



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z22-030843

Documentnummer D23-069763

Datum 2 maart 2023

Betreft Besluit verlening aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 133 Aalsmeer

Op 29 april 2022 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z22-030843.

Projectomschrijving	het bouwen van een woning
Locatie	Dorpsstraat 133 Aalsmeer
Activiteiten	Bouw
	Handelen in strijd met regels RO

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

Besluit verlening aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c en de artikelen 2.10 en 2.12 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

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: Z22-030843

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! (dit geldt dus ook voor aanvragen en projecten die al voor 1-1-2021 zijn/worden vergund).

Publicatie

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

Ontwerpbesluit

Van 13 januari 2023 tot en met 23 maart 2023 heeft een ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken 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 adres Dorpsstraat 133 te Aalsmeer (kadastraal nummer G 3214):

- 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. 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;
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 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;
4. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van te voren 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;
5. de kalenderstaten van de heiwerkzaamheden dienen maximaal 2 werkdagen na gereedkomen van de werkzaamheden te worden ingediend via wabo@aalsmeer.nl;
6. bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;

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. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
4. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
5. het bouwplan niet voldoet aan de geldende bestemmingsplannen 'Aalsmeer Dorp 2016';
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 enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing zijn, zoals respectievelijk bedoeld in artikel 21, artikel 14 en artikel 24 van het bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016';
3. Tevens de volgende gebiedsaanduidingen gelden:
 - Geluidzone - industrie Schiphol (artikel 30);
 - Geluidzone - zonebesluit (artikel 31);
 - Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 (artikel 33);
 - Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a (artikel 33);
 - Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.3 (artikel 34).
4. het bouwplan niet voldoet aan artikel 21.2.1 onder a. van de bestemmingsregels, omdat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig;
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. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo;
8. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
9. 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;
10. 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;
 11. het plan binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en een verklaring van geen bedenkingen daarom niet is vereist;
 12. voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing 'OIAVHB Aalsmeer Dorps 2016 – Dorpsstraat 133 te Aalsmeer' d.d. 29 november 2022 is aangeleverd;
 13. wij op basis van die ruimtelijke onderbouwing hebben geconcludeerd dat tegen het bouwplan geen ruimtelijk bezwaren bestaan. Voor de overwegingen wordt verwezen naar de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing;
 14. de aanvraag is aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening;
 15. om deze reden in beginsel een exploitatieplan is vereist;
 16. in dit geval geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat de kosten voor het project zijn geregeld in een anterieure overeenkomst;
 17. het kostenverhaal hiermee voldoende is gewaarborgd;
 18. 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.

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.nl.

Sloopmelding

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

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 bouwtekeningen
	03 situatietekening
	04 trapdetail
	05 details
	06 constructietekeningen
	07 constructie berekeningen
	08 funderingsadvies
	09 MPG berekeningen
	10 akoestische onderzoek
	11 akoestische onderzoek (geluidwering)
	12 bouwbesluit toetsing
	13 archeologisch onderzoeksrapport
	14 ruimtelijke onderbouwing
	15 QuickScan flora & fauna
	16 stikstof berekeningen 1
	17 stikstof berekeningen 2
	18 verkennend bodemonderzoek

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.