

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z2023-00003623

Documentnummer D2024-00052318

Datum 22 oktober 2024

Betreft Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Op 20 december 2023 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z2023-00003623.

Projectomschrijving	het bouwen van 77 woningen (Project NIEUW Eilands' Eigen - Scheg Oost fase 1)
Locatie	Gabrielle Cevatlaan 2 t/m 100 (even), Toon de Haaslaan 1 t/m 7 (oneven), Henk Godthelpaan 2 t/m 18 (even), Henk Godthelpaan 1 en 3, Piet Tijstermanlaan 18 en 20, Piet Tijstermanlaan 15 t/m 21 (oneven), Jules Schelvislaan 6 t/m 16 (even)
Activiteiten	het bouwen van een bouwwerk het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 verlening aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder a. en c. en de artikelen 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. 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: Z2023-00003623. Uiterlijk 2 werkdagen van tevoren 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.

Zienswijzen

Van 20 juli 2024 tot en met 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 gebruik gemaakt.

Het college heeft 81 zienswijzen ontvangen. Van de 81 zienswijzen zijn er 36 ingetrokken, waardoor er 45 zienswijzen zijn meegenomen bij de overwegingen die hebben geleid tot het uiteindelijke besluit. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage '46 Notitie zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost'.



ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 77 woningen (Project NIEUW Eilands' Eigen - Scheg Oost fase 1) op de adressen Gabrielle Cevatlaan 2 t/m 100 (even), Toon de Haaslaan 1 t/m 7 (oneven), Henk Godthelplaan 2 t/m 18 (even), Henk Godthelplaan 1 en 3, Piet Tijstermanlaan 18 en 20, Piet Tijstermanlaan 15 t/m 21 (oneven), Jules Schelvislaan 6 t/m 16 (even), 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. 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;
 - c. bemonstering van beeldbepalende materialen in het kader van de redelijke eisen van welstand;
3. in iedere ruimten van de bovenwoningen met een vluchtroute van meer dan 30 meter dienen rookmelders conform NEN2555 aanwezig te zijn, zoals bepaald in artikel 2.102 lid 4 van het Bouwbesluit 2012;
4. 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;
5. 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;
6. 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.

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 voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024';
6. het bouwplan niet voldoet aan de geldende bestemmingsplannen 'De Scheg Oost' en 'Exploitatieplan De Scheg Oost, 1e herziening';
7. 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. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij de overwegingen bij de activiteit 'Het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening';
8. een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid voor dit bouwplan niet benodigd is.

HET HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

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. het plan tevens gelegen is in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024', en hierin de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' heeft, zoals bedoeld in artikel 4 van het bestemmingsplan;
3. het perceel gelegen is in het bestemmingsplan 'De Scheg Oost', en hierin de bestemming 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen' heeft, zoals bedoeld in artikelen 3, 4 en 8 van het bestemmingsplan;
4. het plan niet voldoet aan de volgende bepalingen van het geldende bestemmingsplan:
 - a. Artikel 3.2.1, aangezien de rijwoningen met bijbehorende bouwwerken van Blok 2 (bouwnummers 122 t/m 133), Blok 3 (bouwnummers 133 t/m 141), Blok 4 (bouwnummers 142 t/m 153) grotendeels gelegen zijn buiten het bouwvlak en op gronden met de bestemming 'Groen'. Tevens zijn de bijbehorende erfafscheidingen (hedra op gaasmat-hekwerk) gelegen op de bestemming 'Groen';
 - b. Artikel 4.1, aangezien de rijwoningen van Blok 2 (bouwnummers 122 t/m 133), Blok 3 (bouwnummers 133 t/m 141) gelegen zijn op gronden met de bestemming 'Tuin';
 - c. Artikel 4.2.1, aangezien de rijwoningen met bijbehorende bouwwerken van Blok 2 (bouwnummers 122 t/m 133), Blok 3 (bouwnummers 133 t/m 141)



- gelegen zijn op gronden met de bestemming 'Tuin'. Tevens zijn de bijbehorende berging ter plaatse van Blok 7 (bouwnr. 51, 52) gelegen in de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn ter plaatse niet toegestaan;
- d. Artikel 4.2.1, sub b., onder 1, aangezien de hoogte van erfscheidingen in een voorerfgebied hoger zijn dan 1 meter;
 - e. Artikel 8.2.1 onder a., aangezien bouwnummers 13, 104 t/m 121, Blok 2 (bouwnummers 122 t/m 133), Blok 3 (bouwnummers 133 t/m 141) en Blok 4 (bouwnummers 142 t/m 153) gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn gelegen;
 - f. Artikel 8.2.1 onder b., aangezien door rijwoning met bouwnummer 50 het maximum van 6 woningen binnen het aanduidingsvlak wordt overschreden. Bouwnummers 104 t/m 121 overschrijden gezamenlijk het maximum van 10 woningen binnen het aanduidingsvlak;
 - g. Artikel 8.2.1 onder g., aangezien de rijwoningen met bouwnummers 50 en 52, Blok 2 (bouwnummers 122 t/m 133), Blok 3 (bouwnummers 133 t/m 141) en Blok 4 (bouwnummers 142 t/m 153) zijn gelegen op gronden met de bouwaanduiding 'gestapeld';
 - h. Artikel 8.2.1 onder n., aangezien de maximale goothoogte van 6 meter wordt overschreden door ingrepen in het dakvlak van bouwnummers 104 t/m 153;
 - i. Artikel 8.2.1 onder o., aangezien bouwnummers 123, 133, 105 en 120 (geen mansardekap) een dakhelling kennen van 80 graden aan de kopse kanten;
 - j. Artikel 8.2.2, aangezien aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
 - k. Artikel 3.1, aangezien Blok 2 (bouwnummers 122 t/m 133), Blok 3 (bouwnummers 133 t/m 141) en Blok 4 (bouwnummers 142 t/m 153) groten-deels gelegen zijn buiten het bouwvlak en op gronden met de bestemming 'Groen';
 - l. Artikel 3.1 onder c, aangezien enkele parkeerplaatsen niet (geheel) ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn gelegen;
5. de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a., onder 3;
 6. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
 7. tegen het bouwplan geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Voor de motivering verwijzen wij naar inhoud van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing;
 8. de projectlocatie binnen de reikwijdte van het exploitatieplan 'Exploitatieplan De Scheg Oost, 1e herziening' valt;
 9. het project niet voldoet aan artikel 6 van het exploitatieplan, aangezien het bouwrijp maken van het uitgeefbaar terrein en het openbaar gebied niet is voltooid, de vereiste waterberging ten behoeve van het uitgeefbaar terrein niet is voltooid en het uitgeefbaar terrein niet rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg;
 10. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 8, lid 2 van het exploitatieplan, wanneer naar ons oordeel voldoende (financiële) zekerheden voor de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar terrein en het openbaar gebied, en de rechtstreekse ontsluiting van het uitgeefbaar terrein zijn gesteld;



11. privaatrechtelijk is verzekerd dat de voornoemde werken/voorzieningen worden gerealiseerd. Hiermee is naar ons oordeel voldaan aan de voorwaarden om ontheffing te verlenen;
12. op basis van het voorgaande is beoordeeld dat wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening;
13. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan worden verleend.

Nadere aanwijzingen bodemhygiëne

De volgende aanwijzingen in het kader van bodemhygiëne zijn van toepassing :

1. Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, moet u volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied informeren over de geplande werkzaamheden. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit";
2. Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet u de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200;
3. 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.
4. Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
5. 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 ODNZKG, via www.odnzkg.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****Bestandsnaam**

01 Aanvraagdocument publiceerbaar	8281129_1703057554988_publiceerbareaanvraag.pdf
02 Ruimtelijke Onderbouwing fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost	Ruimtelijke Onderbouwing fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost.Pdf
03 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	8281129_1718634540820_240617-0489132-De_Scheg-Oost_te_Amstelveen_-_vormvrije_m.e.r.-beoordeling.pdf
04 AERIUS-berekening 1	AERIUS_projectberekening_20241008142528_RU9DTfWwiSo5_Bouwfasemaatgevendjaar.pdf
05 AERIUS-berekening 2	AERIUS_projectberekening_20241008125049_Rj3fDkJhZpua_Gebruiksfase152woningen.pdf
06 AERIUS-berekening 3	AERIUS_projectberekening_20241008125032_RSYsdVxWSyD5_Bouw-fase2026plusGebruiksfase152w.pdf
07 Archeologisch onderzoek 1	8281129_1705482816815_Archeologisch_onderzoek_Scheg_Oost_-_Onder-deel_BP.pdf
08 Archeologisch onderzoek 2	8281129_1714482903268_20210504_466433_rap_ARCH-BOIVO-O_De_Scheg_Oost_Amstelveen_rev01.pdf
09 Externe veiligheid onderzoek	Externe veiligheid onderzoek.pdf
10 Ecologische quickscan	8281129_1705482817211_Flora_en_Fauna_Quickscan_NIEUW_Eilands_Eigen.pdf
11 Energielabels	8281129_1713857411470_Energielabels_H5100_HS_BEBO_50_stuks_.pdf
12 Memo verkeerskundige analyse	8281129_1705482817843_Verkeerskundige_analyse_NIEUW_Eilands_Eigen.pdf
13 Notitie externe veiligheid	8281129_1705482817130_Externe_veiligheid_Scheg_Oost_-_Onderdeel_BP.pdf
14 Notitie geluidwering gevel	8281129_1718370339884_2021610_20240612_kve_not_geluidwering_gevel_v1.2.pdf
15 Notitie Hittestress	8281129_1705482817535_Onderzoek_Hittestress_Scheg_Oost_-_Onder-deel_BP.pdf
16 Notitie Luchtkwaliteit	8281129_1705482817409_Luchtkwaliteit_NIEUW_Eilands_Eigen.pdf
17 Quickscan CE	8281129_1705482817619_Quickscan_CE_Scheg_Oost_-_Onderdeel_BP.pdf
18 Verkennend bodemonderzoek	8281129_1705482817905_Verkennend_bodemonderzoek_Scheg_Oost_-_Onder-deel_BP.pdf
19 Set bouwfysica 4,8m woning	8281129_1705482893500_TOTAALSET_bouwfysica_4_8m_woning.pdf
20 Set bouwfysica 5,4m woning	8281129_1705482893593_TOTAALSET_bouwfysica_5_4m_woning.pdf
21 Set bouwfysica 6,0m woning	8281129_1705482893691_TOTAALSET_bouwfysica_6_0m_woning.pdf
22 Set bouwfysica 7,3m woning	8281129_1705482893783_TOTAALSET_bouwfysica_7_3m_woning.pdf
23 Set bouwfysica blok 104-121	8281129_1705482892858_TOTAALSET_bebo_bouwfysica_blok_104-121.pdf
24 Set bouwfysica blok 122-133	8281129_1705482893097_TOTAALSET_bebo_bouwfysica_blok_122-133.pdf
25 Set bouwfysica blok 134-141	8281129_1705482893259_TOTAALSET_bebo_bouwfysica_blok_134-141.pdf
26 Set bouwfysica blok 142-153	8281129_1705482893363_TOTAALSET_bebo_bouwfysica_blok_142-153.pdf
27 Set tekeningen 2-kap 6,0 m	8281129_1713857030462_B6000_HS_tweekapper_klein.pdf
28 Set tekeningen 2-kap 7,3m	8281129_1713857030796_F7300_HS_tweekapper_groot_.pdf
29 Set tekeningen 4,8m woning	8281129_1713857029994_A4800_BA_Rijwoningen_klein.pdf
30 Set tekeningen 5,4m woning	8281129_1713857030229_A5400_HS_Rijwoning_groot.pdf
31 Set tekeningen H5100 blok 104-121	8281129_1713857031039_H5100_HS_BEBO_Blok_104-121.pdf
32 Set tekeningen H5100 blok 122-133	8281129_1713857031340_H5100_HS_BEBO_Blok_122-133.pdf
33 Set tekeningen H5100 blok 134-141	8281129_1713857031642_H5100_HS_BEBO_Blok_134-141.pdf
34 Set tekeningen H5100 blok 142-153	8281129_1713857031892_H5100_HS_BEBO_Blok_142_-_153.pdf
35 Situatietekening Alle Fasen	8281129_1717160424355_4599_Amstelveen_Situatie_SIT_NHS26_2024-05-22.pdf
36 Situatietekening brandkranen en opstelplaatsen	8281129_1713857224974_Opstelplaatsen_brandweer_en_brandkranen_NIEUW_Eilands_Eigen_v2.pdf
37 Situatietekening Fase 1	8281129_1717160424313_4599_Amstelveen_Situatie_SIT-_F1_2024-05-28.pdf
38 Stikstofdepositie-onderzoek	241008-0489132-rap-Scheg-Oost-Ndep_rev07
39 V&G plan Eilands Eigen	8281129_1704901127983_VG_plan_NIEUW_Eilands_Eigen.pdf
40 Verkeerskundige analyse	8281129_1717160424898_240528-0489132.100-Verkeerskundige_analyse_ontwikkeling_De_Scheg-Oost_rev03.pdf
41 Besluit hogere grenswaarden geluid woningen fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost	Besluit hogere grenswaarden geluid woningen fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost.pdf
42 Akoestisch onderzoek	8281129_1717160424134_2023.015.03.R01v2_Scheg_Oost_Amstelveen_mei_2024_met_bijlagen.pdf
43 Weging waterbelang	8281129_1718370340319_240614_489132_rapp_Waterbelang_SchegOost_rev04_inclusief_bijlagen.pdf
44 M.e.r.-beoordelingsbesluit	M.e.r.-beoordelingsbesluit B&W omgevingsvergunning fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost_ondertekend.pdf
45 Stikstofdepositie-onderzoek met bijlagen	241008-0489132-rap-Scheg-Oost-Ndep_rev07_met_bijlagen
46 Notitie zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost	Notitie zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost.pdf



Beroep

Gedurende zes weken na de dag dat 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.