

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z20-090243

Documentnummer D22-011609

Datum 26 januari 2022

Betreft Besluit aanvraag omgevingsvergunning Kostverlorenkade 21 te Amstelveen

Op 24 december 2020 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer: Z20-090243.

Projectomschrijving: Het bouwen van een woning met bijgebouw
Locatie: Kostverlorenkade 21 te Amstelveen
Activiteiten: Het bouwen van een bouwwerk
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Procedure

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

Vergunningvrij

Middels de bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen als genoemd in artikel 2, aanhef en onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, is voor het plaatsen van de dakkapel op het rechter- en het linkerzijdakvlak geen omgevingsvergunning vereist. Deze onderdelen maken daarmee geen onderdeel uit van dit besluit.

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c en de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo hebben wij op 26 januari 2022 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.

Wanneer u gebruikmaakt van de omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Meer informatie hierover kunt u lezen in de brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen' op de website van de gemeente Amstelveen www.amstelveen.nl.

**Inwerkingtreding omgevingsvergunning**

Uit het bij de aanvraag ingediende verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2c, lid 1 van de Wabo, treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, lid 1, in samenhang met artikel 37, lid 1, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- b. op grond van artikel 39, lid 2 van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of;
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, lid 3 van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Behoudens het bovenstaande, treedt de omgevingsvergunning in werking 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 start van de werkzaamheden ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, melden via wabo@amstelveen.nl.

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 3 december 2021 tot en met 13 januari 2022 heeft een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruikgemaakt.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een woning met bijgebouw' op het perceel Kostverlorenkade 21 te Amstelveen:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.



HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform bijbehorende bijlagen;
2. de bluswatervoorziening in de vorm van een geboorde put moet een minimale capaciteit van 30m³ per uur hebben;
3. de randvoorwaarden uit het 'Akoestisch onderzoek gevelwering Kostverlorenlade 21 Amstelveen' d.d. 25 februari 2021 moeten in acht genomen worden;
4. de aanbevelingen uit de 'Natuurtoets Kostverlorenlade 21 Amstelveen' d.d. maart 2021 moeten in acht genomen worden;
5. uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden ingediend en goedgekeurd via wabo@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;
6. de aanvang en de beëindiging van de bouwwerkzaamheden moeten, ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012, ten minste twee dagen voor de start en het einde, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via wabo@amstelveen.nl;
7. indien het bouwwerk uitgezet moet worden door de gemeente, moet dit uiterlijk 10 werkdagen voor de gewenste datum van het uitzetten van het bouwwerk, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via wabo@amstelveen.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de afdeling Veiligheid en Handhaving via (020) 540 4911;
8. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van te voren, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via wabo@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. het perceel gelegen is in het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' en hierin de enkelbestemming 'Maatschappelijk - Dierenopvang' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering' heeft zoals bedoeld in artikel 14, 32 en 35 van dit bestemmingsplan;
3. de gevraagde bouwwerken binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn toegestaan, omdat de totale oppervlakte van de betreffende bouwwerken niet meer dan 1.000m² bedraagt;
4. het perceel verder gelegen is in de zogenaamde LIB 4- en 5-zone van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
5. binnen de LIB 4-zone geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan behoudens een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd;



6. in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling gemotiveerd moet worden;
7. de ruimtelijke ontwikkeling in dit geval betrekking heeft op het slopen van de bestaande dienstwoning en het realiseren van een vervangende vrijstaande burgerwoning van gelijke aard en gelijke schaal;
8. het aantal mogelijke slachtoffers op de grond bij een vliegtuigongeval niet significant zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
9. het bouwplan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018';
10. de realisatie van dit bouwplan daarmee 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, lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij de overwegingen 'Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
11. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
12. voldoende aannemelijk is gemaakt dat, *met in achtneming van vorenstaande voorschriften*, het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
13. voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

HET HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden 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. het bouwplan in strijd is met artikel 14.1, onder a van het geldende bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018', reeds omdat er geen sprake is van een dienstwoning ten behoeve van maatschappelijke dierenopvang;
3. de omgevingsvergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, omdat het geldende bestemmingsplan geen toereikende afwijkingsmogelijkheden biedt;
4. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo;
5. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
6. de aanvraag betrekking heeft op het vervangen van de bestaande dienstwoning door een vrijstaande burgerwoning met bijgebouw;
7. 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;



8. de gemeenteraad met de beleidsnota 'Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen' d.d. 19 december 2018 categorieën gevallen heeft aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
9. het plan binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en er daarom geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
10. voor de ruimtelijke overwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'OIAVHB Wester Amstel 2018 - Kostverlorenkade 21';
11. gelet het bovenstaande, er tegen het bouwplan geen stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren bestaan en de aanvraag in deze specifieke situatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
12. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend.

Watervergunning

Indien voor de bouw van de kelders grondwater onttrokken moet worden, heeft u ook een watervergunning van de waterbeheerder, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, nodig. U kunt deze aanvraag doen via het Omgevingsloket.

Omgevingsvergunning het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het uitvoeren van heiwerven en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- i. voor de onder a t/m h genoemde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig wanneer sprake is van grondbewerkingen dieper dan 30 cm én groter dan 50 m².

U kunt deze aanvraag doen via het Omgevingsloket.

Sloopmelding

Het is verboden om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen indien daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopaafval naar redelijke inschatting meer dan 10m³ zal bedragen. U kunt deze sloopmelding indienen via het Omgevingsloket.



Nadere informatie

Op onze website www.amstelveen.nl kunt u terecht voor algemene informatie. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen	01 Aanvraagformulier publiceerbaar
	02 Plattegronden d.d. 19-11-2021
	03 Gevelaanzichten d.d. 19-11-2021
	04 Doorsneden d.d. 19-11-2021
	05 Principedetail 1
	06 Principedetail 2
	07 Principedetail 3
	08 Principedetail 4 d.d. 30-07-2021
	09 Principedetail 5 d.d. 30-07-2021
	10 Principedetail 6 d.d. 30-07-2021
	11 Principedetail 7
	12 Principedetail 8
	13 Principedetail 9 d.d. 30-07-2021
	14 Bouwbesluitberekeningen
	15 Geotechnisch grondonderzoek
	16 Akoestisch onderzoek
	17 Akoestisch onderzoek gevelwering
	18 Principe riolering
	19 Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek
	20 Natuurtoets
	21 Erfinrichtingsplan
	22 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht
	23 Fotobijlage
	24 Ruimtelijke onderbouwing

Beroep tegen de inhoud van het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Dan 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.