



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z21-042638

Documentnummer D21-349599

Datum 30 december 2021

Betreft Besluit aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 137 (naast 135, Sectie G, nr. 6915) te Aalsmeer

Op 3 juni 2021 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer: Z21-042638.

Projectomschrijving:	Het bouwen van een woning
Locatie:	Dorpsstraat 137 (naast 135, Sectie G, nr. 6915) 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 30 december 2021 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 in de brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen' op de website van de gemeente Aalsmeer www.aalsmeer.nl.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Uit het bij de aanvraag ingediende nader bodemonderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2c, lid 1 van de Wabo, treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, lid 1, in samenhang met artikel 37, lid 1, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- b. op grond van artikel 39, lid 2 van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of;
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, lid 3 van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Behoudens het bovenstaande, treedt de omgevingsvergunning in werking 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 start van de werkzaamheden ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, melden via wabo@aalmeer.nl.

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 januari 2021 wordt opgeleverd!

Publicatie

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

Zienswijzen

Van 12 november 2021 tot en met 23 december 2021 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 een woning' op het perceel Dorpsstraat 137 (naast 135, Sectie G, nr. 6915) 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 geluidwering nieuwbouw Dorpsstraat 135 te Aalsmeer' d.d. 14 september 2021 moeten in acht genomen worden;
3. de aanbevelingen uit de 'Quickscan Wet natuurbescherming Dorpsstraat 135 te Aalsmeer' d.d. 13 juli 2021 moeten in acht genomen worden;
4. uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden ingediend en goedgekeurd via wabo@aalsmeer.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;
5. de aanvang en de beëindiging van de bouwwerkzaamheden moeten, ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012, ten minste twee dagen voor de start en het einde, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via wabo@aalsmeer.nl;
6. 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 wabo@aalsmeer.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de afdeling Veiligheid en Handhaving via (020) 540 4911;
7. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van te voren, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via wabo@aalsmeer.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
 2. het perceel gelegen is in het bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016' en hierin de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' heeft zoals bedoeld in artikel 14, 21 en 24 van dit bestemmingsplan;
 3. het perceel verder gelegen is in de zogenaamde LIB 5-zone van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
 4. 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;
 5. de ruimtelijke ontwikkeling in dit geval betrekking heeft op het toevoegen van een vrijstaande woning waardoor het aantal mogelijke slachtoffers op de grond bij een vliegtuigongeval niet significant zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
 6. tevens het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen analoog' van toepassing is;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. het bouwplan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016';
-

9. 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';
10. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
11. voldoende aannemelijk is gemaakt dat, *met in achtneming van vorenstaande voorschriften*, het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
12. voldoende aannemelijk is gemaakt 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. het bouwplan in strijd is met artikel 21.2.1, onder a van het geldende bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016', omdat er geen bouwvlak aanwezig is;
3. de omgevingsvergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, omdat het geldende bestemmingsplan geen toereikende afwijkingsmogelijkheden biedt;
4. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo;
5. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
6. de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een vrijstaande woning;
7. 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;
8. 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;
9. de gemeenteraad op 26 november 2009 de 'Gebiedsvisie Aalsmeer 2020' heeft vastgesteld;
10. het betreffende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van deze gebiedsvisie;
11. het plan daarmee binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en er daarom geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
12. voor de ruimtelijke overwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'OIAVHB Aalsmeer Dorp 2016 - Dorpsstraat 135 Gemeente Aalsmeer' d.d. 6 oktober 2021;

13. het bouwplan tevens in strijd is met artikel 24.2 van het geldende bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016', omdat op de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
14. uit het archeologisch onderzoek 'Aalsmeer Dorpsstraat 135 Gemeente Aalsmeer (NH)' d.d. 20 mei 2021 blijkt dat er geen aanleiding bestaat te veronderstellen dat zich hier archeologische (nederzetting-)resten in de bodem bevinden;
15. daarmee toepassing gegeven kan worden aan de in artikel 24.3.1 van dit bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid;
16. gelet het bovenstaande, er tegen het bouwplan geen stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren bestaan en de aanvraag in deze specifieke situatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
17. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend.

Omgevingsvergunning in- en uitweg

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

Slopmelding

Het is verboden om zonder of in afwijking van een slopmelding te slopen indien daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid slopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m³ zal bedragen. U kunt deze slopmelding indienen via het Omgevingsloket.

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 Bestektekening, ingediend op 17-09-2021
 - 03 Principedetails
 - 04 Bouwbesluitberekeningen
 - 05 BENG- en MPG-berekening
 - 06 Akoestisch onderzoek
 - 07 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels
 - 08 Verkennend bodemonderzoek
 - 09 Nader bodemonderzoek
 - 10 Archeologisch onderzoek, ingediend op 26-08-2021
 - 11 Begeleidend schrijven archeologisch onderzoek
 - 12 QuickScan Wet natuurbescherming
 - 13 Ruimtelijke onderbouwing d.d. 06-10-2021

Beroep tegen de inhoud van het besluit

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.
