

Beschikking Omgevingsvergunning fase 1

Documentnummer: 2014003026

Aanvraag

Op 8 februari 2013 hebben wij, burgemeester en wethouders van de gemeente Alblasserdam, een aanvraag fase 1 omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Woonkracht 10, Cortgene 14 te Alblasserdam, met de volgende omschrijving: "het veranderen van een boerderij tot een woonzorgboerderij".

Deze aanvraag gaat over de volgende locatie: Randweg 116 te Alblasserdam, kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C nr. 5866.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 946779

De aanvraag is in twee fasen ingediend (art. 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verder: Wabo).

Onderhavig besluit betreft de eerste fase, waarin de volgende activiteit is aangevraagd:

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

In de tweede fase zijn de volgende activiteiten aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
- Vellen van een houtopstand (art. 2.2 lid 1 onder g van de Wabo);
- Uitweg maken (art. 2.2 lid 1 onder e van de Wabo).

Tevens dient er nog separaat een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de activiteit Brandveilig gebruik (uitgebreide procedure).

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), met inachtneming van de ingediende zienswijzen en weerlegging hiervan in de nota zienswijzen, welke onderdeel uit maakt van deze beschikking, besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven omgevingsvergunning fase 1 te verlenen voor de volgende activiteiten:

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

Wij hebben voorts besloten om de hiervoor benodigde afwijking(en), vrijstelling(en) of ontheffing(en) te verlenen zoals die zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlage 2.

Bijlagen

Wij hebben de beschikking gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In de bijlage 1 "Bijgevoegde gegevens en bescheiden" hebben wij die stukken vermeld. In deze bijlage 1 geven wij tevens aan welke van deze stukken onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij, voor de vergunde activiteit, een bijlage 2 gemaakt. In die bijlage hebben wij de activiteitgebonden overwegingen beschreven en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Procedure

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 voldoende mate aanwezig.

Opschorting van de beslistermijn

Op 30 juli 2013 hebben wij de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, opgeschort. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, omdat/vanwege het feit dat het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing nog niet akkoord waren bevonden. Op 3 oktober 2013 is de opschorting beëindigd, nadat de aangepaste tekeningen en een goede ruimtelijke onderbouwing waren ingediend, waarop de procedure is hervat met de resterende termijn.

Ontwerpbeschikking

Tussen 15 november 2013 en 26 december 2013 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er zijn zienswijzen ingediend, deze zienswijzen worden behandeld in de nota zienswijzen die als bijlage bij dit besluit is gevoegd en daarin weerlegd worden. De nota zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bouwplan. Vanuit de initiatiefnemer is een kleine wijziging op het plan noodzakelijk. Deze wijziging is niet significant. Ambtshalve zijn er geen wijzigingen doorgevoerd.

Rechtsmiddelen

Het besluit treedt ingevolge artikel 6.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht pas in werking nadat de beschikking tweede fase is verleend en hieraan gelieerde beroepstermijn is verstreken.

Beroepclausule:

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit beroep worden ingesteld.

Inwerkingtreding beschikking

De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking bekend is gemaakt. Het indienen van een beroepschrift schorst niet de werking van deze beschikking of de daaraan verbonden voorwaarden. Indien u (gedeeltelijke) schorsing wenst, kunt u - nadat u een beroepschrift heeft ingediend - een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

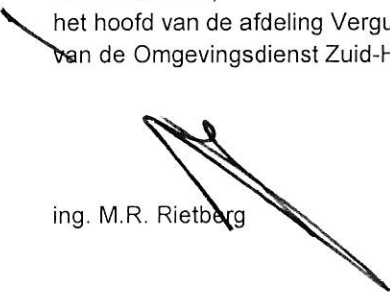
Indien een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een afwijzende beslissing wordt genomen door de voorzieningenrechter of op een door de voorzieningenrechter bepaald moment.

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 en verzending

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van ALBLASSERDAM,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen en Meldingen
van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid,



ing. M.R. Rietberg

Besluitdatum: 4 februari 2014

Bijlage 1

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 946779

Bijgevoegde gegevens en bescheiden

Bij de aanvraag zijn de onderstaande stukken ingediend en deze stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Die stukken zijn ook als zodanig gewaarmerkt.

- Aanvraag formulier omgevingsvergunning	ingekomen d.d. 08-02-2013;
- DO gewijz. d.d. 08-01-2013 tek.nr. DO.01.01 t/m DO.03.02B	ingekomen d.d. 08-02-2013;
- DO gevelaanzichten gewijz. d.d. 08-01-2013 tek.nr. DO.04.01 t/m BT.05.01	ingekomen d.d. 08-02-2013;
- Watertoets d.d. 18-07-2013 Tauw	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- NIBM-toets d.d. 18-07-2013 Tauw	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- Quicksan planschade d.d. 18-07-2013 PurpleBlue	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- Ecologische quickscan d.d. 18-07-2013 Tauw	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 18-07-2013 Tauw	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- Aanvullend bodemonderzoek d.d. 18-07-2013 Tauw	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- Akoestisch onderzoek d.d. 18-07-2013 Tauw	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- Parkeer- en verkeerssituatie d.d. 21-06-2013 Goudappel Coffeng	ingekomen d.d. 29-07-2013;
- DO gewijz. d.d. 16-07-2013 tek.nr. DO-01.01 t/m BT.05.01	ingekomen d.d. 12-09-2013;
- DO Situatie gewijz. d.d. 05-09-2013 DO.02.01	ingekomen d.d. 12-09-2013;
- Ruimtelijk onderbouwing d.d. 19-09-2013 Tauw	ingekomen d.d. 12-09-2013;
- Bevestiging / verklaring Woonkracht 10 fase 1 aanvraag	ingekomen d.d. 19-09-2013;
- Aanvullend soortgericht onderzoek d.d. 22-11-2013 Tauw	ingekomen d.d. 28-11-2013;
- Nota zienswijzen RMO	ingekomen bij OZHZ 27-01-2013;

Bijlage 2

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 946779

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende 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". De aanvraag valt binnen de bestemming "Maatschappelijk" en "Groen" met de dubbel bestemming "Waarde en Archeologie I". Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen de aangegeven bestemming en voldoet de aanvraag niet aan de daarbij gegeven voorschriften.

De activiteit "gebruik van woonzorgboerderij" is strijdig met de bestemming "Maatschappelijk" van de bestemmingsplanvoorschriften omdat op gronden met deze bestemming geen overnachting van personen is toegestaan.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op 19 september 2013 is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die voldoende motiveert dat aan een goede ruimtelijke ordening voldaan wordt zodat kan worden afgeweken van het bepaalde in het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 3 bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze beschikking.

Op grond van het bepaalde in artikel 23 lid 2 sub a mogen geen bouwwerken worden gebouwd op gronden met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie I". In afwijking van artikel 23 lid 2 sub a zijn wel bouwwerken zijn toegestaan indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Het archeologische onderzoeksrapport van adviesbureau RAAP met kenmerk 2484 d.d. 25 juni 2012 is aangeleverd en hieruit blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Ontheffing kan worden verleend met toepassing van Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De boerderij aan de Randweg 116 is een MIP (monument in wording) pand. De aanvraag en de daarbij ingediende stukken zijn daarom voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie op 14 maart 2013. De monumentencommissie is van oordeel dat het plan basis biedt voor een positieve advisering en onderschrijft het welstandsadvies van 27 februari 2013 waarbij enkele onderdelen bezwaren opriepen.

De laatstelijk ingediende gewijzigde tekeningen zijn aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de monumenten- en welstandcommissie. Deze tekeningen zijn opnieuw aan de welstandscommissie voorgelegd op 8 oktober 2013.

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.

Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie 9 oktober 2013.

De welstandscommissie acht het plan niet in strijd met redelijke eisen van welstand;

De monumentencommissie acht het plan niet in strijd met de cultuurhistorische waarden;

In verband met de aanvraag omgevingsvergunning voor een woonzorgboerderij aan de Randweg 116 is een akoestisch onderzoek door Tauw bv. uitgevoerd. Uit het akoestisch rapport blijkt dat een hogere waarde van 57 dB dient te worden vastgesteld ten gevolge van het wegverkeer op de Randweg.

Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige en financiële aard.

Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde uit het beleid hogere waarde van de gemeente Alblasserdam.

Het akoestisch onderzoeksrapport d.d. 18 juli 2013 van Tauw is bijgevoegd bij de beschikking.

Gelet op het vorenstaande heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de hogere waarde ter plaatse van een woning aan de Randweg 116 vast te stellen.

De procedure bestaat uit een eerste en een tweede fase.

De eerste fase betreft alleen de omgevingsvergunning voor het afwijken bestemmingsplan.

De tweede fase betreft de overige de activiteit bouwen, aanleggen en vellen houtopstand is ingediend op 15 oktober 2013.

Tussen 15 november 2013 en 26 december 2013 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Er zijn zienswijzen ingediend. Bij de zienswijzen komt naar voren dat herbestemming van de boerderij naar een woonzorgboerderij als positief wordt ervaren. Echter zijn er met name bezwaren over het proces, de oppervlakte en het parkeren. De zienswijzen worden behandeld in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Deze nota maakt onderdeel uit van dit besluit.

Deze zienswijzen zijn beantwoord door de afdeling RMO. Er is geen hoorzitting gehouden.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bouwplan. Vanuit de initiatiefnemer is een kleine wijziging op het plan noodzakelijk. Deze wijziging is niet significant. Er zijn ambtshalve geen wijzigingen doorgevoerd.

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

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;
- 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.