

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z2023-00003213

Documentnummer D2024-00033386

Datum

Betreft Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning

Op 17 november 2023 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z2023-00003213.

Projectomschrijving	het bouwen (vervangen) van een bedrijfswoning
Locatie	Ringdijk BP 20, 1188WC Amstelveen
Activiteiten	• het bouwen van een bouwwerk • handelen in strijd met de ruimtelijke regels

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

OMGEVINGSVERGUNNING

Ontwerpbesluit verlening aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo hebben wij 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.

Als u gebruik maakt 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 inwerking op de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na het publiceren van dit besluit. Indien gedurende deze termijn bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

**Melden (afgeronde) werkzaamheden**

U moet de melding doen door een e-mail te sturen naar omgevingstoezicht@amstelveen.nl onder vermelding van het zaaknummer: Z2023-00003213.

Uiterlijk 2 werkdagen van te voren moet u de toezichthouder melden dat:

- u begint met de werkzaamheden;
- u beton gaat storten;
- de staalconstructie gereed komt;
- de brandwerende afwerking gereed komt.

Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u de toezichthouder 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 1-1-2021 wordt opgeleverd of aangevraagd! (dit geldt dus ook voor aanvragen en projecten die al voor 1-1-2021 zijn/worden vergund).

Publicatie

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

Zienswijzen

Van **PM tot en met PM** heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is de gelegenheid geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Zienswijzen indienen

Gedurende bovenstaande periode bestaat voor een ieder de gelegenheid schriftelijk gemotiveerde zienswijzen naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen. Adres is Postbus 4, 1180 BA in Amstelveen. Gedurende deze periode kunnen ook mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht. Een verzoek hiertoe dient uiterlijk 5 werkdagen vóór afloop van de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen ingediend te zijn bij het college van burgemeester en wethouders.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen (vervangen) van een bedrijfswoning op het adres Ringdijk BP 20, 1188WC Amstelveen:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels



Bouwen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
2. de aanvang en de beëindiging van de bouwwerkzaamheden dienen, ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012, ten minste twee dagen voor de start en het einde te worden gemeld via omgevingstoezicht@amstelveen.nl. Onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden;
3. indien het bouwwerk uitgezet moet worden door de gemeente, moet dit uiterlijk 10 werkdagen voor de gewenste datum van het uitzetten van het bouwwerk worden gemeld bij de afdeling Veiligheid en Handhaving via omgevingstoezicht@amstelveen.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u bellen met deze afdeling via (020) 540 4911;
4. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van te voren worden gemeld bij de gemeente via de afdeling Veiligheid en Handhaving 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. voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
3. voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
4. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
5. het bouwplan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied;
6. de realisatie van dit bouwplan 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, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c. van de Wabo. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij de overwegingen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening';
7. een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid voor dit bouwplan niet benodigd is.



Handelen in strijd met regels RO

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken;
2. het gebruik dient plaats te vinden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het perceel gelegen is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, en hierin de bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf 1 heeft, zoals bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan;
3. het plan niet voldoet aan de volgende bepalingen van het geldende bestemmingsplan:
 - a. Artikel 7.2.2 sub b, omdat er per bouwvlak maar één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is reeds een bedrijfswoning aanwezig;
 - b. Artikel 7.2.2 sub d, omdat de gevraagde bedrijfswoning een inhoud heeft van meer dan 650 m³.
4. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a., sub 3, van Wabo;
5. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
6. op grond van artikel 2.27 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Bor, de omgevingsvergunning in dat geval niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij tegen het voorgenomen project geen bedenkingen heeft;
7. de gemeenteraad, op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor, met de beleidsnota 'Nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Amstelveen houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad' d.d. 10 juni 2023, categorieën gevallen heeft aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
8. het project, gelet op het bepaalde in artikel 4, onder b. van de voornoemde beleidsnota, is aangewezen als geval waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
9. tegen het project geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, omdat de locatie is gelegen langs de Ringdijk, één van de begrenzingen van de Bovenkerkerpolder en onderdeel van het buitengebied van Amstelveen. Aan de Ringdijk liggen over het algemeen boerenerven, op afstand van elkaar, omgeven door agrarische gronden en dit is er een van. Bijzonder aan deze locatie is de herkenbaarheid van de molenbiotoop, die via dit erf te bereiken is.

Het vergroten van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig verantwoord omdat wordt voldaan aan de criteria die hiervoor zijn vastgesteld en verder voldoet aan de volgende aspecten:

 - Bij de typologie boerderij, uit het *Beeldkwaliteitplan Amstedijk 2020*, bestaat het woongebouw in principe uit één laag met kap, eventueel op een souterrain of halve kelder verdieping. Het is toe te juichen dat er een lagere nok- en



goothoogte wordt gevraagd, dan in het bestemmingsplan voor een bedrijfswoning is toegestaan. De goothoogte is beperkt en zoek aansluiting op de typologie en de goothoogte van de bestaande bedrijfswoningen.

- Het parkeren is aan de achterzijde van de bedrijfswoning, keurig uit het zicht, ingepast.
10. wij op basis van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing hebben geconcludeerd dat tegen het project geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Voor de overwegingen wordt verwezen naar de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing;
 11. gelet op de conclusies zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, beoordeeld is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 12. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Nadere informatie

Op onze website www.amstelveen.nl kunt u terecht voor algemene informatie. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen per mail of telefoon. De contactgegevens staan rechtsboven in de brief. We 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 Aanvraagdocument publiceerbaar
02 Situatiekening bestaand en nieuw revisie 03-06-2024

03 Bouwkundige overzichtstekeningen nieuwbouw revisie 07-06-2024
04 Principedetails
05 Bodemonderzoek
06 Details Bouwbesluit 2012
07 Rapportage Bouwbesluit toets

20-01 Constructieve tekeningen
20-02 Palenplan
20-03 Funderingstekeningen
20-04 Constructieve berekeningen

30-01 QS Ecologie

30-02 QS Ecologie (aanvullend onderzoek)

30-03 Wnb memo ecooloog M Kuiper

30-04 ontheffing ecologie
30-05 MPG Berekeningen

30-06 Stikstofberekening

30-07 Aerius berekening

30-08 Ruimtelijke onderbouwing

30-09 BENG berekening

Bestandsnaam

8203081_1700224533474_publiceerbareaanvraag.pdf
8203081_1717419153368_1623-A-00_Situatie_03-06-2024.pdf
8203081_1717771165835_1623-A-01_07-06-2024.pdf

8203081_1700224275573_1623-A-02.pdf
8203081_1700224275629_20230124-D-VO-10.pdf
8203081_1702011436484_1623-A-02_2023-12-05.pdf
8203081_1702011436676_234595_Rapportage_bouwbesluit-toets_20231207.pdf
8203081_1710937376878_60512_B-11_20240208.pdf
8203081_1710937377149_60512_W-01_20240208.pdf
8203081_1710937377174_60512_W-02_20240208.pdf
8203081_1710937376955_60512_Hoofdberekening_Constructie_20240207.pdf
8203081_1700224276180_Quickscan_Wnb_Ringdijk_BP_20_te_Amstelveen.pdf
8203081_1700224276076_Aanvullend_onderzoek_Wnb_Ringdijk_BP_20_te_Amstelveen.pdf
8203081_1700224275893_Aanvraag_ontheffing_Wnb_met_toelichting_ecoloog_M_Kuiper.pdf
8203081_1717771166005_ontheffing-ecologie.pdf
8203081_1710937377337_MPG_berekening_Ringdijk_20_BP_te_Amstelveen.pdf
8203081_1710937377376_Stikstofdepositieberekening_Ringdijk_BP_20_Amstelveen_v10_incl_export.pdf
8203081_1710937377202_AERIUS_projectberekening_20240215081928_Aanlegfasegebruiksfa-seS3p2z74rj41n.pdf
8203081_1710937377261_BOPA_Ringdijk_20_Amstelveen_v11.pdf
8203081_1700224276307_uniec3_concept_Ringdijk_BP_20.pdf

Beroep tegen de inhoud van het besluit

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 re-delijkerwijs niet in staat zijn geweest eerder zienswijzen in te dienen.