



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Amstelveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 19 december 2023, zaaknummer HZ_WABO-2022-1520;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijk ordening; ;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Kostverlorenweg 14", met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14G-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
2. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 januari 2024.

De griffier,

Debby de Heus

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: HZ_WABO-2022-1520

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

Esther Schutter-Bos

0627924870

e.schutter-bos@amstelveen.nl

Stedelijke ontwikkeling

Datum: 19 december 2023

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Kostverlorenweg 14".

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het bestemmingsplan "Kostverlorenweg 14", met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14G-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
2. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Met dit bestemmingsplan wordt het bebouwingsvlak verplaatst naar een meer centraal deel van het woonperceel ten behoeve van de herbouw van een woning.

Doel

Het verplaatsen van het bebouwingsvlak naar een meer centraal deel op het woonperceel ten behoeve van de herbouw van een woning.

Prestatie

Een bestemmingsplan vaststellen dat de beoogde verplaatsing mogelijk maakt en gecoördineerd een omgevingsvergunning verlenen voor de bouwwerkzaamheden.

Voorgeschiedenis en context

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te vervangen voor een nieuwe woning op een meer centrale plek op het perceel. Daartoe is een aanvraag om afgifte van een omgevingsvergunning ingediend.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het perceel Kostverlorenweg 14 is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan "Wester Amstel 2018". Ter plaatse is sprake van de bestemming 'Wonen'. Initiatiefnemer wenst de woning te herbouwen op een andere plek op het perceel. Een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden herbouwd en de voorgenomen nieuwbouw is derhalve in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het huidige bouwvlak is gesitueerd aan de noordelijke gelegen erfgrens van het perceel, direct grenzend aan het perceel Kostverlorenweg 14A. De initiatiefnemer is van plan de woning te herbouwen op een meer centrale plek op het perceel.



Ten opzichte van de huidige situatie heeft de nieuwe situatie enkele voordelen, namelijk:

1. Vergroting van de privacy voor beide percelen.
2. Betere zichtlijnen naar het onbebouwde achterland.
3. De nieuw te bouwen woning is een kwaliteitswinst voor het gebied.
4. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de huidige kwaliteitsstandaarden en duurzaamheidseisen, waardoor de nieuwe woning duurzamer zal zijn.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat het plan in overeenstemming is met het beleid van rijk, provincie, en gemeente. Tevens is het plan getoetst aan diverse omgevingsaspecten, waaruit is gebleken dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning in het gebied, maar van vervangende nieuwbouw.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Dit aspect is niet van toepassing.

Participatie

Van 25 november 2022 tot 23 december 2022 is een vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. Er zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

Van 6 oktober 2023 tot en met 16 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gecoördineerd met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen reacties ontvangen.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen te plaatsen en er worden geen risico's voorzien.

Financiën

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op de initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

De besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) worden op grond van afdeling 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en onze Coördinatieverordening gezamenlijk voorbereid. Daarbij volgt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning, op grond van het geldende 'Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2020', namens ons college verleend door het hoofd van de Stedelijke Ontwikkeling. De besluiten worden vervolgens gelijktijdig bekend gemaakt en beroep is slechts mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.



Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van een beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Evaluatie

Dit aspect is niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

De gemeente Amstelveen heeft hoge ambities om duurzaam te bouwen en duurzame gebieden te ontwikkelen. De ambities zijn benoemd in de Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling, waar ook in de toelichting van dit bestemmingsplan op in wordt gegaan. De nieuwe woning zal gasloos worden opgeleverd. Dit zal bijdragen aan een duurzame woningvoorraad en daarmee het behalen van de CO₂-ambities van de gemeente Amstelveen.

Bijlagen

- 1) Toelichting bestemmingsplan Kostverlorenweg 14.
- 2) Regels bestemmingsplan Kostverlorenweg 14.
- 3) Verbeelding bestemmingsplan Kostverlorenweg 14.
- 4) Bijlagen bestemmingsplan Kostverlorenweg 14:
 - Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek
 - Bijlage 3 – Aeries-berekening
 - Bijlage 4 – Quickscan flora en fauna
 - Bijlage 5 – Conceptbesluit aanvraag omgevingsvergunning

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer HZ_WABO-2022-1520

Documentnummer D2023-00034467

Datum 7 februari 2024

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: Z22-023111 en uw nieuwe zaaknummer is: HZ_WABO-2022-1520. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar dit nieuwe zaaknummer.

Op 31 maart 2022 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Projectomschrijving: Het vervangen van de bestaande woning
Locatie: Kostverlorenweg 14 te Amstelveen
Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk

Procedure

De besluitvormingsprocedure voor de omgevingsvergunning en het daarmee samenhangende bestemmingsplan 'Kostverlorenweg 14', 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 7 februari 2024 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 'Kostverlorenweg 14' 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 wordt bekendgemaakt op onze gemeentepagina in het 'Amstelveens Nieuwsblad' en op www.officielebekendmakingen.nl.

Zienswijzen

Van 6 oktober 2023 tot en met 16 november 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 geen gebruikgemaakt.

ONDERDEEL

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het vervangen van de bestaande woning' op het adres Kostverlorenweg 14 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. 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.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan 'Kostverlorenweg 14', waarin aan het perceel de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn toegekend;
3. het perceel verder gelegen is in de zogenaamde LIB 4-zone van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
4. binnen deze LIB 4-zone geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan, behoudens een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd;
5. in onderliggend geval sprake is van vervanging van een bestaande vrijstaande woning door een nieuwe vrijstaande woning van gelijke aard en schaal en de bestaande woning inmiddels gesloopt is;
6. het perceel tevens gelegen is in de zogenaamde LIB 5-zone van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
7. in de toelichting op het bestemmingsplan de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling gemotiveerd moet worden;
8. de ruimtelijke ontwikkeling in dit geval betrekking heeft op het vervangen van de bestaande woning waardoor het aantal mogelijke slachtoffers op de grond bij een vliegtuigongeval niet significant zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
9. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
10. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
11. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
12. voor het realiseren van de voorgestelde kelder geen watervergunning van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) benodigd is.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' van kracht. Deze wet 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 Situatietekening nieuwe toestand d.d. 30-06-2022
- 03 Bouwkundige tekening situatie, plattegronden en gevels d.d. 04-07-2022
- 04 Bouwkundige tekening doorsneden d.d. 04-07-2022
- 05 Bouwkundige tekening doorsnede trap d.d. 15-08-2022
- 06 Berekening verblijfsgebied d.d. 21-07-2022
- 07 Ventilatieberekening d.d. 20-07-2022
- 08 Spuiventilatieberekening d.d. 05-09-2022
- 09 Daglichtberekening d.d. 20-07-2022
- 10 Uitgangspunten BENG-berekening
- 11 BENG-berekening d.d. 21-07-2022
- 12 Energielabel d.d. 21-07-2022
- 13 MPG-berekening d.d. 21-07-2022
- 14 3D-impressies d.d. 11-07-2022
- 15 Verkennend bodemonderzoek d.d. 23-09-2022
- 16 QuickScan ecologische waarden d.d. 21-07-2023
- 17 Berekening stikstofdepositie d.d. 07-02-2023

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 beroepsschrift 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.