



Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer HZ_WABO-2022-4994

Documentnummer D2024-00002104

Datum 24 januari 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: Z22-099564 en uw nieuwe zaaknummer is: HZ_WABO-2022-4994. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar dit nieuwe zaaknummer.

Op 21 december 2022 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Projectomschrijving: Het vervangen van de bestaande woning
Locatie: Amsteldijk Zuid 205 te Amstelveen
Activiteiten: Het bouwen van een bouwwerk
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a. en c. en de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo hebben wij op 24 januari 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

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit 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 gepubliceerd op onze gemeentepagina in het 'Amstelveens Nieuwsblad' en op www.officielebekendmakingen.nl.

Ontwerpbesluit

Van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 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.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het vervangen van de bestaande woning' op het adres Amsteldijk Zuid 205 te Amstelveen:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform bijbehorende bijlagen;



2. de uitgangspunten uit het 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels woning Amsteldijk-Zuid 205 Amstelveen (gemeente Amstelveen)' d.d. 20 februari 2023 moeten in acht genomen worden;
3. de aanbevelingen uit het 'Verkennd onderzoek naar beschermde flora en fauna Amsteldijk Zuid 205 te Amstelveen' d.d. 6 oktober 2023 moeten in acht genomen worden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', waarin aan het perceel de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn toegekend;
3. het bouwplan tevens niet voldoet aan het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie', waarin aan het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is toegekend;
4. de realisatie van dit bouwplan daarmee slechts mogelijk is door het verlenen van een omgevingsvergunning om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag wordt in dat geval op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. van de Wabo. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij de overwegingen 'Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
5. het bouwplan voldoet aan het 'Paraplubestemmingsplan Schipholparkeren en Parkeernormen', omdat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
6. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
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.

HET HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform bijbehorende bijlagen;
2. het gebruik moet plaatsvinden conform bijbehorende bijlagen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. de aanvraag in strijd is met artikel 39.2.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', omdat het voorgestelde bouwwerk geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de primaire bestemming 'Waterstaat - Waterkering' betreft;



3. de omgevingsvergunning ten aanzien van deze strijdigheid kan worden verleend met toepassing van de in artikel 39.6.1 van dit bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering;
4. het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) op 30 januari 2023 een watervergunning, zaaknummer: WN2022-005748, heeft verleend;
5. het daarmee aannemelijk is dat geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering;
6. de aanvraag tevens in strijd is met artikel 5.2, onder a. van het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie', omdat de bodemingrepen verder reiken dan een diepte van 30cm en het voorgestelde bouwwerk een grotere oppervlakte heeft dan 100m²;
7. de omgevingsvergunning ten aanzien van deze strijdigheid kan worden verleend met toepassing van de in artikel 5.4.1, onder b. van dit paraplubestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid, omdat uit het 'Archeologisch bureauonderzoek Amsteldijk Zuid 205 te Amstelveen' d.d. 20 april 2023 blijkt dat naar verwachting geen archeologische waarden zullen worden verstoord door de voorgestelde (bouw)werkzaamheden;
8. de aanvraag tenslotte in strijd is met de volgende artikelen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied':
 - a. artikel 32.2.1, onder c., omdat de goothoogte varieert van 5m tot 6,6m en daarmee de maximaal toegestane goothoogte van 5m overschrijdt;
 - b. artikel 32.2.1, onder d., omdat het dakvlak uit tenminste twee dakvlakken moet bestaan en er een lessenaarsdak bestaande uit één dakvlak wordt toegepast;
 - c. artikel 32.4.2, onder b., omdat het gebruiken en inrichten van daken van aan- en uitbouwen van woningen als dakterras als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
9. de omgevingsvergunning ten aanzien van deze strijdigheden kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3° van de Wabo;
10. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
11. voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a., sub 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad, gelet op artikel 6.5 van het Bor, moet verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
12. de gemeenteraad met de beleidsnota 'Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen' d.d. 12 december 2018 categorieën gevallen heeft aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
13. ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit van landschap en bebouwing aan de westzijde van de Amstel het 'Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020' het beleids- en toetsingskader is voor vervangende nieuwbouw;
14. het betreffende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitplan;
15. het bouwplan daarmee binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en er daarom geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;



16. voor de ruimtelijke overwegingen verder wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie van een woning (vervangende nieuwbouw) aan de Amsteldijk Zuid 205';
17. op basis van het voorgaande beoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend.

Archeologie

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding moet behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaatsvinden bij de gemeente Amstelveen.

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 Bouwkundige tekeningen situatie, plattegronden, gevels, doorsneden en principedetails d.d. 11-10-2023
- 03 Bouwbesluitberekeningen d.d. 08-12-2022
- 04 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai d.d. 10-02-2023
- 05 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels d.d. 20-02-2023
- 06 Productdatablad Isolatieplaatvloer 260 en Rc-berekening spouwmuurconstructie
- 07 Notitie bemonstering materialen d.d. 21-12-2022
- 08 Verkennend bodemonderzoek d.d. 31-10-2022
- 09 Aanvullend bodemonderzoek d.d. 19-04-2023
- 10 Archeologisch bureauonderzoek d.d. 20-04-2023
- 11 QuickScan Wet natuurbescherming d.d. 06-10-2023
- 12 AERIUS-berekening bouwfase d.d. 09-11-2023
- 13 AERIUS-berekening gebruiksfase d.d. 09-11-2023
- 14 Ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie van een woning (vervangende nieuwbouw) aan de Amsteldijk Zuid 205'

Bestandsnaam

- 7479455_1671649703313_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7479455_1697117371990_2156_DO_111023.pdf
- 7479455_1696932793324_23VC127_Flora_fauna_rapport_Amsteldijk_Zuid_205_te_Amstelveen_d.d._06-10-2023.pdf
- AERIUS-berekening bouwfase d.d. 09-11-2023.pdf
- AERIUS-berekening gebruiksfase d.d. 09-11-2023.pdf

Beroep

Bent u het niet eens met het besluit? Dan 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.