



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z18-003731

Documentnummer D19-275994

Datum 31 oktober 2019

Betreft Besluit verlening aanvraag omgevingsvergunning Aalsmeerderweg 237A, 237B, 237E, 237F, 237G, 237H, 237K, 237L en 237M in Aalsmeer

Op 29 juni 2018 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z18-003731.

Projectomschrijving	het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw
Locatie	Aalsmeerderweg 237A, 237B, 237E, 237F, 237G, 237H, 237K, 237L en 237M in Aalsmeer
Activiteiten	Bouw Handelen in strijd met regels RO

De behandeling van uw aanvraag vond plaats op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. 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 Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluit verlening aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op artikel 2.1 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 Aalsmeer: www.aalsmeer.nl

Ter inzage legging

Tussen 6 september 2019 tot en met 18 oktober 2019 heeft het ontwerp met de gewaarmerkte stukken van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door de Vereniging van Eigenaren Oosteinderhof fase 1 (hierna: VvE).

Behandeling en beantwoording zienswijze

Op 18 oktober 2019 is er een zienswijze ingediend door de VvE waarin wordt verwezen naar de Noodweg in de situatietekening, die gebruikt is in de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GROB). Geconstateerd is dat er een oude situatietekening in de GROB is gebruikt en deze door de tekening van 13 maart 2019, gemerkt 02 is vervangen. Derhalve is geen sprake van de genoemde Noodweg en is de zienswijze al beantwoord. In de GROB is de nieuwe situatietekening toegevoegd, zie bijlage 30 van de gewaarmerkte stukken.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning treedt inwerking 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 kunt de melding doen door een e-mail te sturen naar wabo@aalsmeer.nl onder vermelding van het zaaknummer: Z18-003731

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.

Publicatie

Het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt op onze gemeentepagina in de Nieuwe Meerbode en op www.overheid.nl.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw' op het adres Aalsmeerderweg 237A, 237B, 237E, 237F, 237G, 237H, 237K, 237L en 237M in Aalsmeer:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

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 gemeente@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, waaronder:
 - constructieve tekeningen en berekeningen van de paalwapeningen;
 - detailtekeningen en -berekeningen van de funderingsbalken, -wapeningen;

- detailtekeningen en –berekeningen van de begane grondvloer, verdiepingsvloer en de dakplaten/ dakconstructie;
 - detailtekeningen en berekeningen van de toegepaste lateien, geveldraggers;
 - tekeningen en berekeningen van de noodafstorten (spuwers);
 - indien van toepassing definitieve tekeningen en –berekeningen van de stalen trappen/ bordessen;
- b. een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, publicatiedatum 1 januari 2018;
3. de aanvang van de werkzaamheden 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 het zaaknummer en de locatie van de werkzaamheden;
4. 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 49 11;
5. de kalenderstaten van de heiwerkzaamheden dienen binnen 2 werkdagen na afronding van de werkzaamheden te worden ingediend via wabo@amstelveen.nl;
6. het storten van beton moet minimaal twee dagen van te voren 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. uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat er sprake is van een asbesthoudende puinverharding die onder het Besluit Asbestwegen valt. Het is verboden een asbesthoudende verhardingslaag te bezitten. U dient deze voor het uitvoeren van de werkzaamheden direct te verwijderen;
8. het dak van het bouwwerk conform NEN 6063 'niet brandgevaarlijk' wordt uitgevoerd;
9. Beschermde planten- en diersoorten:
Voorkomende of niet geheel uit te sluiten beschermde soorten waar bij het bouwrijp maken van het terrein rekening mee moet worden gehouden zijn:
- a. rugstreepd: Indien in de kwetsbare periode (1 april – 1 augustus) gewerkt gaat worden, dan is nader onderzoek noodzakelijk. Er kan dan bekeken worden of er rugstreepd vóórkomen, en zo ja, dan zal er óf gewacht moeten worden tot na 1 augustus, óf er moet met maatregelen (verwoord in een op te stellen mitigatie-compensatieplan) bij de RUD NH een soortenonthefing worden aangevraagd voor deze soort;
 - b. algemene broedvogels (ook hun nesten zijn beschermd indien in gebruik). Nesten hiervan zijn in het broedseizoen beschermd en mogen zonder ontheffing niet worden vernietigd. Indien er tijdens het broedseizoen gewerkt gaat worden, voorafgaand nader onderzoek aan (met eventueel daaruit volgend ontheffingsaanvraag). Alle overige beschermde soorten zijn in het voorste deel van het terrein uit te sluiten, of zijn in Noord-Holland vrijgesteld;
 - c. omdat in het voorjaar de beschermde soort rugstreepd niet volledig is uit te sluiten wordt aangeraden hier nader onderzoek naar te doen (kan in eerste instantie met een korte inventarisatie van de ondiepe plassen in het voorjaar, eventueel gevolgd met nader onderzoek naar de functionele leefomgeving van de rugstreepd op het gehele terrein). Dit is niet nodig als het bouwen pas in augustus gaat starten;
 - d. als uit dit eventuele vervolgonderzoek blijkt dat de rugstreepd niet volledig is uit te sluiten, dan wordt aangeraden contact te zoeken met RUDNH (Regio-
-

- nale Uitvoeringsdienst Noord-Holland) en een aanvraag ontheffing soortenbescherming te bespreken;
- e. ook wordt dan aangeraden om een ecologisch werkprotocol op te laten stellen door een erkend en ter zake kundig ecooloog, en bij de feitelijke werkzaamheden volgens dat protocol te werken. In zo'n ecologisch werkprotocol wordt beschreven hoe bij de werkzaamheden met de beschermde soorten rekening moet worden gehouden, en hoe in het algemeen aan de zorgplicht van de Wet Natuurbescherming moet worden voldaan;
 - f. Mits uitgevoerd volgens richtlijnen uit dit ecologisch werkprotocol wordt op die manier schade aan individuen zoveel mogelijk beperkt. Ook zijn op die manier zowel opdrachtgever als aannemer van het werk ervan verzekerd te werken in de geest van de Wet Natuurbescherming.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag op 29 juni 2018 is ontvangen;
2. de aanvraag ontvankelijk is;
3. op 23 augustus 2018 de beslistermijn op de aanvraag om omgevingsvergunning met 6 weken is verlengd;
4. het ontwerpbesluit met de daarbij behorende gewaarmerkte stukken vanaf 6 september gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
5. gedurende deze periode geen zienswijzen zijn bekendgemaakt;
6. voldoende aannemelijk is gemaakt dat, *met in achtneming van vorenstaande voorwaarden*, het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
7. het bouwplan voldoet aan de gemeentelijk bouwverordening;
8. het bouwplan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost';
9. impliciet omgevingsvergunning gevraagd wordt 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 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 op pagina 3;
10. de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft verklaard dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
11. 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:

- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
- het gebruik dient plaats te vinden conform bijbehorende, gewaarmerkte stukken.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag op 29 juni 2018 is ontvangen;
 - de aanvraag ontvankelijk is;
-

- op 23 augustus 2018 de beslistermijn op de aanvraag om omgevingsvergunning met 6 weken is verlengd;
- het perceel gelegen is in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost", en hierin de bestemming "*Bedrijf-Solitair (B-ST)*";
- de voor Bedrijf-Solitair (B-ST) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - de bedrijfsuitoefening overeenkomstig de bedrijfscategorieën 1 en 2 als-aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van deze plan-regels, behoudens de uitoefening van bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen en het gebruik van de gronden voor zelfstandige kantoren;
 - gebouwen en andere bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
 - de bedrijfsterreinen en opslag ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
 - de daarbij behorende voorzieningen zoals toegangswegen voor de ont-sluiting van de bedrijfspcelen, parkeervoorzieningen, andere verhardin-gen ten behoeve van het bedrijf, groenvoorzieningen, waterlopen, water-bergingen en nutsvoorzieningen.
- het bouwplan in strijd is met de bestemmingsregels omdat ter plaatse van de func-tieaanduiding "(sb-bsb)", uitsluitend de bestaande bedrijfsbebouwing is toege-staan. Daarbij gaat de ontwikkeling uit van een verzamelgebouw voor meerdere bedrijven. De bestemming 'Bedrijf-Solitair' gaat hierbij niet meer op. Buiten deze strijdigheid stuit het bouwplan/gebruiksplan niet op strijdigheden met het be-stemmingsplan;
- om tot een bestemmingswijziging naar 'Bedrijf-Verzamelterrein' te komen zijn in het bestemmingsplan opgenomen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden ontorei-kend om het plan te kunnen legaliseren. Een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren. Ondanks de strijdigheid van het plan met de bestemming 'Be-drijf - Solitair' uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, staat de gemeente Aalsmeer positief tegenover de realisatie van de ontwikkeling aan de Aalsmeer-derweg 237 A t/m M te Aalsmeer. Er bestaan geen planologische bezwaren. Het bouwplan past goed binnen de ontwikkeling die zich in het betreffende gebied de laatste jaren heeft voorgedaan. De bebouwing maakt dat een kale plek in het (be-drijven)terrein wordt opgevuld met nieuwe bedrijvigheid binnen de milieucategori-sering van ten hoogste categorie 2;
- het plan in overeenstemming is met het beleid van rijk en provincie en het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De juridische en eco-nomische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de uitkomsten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure;
- de ingebrachte zienswijze betreft een oude situatietekening die in de GROB is aan-gepast en geen reden is om een afwijkend besluit te nemen;
- geconcludeerd wordt, dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke orde-ning (zie onder bijlagen behorende bij deze omgevingsvergunning), zodat het ge-oorloofd is toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 en voor het bouwplan omgevingsvergunning te verlenen.

Overige toestemmingen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Deze toestemmingen zijn:

1. een melding uitvoeren bodemvoorzieningen ten behoeve van het plaatsen van een warmtepomp (let op Gasloos bouwen na 1-7-2018);
2. een omgevingsvergunning voor het maken van een uitweg/ inrit;
3. als er een activiteit plaatsvindt die schadelijk kan zijn voor beschermde dier- en/of plantensoorten dient er een omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelingen met gevolgen voor beschermde dieren en planten" te worden aangevraagd;
4. een watervergunning/ toestemming van het Hoogheemraadschap voor het aanbrengen van watercompensatie. Zonder deze watervergunning kunt u niet met de werkzaamheden starten.

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.

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,



drs. J.A. de Poorter
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen

- 01 Publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 29 juni 2018
- 02 Situatiekening, ingediend op 13 maart 2019
- 03 Presentatieboekje, ingediend op 29 juni 2018
- 04 Plattegronden begane grond en eerste verdieping, ingediend op 10 januari 2019
- 05 Geveltekeningen, ingediend op 29 juni 2018
- 06 Plattegronden vloeren en dak, ingediend op 29 juni 2018
- 07 Boekje met detailtekeningen, ingediend op 29 juni 2018
- 08 Doorsnede tekeningen, ingediend op 29 juni 2018
- 09 Een tekening met bezetting bedrijfsruimten t.b.v. parkeerplaatsenberekening, ingediend op 29 juni 2018
- 10 Tekening met leidingverloop en funderingstekening, ingediend op 10 augustus 2018
- 11 Een boekje met bouwbesluittoetsing, ingediend op 10 augustus 2018
- 12 Boekje met akoestisch onderzoek, ingediend op 13 maart 2019
- 13 Boekje met Quickscan beschermde planten- en diersoorten, ingediend op 13 maart 2019
- 14 Boekje met checklist veilig onderhoud bouwwerken, ingediend op 13 maart 2019
- 15 Intentieverklaring recht van overpad, ingediend op 22 maart 2019
- 16 Een boekje met gewichts- en stabiliteitsberekening, ingediend op 26 oktober 2018
- 17 Constructietekeningen en detailtekeningen van de fundering, ingediend op 26 oktober 2018
- 18 Een tekening met stekkenplan, ingediend op 26 oktober 2018
- 19 Een constructietekening met palenplan, ingediend op 26 oktober 2018
- 20 Een boekje met detaillering van de poerconstructie, ingediend op 26 oktober 2018
- 21 Een boekje met funderingsadvies, ingediend op 26 oktober 2018
- 22 Een boekje met wapeningsberekening van de fundering, ingediend op 26 oktober 2018
- 23 Een boekje met uitgangspunten, ingediend op 29 juni 2018
- 24 Een boekje met KOMO-attesten betonconstructies, ingediend op 13 maart 2019
- 25 Een boekje met bodem- en verhardingsonderzoek, ingediend op 27 augustus 2018
- 26 Een tekening met gebruiksoppervlakten begane grond en eerste verdieping, ingediend op 27 augustus 2018
- 27 Een document met betrekking tot watercompensatie, ingediend op 13 maart 2019
- 28 Een boekje met brandwerendheid TT-platen, ingediend op 13 maart 2019
- 29 Een boekje met KOMO-certificaten t.b.v. verankeringen betonnen sandwichconstructies, ingediend op 13 maart 2019
- 30 Een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld 26 juni 2019

Bezwaar tegen de inhoud van het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u een gemotiveerd bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer, t.a.v. Juridische Zaken, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer. Onder "de inhoud van een bezwaarschrift" staat vermeld waaraan een bezwaarschrift moet voldoen.

De inhoud van een bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift moet ingediend worden binnen zes weken na de dag waarop deze beslissing is verstuurd.

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaarschrift;
- een omschrijving van het besluit of onderdeel van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u het niet met het besluit eens bent;
- uw handtekening;
- zo mogelijk uw e-mailadres;
- het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent.

Vergeet u niet het bezwaarschrift te ondertekenen en een kopie van het besluit mee te sturen?

Wilt u liever digitaal bezwaar maken? Dan kan dit via www.aalsmeer.nl/bezwaarschrift. Hiervoor moet u wel over een elektronische handtekening (DigiD) beschikken.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het vragen van een voorlopige voorziening is alleen mogelijk indien u (binnen de genoemde bezwaartermijn) een bezwaarschrift heeft ingediend.

Kijk voor meer informatie op www.aalsmeer.nl de folder "Bezwaarschrift indienen?". De folder is ook verkrijgbaar in de publiekshal van het gemeentehuis in Aalsmeer of in de publiekshal van het raadhuis van Amstelveen.