

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer Z20-088517

Documentnummer D22-330239

Datum

Betreft Ontwerpbesluit verlening aanvraag omgevingsvergunning Keurmeesterstraat 30 t/m 48 (kad.perc. O 10514) in Amstelveen

Op 18 december 2020 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z20-088517.

Projectomschrijving	Het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw
Locatie	Keurmeesterstraat 30 t/m 48 (kad.perc. O 10514) in Amstelveen
Activiteiten	Bouw Handelen in strijd met regels RO Uitweg

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 de artikel 2.1, 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 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 in de brochure "Een omgevingsvergunning ontvangen" op de website van de gemeente Amstelveen: www.amstelveen.nl

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 wabo@amstelveen.nl onder vermelding van het zaaknummer: Z20-088517. Uiterlijk 2 werkdagen van te voren moet u de toezichthouder melden dat:

Raadhuis Laan Nieuwer Amstel 1

1182 JR Amstelveen

T (020) 540 49 11

www.amstelveen.nl

IBAN NL22 BNGH 0285 0003 14

Route per bus

Lijn 174, halte Raadhuis

Lijn 186, halte Dorpsstraat ± 5 min.

Plan uw reis via www.9292ov.nl



- 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!

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.

Zienswijzen indienen

Gedurende bovenstaande periode bestaat voor een ieder de gelegenheid schriftelijk gemotiveerde zienswijzen naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen. Adres is Postbus 4, 1180 BA in Amstelveen. Gedurende deze periode kunnen ook mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht. Een verzoek hiertoe dient uiterlijk 5 werkdagen vóór afloop van de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen ingediend te zijn bij het college van burgemeester en wethouders.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op het adres Keurmeesterstraat 30 t/m 48 (kad.perc. O 10514) in Amstelveen':

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels RO.
- Uitweg

Bouwen

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 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, publicatiedatum 1 januari 2018.
3. het gebouw en het perceel mogen niet beschikken over een voorziening voor gas, zoals een gasaansluiting;
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 wabo@amstelveen.nl onder vermelding van uw zaaknummer en de 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 wabo@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 tevoren worden gemeld bij de gemeente via de afdeling Veiligheid en Handhaving via wabo@amstelveen.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden;
7. bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
8. tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen;
9. het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen;
10. 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;
11. ingevolge artikel 8.2 van het Bouwbesluit moeten bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
 - c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
12. de op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 van het Bouwbesluit te treffen maatregelen moeten worden vastgelegd in een veiligheidsplan. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatieplan (BLVC-plan) te worden overgelegd en goedgekeurd te zijn. Het BLVC-plan kunt u digitaal indienen via bereikbaarheid@amstelveen.nl
13. Het BLVC-plan bevat onder meer:
 - a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;



4. de aan- en afvoerwegen;
5. de laad-, los- en hijszones;
6. de plaats van bouwketen;
7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
3. er voldoende aannemelijk is gemaakt dat, *met in achtneming van vorenstaande voorwaarden*, het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
4. het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
5. het bouwplan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid';
6. het bouwplan voldoet aan de geldende paraplubestemmingsplannen 'Schipholparkeren en Parkeernormen' en 'Archeologie en Cultuurhistorie';
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. De aanvraag wordt in dat geval 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 regels Ruimtelijke Ordening';
8. een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid voor dit bouwplan niet benodigd is.

Handelen in strijd met regels RO

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:



1. werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
2. het gebruik dient plaats te vinden conform bijbehorende bijlagen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. de aanvraag gelegen is binnen het bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid';
3. de gronden de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', zoals bedoeld in artikel 6 van het bestemmingsplan hebben;
4. de strijdigheden betrekking hebben op:
 - a. artikel 6.1.a en artikel 6.2, omdat alleen gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen, zijn toegestaan;
5. de vergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
6. de vergunning niet kan worden verleend middels de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
7. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
8. tegen het bouwplan geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan. Daarbij is het volgende in aanmerking genomen:
 - a. Het perceel is gelegen binnen het plangebied van bedrijventerrein 'De Loeten'. De omzetting van de bestemming 'Agrarische Glastuinbouw' naar een bedrijfsbestemming is een logisch gevolg van de transformatie van het gebied naar een bedrijventerrein;
 - b. Aan de achterzijde loopt de kavel schuin weg maar is de voorgestelde gevel wel in één lijn geplaatst. Hierdoor ontstaat een helder volume;
 - c. De voorzijde ligt aan het oostelijk deel in lijn met de gevel van het naastgelegen pand;
 - d. De gevel aan de westzijde verspringt naar voren en volgt de contouren van de beoogde bouwgrenzen uit de stedenbouwkundige kaart.
 - e. De platte afdekking van het dak is in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten;
 - f. De hoogte van het nieuwe pand is gelijk aan de hoogte van het pand aan de oostzijde op het bedrijventerrein. Aan de andere zijde is een verschil in hoogte en dakvorm. De bebouwing aan deze zijde maakt geen onderdeel uit van het bedrijventerrein 'De Loeten';
 - g. De voornoemde kenmerken van de bebouwing voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van beeldkwaliteitsplan 'De Loeten';
9. de verkeers- en draaibewegingen op eigenterrein kunnen plaatsvinden;
10. het perceel alleen bereikbaar is vanaf het bedrijventerrein De Loeten en niet vanaf de Legmeerdijk;
11. uit bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing volgt dat er geen ruimtelijke bezwaren tegen het bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan zijn;
12. voor de verdere motivering wordt verwezen naar de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing
13. op grond van artikel 2.27 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Bor, de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij tegen het voorgenomen project geen bedenkingen heeft;



14. de gemeenteraad, met de op 18 december 2018 vastgestelde beleidsregels "Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen", categorieën gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring niet is vereist.;
15. op grond van de voornoemde beleidsregels voor het project geen verklaring is vereist, omdat het past binnen het kader waarover reeds door de gemeenteraad is besloten;
16. de aanvraag is aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening;
17. om deze reden een verplichting bestaat tot een exploitatieplan;
18. geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat de kosten voor het project zijn geregeld in de gesloten anterieure overeenkomst;
19. het kostenverhaal hiermee voldoende is gewaarborgd;
20. gelet op het voorgaande het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Uitweg

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
2. vergunninghouder draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van de ontsluiting(en) van het bouwplan op de openbare weg overeenkomstig de gesloten overeenkomst tot kostenverhaal;
3. de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de gemeente Amstelveen. U dient hiervoor contact op te nemen met Postbus Project en Advies (pena@amstelveen.nl);

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het plan getoetst is aan artikel 2.12 van de 'Algemene plaatselijke verordening gemeente Amstelveen';
3. de bruikbaarheid van de weg niet in het gedrang komt;
4. de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg niet in het gedrang komt;
5. geen strijdigheid met het beleid ontstaat;
6. de groenvoorzieningen van de gemeente voldoende zijn gewaarborgd;
7. de omgevingsvergunning gelet op het bovenstaande verleend kan worden.



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
- 02 Situatie
- 03 Bestektekening begane grond
- 04 Bestektekening verdieping
- 05 Bestektekening dakoverzicht
- 06 Bestektekening doorsneden
- 07 Bestektekening gevelaanzichten
- 08 Technisch blad fundering en riool
- 09 Technisch blad begane grondvloer
- 10 Technisch blad verdiepingvloer
- 11 Technisch blad dakoverzicht
- 12 Principe doorsneden D-1 t/m D-6
- 13 Principe doorsneden D-6 t/m D-9
- 14 Bouwbesluit tekening vluchtweg
- 15 Bouwbesluit tekening compartimentering
- 16 Bouwbesluit tekening functies
- 17 Bouwbesluit tekening ventilatie
- 18 BENG berekening
- 19 Uitgangspunten BENG
- 20 Ventilatieberekening
- 21 Bodemportaal Verkennend maart 2022
- 22 Rapport verkennend bodemonderzoek 2016
- 23 Rapport verkennend bodemonderzoek 2007
- 24 Toelichting bodemonderzoeken keurmeesterstraat 2017
- 25 Notitie bodemkwaliteit
- 26 Bouwbesluit bvo en daglicht
- 27 Checklist veilig onderhoud
- 28 Gbo eb vbr tbv bouwbesluittoets
- 29 Akoestisch Onderzoek Keurmeesterstraat 10 units noordzijde
- 30 Energie label
- 31 Aanmeldnotitie MER incl. bijlagen
- 32 RC waarde gevelpaneel
- 33 RC waarde plat dak
- 34 RC waarde vloerisolatie
- 35 Stikstofdepositie beoordeling
- 36 Quickscan Flora & Fauna 2022
- 37 Quickscan Flora & Fauna 2016
- 38 Ruimtelijke Onderbouwing

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.

CONCEPT