

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z2023-00003680

Documentnummer D2024-00022933

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 Z2023-00003680.

Projectomschrijving	het bouwen van 2 bedrijfspanden c.a.
Locatie	Kwekersstraat, ASV00 O 7712, 7713 en 6560, Amstelveen
Activiteiten	• handelen in strijd met de ruimtelijke regels • het bouwen van een bouwwerk • het aanleggen, wijzigen, verwijderen of onderhouden van een weg • het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit

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, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De documenten die zijn opgenomen als bijlagen bij dit 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: Z2023-00003680.

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 deze omgevingsvergunning:

- handelen in strijd met de ruimtelijke regels;
- het bouwen van een bouwwerk;
- het aanleggen, wijzigen, verwijderen of onderhouden van een weg;
- het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit.



Het bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd 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 moet worden uitgezet 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 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 worden opgelegd;
6. in het kader van beschermde flora en fauna dient het gehele projectgebied te worden uitgerasterd om te voorkomen dat de rugstreeppad dit gebied koloniseert;
7. 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;
8. uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden óf ingebruikname van het bouwwerk moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend via gemeente@amstelveen.nl:
 - Het inspectiecertificaat van de sprinklerinstallatie, dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema 'Brandbeveiliging: Inspectie brandbeveiligingssysteem (VBB-BMI-OAI-RBI) op basis van afgeleide doelstellingen', versie 12.0 (op grond van de regeling Bouwbesluit art. 1.11 lid 1 en art. 1.12);
 - Het installatieattest van de ontruimingsalarminstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
 - Het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
 - De tekeningen van het geografische paneel;
10. Voor het westelijk in het projectgebied geprojecteerde gebouw geldt dat de milieustraat zich bevindt op ca. 3,6 meter van de bedrijfshal. Binnen een afstand van 10 meter tot het onderhavige gebouw mogen zich geen ongesprinklerde gebouwen/-delen op het zelfde perceel bevinden, tenzij de gevel van het onderhavige gebouw ten minste 60 minuten brandwerendheid is in de richting van buiten naar binnen (gezien vanuit het gesprinklerde gebouw);



11. Voor het oostelijk in het projectgebied geprojecteerde gebouw geldt dat op de mezzaninevloer brandslanghaspel(s) moeten worden aangebracht, welke dusdanig geprojecteerd is/zijn dat het een dekkend geheel vormt.
12. Voor beide gebouwen geldt dat met betrekking tot de continuering van de certificering van het brandbeveiligingssysteem een kopie van het onderhoudscertificaat, het inspectiecertificaat en het inspectierapport moet worden gestuurd naar de gemeente via ge-meente@amstelveen.nl;
13. Ten aanzien van detail C1 (isolatiewaarde dak) geldt dat de constructie van het dak bij de laad-/losdocks zodanig moet worden uitgevoerd dat de isolatiewaarde voldoet aan het Bouwbesluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan, met in achtneming van vorenstaande voorschriften, voldoet aan het Bouwbesluit;
3. voldoende aannemelijk is gemaakt 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 en het aanleggen van een weg (Kwekersstraat) 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, waardoor een verplichting bestaat tot grondexploitatie;
9. geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat de kosten voor het project zijn geregeld in de gesloten anterieure overeenkomst en het kostenverhaal hiermee voldoende is gewaarborgd;
10. wij op basis van de van de 'Ruimtelijke onderbouwing Kwekersstraat x' hebben geconcludeerd dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Voor de motivering hiervan wordt verder verwezen naar bijlage 41.
11. 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.

Omschrijving document

- 01 Aanvraagdocument publiceerbaar
- 02 23780 D-01e situatie
- 03 23780 D-02f begane grond totaal
- 04 23780 D-031c materialen- en kleurenstaat
- 05 23780 D-03e gevelaanzichten
- 06 23780 D-04e plattegrond kantoorgedeelte
- 07 23780 D-05e schematische doorsnede A B en C
- 08 23780 D-06f principe doorsneden
- 09 23780 D-07e dakoverzicht
- 10 23780 D-08e terreininrichting en terreinriolering

Bestandsnaam

- 8296459_1703164009920_publiceerbareaanvraag.pdf
- 8296459_1710418220069_23780_D-01e_situatie.pdf
- 8296459_1714570796852_23780_D-02f_beganegrond_totaal.pdf
- 8296459_1703162096302_23780_D-03_1c_materialen_en_kleurenstaat.pdf
- 8296459_1710418220160_23780_D-03e_gevelaanzichten.pdf
- 8296459_1710418220239_23780_D-04e_plattegr_kantoorgedeelte.pdf
- 8296459_1710418220289_23780_D-05e_schem_door-snede_A_B_en_C.pdf
- 8296459_1714570797323_23780_D-06f_principe_doorsneden.pdf
- 8296459_1710418220361_23780_D-07e_dakoverzicht.pdf
- 8296459_1710418220468_23780_D-08e_terreininr_en_terreinriolering.pdf

**Bijlagen**

11 23780 D-09e gebouwriolering kantoordeel	8296459_1710418220632_23780_D-09e_gebouwriole-ring_kantoordeel.pdf
12 23780 D-10e 23780 sprinklerinst en milieustraat	8296459_1710418220752_23780_D-10e_sprinklerinst_en_milieustraat.pdf
13 23780 D-11e principe doorsnede M VA	8296459_1710418220844_23780_D-11e_principe_door-snede_M.pdf
14 23780 D-12e bouwveiligheidsplan	8296459_1710489540852_23780_D-12e_bouwveiligheids-plan.pdf
15 23780 BENG Verhoef Aluminium	8296459_1703161800400_23240_BENG_Verhoef_Alumi-nium.pdf
16 23780 Rapportage Brandveiligheid op basis van risicoana-lyse 150224	8296459_1710418219949_10263R02b-risicoanalyse-15-02-2024.pdf
17 23780 UPD Verhoef Aluminium	8296459_1710933108682_UPD_Verhoef_Aluminium_19-03-2024.pdf
18 23780 Uitgangspunten constructies Verhoef Aluminium	8296459_1703161761862_51000995-1014_Verhoef_Alumi-nium.pdf
19 23843 D-01d situatie	8296459_1710418012919_23843_D-01d_situatie.pdf
20 23843 D-02d plattegrond totaal	8296459_1710418012958_23843_D-02d_plattegrond_to-taal.pdf
21 23843 D-031b materialen en kleurenstaat	8296459_1703242727441_23843_D-03_1b_materia-len_en_kleuren.pdf
22 23843 D-03d gevelaanzichten	8296459_1710418013037_23843_D-03d_gevelaanzichten.pdf
23 23843 D-04e plattegronden	8296459_1714570797382_23843_D-04e_plattegronden.pdf
24 23843 D-05d doorsnede A B en C	8296459_1710418013120_23843_D-05d_door-snede_A_B_en_C.pdf
25 23843 D-06d doorsnede A1 B1 en B2	8296459_1710418013150_23843_D-06d_door-snede_A1_B1_en_B2.pdf
26 23843 D-07e doorsnede B1 en C1	8296459_1714571332151_23843_D-07e_door-snede_B1_en_C1.pdf
27 23843 D-08d dakoverzicht	8296459_1710418013231_23843_D-08d_dakoverzicht.pdf
28 23843 D-09d terreininrichting en terreinriolering	8296459_1710418013347_23843_D-09d_terreininr_en_ter-reinrio.pdf
29 23843 D-10d gebouwriolering kantoordelen	8296459_1710418013421_23843_D-10d_gebouwrio_kantoor-delen.pdf
30 23843 BENG Logistiek bedrijfspand	8296459_1703242687375_23241_BENG_Logistiek_bedrijfs-pand.pdf
31 23843 Rapportage Brandveiligheid op basis van risicoana-lyse 150224	8296459_1710418012756_10263R01b-risicoanalyse-15-02-2024.pdf
32 23843 UPD logistieke hal incl pompkamer	8296459_1710933108488_UPD_logistieke_hal_incl_pompka-mer_19-03-2024.pdf
33 23843 uitgangspunten constructies logistiek pand	8296459_1703162426393_51000995-1015_logistiek_pand.pdf
34 23780 en 23843 DO-I-c impressies	8296459_1703162096942_23780_en_23843_DO-I-c_impres-sies.pdf
35 Akoestisch onderzoek Verhoef Aluminium 2023	8296459_1703161083139_Geluidrapport_de_Loeten-KWA_2023.pdf
36 Bodemonderzoek NDD105 v3 030322	8296459_1703161082924_Bodemonder-zoek_NDD105_v3_030322.pdf
37 Bodemonderzoek PFAS 24112023	8296459_1703161083041_Bodemonderzoek_PFAS_24-11-2023.pdf
38 Luchtkwaliteit	8296459_1703161083750_Luchtkwaliteit_4303450DN01L.pdf
39 Quick Scan Noordammerweg 105 Amstelveen	8296459_1703161211061_QS_Noordammerweg_105_Amstel-veen.pdf
40 Stikstofonderzoek 221223	8296459_1703161084076_Stikstofonderzoek_22-753-22_231220.pdf
41 Ruimtelijke onderbouwing kwekersstraat ontwerpbesluit	Ruimtelijke onderbouwing kwekersstraat.pdf

Beroep tegen de inhoud van het besluit

Binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd kan (schriftelijk, gemotiveerd en onderte-kend) 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.