

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum: 14 november 2017

Burgemeester en wethouders hebben op 28-2-2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het oprichten van een woongebouw met parkeervoorzieningen. De aanvraag gaat over Buitenplein 101 en 102. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2017/011261.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

Het betreft een omgevingsvergunning 1^e fase. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen goed te lezen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Wij wijzen u er op dat u nog geen gebruik van deze vergunning kunt maken. Dit is pas mogelijk als wij ook positief hebben besloten op de aanvraag voor een omgevingsvergunning 2^e fase. Meer informatie hierover treft u aan in de bijgaande brochure "Een omgevingsvergunning ontvangen".

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de procedure van paragraaf 3.3 aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

**Ter inzage legging**

Tussen 29 juni 2017 en 9 augustus 2017 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De ingebrachte zienswijzen treft u aan in de Nota van Beantwoording.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad, zie www.amstelveen.nl.

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

N. van der Horst
Vergunningenmanager
afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Beroep

Als u het niet eens bent met het besluit, kunt u binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd beroep (schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend) instellen bij de rechtbank Amsterdam Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hier zijn kosten aan verbonden. Beroep is alleen mogelijk door degenen die tegen het ontwerpbesluit tijdig zienswijzen hebben ingediend of zij die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest eerder zienswijzen in te dienen.

- Bijlage**
- 3 gewaarmerkte documenten
 - Onderdelen behorende bij de omgevingsvergunning
 - Brochure "Rechtsmiddelen"
 - Brochure "Een omgevingsvergunning ontvangen"
 - Nota van beantwoording
-

ONDERDELEN BEHORENDE BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 november 2017 aan ASR Dutch Prime retail Projects bv voor het project het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het oprichten van een woongebouw met parkeervoorzieningen op Buitenplein 101 en 102.

Het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Een aanvraag voor de activiteit bouwen moet worden aangevraagd binnen de kaders die door deze vergunning mogelijk worden gemaakt.
- Er zal een geheel gesloten geluidwerende luifel/overkapping van ten minste 8,5 meter breed, uit de woninggevel, op een hoogte van 2,6 meter ten opzichte van het parkeerdek geplaatst moeten worden;
- De onderkant van de balkons/galerij aan de westkant op de 7^e en 8^e verdieping moeten geluidsabsorberend worden uitgevoerd;
- De woningen op de 6^e verdieping moeten worden uitgevoerd met een dove gevel;

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag ontvankelijk is;
- er gevraagd wordt om een ruimtelijk kader mogelijk te maken voor het realiseren van een woongebouw met parkeervoorzieningen op de parkeergarage behorende bij een warenhuis;
- het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Amstelveen Stadshart' en ter plaatse de bestemming 'Centrum' is als bedoeld in artikel 5 van het bestemmingsplan;
- de op de plankaart voor centrum (C) aangewezen gronden bestemd zijn voor:
 - gebouwen ten behoeve van:
 - detailhandel;
 - dienstverlening;
 - horecavoorzieningen typen I, II en III;

Deze functies zijn toegestaan in alle bouwlagen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van een andere aanduiding (I t/m V): (...)

 - dakterrassen en bijbehorende groenvoorzieningen verplicht, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding romeinse VI;
 - detailhandel;
 - dienstverlening max. 300 m²;
 - horecavoorzieningen typen I en II max. 200 m² op de begane grond en wonen vanaf de eerste verdieping indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding romeinse VII;
 - ondergeschikte horeca bij detailhandel wanneer deze een relatie heeft met de hoofdactiviteit;
 - uitsluitend een parkeergarage boven een hoogte van 4,50 meter indien en voorzover de gronden zijn voorzien van een nadere aanduiding 'parkeergarage toegestaan'(pg);
 - (...)
 - met de daarbij behorende:
 - fietsenstallingen;



- parkeervoorzieningen;
 - (...)
- ter plaatse de locatie niet is aangeduid met een romeinse VII en er dus geen woningen zijn toegestaan;
- het bouwplan in strijd is met het toegestane gebruik als bedoeld in artikel 5.1 van het bestemmingsplan omdat er ter plaatse geen woningen zijn toegestaan;
- in de bouwvoorschriften in artikel 5.2.1 onder c van het bestemmingsplan opgenomen is dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw op deze locatie niet meer mag bedragen dan 22 meter;
- het gevraagde voorziet in een bouwvelop met een hoogte van maximaal 49,6 meter ten opzichte van de bovenkant van de begane grond vloer van de parkeergarage;
- in de bouwvoorschriften in artikel 5.2.1 onder a van het bestemmingsplan opgenomen is dat een gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- het gevraagde voorziet in een bouwvelop die rondom voorbij het bouwvlak steekt;
- het plan in strijd is met de bouwvoorschriften omdat er buiten het bouwvlak en te hoog wordt gebouwd;
- de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- er voor het plan een ruimtelijke onderbouwing is geschreven welke is bijgevoegd bij dit besluit;
- op grond van artikel 2.27 van de Wabo het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijst waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat daarbij het aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft;
- het bestuursorgaan een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven vooronder andere aanvragen waarvoor de gemeenteraad reeds een Startnotie heeft vastgesteld;
- op 21 juni 2017 de gemeenteraad de startnotitie voor onderliggend project vastgesteld heeft;
- voor de aanvraag daarmee de algemene verklaring van geen bedenkingen volstaat;
- het plan is aangemerkt als project als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- er om deze reden een exploitatieplan vastgesteld zou moeten worden;
- er middels een anterieure overeenkomst wordt voorzien in het kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan wordt vastgesteld;
- voor de gevraagde ontwikkeling tevens een hogere grenswaarde besluit nodig is omdat de geluidsbelasting op de gevels te hoog is;
- de hogere grenswaarde gelijktijdig met het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd;
- de aanvraag van 29 juni 2017 tot en met 9 augustus 2017 ter inzage heeft gelegen en er in dat kader wel zienswijzen zijn ingediend;
- deze ingediende zienswijze betrekking heeft op de vrees van toenemende parkeerdruk door komst van nieuwe woningen in het Stadshart.
- de zienswijze is beantwoord middels een brief aan de indiener van de zienswijze;
- de aanvrager gedurende de ter inzage periode nog twee, door ons beoordeeld als ondergeschikte, wijzigingen doorgevoerd heeft namelijk:
 - de omtrek maten van de contour zijn iets aangepast om de vloerafscheidingen bij de balkons hoger te kunnen maken dan dat deze minimaal zijn vereist volgens het Bouwbesluit met het oog op het voorkomen van windhinder op grotere hoogte en het creëren van een aangenaam leefklimaat op



- terrassen en balkons;
- de inwendige sprongen in het bouwvolume zijn aangepast aan de benodigde dikte van de gevels. Deze aanpassing heeft voor de hoofdmaatvoering van de omtrekcontour geen gevolgen;
- de wijzigingen van een dusdanige geringe aard zijn ten aanzien van het project, het plan niet opnieuw ter inzage wordt gelegd;
- er geen bezwaar bestaat tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.