



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z22-092037

Documentnummer D23-024597

Datum 23 mei 2023

Betreft Besluit aanvraag omgevingsvergunning Dreef 54 t/m 114 (voorheen Meervalstraat, Sectie C, nr. 7879 en 7881) te Aalsmeer

Op 24 november 2022 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer: Z22-092037.

Projectomschrijving: Het bouwen van 31 appartementen (De Tuinen van Hornmeer)
Locaties: Dreef 54 t/m 114 (voorheen Meervalstraat, Sectie C, nr. 7879 en 7881) te Aalsmeer
Activiteiten: Het bouwen van een bouwwerk
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden

De aanvraag heeft ook betrekking op de activiteit 'het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden', zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b. van de Wabo. Deze activiteit is echter niet aan de orde en maakt daarom geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c en de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo hebben wij op 23 mei 2023 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.

Wanneer u gebruikmaakt 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 de bekendmaking van dit besluit, maar is dan nog niet onherroepelijk.

Melden (afgeronde) werkzaamheden

U moet de start van de werkzaamheden ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, melden via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl.

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 januari 2021 wordt opgeleverd of aangevraagd!

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd 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 31 appartementen (De Tuinen van Hornmeer)' op de adressen Dreef 54 t/m 114 (voorheen Meervalstraat, Sectie C, nr. 7879 en 7881) te 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. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform bijbehorende bijlagen en mogen pas aanvangen nadat de projectlocatie is voorzien van een DIT-riool (conform het schetsontwerp en programma van eisen zoals opgenomen in bijlage 1 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan);
2. de bluswatervoorzieningen moeten ieder beschikken over een minimale capaciteit van 30m³ per uur;

3. 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;
 - b. een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
4. voor ingebruikname van het bouwwerk moeten de volgende bescheiden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, ter goedkeuring worden ingediend via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl:
 - een testrapport waaruit blijkt dat de toegepaste terugslagkleppen voldoen aan S200, bepaald/beproefd op basis van de omschreven methode van DGMR. Dit betekent een test op basis van NEN-EN 1634-3, maar dan bij 300Pa drukverschil. Bij de beproeving moet ook de temperatuur in het luchtkanaal ter plaatse van de positie van de vlinderklep worden gemeten, hierbij zal het uitgangspunt moeten zijn dat de vlinderklep geactiveerd is voordat de terugslagklep zijn functie niet meer kan uitoefenen. Tussen de terugslagklep en de vlinderklep moet voldoende afstand aanwezig zijn zodat beide elkaar niet beïnvloeden. De afstand moet gebaseerd zijn op de afstand zoals aangehouden bij de test;
 - een testrapport waaruit blijkt dat het toegepaste deurblad inclusief kozijn, welke op componentniveau als brandklasse D wordt aangemerkt, als set wordt toegepast en op 'end use' niveau is getest en voldoet aan de eisen van brandklasse B;
5. de aanvang en de beëindiging van de bouwwerkzaamheden moeten, ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012, ten minste twee dagen voor de start en het einde, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via omgevingstoezicht@aalsmeer.nl;
6. 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 bellen met de afdeling Veiligheid en Handhaving via (020) 540 4911;
7. het storten van beton moet minimaal 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. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
3. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan, *met in achtneming van vorenstaande voorschriften en met toepassing van de gelijkwaardigheidsbepaling*, voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
4. het bouwplan niet getoetst is aan redelijke eisen van welstand, omdat de projectlocatie, volgens het welstandsbeleid, gelegen is in een welstandsluw gebied;
5. het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan '2e herziening Hornmeer - Meervalstraat-Roerdompplan' (hierna: bestemmingsplan);

6. medewerking 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';
7. artikel 6.4.1 van het bestemmingsplan een voorwaarde bevat ten aanzien van het te realiseren aantal woningen (15%) binnen de sociale sector. Het bouwplan op dit punt beoordeeld is in samenhang met een bouwplan voor 49 grondgebonden woningen binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Van de in totaal 80 woningen er 13 (1 appartement en 12 grondgebonden woningen) vallen binnen de sociale sector. Hiermee voldaan wordt aan de voorwaarde van minimaal 15%;
8. artikel 6.4.2 van het bestemmingsplan een voorwaarde bevat voor watercompensatie (15% van de toename aan verharding). Het bouwplan op dit punt is beoordeeld in samenhang met een bouwplan voor 49 grondgebonden woningen binnen hetzelfde bestemmingsvlak. De voorheen aanwezige verharding een omvang van circa 9.015m² had. In de nieuwe situatie de verharding een omvang van circa 11.406m² heeft. Er dus sprake is van een toename van circa 2.391m². Hiervan 15% gecompenseerd moet worden. Het circa 359m² te compenseren water gerealiseerd is binnen - en wordt afgeschreven van - het extra gegraven open water met een totale oppervlakte van circa 9.822m² binnen het 'Recreatiepark VVA-Aalsmeer', dat gelegen is binnen hetzelfde peilgebied;
9. artikel 6.4.3 van het bestemmingsplan een voorwaarde bevat ten aanzien van een zogeheten DIT-riool. Met het oog hierop een voorschrift aan deze omgevingsvergunning is verbonden dat de bouwwerkzaamheden pas mogen aanvangen nadat de projectlocatie is voorzien van een DIT-riool (conform het schetsontwerp en programma van eisen zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan).

HET HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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. het bouwplan in strijd is met artikel 6.4.4 van het bestemmingsplan, omdat niet voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016';
3. de omgevingsvergunning ten aanzien van deze strijdigheid kan worden verleend met toepassing van de in artikel 6.4.5, onder b, sub 1° van het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid. Uit de deskundigerapportage van Mobycon BV d.d. 30 januari 2023 blijkt dat met inachtneming van het beoogde dubbelgebruik in voldoende mate voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
4. gelet hierop de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' van kracht. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en/of dieren, zowel beschermde als onbeschermde soorten, voorkomen moeten worden. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid liggen 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Sj. Vellenga



mr. G.E. Oude Kotte

Bijlagen	01 Aanvraagformulier publeerbaar
	02 Renvooi AO-00.00 d.d. 18-04-2023
	03 Nieuwe situatie AO-00.01 d.d. 18-04-2023
	04 Nieuwe situatie bouwvlak AO-00.02 d.d. 20-04-2023
	05 Begane grond AO-12.00 d.d. 18-04-2023
	06 Eerste verdieping AO-12.01 d.d. 18-04-2023
	07 Tweede verdieping AO-12.02 d.d. 18-04-2023
	08 Derde verdieping AO-12.03 d.d. 18-04-2023
	09 Vierde verdieping AO-12.04 d.d. 18-04-2023
	10 Dakaanzicht AO-12.05 d.d. 18-04-2023
	11 Gevelaanzichten AO-12.10 d.d. 18-04-2023
	12 Doorsneden AO-12.20 d.d. 18-04-2023
	13 Principedetails AO-40.03 d.d. 20-04-2023
	14 Beoordeling rookwerende terugslagklep
	15 Bouwbesluitrapportage d.d. 17-04-2023
	16 BENG-berekeningen en energielabels d.d. 18-04-2023
	17 Inrichtingsplan d.d. 24-04-2023
	18 Overzicht oppervlakteverhardingen d.d. 20-04-2023
	19 QuickScan Wet natuurbescherming
	20 Ecologisch onderzoek sperwer
	21 AERIUS-rapportage d.d. 01-02-2023
	22 Projectberekening AERIUS sloop- en bouwfase d.d. 27-01-2023
	23 Projectberekening AERIUS gebruiksfase d.d. 27-01-2023
	24 Memo Mobycon d.d. 30-01-2023

Bezwaar tegen de inhoud van het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u een gemotiveerd bezwaarschrift sturen aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer, t.a.v. Juridische Zaken, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer. Onder 'de inhoud van een bezwaarschrift' staat vermeld waaraan een bezwaarschrift moet voldoen.

De inhoud van een bezwaarschrift

Een bezwaarschrift moet ingediend worden binnen zes weken na de dag waarop deze beslissing is verstuurd.

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaarschrift;
- een omschrijving van het besluit of onderdeel van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening;
- zo mogelijk uw e-mailadres;
- het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent.

Vergeet u niet het bezwaarschrift te ondertekenen en een kopie van het besluit mee te sturen?

Wilt u liever digitaal bezwaar maken? Dan kan dit via www.aalsmeer.nl/bezwaarschrift. Hiervoor moet u wel over een elektronische handtekening (DigiD) beschikken.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het vragen van een voorlopige voorziening is alleen mogelijk indien u (binnen de genoemde bezwaartermijn) een bezwaarschrift heeft ingediend.

Kijk voor meer informatie op www.aalsmeer.nl de folder 'Bezwaarschrift indienen?'. De folder is ook verkrijgbaar in de publiekshal van het gemeentehuis in Aalsmeer.
