

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer HZ_WABO-2022-5010

Documentnummer D2023-00028475

Datum 14 november 2023

Betreft Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Er heeft een systeemconversie bij de gemeente Amstelveen plaatsgevonden. Hierdoor is het zaaknummer van uw aanvraag omgevingsvergunning veranderd. Uw oude zaaknummer was: Z22-099800 en uw nieuwe zaaknummer is: HZ_WABO-2022-5010. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar dit nieuwe zaaknummer.

Op 22 december 2022 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Projectomschrijving: Het bouwen van een respijtzorgvoorziening, collectieve ruimte en 110 zorgwoningen met parkeergarage
Locaties: Alsemlaan 2 t/m 114 (voorheen Alsemlaan ter hoogte van Jasmijnlaan, Sectie O, nr. 10761 t/m 10763) te Amstelveen
Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk

Procedure

De besluitvormingsprocedure voor de omgevingsvergunning en het daarmee samenhangende bestemmingsplan 'Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023', is uitgevoerd conform het bepaalde in paragraaf 3.6.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a. en artikel 2.10 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 3.30, lid 3 van de Wro, hebben wij op 14 november 2023 besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De documenten die zijn opgenomen als bijlagen bij het besluit, maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. U wordt aangeraden om de omgevingsvergunning, de voorschriften en de bijbehorende bijlagen goed te lezen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.



Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden die u moet naleven. Het niet naleven van deze voorschriften is een overtreding waartegen wij handhavend kunnen optreden. U kunt hierbij denken aan de oplegging van een last onder dwangsom.

Wanneer u gebruikmaakt van de omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Meer informatie hierover kunt u lezen op de website van de gemeente Amstelveen: https://www.amstelveen.nl/wonen-leven/publicatie/omgevingsloket_overige-informatie_vergunning-verleend-en-nu.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat het bestemmingsplan 'Alsemalaan-Jasmijnlaan 2023' in werking is getreden. Dit is de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Melden (afgeronde) werkzaamheden

Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit, moet u de aanvang van de bouwwerkzaamheden ten minste twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden, onder vermelding van uw zaaknummer en de locatie van de werkzaamheden, melden via omgevingstoezicht@amstelveen.nl.

Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, moet u via omgevingstoezicht@amstelveen.nl melden dat de werkzaamheden zijn beëindigd.

BENG en het energielabel

Met ingang van 1 januari 2021 heeft alle nieuwbouw (woningen, woongebouwen en utiliteit) voor ingebruikname een energielabel nodig. Als gevolg van de wijziging naar BENG op basis van de NTA8800 is het noodzakelijk dat er al tijdens het bouwproces een dossier wordt opgebouwd met bewijslasten. Let op! Dit dossier moet bijgehouden worden door de eigenaar van het bouwwerk op het moment dat het gebouw na 1 januari 2021 wordt opgeleverd!

Publicatie

Het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt op onze gemeentepagina in het 'Amstelveens Nieuwsblad' en op www.officielebekendmakingen.nl.

Zienswijzen

Van 16 juni 2023 t/m 27 juli 2023 heeft een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruikgemaakt. Voor de beantwoording van de ontvangen zienswijzen verwijzen wij naar de 'Nota van Beantwoording'.

**ONDERDEEL**

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een respijtzorgvoorziening, collectieve ruimte en 110 zorgwoningen met parkeergarage' op de adressen Alsemlaan 2 t/m 114 (voorheen Alsemlaan ter hoogte van Jasmijnlaan, Sectie O, nr. 10761 t/m 10763) te Amstelveen:

- Het bouwen van een bouwwerk.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK**Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform bijbehorende bijlagen;
2. de aanbevelingen uit de 'Ecologische quickscan Zorgwoningen Westwijk Amstelveen' d.d. 16 februari 2023 moeten in acht genomen worden;
3. uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden ingediend en goedgekeurd via omgevingstoezicht@amstelveen.nl:
 - a. constructieve tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a van de Mor;
 - b. een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
4. voor ingebruikname van het bouwwerk moeten de volgende gegevens, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, ter goedkeuring worden ingediend via omgevingstoezicht@amstelveen.nl:
 - het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie en de ontruimingsalarminstallatie;
 - het ontruimingsplan;
5. indien het bouwwerk uitgezet moet worden door de gemeente, moet dit uiterlijk 10 werkdagen voor de gewenste datum van het uitzetten van het bouwwerk, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via omgevingstoezicht@amstelveen.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de afdeling Veiligheid en Handhaving via (020) 540 4911;
6. het storten van beton moet tenminste twee werkdagen van te voren, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via omgevingstoezicht@amstelveen.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan 'Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023', waarin aan de percelen de enkelbestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen - Zorgwoningen' met de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - parkeergarage' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn toegekend;



3. op grond van artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend, wanneer voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform de thans geldende beleidsnota 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2021'. Het voorgestelde bouwplan gelegen is in Zone C van deze beleidsnota en betrekking heeft op het realiseren van:
 - 56 koopappartementen in het middensegment (parkeernorm $1,2 \times 56 = 67,2$ parkeerplaatsen);
 - 54 huurappartementen in het middensegment (parkeernorm $0,7 \times 54 = 37,8$ parkeerplaatsen);
 - 1 respijtzorgvoorziening (parkeernorm overeenkomstig 3 koopappartementen in het middensegment $1,2 \times 3 = 3,6$ parkeerplaatsen);
 - 1 collectieve ruimte (geen parkeernorm).De totale parkeerbehoefte daarmee 108,6 parkeerplaatsen bedraagt. Er in totaal 135 parkeerplaatsen, 88 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 47 parkeerplaatsen in de openbare buitenruimte, gerealiseerd worden en daarmee voldaan wordt aan deze voorwaardelijke verplichting;
4. op grond van artikel 4.4.5 van het bestemmingsplan minimaal 54 zorgwoningen gerealiseerd moeten worden als middeldure huurwoning conform de thans geldende beleidsnota 'Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018'. Het voorgestelde bouwplan onder andere betrekking heeft op het realiseren van 54 middeldure huurwoningen en daarmee voldaan wordt aan deze voorwaardelijke verplichting;
5. de oppervlakte van het voorgestelde bouwplan minder dan 10.000m² bedraagt en daarmee geen archeologisch onderzoek is vereist en het voorgestelde bouwplan is toegestaan;
6. het bouwplan niet getoetst is aan redelijke eisen van welstand, omdat de projectlocatie gelegen is in welstandsluw gebied als bedoeld in de welstandsnota;
7. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan met in achtneming van vorenstaande voorschriften voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
8. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het brandveilig gebruiken van een bouwwerk' een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen. Voor zover van toepassing kunt u deze aanvraag doen via het Omgevingsloket.

Watervergunning

Om uw bouwplan uit te kunnen voeren, heeft u ook een watervergunning van de waterbeheerder, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), nodig. U kunt deze aanvraag doen via het Omgevingsloket.

**Brandveiligheid parkeergarage**

Indien u in de parkeergarage parkeer- en laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen wilt realiseren, adviseren wij u om, op basis van de huidige inzichten, risico verminderende maatregelen te nemen. Meer informatie hierover kunt u vinden in de publicatie 'Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen' d.d. 15 juli 2021 van het Instituut Fysieke Veiligheid in samenwerking met Brandweer Nederland.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' van kracht. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en/of dieren, zowel beschermde als onbeschermde soorten, voorkomen moeten worden. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid liggen bij u.

Nadere informatie

Op onze website www.amstelveen.nl kunt u terecht voor algemene informatie. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon. De contactgegevens staan rechtsboven in de brief. Wij verzoeken u daarbij het in deze brief vermelde zaaknummer te gebruiken.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Deze brief is elektronisch gegenereerd en daarom niet voorzien van een handtekening.

Bijlagen**Omschrijving document**

- 01 Aanvraagformulier publiceerbaar
- 02 Bouwkundige tekeningen situatie, plattegronden, gevels en doorsneden d.d. 22-05-2023
- 03 Bouwkundige principedetails d.d. 19-04-2023
- 04 Brandveiligheidsrapport d.d. 30-09-2021
- 05 Brandoverslag onderzoek d.d. 02-09-2019
- 06 Memo geluidwering woningen d.d. 02-10-2019
- 07 Ventilatieberekeningen d.d. 05-12-2019
- 08 Spuiventilatieberekeningen d.d. 04-07-2019
- 09 Daglichtberekeningen d.d. 15-11-2019
- 10 Gebruiksoppervlakteberekeningen d.d. 04-07-2019
- 11 BENG-berekening Blok 1 d.d. 17-08-2021
- 12 BENG-berekening Blok 2 d.d. 17-08-2021
- 13 MPG-berekening d.d. 15-11-2019
- 14 Technische installaties kelder/parkeergarage BA-TI-099 d.d. 05-12-2019
- 15 Technische installaties begane grond BA-TI-100 d.d. 05-12-2019
- 16 Technische installaties eerste verdieping BA-TI-101 d.d. 30-01-2023
- 17 Technische installaties tweede verdieping BA-TI-102 d.d. 30-01-2023
- 18 Technische installaties derde verdieping BA-TI-103 d.d. 30-01-2023
- 19 Technische installaties vierde verdieping BA-TI-104 d.d. 30-01-2023
- 20 Technische installaties dak-aanzicht BA-TI-105 d.d. 05-12-2019
- 21 Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- 22 Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek d.d. 09-04-2019
- 23 Adviesbrief archeologie d.d. 15-08-2019
- 24 Ecologische QuickScan Wet natuurbescherming d.d. 16-02-2023



25 AERIUS-berekening bouwfase d.d. 12-10-2023
26 Overzicht brandstofverbruik inzet bouwmachines, ingediend op 09-02-2023
27 AERIUS-berekening gebruiksfase d.d. 12-10-2023
28 Nota van Beantwoording d.d. 08-2023

Beroep

Tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning en het daarmee samenhangende bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Voor de behandeling van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van beroep schorst de gevolgen van het besluit niet. Daarvoor kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.