

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z2023-00003684

Documentnummer D2024-00057909

Datum

Betreft Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning

Op 21 december 2023 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z2023-00003684.

Projectomschrijving	het bouwen van een studentenhotel (short stay)
Locatie	Uilenstede 473, 1183 AG 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 artikel 2.1, lid 1, onder a. en c. van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1, onder a., sub 3 van de Wabo, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw en ontwikkeling van een complex dat gebruikt wordt voor short stay (verblijf van 7 dagen tot maximaal 6 maanden).

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: Z2023-00003684.

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.

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.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhotel (short stay) op het adres Uilenstede 473, 1183 AG 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. uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend en goedgekeurd via omgevingstoezicht@amstelveen.nl:
 - a. constructieve (werk)tekeningen en berekeningen ten behoeve van uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1 onder a. van de Mor, waaronder:
 1. definitieve funderingstekeningen, het palenplan en wapeningstekeningen van de fundering en palen;
 2. sterkte berekeningen van de betonnen wanden en de wapening hiervan;
 3. sterkte berekening constructieve elementen met bijbehorende tekeningen;



4. definitieve tekeningen en –berekeningen van de vloeren en het
5. definitieve tekeningen en –berekeningen van de trap sparingen schachten;
6. detailtekeningen en –berekeningen van de lateien, geveldraggers
7. detailtekeningen en –berekeningen van de staalconstructie alsmede van de opwaaiankers, verankeringen aan de vloeren/ daken;
- b. een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, publicatiedatum 1 januari 2018;
- c. het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
- d. het Programma van Eisen van de ontruimingsalarminstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
- e. de tekeningen van het geografische paneel (tijdens de bouwfase);
3. voor ingebruikneming van het bouwwerk dient de bedrijfszekerheid van de brandweertliften te worden aangetoond. Als er meerdere liften in dezelfde schacht zijn aangebracht waarbij er geen bouwkundige scheidingswand tussen de brandweertlift en de overige lift(en) is voorzien, dan moeten alle liften in die schacht en hun elektrische uitrusting dezelfde brandbescherming hebben als de brandweertlift teneinde de bedrijfszekere werking te garanderen. De niet-brandweertliften moeten worden uitgeschakeld zodat zij niet de werking van de brandweertlift kunnen beïnvloeden. Uit de ingediende stukken is niet te herleiden of men hier aan voldoet;
4. uiterlijk 4 weken voor ingebruikname moet een gebruiksmelding zijn ingediend;
5. men dient op het terrein 3 parkeerplaatsen te reserveren voor deelauto's. Deze parkeerplaatsen dienen zo uitgevoerd te worden dat ze ook alleen gebruikt te mogen worden door deelauto's;
6. ingevolge artikel 6.18, tweede lid van het Bouwbesluit moet de gebouwaansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 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;
7. grondwateronttrekking volgens de aangegeven werkzaamheden vallen onder de vergunningsplicht. Hiervoor dient men voor aanvang van de werkzaamheden bij het waterschap een vergunning voor aan te vragen;
8. 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;
9. 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;
10. 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
11. een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan (BLVC-plan) dient overlegd en goedgekeurd te zijn, ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden. Het BLVC-plan kunt u digitaal indienen via bereikbaarheid@amstelveen.nl.



Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan, met in achtneming van vorenstaande voorwaarden, 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 de bestemming 'Kantoor' (artikel 15) van het bestemmingsplan 'Uilenstede - Kronenburg' (vastgesteld 7 juli 2021); Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij de overwegingen van de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels';
6. 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
3. het gebruik van het gebouw is short stay. Er is verblijf tot maximaal 6 maanden toegestaan. Een langer verblijf is in strijd met het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) artikel 2.2.1.c.;
4. de exploitant zal jaarlijks de verhuuradministratie aan het bevoegd gezag overleggen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. de projectlocatie gelegen is binnen het bestemmingsplan 'Uilenstede - Kronenburg' en hierin de bestemming 'Kantoor' (artikel 15) heeft;
3. de projectlocatie gelegen is binnen het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024' en hierin de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' (artikel 4) heeft;
4. het bouwplan niet voldoet aan de volgende bepalingen van het bestemmingsplan:
 - artikel 15.1, omdat alleen kantoren met bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan;
 - artikel 15.2, omdat er uitsluitend ten behoeve van kantoren met bijbehorende voorzieningen mag worden gebouwd.
5. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3 van de Wabo;
6. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
7. de gemeenteraad, gelet op artikel 6.5 van het Bor, moet verklaren dat zij geen bedenkingen heeft;
8. de gemeenteraad, op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor, categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is;
9. hier met de beleidsregels 'Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen' d.d. 3 maart 2021, toepassing aan is gegeven;



10. uit de voornoemde beleidsregels volgt dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist als de activiteit past binnen kaderstellend beleid waarover de gemeenteraad reeds heeft besloten;
11. de gemeenteraad op 18 december 2018 met de startnotitie 'Student Experience International Uilenstede, Academic Hotel' kaderstellend beleid heeft vastgesteld voor de beoogde ontwikkeling. Met het raadsbesluit van 17 februari 2021 is dit kaderstellend beleid aangevuld;
12. het bouwplan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet vereist;
13. het parkeren gebeurt in de parkeergarage en de in de omliggende openbare buitenruimte. Er is een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per kamer aangehouden conform de anterieure overeenkomst;
14. het bouwplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Voor de overwegingen wordt verder verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'Student Experience Amstelveen';
15. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Overige toestemmingen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen nodig zoals een zogeheten MOOR-melding. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Nadere informatie

Op onze website www.amstelveen.nl kunt u terecht voor algemene informatie. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen door een antwoord te sturen op het bericht in jeleef-omgeving.nl of per telefoon. Het telefoonnummer staat 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.

Omschrijving document

01 Aanvraagdocument publiceerbaar
01a Handtekening_opdrachtgever.pdf

02 Tekeningen
03 Tekening parkeerkelder
04 brand_bouwfys7-5-2021_wijz.pdf

05 Bouwbesluit_overzicht_gebruiksfunc.pdf

06 GPR-berekening.pdf
07 Daktekening_PV-panelen.pdf

Bestandsnaam

8266289_1703168505759_publiceerbareaanvraag.pdf
8266289_1703168152028_16_Handtekening_opdrachtgever.pdf
8266289_1703167633101_02_Tekeningen (1).pdf
8266289_1717068054609_401_OA-K1.240530.pdf
8266289_1703167858561_04Bbs_brand_bouwfys7-5-2021_wijz.pdf
8266289_1703167678196_03_Bouwbesluit_overzicht_gebruiksfunc.pdf
8266289_1703167926409_05GPR-berekening.pdf
8266289_1714987301456_Daktekening_PV-panelen.pdf

**Bijlagen**

08 Beng berekening cauberg huygen 05081-59526-01 (Notitie)	Beng berekening cauberg huygen 05081-59526-01 (Notitie) (1).pdf
09 Aanmeldingsnotitie vormvrije mer-beoordeling	00 Aanmeldingsnotitie vormvrije mer-beoordeling.pdf
10 RO versie 9 oktober 24.Pdf (002)	RO versie 9 oktober 24.Pdf (002).pdf
11 Bijlage I - advies verkeer en luchtkwaliteit (aanvraag 2023)	00 Bijlage I - advies verkeer en luchtkwaliteit (aanvraag 2023).pdf
12 Bijlage II - Onderzoek externe veiligheid (aanvraag 2023)	00 Bijlage II - Onderzoek externe veiligheid (aanvraag 2023).pdf
13 Bijlage III - Rapportage verkennend bodemonderzoek Uilenstede 471-473	00 Bijlage III - Rapportage verkennend bodemonderzoek Uilenstede 471-473.pdf
14 Bijlage IV - Akoestische situatie (aanvraag 2023)	00 Bijlage IV - Akoestische situatie (aanvraag 2023).pdf
15 Bemalingsadvies_B3_ExperienceHotel.pdf	8266289_1715595099816_Bemalingsadvies_B3_ExperienceHotel.pdf
15 Bijlage V - Wateradvies (aanvraag 2023)	00 Bijlage V - Wateradvies (aanvraag 2023).pdf
16 Bijlage VI - Amstelveen_Uilenstede 471-473_QS	00 Bijlage VI - Amstelveen_Uilenstede 471-473_QS.pdf
17 Bijlage VII -Stikstof 58885-01v2 (Notitie)	00 Bijlage VII -Stikstof 58885-01v2 (Notitie).pdf
18 Geotechnisch advies_M1_-_19_april_2019.pdf	8266289_1715595100364_Memo_aandachtspunten_M1_-_19_april_2019.pdf
19 Funderingsadvies_F2_-_13_mei_2019.pdf	8266289_1715595100307_Funderingsadvies_F2_-_13_mei_2019.pdf
20 Uitgangspunten_en_constructief_ontwerp.pdf	8266289_1715595100424_Uitgangspunten_en_constructief_ontwerp.pdf
21 Damwandadvies_D1_-_22_mei_2019.pdf	8266289_1715595100180_Damwandadvies_D1_-_22_mei_2019.pdf
22 Bouwplaatsinrichting.pdf	8266289_1715594865568_Bouwplaatsinrichting.pdf
23 Bouwveiligheidsplan.pdf	8266289_1715594866086_Bouwveiligheidsplan.pdf
24 document_veiligonderhoud.pdf	8266289_1715594866754_document_veiligonderhoud.pdf
25 Uitgangspunten_installaties.pdf	8266289_1715595253561_Uitgangspunten_installaties.pdf
26 Ontheffing Nbw	- 11.01 Ontheffing Nbw.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.