

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z2023-00003213

Documentnummer D2024-00049982

Datum 19 september 2024

Betreft Beschikking aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid

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

Besluit verlening omgevingsvergunning

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 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.

Ontwerpbesluit

Van 20 juli 2024 t/m 30 augustus 2024 heeft een ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen en is de gelegenheid geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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

Het bouwen van een bouwwerk**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.
5. conform [artikel 2.7, lid 3 van de Regeling omgevingsrecht](#) het bodemonderzoeksrapport (aanvulling in pandig onderzoek) uiterlijk drie weken vóór de start van de bouw aan de gemeente wordt overgelegd.
6. conform [artikel 2.1.5. vijfde lid van de bouwverordening](#) wordt dit bodemonderzoek uitgevoerd nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
3. voldoende aannemelijk is 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 de ruimtelijke regels';
7. een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid voor dit bouwplan niet benodigd is.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

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. de projectlocatie gelegen is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf 1' heeft, zoals bedoeld in artikel 7 van de bestemmingsregels;
3. voor de projectlocatie op grond van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt, zoals bedoeld in Artikel 4 van de bestemmingsregels;
4. het bouwplan niet voldoet aan de volgende bepalingen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied':



- 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.
5. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a., sub 3, van Wabo;
6. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. tegen het project geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan. 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. Bijzonder aan deze locatie is de herkenbaarheid van de molenbiotoop, die via dit erf te bereiken is. Het vervangen van de bestaande bedrijfswoning door een grotere bedrijfswoning is stedenbouwkundig verantwoord omdat wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - bij de typologie boerderij uit het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020, bestaat het woongebouw in principe uit één laag met kap, eventueel op een souterrain of halve kelderverdieping. Het bouwplan ziet op een lagere nok- en goothoogte dan het bestemmingsplan voor een bedrijfswoning toelaat. De goothoogte is beperkt en zoek aansluiting op de typologie en de goothoogte van de bestaande bedrijfswoningen. Dit komt de ruimtelijke uitstraling ten goede;
 - Het parkeren is voorzien aan de achterzijde van de bedrijfswoning. Daarmee is het goed ingepast en valt het uit het zicht.
11. wij op basis van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing hebben geconcludeerd dat tegen het project verder geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Voor de overwegingen wordt verwezen naar de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing;
12. gelet op het voorgaande en op de conclusies zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, beoordeeld is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
13. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

**Overige regelgeving bodem**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de melding saneren op grond van paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor de genoemde opties in de plaats gekomen (vanwege het ontbreken van overgangsrecht bodem op grond van artikel 3.1 Aanvullingswet bodem Omgevingswet op deze locatie).

Voor de bodemaspecten gelden de volgende aanwijzingen:

- Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#); "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.
- Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#); "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".
- De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.
- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven hoogstens 25 m³ is en er afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag, dan geldt in plaats van een melding graven, de informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in paragraaf 22.3.7.2 van het Omgevingsplan en paragraaf 1.2.2. van het Voorbereidingsbesluit Bodem. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, worden de genoemde gegevens en bescheiden verstrekt. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#); "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder de OD NZKG hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#); "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de OD NZKG, via www.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

**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

Binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd kan (schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend) beroep worden ingesteld bij de rechtbank Amsterdam Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hier zijn kosten aan verbonden. Het indienen van beroep schorst de gevolgen van het besluit niet. Om te voorkomen dat een besluit in werking treedt kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de rechtbank Amsterdam via het genoemde adres.