



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z20-063772

Documentnummer D21-328892

Datum 11 november 2021

Betreft Besluit verlening aanvraag omgevingsvergunning Aalsmeerderweg 333 in Aalsmeer

Op 14 september 2020 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z20-063772.

Projectomschrijving	Het vernieuwen en vergroten van het kantoorpand en het aanpassen van het dak van het gehele complex met behoud van bestemming daarvan tot één woning en een kantoor
Locatie	Aalsmeerderweg 333 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).

OMGEVINGSVERGUNNING

Ontwerpbesluit verlening aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op artikel 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 in werking 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: Z20-063772.

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.

Zienswijzen

Van 17 september tot en met 28 oktober 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.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het vernieuwen en vergroten van het kantoorpand en het aanpassen van het dak van het gehele complex met behoud van bestemming daarvan tot één woning en een kantoor' op het adres Aalsmeerderweg 333 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@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. de keuze van de paaldiameter rond 219 toepassen in plaats van rond 168, gezien geotechnisch advies met $\alpha_p = 1.0$ i.p.v. 0.7;
 - c. tekenwerk waarbij duidelijk onderscheid wordt gemaakt in de constructie tussen bestaand en nieuw;
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. 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.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. voldoende aannemelijk is gemaakt dat, *met in achtneming van vorenstaande voorwaarden*, het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
3. voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
4. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
5. het bouwplan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost";
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, 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 'Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening'.

HET HANDELEN IN STRIJD MET RUIMTELIJKE ORDENING**Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

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

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het perceel gelegen is in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost", en hierin de bestemming "Wonen - Lintbebouwing" heeft, zoals bedoeld in artikel '15' van het bestemmingsplan;
3. het plan niet voldoet aan de volgende bepalingen van het geldende bestemmingsplan:
 - a. Artikel 15.1.1 juncto artikel 15.1.2, omdat de voorgenomen uitbreiding en het gebruik *kantoor* niet past binnen de genoemde bestemming;
 - b. Artikel 15.2.2, onder d, omdat de maximale toegestane goothoogte van 4,5 meter wordt met 2 meter overschreden.
4. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo;
5. dit inhoudt dat de uitgebreide procedure van toepassing is;
6. voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, 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 zij daartegen geen bedenkingen heeft;
7. de gemeenteraad van categorieën gevallen heeft aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit betreft onder meer situaties waarvoor de gemeenteraad reeds kaderstellend beleid heeft vastgesteld;

8. het bouwplan past binnen het zogenoemde lintenbeleid zodat een verklaring van geen bedenkingen in dit geval niet is vereist;
9. er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen het bouwplan. Het bestaande pand bestaat uit een laag gedeelte en een hoger gedeelte met plat dak. De huidige dakbeëindiging voegt zich niet in het ruimtelijk wensbeeld van de Aalsmeerderweg. Het bouwplan ziet op een te realiseren bouwmassa met gelijke hoogte. Hierdoor ontstaat meer massa aan de kant van de Aalsmeerderweg met een zadeldak als beëindiging. Een dergelijke kapvorm sluit meer aan bij de overige kapvormen langs de Aalsmeerderweg. Door de uitbreiding vindt weliswaar een overschrijding plaats van de maximale goothoogte, maar dit sluit beter aan bij de bestaande strijdige goothoogte en vormt hiermee één geheel;
10. voor de ruimtelijke overwegingen verder wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'Aalsmeerderweg 333';
11. gelet op het bovenstaande, beoordeeld is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
12. de gevraagde 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 Tekening plattegronden, gevels en doorsnede, bestaand
 - 03 Tekening plattegronden, nieuw
 - 04 Tekening gevels en doorsneden, nieuw
 - 05 Tekening details
 - 06 Statische berekeningen
 - 07 Sonderingsrapport
 - 08 Tekening constructie palenplan en begane grond - betonbalken
 - 09 Tekening constructie begane grond en eerste verdieping
 - 10 Tekening constructie dak en kap
 - 11 Tekening constructie aanzichten
 - 12 Tekening constructie doorsneden
 - 13 Tekening situatie inclusief parkeerplaatsen, bestaand en nieuw
 - 14 Ruimtelijke onderbouwing Aalsmeerderweg 333
-

Beroep tegen de inhoud van het besluit

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. Het indienen van beroep schorst de gevolgen van het besluit niet. Indien beroep wordt ingesteld, kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de rechtbank indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.
