



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z2023-00003792

Documentnummer D2024-00054292

Datum [PM]

Betreft Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning

Op 29 december 2023 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer: Z2023-00003792.

Projectomschrijving: Het bouwen van een woning en het realiseren van een in- en uitrit
Locatie: Achter Bilderdammerweg 64 te Kudelstaart
Activiteiten: Het bouwen van een bouwwerk
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Het maken van een uitweg

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

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a. en c., artikel 2.2, lid 1, onder e. en de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 2:12 van de 'Algemene plaatselijke verordening Aalsmeer 2017', hebben wij besloten om 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 op de website van de gemeente Aalsmeer: https://www.aalsmeer.nl/regelen-aanvragen/product/vergunningen_wonen-en-verbouwen_omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Op basis van het bij deze aanvraag ingediende 'Verkennd bodemonderzoek, Locatie: achter Bilderdammerweg 64 te Kudelstaart, Projectnummer: 2023-0631' d.d. 6 februari 2024 blijkt dat er ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging 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:

- 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;
- 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;
- 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.

En/of.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Rechtbank Amsterdam, Sector Bestuursrecht, treedt het besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Melden (afgeronde) werkzaamheden

Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit, moet u de aanvang van de bouwwerkzaamheden ten minste twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden, onder vermelding van uw zaaknummer en de locatie van de werkzaamheden, melden via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl.

Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, moet u via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl 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 www.officielebekendmakingen.nl.



Zienswijzen

Van [PM] tot en met [PM] heeft een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel/geen] gebruikgemaakt.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een woning en het realiseren van een in- en uitrit' op de locatie gelegen achter Bilderdammerweg 64 te Aalsmeer:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Het maken van een uitweg.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform bijbehorende bijlagen;
2. de aanbevelingen uit de 'QuickScan Ecologische Waarden Bilderdammerweg 64 in Kudelstaart' d.d. 3 januari 2024 moeten in acht genomen worden;
3. uiterlijk 3 weken voor ingebruikname van het bouwwerk moet het volgende, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, ter goedkeuring worden ingediend via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl:
 - a. het rapport van oplevering van de geboorde put (capaciteitstest);
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 omgevingstoezicht@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, waaronder een uitgewerkt palenplan en een uitgewerkte funderingstekening inclusief wapening;
5. 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 omgevingstoezicht@aalsmeer.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de afdeling Veiligheid en Handhaving via (020) 540 4911;
6. het storten van beton moet tenminste twee werkdagen van te voren, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via omgevingstoezicht@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. de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan 'Kudelstaart - Westeinderhage', waarin aan de percelen de enkelbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen - 2' zijn toegekend;
3. de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2020', waarin aan de percelen de enkelbestemming 'Bedrijf' is toegekend;



4. 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';
5. het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
6. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
7. voldoende aannemelijk is 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. de aanvraag in strijd is met artikel 6.1 van het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2020', omdat de gronden met de bestemming 'Bedrijf' niet bestemd zijn voor een woning;
3. de omgevingsvergunning ten aanzien van deze strijdigheid kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a., sub 3° van de Wabo;
4. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
5. 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;
6. 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;
7. de gemeenteraad op 26 november 2009 de 'Gebiedsvisie Aalsmeer 2020' heeft vastgesteld;
8. het betreffende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van deze gebiedsvisie;
9. het bouwplan daarmee binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en er daarom geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
10. voor de ruimtelijke overwegingen verder wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'Bilderdammerweg achter 64';
11. op basis van het voorgaande beoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend.



HET MAKEN VAN EEN UITWEG

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. alle bijbehorende kosten voor de uitvoering van de uitweg moeten door de aanvrager worden betaald;
2. de werkzaamheden met betrekking tot de uitweg moeten uitgevoerd worden door of namens de gemeente Aalsmeer. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Projecten en Advies via infra@amstelveen.nl;
3. de werkzaamheden met betrekking tot de uitweg worden na betaling uitgevoerd;
4. de uitweg blijft in eigendom van de gemeente Aalsmeer.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. de aanvraag getoetst is aan artikel 2.12 van de 'Algemene plaatselijke verordening Aalsmeer 2017';
3. de bruikbaarheid van de weg niet in het gedrang komt;
4. geen strijdigheid met het geldende bestemmingsplan ontstaat;
5. de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg niet in het gedrang komen;
6. de uitweg noodzakelijk is en niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
7. de groenvoorzieningen van de gemeente Aalsmeer voldoende zijn gewaarborgd;
8. de omgevingsvergunning gelet op het bovenstaande verleend kan worden.

Slopmelding

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

Flora en fauna

Bij het uitvoeren van het project moeten nadelige gevolgen voor planten en/of dieren, zowel beschermde als onbeschermde soorten, voorkomen worden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen en de verantwoordelijkheid daarvoor ligt primair bij u.

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. De contactgegevens staan rechtsboven in de brief. Wij verzoeken u daarbij het in deze brief vermelde zaaknummer te gebruiken.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Deze brief is elektronisch gegenereerd en daarom niet voorzien van een handtekening.

**Bijlagen****Omschrijving document**

- 01 Aanvraagformulier publiceerbaar
- 02 Aanvraagformulier 'het maken van een uitweg'

- 03 Situatietekening nieuwe toestand d.d. 28-03-2026
- 04 Bouwkundige tekening d.d. 24-03-2026
- 05 Technische tekening d.d. 24-03-2025
- 06 Bouwbesluittekening d.d. 24-03-2026
- 07 Bouwbesluitberekeningen d.d. 03-09-2025
- 08 Berekening brandoverslag d.d. 24-02-2026

- 09 BENG-onderlegger, ingediend op 10-11-2025
- 10 BENG-berekening d.d. 06-11-2025

- 11 Energielabel d.d. 06-11-2025

- 12 MPG-berekening d.d. 04-11-2025
- 13 Geluidberekening warmtepomp d.d. 09-03-2026
- 14 Verkennend bodemonderzoek d.d. 06-02-2024

- 15 QuickScan Ecologische Waarden d.d. 03-01-2024

- 16 Rapportage stikstofdepositie d.d. 02-03-2026
- 17 Planologische risicoanalyse d.d. 01-02-2024

- 18 Ruimtelijke onderbouwing 'Bilderdammerweg achter 64'

Bestandsnaam

- 8319767_1703843441314_publiceerbareaanvraag.pdf
- 8319767_1718199674533_Formulier_het_maken_van_een_uitweg.pdf
- 2025-0143-K Kadastrale situatie 24-03-2026.pdf
- 2025-0143-01 Bestektekening 24-03-2026.pdf
- 2025-0143-02 Technisch blad 24-03-2026.pdf
- 2025-0143-03 Bouwbesluit.pdf
- 2025-0143 Bouwbesluit 2012 berekening.pdf
- 26-012 WBO Woning Bilderdammerweg 64 Kudelstaart export 24-02-2026.PDF
- 2025-0143-04 Beng onderlegger.pdf
- uniec3_2025-0143 Vrijstaande woning - Kok_2025-11-06_173917.pdf
- Bilderdammerweg 64 Kudelstaart - nieuwbouw woning-D446D2BAB8394FE286632AF5B4FBC504 (Voorlopig label 370333615).pdf
- 2025-0143 mpg-berekening.pdf
- 2025-0143 Geluid berekening.pdf
- 8319767_1715177171759_2023-0631_Bilderdammerweg_64_Kudelstaart_-_6_februari_2024_-__.pdf
- 8319767_1715177172301_E23152-QS-RAP-01.pdf

- 2025-0143 - onderzoek stikstof depositie- versie 1.pdf
- 8319767_1715177203532_RA__Bilderdammerweg_64_Kudelstaart.pdf
- d_NL.IMRO.0358.OIAVHB20xD-OW01_OIAVHB Kudelstaart 2020 - Bi.Pdf.pdf

Beroep

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. Om te voorkomen dat een besluit in werking treedt kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Rechtbank Amsterdam, Sector Bestuursrecht via het genoemde adres.