

Woonkracht10
t.a.v. de heer B. Meijering
Postbus 246
3330 AE ZWIJNDRECHT

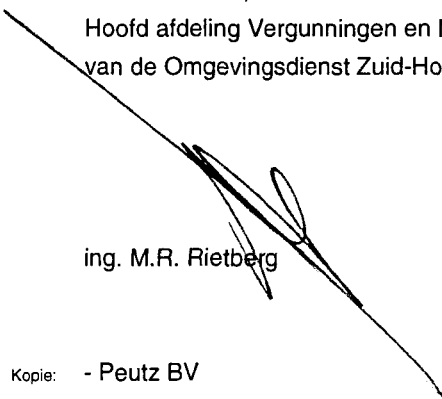


Heeft u nog vragen?

Belt u dan gerust met de heer W.J. Jansen. U bereikt hem via telefoonnummer (078) 770 6086 of e-mailadres WJ.Jansen@ozhz.nl.

Met vriendelijke groet,

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



ing. M.R. Rietberg

Kopie: - Peutz BV
T.a.v. de heer R.P.M. Jansen
Postbus 696
2700 AR Zoetermeer



Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning Fase 1

Documentnummer: 2015018141

Aanvraag

Op 8 oktober 2014 hebben wij, burgemeester en wethouders van de gemeente Alblasterdam, een aanvraag omgevingsvergunning Fase 1 als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Woonkracht10, Burg de Bruinelaan 97 te Zwijndrecht, met de volgende omschrijving: "het bouwen van 28 woningen". Deze aanvraag gaat over de volgende locatie: Parallelweg 13 te Alblasterdam. Kadastraal bekend bij de gemeente Alblasterdam, onder sectie C, nummer 4780.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 1299673

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

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 activiteit:

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

Wij hebben voorts besloten om de hiervoor benodigde ontheffing te verlenen zoals die zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlage B. De ontheffing kan worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften 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 activiteit, een bijlage B gemaakt. In die bijlage B hebben wij de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn de activiteitgebonden voorschriften en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning.



Procedure

Inleiding

Op 13 oktober 2014 heeft het college besloten in te stemmen met het principeverzoek ten behoeve van de bouwplannen fase 1 en 2 (28 woningen) aan de Parallelweg 13 te Alblasserdam. Het betreft hier de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase voor het afwijken van het bestemmingsplan (handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening) voor het project Parallelweg fase I (20 woningen) en II (8 woningen).

Naast de huidige aanvraag omgevingsvergunning eerste fase, voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan is er inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning (tweede fase) ingediend op 19 december 2014 voor het bouwen van 20 woningen fase I.

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit strijd regels ruimtelijke ordening, 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 voldoende mate aanwezig.

Opschorting van de beslistermijn

Op 26 februari 2015 hebben wij, de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, met 42 dagen opgeschort. Op 26 maart 2015 hebben wij de opschorting van de wettelijke afhandelingstermijn verlengd voor onbepaalde tijd, met de volgende reden: In het plangebied ligt een tracé van kabels. Voor een deel liggen deze zeer dicht bij de woningen. Om er zeker van te zijn dat er geen schadelijke gevolgen zijn voor de volksgezondheid is een Tesla onderzoek uitgevoerd in opdracht van Stedin, de gemeente en Woonkracht10.

Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, omdat nog niet alle problemen t.a.v. de kabels en leidingen waren opgelost, zoals besproken met de aanvrager Woonkracht10.

Op 15 juni 2015 is deze opschorting beëindigd, waarop de procedure is hervat met opnieuw de volledige termijn. Met de resterende termijn, zouden wij onvoldoende tijd zouden hebben voor het benodigde Tesla onderzoek alsmede de verdere beoordeling van de aanvraag om in afwachting van alle (deel)adviezen tijdig een besluit te kunnen nemen op deze aanvraag.

Ontwerpbeschikking

Tussen 24 juli en 4 september 2015 heeft een ontwerp van de beschikking 6 weken ter inzage gelegen en is een ieder 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 beroepschrift. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking ter inzage is gelegd.

Gefaseerde vergunningverlening

Onverminderd het voorgaande treedt de beschikking niet eerder in werking nadat, de omgevingsvergunningen eerste en tweede fase voor zowel bouwen van de 20 woningen (fase 1) alsmede het bouwen van de 8 woningen (fase 2), beide onherroepelijk zijn. Deze beide beschikkingen voor de eerste en tweede fase treden samen in werking.

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, ingevolge art. 6.1, lid 2 onder b van de Wabo. 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.

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,

Hoofd afdeling Vergunningen en Meldingen
van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid



ing. M.R. Rietberg

Besluitdatum: 6 juli 2015

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1299673

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 | ingekomen d.d. 08-10-2014; |
| - Tekening S01 Venster Architecten Nieuwe situatie d.d. 25-06-2015 | ingekomen d.d. 26-06-2015; |
| - Tekening S02-P Venster Architecten Profielen d.d. 25-06-2015 | ingekomen d.d. 26-06-2015; |
| - Ruimtelijke onderbouwing PEUTZ d.d. 23-02-2015 | ingekomen d.d. 06-03-2015. |

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 1299673

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

Planologisch afwijken (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 ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom 2010". De aanvraag valt binnen de bestemming "Maatschappelijk".

Daarnaast hebben wij getoetst aan het toekomstige bestemmingsplan "Herstelplan" met de bestemming "Maatschappelijk".

Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen de aangegeven bestemming en voldoet niet aan de daarbij gegeven voorschriften.

Inmiddels is het Herstelplan in werking getreden. Wij zijn voornemens om een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan "Herstelplan", te verlenen.

Voor deze vergunning is tevens een verklaring van geen bedenkingen vereist. De bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenking berust bij de raad.

Ontheffing kan worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Daarom hebben wij de aanvraag voor advies voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Alblasterdam.

Bij de ambtelijke beoordeling is geconstateerd de volgende onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing bij aanlevering nog niet voldoende onderbouwd waren:

- Parkeren
- Buitenruimte
- Kabels en leidingen

De hiervoor genoemde onderdelen, inclusief de onderzoeken naar bodem, flora en fauna zijn na beoordeling door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-zuid (hierna: OZHZ) aangepast door het adviesbureau Peutz, dat de ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld en toegevoegd aan het plan. Het laatste document van 23 februari 2015 met kenmerk O 15454-1RA-006 is door het college van burgemeester en wethouders van Alblasterdam aangemerkt als goede ruimtelijke onderbouwing van de aangevraagde activiteit. Gelet op de hierna genoemde overwegingen is een goede ruimtelijke ordening geborgd.

Ruimtelijke ordening algemeen (inclusief relevant gemeentelijk en/of regionaal beleid)

Het plan dat is ingediend voldoet aan de normen die zijn gesteld aan deze procedure. Gezien de ruimtelijke onderbouwing die aan het verzoek ten grondslag ligt, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het plan verzetten.

Stedenbouwkundig en planologisch aspecten

Er bestaan geen bezwaren tegen het beoogde bouwplan.

Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een tracé van kabels. Voor een deel liggen deze zeer dicht bij de woningen. Om er zeker van te zijn dat er geen schadelijke gevolgen zijn voor de volksgezondheid is een Tesla onderzoek uitgevoerd in opdracht van Stedin, de gemeente en Woonkracht10. De uitkomsten van het onderzoek zijn positief. Dit onderzoek geeft aan dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn van de kabels die dichtbij de huizen gesitueerd zijn voor de gezondheid van bewoners. Het onderzoek hebben wij volledigheidshalve als bijlage bij deze beschikking gevoegd en deze maken derhalve onderdeel uit van het besluit.

De kabels en leidingen liggen bij een deel van de woningen in de voortuinen. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud en de veiligheid van deze kabels en leidingen, ook wanneer het eigendom in private handen ligt. Daarom is besloten de voortuinen niet in eigendom te geven van Woonkracht10, maar in gemeentelijk eigendom en beheer te houden.

Parkeren / Verkeer

Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde parkeernorm van 1,6 per woning. De parkeergelegenheden worden rondom het plan gesitueerd. Een aantal parkeerplaatsen zijn buiten het plangebied gesitueerd. Aan de overzijde van het plangebied (aan de Parallelweg) en op grond van het huidige Dok11. In fase III (Dok11+) van het project Parallelweg zal de situatie opnieuw worden bekeken, om in de parkeerbehoefte voor het gehele projectgebied te voorzien. Aan de achterzijde wordt deels het voet en fietspad gecombineerd en het pad wordt hierdoor verbreed.

Buitenruimte

Het plan voldoet aan de inrichtingsnormen van buitenruimte. Er wordt een speelplek toegevoegd, die in overleg met de bewoners kan worden ingericht.

De gewenste ondergrondse containers hebben nog geen plek gekregen, omdat dit op de huidige locaties in de buurt van het plangebied niet kan. Dit in verband met een tekort aan ruimte door onder andere de aanwezigheid van bestaande bomen. Er wordt nog gezocht naar een goede oplossing, waarbij de deelontwikkeling in de buurt van de aangevraagde activiteit wordt meegenomen in de totaal oplossing van deze wens.

Grondzaken

Er dient een koopovereenkomst te worden getekend tussen gemeente en Woonkracht10 ten aanzien van de grondruil in het gebied, en door de aanwezigheid van de kabels en leidingen die vlakbij de voordeuren van een gedeelte van de woningen komen te liggen. Deze grond blijft in eigendom van de gemeente. Het pad tussen de 20 woningen aan de rechterzijde van het plangebied zal in eigendom van Woonkracht10 blijven.

Financiële aspecten (planschade / anterieure overeenkomst)

Er wordt een anterieure overeenkomst voor de te maken plankosten en eventuele planschade afgesloten met Woonkracht10.

Wonen

Het plan voorziet in de behoefte naar kwalitatief hoogstaande grondgebonden sociale huurwoningen.

Maatschappelijk belang

Woonkracht 10 is voornemens om het gebied gelegen tussen de Beuklaan, de Resedastraat en de Parallelweg te (her)ontwikkelen. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 28 grondgebonden woningen. Passend bij de doelstelling van de gemeente Alblasterdam om meer kwalitatieve sociale huurwoningen te realiseren worden de grondgebonden woningen bestemd voor de sociale huursector. Deze ontwikkeling wordt gefaseerd gerealiseerd. In de eerste fase worden 20 woningen gerealiseerd. De overige 8 woningen in de tweede fase.

Ten behoeve van de tweede fase zal de nog aanwezige gymzaal, gelegen aan de Beuklaan, worden geamoveerd. De planning van sloop van de gymzaal is nog niet bekend.

Dit plan is onderdeel van een grotere ontwikkeling aan de Parallelweg. Naast dit plan wordt Dok11 verder ontwikkeld en komen er rechts naast Dok11 ook woningen die door Woonkracht10 gerealiseerd gaan worden. Het gedeelte waar nu ontheffing voor wordt gevraagd is het eerste gebied dat ontwikkeld zal worden.

Inloopavond

Op 11 februari 2015 heeft er een inloopavond voor de omwonenden plaatsgevonden op het gemeentehuis. Tijdens de bijeenkomst hebben Woonkracht10, de aannemer en de gemeente alle benodigde informatie verstrekt over het plan. Deze inloopavond gaf verder geen aanleiding om het onderhavige plan aan te passen.

Overig

De openbare buitenruimte bij de woningen verdient aandacht in dit project. In samenspraak met de gemeente heeft Woonkracht10 tekeningen aangepast om de inrichting passend te maken. Voor het plaatsen van de ondergrondse containers wordt hiervoor in een vervolgtraject een oplossing gevonden. De huidige gewenste locatie is vanuit de afdeling Buitenruimte geen optie. Dit heeft op het ontheffingstraject geen invloed.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om de ontheffing en de omgevingsvergunning fase 1 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.

Er dient een koopovereenkomst te worden getekend tussen gemeente en Woonkracht10 ten aanzien van de grondruil in het gebied en door de aanwezigheid van de kabels en leidingen die vlakbij de voordeuren van een gedeelte van de woningen komen te liggen. Deze grond blijft in eigendom van de gemeente. Het pad tussen de 20 woningen aan de rechterzijde van het plangebied zal in eigendom van Woonkracht10 blijven.

Mededelingen

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

1

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;

2.

De beschikkingen met betrekking tot de tweede fase wordt niet eerder gegeven dan de huidige beschikking met betrekking tot de eerste fase. Indien daardoor de beslistermijn voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase zou worden overschreden geeft het bevoegd gezag, in afwijking daarvan, de beschikking gelijktijdig met de beschikking met betrekking tot de eerste fase.

Het project voor de 20 en de 8 woningen mag niet eerder worden uitgevoerd, dan nadat de beschikking met betrekking tot de tweede fase is afgegeven voor zowel resp. de 20 woningen als de 8 woningen.

3.

Op een aanvraag om een beschikking met betrekking tot de eerste of tweede fase wordt beslist door het bestuursorgaan dat bevoegd zou zijn te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het betrokken project. Een beschikking als bedoeld in de eerste volzin wordt voorbereid overeenkomstig de procedure die van toepassing zou zijn op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning.