

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum: 9 maart 2018

Burgemeester en wethouders hebben op 19 april 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementengebouw (24 appartementen) met ondergrondse parkeergarage en het tijdelijk plaatsen van damwanden. De aanvraag gaat over de adressen Kostverlorenhof 180 tot en met 203 en Straat van Messina 10. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2017/021824.

Besluit

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

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen goed te lezen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u erop attent dat deze omgevingsvergunning pas in werking treedt wanneer deze onherroepelijk is. Meer informatie hierover treft u aan in bijgaande brochure "Een omgevingsvergunning ontvangen".

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

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

Procedure

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 29 juni 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 20 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.



Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Volledig uitgewerkte constructieve gegevens.

De gevraagde bescheiden kunt u digitaal indienen via gemeente@amstelveen.nl.

Ter inzage legging

Tussen 12 januari 2018 en 22 februari 2018 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 geen gebruik gemaakt.

Publicatie

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

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,

J. de Poorter

Hoofd 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 reeds eerder niet in staat zijn geweest eerder zienswijzen in te dienen.

Bijlage

- 17 gewaarmerkte documenten
- Onderdelen behorende bij de omgevingsvergunning
- Brochure "Rechtsmiddelen"
- Brochure "Een omgevingsvergunning ontvangen"
- Formulier start bouwwerkzaamheden
- Formulier bouwwerkzaamheden gereed



Formulier start bouwwerkzaamheden

Gemeente Amstelveen
Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Postbus 4
1180 BA Amstelveen
wabo@amstelveen.nl

Wij verzoeken u om minstens twee dagen voordat u begint met de werkzaamheden contact op te nemen met de gemeente Amstelveen. Dat kunt u doen door dit formulier op te sturen aan bovenstaand adres.

Soort aanvraag	Omgevingsvergunning
Projectomschrijving	Het oprichten van een appartementengebouw (24 appartementen) een ondergrondse parkeergarage en het tijdelijk plaatsen van damwanden
Activiteiten	Bouwen
Locatie	Kostverlorenhof 180 tot en met 203 en Straat van Messina 10
Zaaknummer toezicht-dossier	Z-2018/007392

**HIERBIJ MELD IK DAT DE WERKZAAMHEDEN DIE
HOREN BIJ DE VERGUNNING ZULLEN BEGINNEN**

Datum start werkzaamheden	
Datum ondertekening formulier	
Handtekening	



**HIERBIJ MELD IK DAT DE WERKZAAMHEDEN DIE
HOREN BIJ DE VERGUNNING ZULLEN EINDIGEN**

Datum einde werkzaamheden

Datum ondertekening
formulier

Handtekening

ONDERDELEN BEHORENDE BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 9 maart 2018 aan Caransa Groep BV voor het project het oprichten van een appartementengebouw (24 appartementen) met ondergrondse parkeergarage en het tijdelijk plaatsen van damwanden op de adressen Kostverlorenhof 180 tot en met 203 en Straat van Messina 10.

Inhoudsopgave

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	2
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.	5



Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken;
- 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, Vergunningen en Handhaving via gemeente@amstelveen.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u bellen met deze afdeling via 020-540 49 11;
- bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
- tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen;
- het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen;
- het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van te voren worden gemeld bij de gemeente via de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving via gemeente@amstelveen.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden;
- uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 worden ingediend. Het bouwveiligheidsplan kunt u digitaal indienen via gemeente@amstelveen.nl onder vermelding van het toezichtsdossiernummer Z-2018/007392;

Constructie

- de definitieve constructietekening(en) en -berekening(en) (inclusief de stukken van de leveranciers) ten behoeve van de uitvoering moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter controle worden ingediend onder vermelding van het toezichtsdossiernummer Z-2018/007392 via gemeente@amstelveen.nl;

Bouwbesluit

- naar aanmelding van het akoestisch onderzoek met rapportnummer H 5851-1-RA-001 van 26 juni 2017 en aangepast rapport 'bouwfysica bij aanvraag omgevingsvergunning' met rapportnummer H5851-3-RA-002 van 26 juni 2017 moeten de volgende maatregelen worden genomen:
 - Gevelisolatie voor alle woningen zal minimaal 27 dB moeten zijn;
 - Voor woningtype A op de begane grond moet het balkon een gesloten borstwering van minimaal 1,40 meter hoog worden aangebracht.
 - Balkons van alle woningen moeten aan de zuid- en westzijde een borstwering hebben van minimaal 1,20 meter hoog en een geluidsabsorberend plafond (minimaal 50% van het plafond) hebben;
 - Bij de ventilatievoorzieningen op het dak moeten schermen (of andere voorzieningen die geluiduitstraling verminderen) aangebracht te worden.
- in beide trappenhuisen moet noodverlichting worden aangebracht;
- de vluchtrouteaanduiding in de kelder moet overeenkomstig het Bouwbesluit worden aangebracht, alvorens deze te plaatsen moet een tekening ter goedkeuring



- worden aangeleverd;
- ingevolge artikel 2.67, eerste lid moet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoen aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse D en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
 - ingevolge artikel 2.68, eerste lid moet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoen aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
 - ingevolge artikel 2.68, vijfde lid moet in afwijking van het eerste tot en met derde lid een deur, een raam, een kozijn en een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel voldoen aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
 - ingevolge artikel 3.21, tweede lid moet een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het kunnen binnendringen van vocht in het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht zijn;
 - ingevolge artikel 3.23, eerste lid mag een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname hebben die gemiddeld niet groter is dan $0.01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$ en op geen enkele plaats groter dan $0,2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$;
 - ingevolge artikel 3.23, tweede lid geldt voor een badruimte het in het eerste lid gestelde voorschrift ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte;
 - ingevolge artikel 4.11, derde lid moet een vloeroppervlakte van een toiletruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid boven die vloer ten minste de in tabel 4.8 aangegeven hoogte hebben. Deze hoogte bedraagt tenminste 2,3 meter;
 - ingevolge artikel 4.19, tweede lid moet een badruimte als bedoeld in artikel 4.18 die is samengevoegd met een toiletruimte als bedoeld in artikel 4.9 een vloeroppervlakte hebben van ten minste $2,2 \text{ m}^2$ en een breedte van ten minste 0,9 m;
 - ingevolge artikel 4.19, vijfde lid moet een vloeroppervlakte van een badruimte als bedoeld in het eerste tot en met vierde lid, boven die vloer ten minste de in tabel 4.17 aangegeven hoogte hebben. Deze hoogte bedraagt tenminste 2,3 meter;
 - ingevolge artikel 6.9, derde lid moet een te bouwen bouwwerk met een in artikel 6.10 bedoelde aansluiting op het distributienet voor gas, voor die aansluiting, leidingdoorvoeren en een mantelbuis hebben die voldoen aan NEN 2768;
 - ingevolge artikel 6.18, eerste lid moet een ondergrondse doorvoer van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 door een uitwendige scheidingconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks liggen op de scheidingsconstructie;
 - ingevolge artikel 6.18, tweede lid moet de gebouwaansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of andere voorziening voor afvoer van afvalwater zodanig zijn dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft;
 - Ingevolge artikel 8.2 moeten bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
 - c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar



- groen;
- de op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:
 - a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
 - b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
 - c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
 - e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid;

Wet natuurbescherming

- De Wet natuurbescherming dient nageleefd te worden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag ontvankelijk is;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- er voldoende aannemelijk is gemaakt dat, *met in achtneming van vorenstaande voorwaarden*, het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
- het bouwplan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen noord - Oost';
- 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 omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij de overwegingen op pagina 5;



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- werkzaamheden dienen uitgevoerd en gebruikt te worden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken;

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag ontvankelijk is;
- het plan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Noord – Oost';
- de strijdigheden betrekking hebben op:
 - artikel 15.1. het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie op gronden waar dit niet is toegestaan;
 - artikel 12.1. het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie op gronden waar dit niet is toegestaan;
 - artikel 23.1. het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie op gronden waar dit niet is toegestaan;
 - artikel 15.2. het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak waar dit niet is toegestaan;
 - artikel 23.2. het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak waar dit niet is toegestaan;
 - artikel 12.2. het bouwen van een van een woongebouw op gronden waar dit niet is toegestaan;
- de vergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- de vergunning niet kan worden verleend middels de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- dit inhoud dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- voor onderliggend verzoek afzonderlijk is beoordeeld of mee kan worden gewerkt aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan;
- in de ruimtelijke onderbouwing voldoende is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er tegen de gevraagde afwijkingen geen bezwaren bestaan;
- de aanvraag is aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening;
- er om deze reden een verplichting bestaat tot een exploitatieplan;
- er geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat de kosten voor het project zijn geregeld in de gesloten anterieure overeenkomst;
- het kostenverhaal hiermee voldoende is gewaarborgd;
- op de locatie de geluidbelasting op de gevels van de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer;
- voor de afwijking van deze voorkeursgrenswaarde wordt afgeweken overeenkomstig de bij dit besluit behorende hogere grenswaarde.



Ter inzage legging

Van 12 januari 2018 tot en met 22 februari 2018 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 geen gebruik gemaakt.