

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z2023-00001875

Documentnummer D2024-00010264

Datum

Betreft Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning

Op 23 augustus 2023 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z2023-00001875.

Projectomschrijving	het bouwen van een kantoor en permanente vergunning tijdelijk vergunde loods
Locatie	De Loetenweg 3, 1187WB Amstelveen
Activiteiten	bouwen van een bouwwerk handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Procedure

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

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 in werking 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: Z2023-00001875.

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 ontwerpbesluit op uw aanvraag omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Ontwerpbesluit

Van **PM tot en met PM** heeft het ontwerpbesluit op uw aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegen en is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen daarover 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 kantoor en permanente vergunning voor de tijdelijk vergunde loods op het adres De Loetenweg 3, 1187WB 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 tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1 onder a. van de Mor;
 - b. een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, publicatiedatum 1 januari 2018;
3. 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;
4. 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;
5. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van tevoren 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;
6. In het kader van beschermde flora en fauna blijft een zorgplicht onverkort van kracht; een ieder moet voldoende zorg in acht nemen en rekening houden met alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving. Werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor planten en dieren en hun leefgebied moeten worden voorkomen, worden beperkt of worden gecompenseerd. Werk buiten het broedseizoen van rietbroedende vogels en laat het gebied voorafgaand aan de werkzaamheden controleren op broedgevallen door een ecooloog/deskundige. Zorg dat de rugstreeppad zich niet kan vestigen op het gebied; monitor dit met regelmaat en neem tijdig maatregelen zodat de rugstreeppad de locatie niet kan betreden.
7. In het kader van artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012 (Bluswatervoorziening) is de bluswatervoorziening uit open water secundair, omdat op relatief korte afstand van het perceel brandkranen (blauwe stip) en een geboorde put (oranje stip) aanwezig zijn (< 60m). Op termijn wordt een watergang gegraven die in verbinding staat met andere watergangen (onder N201 is al een duiker aangebracht). Met deze wetenschap wordt voldaan aan het Bouwbesluit, mits men aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de plaats die een blusvoertuig kan innemen moet een lengte hebben van tenminste 10 meter en een breedte van tenminste 4 meter, waarbij de zuigbuizen een maximale totale lengte hebben van 8 meter;
 - aan weerszijden van een blusvoertuig moet over de gehele lengte daarvan een obstakelvrije strook van minimaal 1 meter aanwezig zijn;
 - rijlopers en opstelplaatsen moeten minimaal geschikt zijn voor blusvoertuigen met een massa van 15.000 kg. De asbelasting waarmee rekening moet worden gehouden is 10.000 kg.



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 het geldende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid';
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 daarom 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. de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd 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 6 van het bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid', omdat het bebouwen en gebruiken van gronden met een agrarische bestemming ten dienste van een bedrijvenbestemming niet is toegestaan;
3. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo;
4. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
5. 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;
6. 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;
7. op grond van de voornoemde beleidsregels voor het project geen verklaring is vereist, omdat het plan past binnen het kader waarover reeds door de gemeenteraad is besloten, te weten de structuurvisie 'Amstelveen Zuid';
8. de aanvraag is aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden een verplichting bestaat tot grondexploitatie;



9. geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat de kosten voor het project zijn geregeld in de gesloten anterieure overeenkomst voor het tijdelijk vergunde bouwplan. Het kostenverhaal is hiermee voldoende gewaarborgd;
11. wij op basis van de van de 'Ruimtelijke onderbouwing De Loetenweg 3' hebben geconcludeerd dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Voor de motivering wordt verder verwezen naar bijlage 23;
12. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het geldende 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 situatiebestaand
- 03 situatietekening
- 04 Terreintekening
- 05 Uitvoeringstekening
- 06 overzichtstekening loods 27 okt 2023
- 07 Specificatie tijdelijk vergunde loods
- 08 principedetailtekeningen
- 09 oppervlakte en inhoud
- 10 Bouwbesluitberekeningen
- 11 Rapportage BENG MPG
- 12 constructieve gegevens vergunde tijdelijke loods
- 13 berekening fundering
- 14 Berekening fundering en stabiliteit
- 15 Resultaten geotechnisch onderzoek
- 16 Akoestisch onderzoek
- 17 Star cabin flora en fauna
- 18 Notitie Bedrijven en milieuzonering
- 19 Notitie klimaatadaptatie
- 20 AERIUS Sloopbouwfase
- 21 AERIUS Gebruik
- 22 Historisch bodemonderzoek
- 23 Ruimtelijke onderbouwing

Bestandsnaam

- 8015521_1692818230622_publiceerbareaanvraag.pdf
- 8015521_1698848563941_Starabin-De_Loetenweg_situatiebestaandD0.pdf
- 8015521_1698848678993_Starabin-DeLoetenweg_situatietekeningD1c.pdf
- 8015521_1703063162711_Starabin-DeLoetenweg_terreintekeningD2d.pdf
- 8015521_1703063272838_Starabin-DeLoetenweg_uitvoeringsteke-ningD3c.pdf
- 8015521_1698848877712_1785449_1430747903520_B01a_brw_271023.pdf
- 8015521_1692817576762_De_Meeuw_Technische_fiche.pdf
- 8015521_1703063371231_Starabin-DeLoetenweg_principedetailtekenin-genD4a.pdf
- 8015521_1692816846942_Starabin_oppervlakken_en_inhoud.pdf
- 8015521_1692816773601_bbb-deloetenweg3.pdf
- 8015521_1703063452032_2023-6567_Rapportage_BENG_MPG.pdf
- 8015521_1692818023660_1785449_1430748025423_CON-s1-geb2-kl1-on-beb-15j.pdf
- 8015521_1703063625464_berekening_fundering_-_02-11-2023.pdf
- 8015521_1703063705151_26002-231214-R-C1.pdf
- 8015521_1703063672395_23wp0498-adv-01_Amstelveen_Nieuwbouw_kan-toorruimte_aan_De_Loetenweg_3_-_03-11-2023.pdf
- 8015521_1703063547307_rSTARCA23011.13dec2023.RFI.def.pdf
- Star cabin flora en fauna.pdf
- 8015521_1692818125420_23198_-_Notitie_Bedrijven_-en_milieuzonering.pdf
- 8015521_1692818077174_2211-202_d.d._31-07-2023_klimaatadaptatie.pdf
- AERIUS_projectberekening_Starabin_Sloopbouwfase.pdf
- AERIUS_projectberekening_Starabin_Gebruik.pdf
- 39231 Historisch bodemonderzoek De Loetenweg 3 te Amstelveen, d.d. 28-03-2024.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing De Loetenweg 3.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.

ONTWERPBESLUIT