



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z21-075784

Documentnummer D22-109475

Datum 8 juli 2022

Betreft Besluit verlening omgevingsvergunning Stommeerkade (kadastraal perceel C 7569 en 7565) in Aalsmeer

Op 15 oktober 2021 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z21-075784.

Projectomschrijving	het bouwen van 17 appartementen (bouwplan Parkmeer)
Locatie	Stommeerkade 88 t/m 104 (kadastraal perceel C 7569 en 7565) in Aalsmeer
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).

ONTWERP 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 8 juli 2022 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

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: Z21-075784

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!

Publicatie

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

Ter inzage

Met ingang van 29 april 2022 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid gedurende 6 weken met de daarbij behorende stukken, op de volgende wijzen ter inzage gelegen:

- in digitale vorm via de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder planidentificatiecode: NL.IMRO.0358.OIAVHB07xS-OW01, en
- via de gemeentelijke website, link: <http://0358.ropubliceer.nl>
- de balie van de receptie in het gemeentehuis van Aalsmeer, Raadhuisplein 1.;
- de Balie Bouwen en Vergunningen in het raadhuis van Amstelveen, Laan Nieuwer Amstel 1.
- van 29 april 2022 tot en met 10 juni 2022 heeft een ontwerp-omgevingsvergunning 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 17 appartementen (bouwplan Parkmeer), op het adres Stommeerkade 88 t/m 104 (kadastraal perceel C 7569 en 7565) in 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. 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 (detail)tekeningen en (detail)berekeningen ten behoeve van de uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a van de Mor;
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 wabo@aalsmeer.nl. Onder vermelding van uw zaaknummer en 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@aalsmeer.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u bellen met deze afdeling via (020) 540 4911;
5. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van tevoren worden gemeld bij de gemeente via de afdeling Veiligheid en Handhaving via wabo@aalsmeer.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden;
6. de kalenderstaten van de heiwerkzaamheden dienen maximaal 2 werkdagen na gereedkomen van de werkzaamheden te worden ingediend via wabo@aalsmeer.nl;
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 bemalen 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, lid 2 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 worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:
 - 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, lid 2 en 3, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, lid 4;
 - 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, lid 1.
13. een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan (BLVC-plan) dient overlegd en goedgekeurd te zijn, ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden. Het BLVC-plan kunt u digitaal indienen via wabo@aalsmeer.nl;
14. de werkzaamheden en infrastructuur vallen deels binnen de beschermingszones van de ter plaatse aanwezige waterkering. Voor deze werken is een watervergunning nodig. Bij gebruik van de weg op de waterkering met bouw- en vrachtverkeer zwaarder dan 8000 kg is ook een watervergunning benodigd, waarbij uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden stabiliteitsberekeningen moeten worden aangeleverd.

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 de geldende bestemmingsplannen 'Stommeerkade Oost' en 'Parkmeer';
 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 in dat geval op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een
-

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 2, onder c van de Wabo. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt bij de overwegingen bij de activiteit 'Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 de bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost' en 'Parkmeer';
3. de gronden deels de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' hebben, zoals bedoeld in respectievelijk artikel 8, artikel 4 en artikel 9 van het bestemmingsplan 'Parkmeer';
4. de gronden deels de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' hebben, zoals bedoeld in respectievelijk artikel 5 en artikel 22 van het bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost';
5. tevens de volgende aanduidingen gelden op basis van het bestemmingsplan 'Parkmeer':
 - Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A) (artikel 14)
 - Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 (artikel 15)
 - Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 (artikel 16)
 - Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a (artikel 17)
 - Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.3 (artikel 18)
6. tevens de volgende aanduidingen gelden op van het bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost':
 - Geluidzone - industrie Schiphol (artikel 26)
 - Luchtvaartverkeerzone (artikel 26)
7. de strijdigheden betrekking hebben op:
 - a. artikel 4 van het bestemmingsplan 'Parkmeer', omdat parkeren op gronden met bestemming 'Groen' niet is toegestaan;
 - b. artikel 8 van het bestemmingsplan 'Parkmeer', omdat op deze bestemming uitsluitend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen mogen worden gerealiseerd;
8. de vergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
9. de vergunning niet kan worden verleend middels de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
10. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
11. voor onderliggend verzoek afzonderlijk is beoordeeld of mee kan worden gewerkt aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan;
12. in de ruimtelijke onderbouwing 'OIAVHB Parkmeer – Stommeerkade' gemotiveerd wordt dat er tegen de gevraagde afwijkingen geen bezwaren bestaan. Voor de overwegingen wordt verwezen naar de inhoud van 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, op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor, met de beleidsnota 'Nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad' d.d. 18 juni 2020, categorieën gevallen heeft aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
15. het plan binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en er daarom geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
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 beoordeeld is dat wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

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,

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen:

01. Aanvraagformulier – publiceerbaar
02. Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 25-10-2021
03. Bijlage 6 – Besluitvak, 24-03-2022
04. hogere waardenbesluit, 29-03-2022
05. Situatietekening incl. opstelplaats brandweer voertuig – tek.nr. BA-N00, ontvangen op 11-04-2022
06. Situatietekening incl. opstelplaats brandweer voertuig – tek.nr. BA-N00a, ontvangen op 11-04-2022
07. Plattegrond – begane grond en 1e verdieping – tek.nr. BA-N01, ontvangen op 11-04-2021
08. Plattegrond – 2e verdieping en dakaanzicht – tek.nr. BA-N02, ontvangen op 11-04-2022
09. Gevelaanzichten – tek.nr. BA-N11, ontvangen op 11-04-2022
10. Doorsneden – tek.nr. BA-N21, ontvangen op 12-04-2022
11. Principedetails – tek.nr. BA-N61, ontvangen op 19-04-2022

12. Bruto vloeroppervlakte - tek.nr. BA-N72, ontvangen op 23-12-2021
13. Bouwbesluit berekeningen - doc.nr. 2210487, ontvangen op 11-04-2022
14. Notitie akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï, ontvangen op 23-12-2021
15. Akoestisch onderzoek - geluidswering gevelconstructie - doc.nr. 21.045, ontvangen op 31-12-2021
16. Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï - doc.nr. 619.149.50, ontvangen op 23-12-2021
17. AERIUS-berekening, ontvangen op 23-12-2021
18. Aanmeldnotitie vormrvijze m.e.r., ontvangen op 23-12-2021
19. Volledige asbest inventarisatie (Stommeerkade 87 (18-05-2007), ontvangen op 15-10-2021
20. Asbestinventarisatierapport Stommeerkade 87 (11-10-2011), ontvangen op 15-10-2021
21. Asbestinventarisatierapport Stommeerkade 87 (12-12-2011), ontvangen op 15-10-2021
22. Asbestinventarisatierapport Stommeerkade 87 (08-03-2012), ontvangen op 15-10-2021
23. Asbestinventarisatierapport Stommeerkade 79 (23-03-2012), ontvangen op 15-10-2021
24. Verkennend bodemonderzoek en asbest in puin onderzoek (25-09-2019), ontvangen op 15-10-2021
25. Verkennend asbest in grondonderzoek Stommeerkade 79 (21-05-2007), ontvangen op 15-10-2021
26. Plan van Aanpak bodemsanering (18-04-2012), ontvangen op 15-10-2021
27. Overzichtstekening - bestaande verhardingen en zandaanvulling, ontvangen op 15-10-2021
28. Nader asbestonderzoek (22-04-2020), ontvangen op 15-10-2021
29. Evaluatierapport bodemsanering, ontvangen op 12-11-2021
30. Memo flora en fauna (31 augustus 2021), ontvangen op 23-12-2021
31. Quickscan flora en fauna - doc.nr. 16944-v2 (27 september 2019), ontvangen op 23-12-2021
32. Risicoanalyse planschade, ontvangen op 23-12-2021
33. Allonge op de (Anterieure) Overeenkomst tot kostenverhaal Bouwplan Parkmeer Aalsmeer
34. Foto 1 - bouwterrein, ontvangen op 31-12-2021
35. Foto 2 - bouwterrein, ontvangen op 31-12-2021
36. Foto 3 - bouwterrein, ontvangen op 31-12-2021
37. Foto 4 - bouwterrein, ontvangen op 31-12-2021
38. Foto 5 - bouwterrein, ontvangen op 31-12-2021
39. Foto 6 - bouwterrein, ontvangen op 31-12-2021
40. Foto 6 - bouwterrein, ontvangen op 31-12-2021

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.
