



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer HZ_WABO-2022-1979

Documentnummer D2023-00034439

Datum 7 december 2023

Betreft Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Er heeft een systeemconversie bij de gemeente Aalsmeer plaatsgevonden. Hierdoor is het zaaknummer van uw aanvraag omgevingsvergunning veranderd. Uw oude zaaknummer was: Z22-032145 en uw nieuwe zaaknummer is: HZ_WABO-2022-1979. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar dit nieuwe zaaknummer.

Op 4 mei 2022 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Projectomschrijving: Het bouwen van twee woningen
Locaties: Aalsmeerderweg 237 en 239 (voorheen Aalsmeerderweg naast 235, Sectie B, nr. 9895 en 9897) te Aalsmeer
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).

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 7 december 2023 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 op de website van de gemeente Aalsmeer: https://www.aalsmeer.nl/regelen-aanvragen/product/vergunningen_wonen-en-verbouwen_omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Melden (afgeronde) werkzaamheden

Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit, moet u de aanvang van de bouwwerkzaamheden ten minste twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden, onder vermelding van uw zaaknummer en de locatie van de werkzaamheden, melden via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl.

Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, moet u via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl 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 januari 2021 wordt opgeleverd of aangevraagd!

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd op onze gemeentepagina in de 'Nieuwe Meerbode' en op www.officielebekendmakingen.nl.

Zienswijzen

Van 29 september 2023 tot en met 9 november 2023 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 twee woningen' op de adressen Aalsmeerderweg 237 en 239 (voorheen Aalsmeerderweg naast 235, Sectie B, nr. 9895 en 9897) te Aalsmeer:

- 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 uitgangspunten uit het 'Akoestisch Onderzoek Nieuwbouwwoningen Aalsmeerderweg 237 en 239 in Aalsmeer' d.d. 3 augustus 2023 moeten in acht genomen worden om zo een verantwoord binnenniveau in de woningen van maximaal 33dB te kunnen waarborgen;
3. 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 omgevingstoezicht@aalsmeer.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u bellen met de afdeling Veiligheid en Handhaving via (020) 540 4911.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost', waarin aan de percelen de enkelbestemming 'Bedrijf - Verzamelterrein' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder bebouwing' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn toegekend;
3. 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';
4. het bouwplan voldoet aan het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen', omdat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
5. de percelen verder gelegen zijn in de zogenaamde LIB 4-zone van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
6. binnen deze LIB 4-zone geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan, behoudens toevoeging binnen lintbebouwing van niet meer dan drie woningen per bouwplan;
7. in onderliggend geval sprake is van toevoeging van twee woningen binnen lintbebouwing;
8. de percelen tevens gelegen zijn in de zogenaamde LIB 5-zone van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
9. 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;
10. de ruimtelijke ontwikkeling in dit geval betrekking heeft op het toevoegen van twee woningen, waardoor het aantal mogelijke slachtoffers op de grond bij een vliegtuigongeval niet significant zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
11. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
12. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan met in achtneming van vorenstaande voorschriften voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
13. voldoende aannemelijk is 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. de aanvraag in strijd is met de volgende artikelen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost':
 - a. artikel 7.1, omdat de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Verzamelterrein' niet bestemd zijn voor woningen;
 - b. artikel 7.5.5, onder d., omdat niet aan de bestemming gelieerde bewoning als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
 - c. artikel 24.1.1, omdat op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie 50 dB' vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het industriegebied 'Schiphol-Oost' geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden;
 - d. artikel 24.3, onder c., omdat op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - LIB - Beperking bebouwing 4' behoudens bestaand gebruik geen woningen zijn 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 Aalsmeer' d.d. 18 juni 2020 categorieën gevallen heeft aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
7. de gemeenteraad op 26 november 2009 de 'Gebiedsvisie Aalsmeer 2020' heeft vastgesteld;
8. het betreffende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van deze gebiedsvisie;
9. het bouwplan daarmee binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en er daarom geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
10. voor de ruimtelijke overwegingen verder wordt verwezen naar de 'Ruimtelijke onderbouwing Aalsmeerderweg 237 en 239';
11. op basis van het voorgaande beoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend.

Omgevingsvergunning in- en uitrit

Indien u een nieuwe in- en uitrit wenst te realiseren, heeft u een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het maken van een uitweg' nodig. U kunt deze aanvraag indienen via het Omgevingsloket.

**Bodem**

Op de betreffende percelen is in de bovengrond sprake van een loodgehalte van 130-160mg/kg. Onderzoek van het RIVM uit 2015 wijst uit dat lood schadelijker is dan gedacht. Vooral bij jonge kinderen in de leeftijd van 0 tot 6 jaar kan inname van lood een negatief effect hebben op de ontwikkeling van de hersenen. Volgens de GGD kan een loodgehalte in de bodem van 100mg/kg al schadelijk zijn voor de gezondheid. Daarom adviseren wij u om direct contact met de bodem zoveel mogelijk te vermijden, bijvoorbeeld wanneer in de tuin gewerkt wordt of wanneer kinderen in de tuin spelen.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' van kracht. Deze wet schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en/of dieren, zowel beschermde als onbeschermde soorten, voorkomen moeten worden. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid liggen bij u.

Nadere informatie

Op onze website www.aalsmeer.nl kunt u terecht voor algemene informatie. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon. De contactgegevens staan rechtsboven in de brief. Wij verzoeken u daarbij het in deze brief vermelde zaaknummer te gebruiken.

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

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 Aanvraagformulier publiceerbaar
- 02 Bouwkundige tekening situatie, plattegronden, gevels en doorsneden d.d. 07-08-2023
- 03 Bouwkundige principedetails d.d. 07-08-2023
- 04 Bouwkundige tekening trap d.d. 22-03-2023
- 05 Bouwbesluittoets linker woning d.d. 24-05-2023
- 06 Bouwbesluittoets rechter woning d.d. 24-05-2023
- 07 Akoestisch onderzoek, ingediend op 07-08-2023
- 08 BENG-berekening d.d. 24-05-2023
- 09 MPG-berekening linker woning d.d. 24-05-2023
- 10 MPG-berekening rechter woning d.d. 24-05-2023
- 11 Verkennend bodemonderzoek d.d. 22-09-2017
- 12 QuickScan Wet natuurbescherming d.d. 31-03-2021
- 13 AERIUS-berekening bouwfase d.d. 30-11-2023
- 14 AERIUS-berekening gebruiksfase d.d. 30-11-2023
- 15 Ruimtelijke onderbouwing Aalsmeerderweg 237 en 239

Beroep

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. Beroep is alleen mogelijk door degenen die tegen het ontwerpbesluit tijdig zienswijzen hebben ingediend of zij die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest eerder zienswijzen in te dienen.