodem

Het bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN-5740 (uitgave 2009) richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem **geen bezwaar** de omgevingsvergunning te verlenen. Het bodemonderzoek is meer dan vijf jaar geleden uitgevoerd. Uit de aanvullende gegevens blijkt dat in de periode van 2007 tot heden geen bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden welke de bodem negatief hebben kunnen beïnvloeden. Inmiddels is wel het zwembad gesloopt en is de bodem geëgaliseerd met grond van de locatie. Omdat voor het afgeven van een sloopvergunning een asbestinventarisatie dient te worden uitgevoerd en wij ervanuit gaan dat de sloop conform de geldende regels is uitgevoerd, verwachten we niet dat de bodem onder de bebouwing van een andere kwaliteit is dan welke is vastgesteld in het bodemonderzoek. Derhalve is de eerder vastgestelde bodemkwaliteit representatief voor de huidige bodemkwaliteit.

c. Welstand

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 21 april 2015 voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, mits de dakkapellen voldoen aan de gemeentelijke welstandsnota. De dakkapellen op het voorgeveldakvlak mogen derhalve niet breder zijn dan max. 50% van de breedte van het dakvlak. Dit is inmiddels aangepast op de tekeningen.

Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

5. Overig t.a.v. financiële aspecten (planschade / anterieure overeenkomst):

Er ligt reeds een overeenkomst die is getekend door alle partijen. Deze zal op ondergeschikte punten worden aangevuld.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om de ontheffing en de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1.

Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

2.

De hieronder opgesomde, op grond van artikel 2.7 van de Mor later ingediende stukken zijn nog niet Beoordeeld. De ondergenoemde constructieve gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter beoordeling te worden aangeleverd:

1. funderingsadvies inclusief het sondeerrapport (datgene wat nu al aanwezig is);
2. globale stabiliteits- en gewichtsberekening;
3. concept palenplan;
4. concept funderingstekening;
5. constructie overzichtstekeningen;
6. constructie principedetails;

De beoordeling hiervan kan leiden tot een verzoek om aanvullende of gecorrigeerde gegevens.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online of (schriftelijk) bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (Postbus 2, 2950 AA Alblasterdam) te worden ingediend. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

Verplichtingen

In verband met deze activiteit worden volgende verplichtingen onder de aandacht gebracht:

1.

Uiterlijk twee dagen voordat met de werkzaamheden wordt aangevangen moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

2.

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

3.

Uiterlijk één dag voor het storten van beton moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

4.

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid.

5.

Zodra de werkzaamheden gereed zijn, dient dat te worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

6.

Bij uitvoering van de (bouw)werkzaamheden dient u rekening te houden de plichten die voortvloeien uit paragraaf 4 van het Bouwbesluit 2012.

Mededelingen

In verband met deze activiteiten wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

1.

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

2.

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;

3.

Voor de toekenning van de huisnummering van de 20 woningen, zullen wij gelijktijdig of nadat de omgevingsvergunning is verleend, separaat een huisnummerbesluit vaststellen.

4.

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.