



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z19-012426

Documentnummer D20-365179

Datum 4 november 2020

Betreft Beschikking aanvraag omgevingsvergunning

Op 28 februari 2019 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z19-012426.

Projectomschrijving	Het bouwen van een appartementencomplex, bestaande uit 28 appartementen en een parkeergarage, met bijbehorende voorzieningen (herontwikkeling oude postkantoor)
Locatie	Stationsweg 19 t/m 65 (oneven) en Drie Kolommenplein 4 t/m 10 (even) in Aalsmeer (voorheen Stationsweg 17 en 17A, sectie G, nr. 5057)
Activiteiten	Het bouwen van een bouwwerk Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden Het handelen in strijd met regels RO Het maken van een inrit/uitweg

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de procedure van paragraaf 3.2 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 aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c, artikel 2.2, lid 1, onder e 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.

Indien uit het nog uit te voeren bodemonderzoek blijkt dat er een redelijk vermoeden bestaat dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming, treedt de omgevingsvergunning conform art. 6.2c, lid 1 Wabo niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, 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, tweede lid, 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, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Melden (afgeronde) werkzaamheden

U kunt de melding doen door een e-mail te sturen naar wabo@aalsmeer.nl onder vermelding van het zaaknummer: Z19-012426.

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.officielebekendmakingen.nl.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een appartementencomplex, bestaande uit 28 appartementen en een parkeergarage, met bijbehorende voorzieningen (herontwikkeling oude postkantoor)' op het adres Stationsweg 17 en 17A (sectie G, nr. 5057) in Aalsmeer:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- Het handelen in strijd met regels RO
- Het maken van een inrit/uitweg

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 tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1 onder a. van de Mor, waaronder;

1. definitieve funderingstekeningen, het palenplan en wapeningstekeningen van de fundering en palen;
 2. sterkte berekeningen van de betonnen wanden en de wapening hiervan;
 3. sterkte berekening constructieve elementen met bijbehorende tekeningen;
 4. definitieve tekeningen en –berekeningen van de vloeren en het dak;
 5. definitieve tekeningen en –berekeningen van de trap sparingen en schachten;
 6. detailtekeningen en –berekeningen van de lateien, geveldraggers;
 7. detailtekeningen en –berekeningen van de staalconstructie alsmede van de opwaaiankers, verankeringen aan de vloeren/ daken.een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, publicatiedatum 1 januari 2018;
 - b. de definitieve detailtekeningen van alle vloerafscheidingen;
 - c. de definitieve detailtekeningen van de balkons met onderstaande geluidwerende maatregelen:
 1. een gesloten (glazen) borstwering met een massa van minimaal 10 kg/m² en een hoogte van minimaal 1,2 meter;
 2. de onderkant van bovenliggende balkons geluidsabsorberend uitvoeren met een geluidabsorptiecoëfficiënt van ten minste $\alpha_w = 0,9$;
 - d. de definitieve detaillering en uitvoering met de toe te passen materialen van de (opbouw van de wandconstructie van de) brandwerende scheiding van brandcompartimentering 15 en 16;
 3. na sloop van de aanwezige bouwwerken, maar voor aanvang de (bouw)werkzaamheden moet een bodemonderzoek, zoals bedoeld in artikel 2.1.5 van de bouwverordening, zijn uitgevoerd;
 4. uiterlijk drie weken vóór start van de (bouw)werkzaamheden dient voornoemd bodemonderzoeksrapport worden ingediend en goedgekeurd via wabo@amstelveen.nl;
 5. ingevolge artikel 6.18, tweede lid 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;
 6. 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@amstelveen.nl. Onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden;
 7. 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 4911;
 8. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van tevoren 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;
 9. 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 bereikbaarheid@amstelveen.nl.
-

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. de constructieve beoordeling zich heeft beperkt tot het constructieprincipe;
3. voldoende aannemelijk is gemaakt dat, met in achtneming van vorenstaande voorwaarden, het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
4. voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
5. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
6. het bouwplan niet voldoet aan artikel 12 van het geldende bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016' (vastgesteld 6 juli 2017);
7. voor zover de overige bestemmingsplannen van toepassing zijn, het bouwplan hiermee in overeenstemming is;
8. 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, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een 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 bij de activiteit 'het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening';
9. een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid voor dit bouwplan niet benodigd is.

Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
2. de aanvang en de beëindiging van de werkzaamheden dienen 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;

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
 2. de werkzaamheden zijn gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016' met als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', zoals bedoeld in artikel 24 van het bestemmingsplan;
 3. ingevolge artikel 24.3 van het bestemmingsplan er een vergunning nodig is voor het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 50 m²;
 4. er grondbewerkingen worden uitgevoerd door het afgraven van gronden met een diepte van circa 1 meter én met een oppervlakte van circa 1.616 m²;
 5. ingevolge artikel 24.3.4 van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin wordt
-

- aangetoond dat de archeologische waarden van de betreffende gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld;
6. de aanvrager een archeologisch rapport (IDDS Archeologie, rapport 1997, d.d. augustus 2017) heeft aangeleverd waaruit blijkt dat, met in achtneming van bovenstaande voorwaarden, naar ons oordeel de archeologische waarde in voldoende mate worden veiliggesteld;
 7. gelet het bovenstaande, er geen bezwaren zijn tegen de werkzaamheden van dit project;
 8. de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het handelen in strijd met regels RO

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 het bouwen van een appartementencomplex, bestaande uit 28 appartementen en een parkeergarage, met bijbehorende voorzieningen (herontwikkeling oude postkantoor) betreft;
 3. de gronden gelegen zijn in het bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016' (vastgesteld 6 juli 2017) met de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 12);
 4. het plan niet voldoet aan de volgende bepalingen:
 - a. artikel 12.1, omdat niet aan de bestemmingsomschrijving van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen wordt voldaan aangezien er een appartementencomplex wordt gerealiseerd;
 - b. artikelen 12.2, omdat het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 60% en de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter worden overschreden. Het appartementencomplex betreft namelijk een bebouwingspercentage van circa 98% en een bouwhoogte van 13,25 meter;
 5. de omgevingsvergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, omdat het bestemmingsplan geen toereikende afwijkingsmogelijkheden biedt;
 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, sub a, onder 3 van de Wabo;
 8. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
 9. gezien de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing en de 'Centrumvisie en Beeldkwaliteitsplan Aalsmeer Dorp' er wordt voldaan aan de beleidsregels 'Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer';
 10. gelet op punt 9 er geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist voor onderhavig bouwplan;
 11. voor de ruimtelijke overwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'OIAVHBP Aalsmeer Dorp 2016 – Stationsweg 17';
-

12. gelet op het bovenstaande, beoordeeld is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
13. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Het maken van een inrit/uitweg

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
- alle bijbehorende kosten voor de uitvoering worden door de aanvrager betaald. Voor de kosten dient u contact opnemen met Postbus Project en Advies (pena@amstelveen.nl);
- de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door de gemeente Amstelveen. U dient hiervoor contact op te nemen met Postbus Project en Advies (pena@amstelveen.nl);
- na betaling worden de werkzaamheden uitgevoerd;
- de inrit/uitweg blijft eigendom van de gemeente.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het plan getoetst is aan artikel 2.12 van de van de 'Algemene plaatselijke verordening gemeente Aalsmeer';
3. de bruikbaarheid van de weg niet in gedrang komt;
4. de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg niet in gedrang komt;
5. geen strijdigheid met het beleid ontstaat;
6. de uitweg noodzakelijk is en niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
7. de groenvoorzieningen van de gemeente voldoende zijn gewaarborgd;
8. de omgevingsvergunning gelet op het bovenstaande verleend kan worden.

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.

Zienswijzen

Van 21 augustus 2020 tot en met 2 oktober 2020 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 Publiceerbaar aanvraagformulier, d.d. 25-5-2020 (gewijzigd)
	02 Aanvullende activiteiten, d.d. 4-5-2020 (gewijzigd)
	03 Kleur- & materiaalstaat, d.d. 28-6-2019
	04 Situatie, d.d. 31-3-2020 (gewijzigd)
	05 Gevels, doorsneden AA, BB en CC, d.d. 29-5-2020 (gewijzigd)
	06 Gevels, doorsneden DD, EE, FF, GG, d.d. 29-5-2020 (gewijzigd)
	07 Plattegronden PLN - 0, 1, d.d. 29-5-2020 (gewijzigd)
	08 Plattegronden PLN - 2, 3, d.d. 29-5-2020 (gewijzigd)
	09 Plattegronden PLN - dak, d.d. 31-3-2020 (gewijzigd)
	10 Details - horizontaal, d.d. 31-3-2020 (gewijzigd)
	11 Details - verticaal, d.d. 31-3-2020 (gewijzigd)
	12 Details - prefab beton (balkon, galerij, trap), d.d. 29-5-2020 (gewijzigd)
	13 Kozijnstaat, d.d. 31-3-2020 (gewijzigd)
	14 Rapportage Bouwbesluit 2012
	15 Rapport constructieve uitgangspunten, d.d. 4-5-2020 (gewijzigd)
	16 Overzicht brandveiligheidsvoorzieningen, d.d. 18-6-2020 (gewijzigd)
	17 Rapport berekening brandoverslag, d.d. 7-4-2020 (gewijzigd)
	18 Rapport archeologisch onderzoek van 24 aug 2017
	19 Rapport bodemonderzoek, incl. asbest van 1 mei 2017
	20 Rapport asbestinventarisatie van 5 mei 2017
	21 Lucht- en kleefmonsteronderzoek asbest van 5 mei 2017
	22 Quickscan ecologie van 3 mei 2017
	23 Afdoend onderzoek ecologie van 7 dec 2017
	24 Werkprotocol ecologie van 10 aug 2018
	25 Vvgb Nbw gewone dwergvleermuis, d.d. 12_11_2018
	26 Bijlage bij vvgb Nbw
	27 Bezonningstudie, d.d. 27-8-2019 (gewijzigd)
	28 Rapport akoestisch onderzoek wegverkeer, d.d. 29_8_2019 (gewijzigd)
	29 Rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevels, d.d. 9-10-2019 (gewijzigd)-gecomprimeerd
	30 Rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevels, d.d. 23-6-2020 (gewijzigd)
	31 Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling, d.d. 24-2-2020 (gewijzigd)
	32 AERIUS stikstofberekening, d.d. 24-10-2019 (gewijzigd)

Beroep

Als u het niet eens bent met het besluit, 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.
