



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z20-061559

Documentnummer D21-350917

Datum 22 december 2021

Betreft Besluit verlening aanvraag omgevingsvergunning Herenweg 78e in Kudelstaart

Op 3 september 2020 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z20-061559.

Projectomschrijving	het bouwen van een woning
Locatie	Herenweg 78e in Kudelstaart
Activiteiten	Bouw
	Handelen in strijd met regels RO

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 verlening aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op artikel 2.1 en paragraaf 2.3 van de Wabo hebben wij op 22 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.

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

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ter inzage legging

Tussen 24 september 2021 tot en met 4 november 2021 heeft het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Zienswijzen

Tijdens de behandeling van de aanvraag is er een reacties ontvangen van belanghebbenden. De reacties bevatten, samengevat, de volgende opmerkingen en bezwaren:

1. op welke gronden deze woonark in 2017 tot woning is gelegaliseerd;
2. waarom mag er in dit geval afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan?

Het college heeft de opmerkingen en bezwaren meegenomen bij de overwegingen die hebben geleid tot het uiteindelijke besluit. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 14 van de ruimtelijke onderbouwing.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. 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: Z20-061559

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.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een woning' op het adres Herenweg 78e in Kudelstaart:

- Bouw
 - Handelen in strijd met regels RO
-

Bouwen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
- uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend en goedgekeurd via wabo@aaalsmeer.nl:
 - a. constructieve tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1 onder a. van de Mor;
- 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@aaalsmeer.nl. Onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden;
- 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@aaalsmeer.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u bellen met deze afdeling via 020-540 49 11;
- bij de start bouw dient men rekening houden met aanwezige dieren door aangepaste bouwverlichting en minimale geluidsoverlast dient men zorg te dragen voor een minimale verstoring. Tevens dient men rekening te houden met het "broedseizoen" ca. 15 maart en 15 juli.
- het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van te voren worden gemeld bij de gemeente via de afdeling Veiligheid en Handhaving via wabo@aaalsmeer.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden;
- de conclusies en bevindingen in hoofdstuk 4 van het akoestisch rapport 'Nieuwbouw woning Herenweg 78E te Kudelstaart, onderzoek geluidswering gevel' (met rapportnummer M+P.ABH.20.01.1 van 9 juli 2020 opgesteld door M+P) dient men in acht te nemen. De voorgeschreven maatregelen dienen op een zorgvuldige manier aangebracht te worden ten einde een aangenaam leefklimaat in de woning te garanderen.

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. het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
 4. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
 5. het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg – Plasoevers 2005', waarin de gronden de bestemmingen 'Woondoeleinden, niet gestapeld' zoals bedoeld in artikel 8. Het gebruik van het gebouw is hiermee in overeenstemming. Op grond van artikel 8.4.1. onder a dienen gebouwen binnen een op de plankaart opgenomen bouwvlak te worden gebouwd. Voor het betreffende perceel is geen bouwvlak opgenomen. Op dat onderdeel is er dus strijd met het bestemmingsplan ;
 6. een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid voor dit bouwplan niet benodigd is.
-

Toetsingsdocumenten

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit;
- APV Aalsmeer.

Handelen in strijd met regels RO

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:

- de aanvraag op 3 september 2020 is ontvangen;
- de aanvraag ontvankelijk is;
- het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Uiterweg – Plasoever 2005 met de bestemming 'Woondoeleinden, niet gestapeld (artikel 8);
- op grond van artikel 8.4.1. onder a dienen gebouwen binnen een op de plankaart opgenomen bouwvlak te worden gebouwd. Voor het betreffende perceel is geen bouwvlak opgenomen. Op dat onderdeel is er dus strijd met het bestemmingsplan;
- naast het feit dat er geen bouwvlak is opgenomen, is het bouwvoornemen ook in strijd met de bepaling in 8.4.2. onder c, dat een kapverplichting kent. Het nieuwbouwplan ziet op een (hoofd)gebouw met een platte afdekking;
- de dubbelbestemming 'Archeologie 2' geldt. Ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 2' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,40 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 100 m² bedraagt. Het gebouw heeft een groter oppervlak en gaat dieper de grond in dan 0,4 meter;
- de dubbelbestemming 'Waterkering' van toepassing is en er derhalve op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming
- het plan op grond van bovenstaande niet voldoet aan de volgende bepalingen van het geldende bestemmingsplannen;
- de omgevingsvergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, omdat het bestemmingsplan geen toereikende afwijkingsmogelijkheden biedt;
- middels een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo) kan de omgevingsvergunning worden verleend;
- het plan is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie en ruimtelijke beleid van de gemeente;
- er gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan;
- er geen ruimtelijke bezwaren zijn en de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing;
- er geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig is;
- 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 Aanvraag publiceerbaar
	02 Situatie nieuw
	03 Renvooi
	04 Fundering begane grond
	05 Verdieping en dak
	06 Tekening gevels
	07 Tekening trap
	08 Archeologisch onderzoek
	09 Bouwbesluit toets
	10 Details
	11 Geluid rapport
	12 Bodem asbestonderzoek
	13 Ruimtelijke onderbouwing

Beroep tegen de inhoud van het besluit

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd (schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend) beroep instellen bij de rechtbank Amsterdam Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hier zijn kosten aan verbonden. Voor de behandeling van een beroepschrift is namelijk griffierecht verschuldigd. 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.