

Supermarkt Ton Blaricum BV

**Bezoekadres**

Kerklaan 16  
1261 JB Blaricum

**Postadres**

Postbus 71  
3755 ZH Eemnes

**Uw kenmerk**

**Ons kenmerk**

WABO 2021-1169

**Telefoonnummer**

14 035

T 14 035

F 035 - 751 31 01

**Uw brief van**

**Behandeld door**

Dhr.

**Bijlagen**

W [www.blaricum.nl](http://www.blaricum.nl)

M [info@blaricum.nl](mailto:info@blaricum.nl)

**Datum**

5 oktober 2022

**Betreft**

Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw ,

Op 1 december 2021 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de supermarkt, het realiseren van 3 woningen en het veranderen van de inrit (uitweg), op het perceel Huizerweg 8 te Blaricum. Over de voortgang delen wij u het volgende mee.

**Voornemen tot verlenen van de vergunning**

Wij hebben het voornemen de gevraagde vergunning te verlenen. Voordat wij deze vergunning kunnen verlenen moeten wij het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze indienen.

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken worden daarom op 13 oktober 2022 gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en aanvullend in de Hei&Wei en worden vanaf 14 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Wij zenden u het ontwerp besluit hierbij toe.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met het team Vergunningen. Dit telefoonnummer is vermeld bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders,

Beleidsadviseur Vergunningen Wabo

# OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : ONTWERP  
Nummer : WABO 2021-1169

Burgemeester en wethouders van Blaricum

gezien het verzoek, ingekomen op d.d. 1 december 2021 van:

Supermarkt Ton Blaricum BV  
Fransepad 8  
1261 JE BLARICUM

om vergunning op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2020 Blaricum (hierna: Apv) voor het uitbreiden van de supermarkt, het realiseren van 3 woningen en het veranderen van de inrit (uitweg), gelegen op het perceel:

Plaatselijk bekend : Huizerweg 8 te Blaricum  
Kadastraal percelen : gemeente Blaricum, sectie E, nummers 2263, 2833, 2832, 2265, 2264;

## overwegende dat:

### Het (ver) bouwen van een bouwwerk

artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, een bouwwerk op te richten;

artikel 2.1, lid 1, onder h van de Wabo bepaalt dat het slopen van een bouwwerk in een beschermd dorpsgezicht;

artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning een bouwwerk of gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;

### Bestemmingsplan

het bouwplan is geprojecteerd binnen het geldende bestemmingsplan "Blaricum Dorp 2018", vastgesteld op 6 maart 2018, en "Blaricum Dorp Herziening 2020", vastgesteld op 30 juni 2020;

volgens de bij dit bestemmingsplan bijbehorende verbeelding, het bouwplan is geprojecteerd op gronden met de bestemming "Centrum", "Tuin" en "Verkeer-Verblijfsgebied";

volgens de verbeelding eveneens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Cultuurhistorie" van toepassing is, want de gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermd dorpsgezicht;

het bouwplan niet binnen de regels van het bestemmingsplan past omdat de bouwhoogte aan de achterzijde afwijkt van de bouwhoogte welke is toegestaan, er gedeeltelijk buiten de aangegeven bouwvlakken wordt gebouwd en het huidige parkeerplaats wordt uitgebreid op gronden die nu de bestemming "Tuin" hebben;

voor de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1" een archeologisch onderzoek noodzakelijk is omdat er meer dan 50m<sup>2</sup> afgegraven wordt;

er een archeologisch rapport is opgesteld door Buro de Brug, d.d. 9 maart 2022, welke voor een beoordeling en advies is aangeboden aan NMF erfgoedadvies en op d.d. 29 april 2022, kenmerk NMF-2022-131-EvR, op de inhoud van het rapport een positief advies is uitgebracht;

### **Aanbevelingen archeologie**

*Het rapport is opgesteld conform de eisen uit de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.1 en de opmerkingen uit de eerder beoordeling zijn in voldoende mate verwerkt. Het advies om akkoord te gaan met het rapport en, zoals eerder is aangegeven, geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.*

vanwege de strijdigheden tevens is aangevraagd het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo;

artikel 2.1, lid 1, onder c (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, een beheerverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

artikel 2.12, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

- 1° met toepassing van de regels inzake afwijking genoemd in het bestemmingsplan,
- 2° bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen of
- 3° als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheden heeft om af te wijken van de regels voor het uitbreiden van de supermarkt, het realiseren van 3 woningen, het uitbreiden van de parkeerplaats en het veranderen van de inrit (uitweg) waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°;

het bouwplan niet voldoet aan artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht waardoor ook geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°;

wel medewerking kan worden verleend aan het bouwplan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door buRO, bureau voor ruimtelijke ordening en advies, d.d. 27 september 2022, kenmerk 0376-03-T02, projectnummer 0376-03 waaruit naar voren komt dat voor het uitbreiden van de supermarkt, het realiseren van 3 woningen, het uitbreiden van de parkeerplaats en het veranderen van de uitweg het plan planologisch aanvaardbaar is;

de raad op 25 januari 2022 heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de toepassing van een grote planologische afwijkingsprocedure voor het uitbreiden van de supermarkt, het realiseren van 3 woningen, het uitbreiden van de parkeerplaats en het veranderen van de uitweg, mits de uitbreiding minimaal 2 meter van de perceelsgrens blijft aan de voorzijde grenzend aan de Huizerweg;

het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van 14 oktober 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

in de bedoelde periode van zes weken **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend, waardoor medewerking kan worden verleend aan het bouwplan;

### **Welstand en aangrenzend aan Beschermd Dorpsgezicht**

het bouwplan ingevolge artikel 12 van de Woningwet is voorgelegd aan de BEL-Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan beoordeeld en is op 24 mei 2022 tot de conclusie gekomen dat de met de Beschermd Dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast;

het college zich conformeert aan bovenstaand welstandsadvies en geen reden ziet om af te wijken van het advies;

### **Bouwbesluit 2012 en bouwverordening**

#### **Bodem**

Voor het plan een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek door P.J. milieu bv, d.d. 26 juli 2021, kenmerk 20050902A is opgesteld. Dit rapport hebben wij laten beoordelen en het advies uit het adviesrapport van 19 januari 2022, kenmerk Z2022-000666/D202-106123 van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek is dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan;

#### **Aanbevelingen bodemrapport**

*Het onderzoeksrapport voldoet aan de eisen die nodig zijn voor het vastleggen van de bodemkwaliteit. De conclusies van het bodemonderzoek zijn correct weergegeven.*

*De onderzoek locatie is gedeeltelijk voorzien van een puinfundatie onder het terras. Deze is separaat onderzocht op asbest. Er is geen asbest aangetoond. In de bovengrond zijn lichte verhogingen met kwik, lood en zink aangetoond. Kwik en lood zijn ook in de grond licht verhoogd aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetroffen.*

#### **Brandweer**

het plan is voor een advies voorgelegd aan de Brandweer Cluster Risicobeheersing Gooi en Vechtstreek. De brandweer heeft op d.d. 10 mei 2022, kenmerk VRGV22-E9K52-292 voor het plan een positief advies afgegeven. Aan dit positief advies zijn wel voorwaarden verbonden. De voorwaarden zijn:

- 1) De aanvraag is beoordeeld op winkel, woon en overige gebruiksfuncties. Uitbreiding supermarkt en 4 woningen waarvan 3 nieuwe woningen;
- 2) De huidige brand- en ontruimingsinstallatie zal aangepast en uitgebreid moeten worden (aanbrengen rookmelders i.v.m. brandscherm) conform de NEN 2535 en NEN 2575. Het PvE van deze wijzigingen moet nog ingediend worden;
- 3) De uitgangspunten met betrekking tot de brandveiligheid, zoals die zijn genoemd in het brandveiligheidsconcept van 21 maart 2022, zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- 4) De brandscheiding door middel van de toepassing van EW-schermen e.d. zal conform de opgave van de leverancier c.q. testrapporten , moeten worden uitgevoerd;
- 5) Er zal conform het artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 een nieuwe gebruiksmelding ingediend moeten worden.

#### **Geluid**

Er een akoestisch onderzoek is opgesteld door Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur (kenmerk 2021-090). Er uit het oogpunt van milieuzonering er geen knelpunten zijn voor de realisatie van de aanvraag. De Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek (OFGV), d.d. 24 mei 2022, kenmerk Z2022-006708/D2022-165157 positief heeft geadviseerd over het akoestisch onderzoek. Tevens heeft de OFGV, d.d. 18 juli 2022, kenmerk Z2022-009942/D2022-193652 over de aanvullingen geadviseerd, waarbij opnieuw is aangegeven dat het akoestisch onderzoek akkoord is bevonden:

*Algemeen moet worden opgemerkt dat de maatregelen waarmee in verschillende onderzoeken rekening wordt gehouden worden geborgd. Maatregelen zijn de stillere winkelwagens, maatregelen aan de 'dove' oostgevel voor het appartement nummer 1, het binnen stallen van winkelwagens en een gladde verharding van de bestrating aan de noordoostzijde. Eveneens het feit dat niet in de avond- en nachtperiode wordt geladen of gelost.*

voldoende aannemelijk is gemaakt dat zal worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening;

#### **Natuurbeschermingswet**

Is beoordeeld door de deskundige en akkoord bevonden, met in acht genomen de zorgplicht zoals omschreven in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. De adviezen zoals omschreven in de QuickScan dienen in acht te worden genomen.

#### **Waterhuishouden**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor het plan een watertoetsproces doorlopen. Op d.d. 28 april 2022 is in het kader van de waterhuishouden bij de deskundige om een advies gevraagd. Het advies bevat geen bezwaren tenzij het water in de praktijk niet over de erfgras kan stromen. Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door buRO, bureau voor ruimtelijke ordening en advies, d.d. 27 september 2022, kenmerk 0376-03-T02, projectnummer 0376-03 waaruit blijkt dat er, zoals genoemd in paragraaf 5.4, het waterhuishouden voldoende is onderbouwd;

#### **Groen**

Beoordeeld is door de deskundige en akkoord is bevonden.

#### **Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen**

Artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.12 van de Apv bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, een uitweg te maken of te veranderen;

de aanvraag het verplaatsen van een bestaande uitweg betreft;

de verplaatsing van een bestaande uitweg is getoetst aan de weigeringsgronden als genoemd in artikel 2.12, lid 2 van de Apv”:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op aanvaardbare wijze wordt aangetast;
- d. of indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;

de verkeersdeskundige op 8 augustus 2022 aan bovenstaande weigeringsgronden heeft getoetst en heeft aangegeven dat medewerking kan worden verleend aan de uitrit, omdat vanuit verkeer de aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden a, b en d uit art. 2.12 tweede lid. Geen van de genoemde weigeringsgronden zijn van toepassing op de aanvraag. Daarom is het advies vanuit verkeer positief;

#### **Aanbevelingen uitrit**

*Wat de parkeerplaats via de uitrit verlaat, moet het overige verkeer op de kruisende weg voor laten gaan. Door de uitrit van het parkeerterrein als uitritconstructie aan te leggen is de voorrangsregeling voor alle verkeer herkenbaar.*

er vanuit “Groen” op basis van de weigeringsgrond c uit artikel 2.12 tweede lid is aangegeven dat voor het verplaatsen van de inrit (uitweg) geen bezwaren zijn;

het plan voldoet aan deze voorwaarden en het plan voor het overige past binnen het beleid voor het verplaatsen van een bestaande inrit (uitweg);

er bij ons college geen reden bekend is de vergunning te moeten weigeren;

gelet op het bepaalde in de Wabo, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en de Apv van de gemeente Blaricum;

### **besluiten:**

- I. aan aanvrager voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen voor de activiteiten “bouwen”, “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, “het slopen of verstoren van een beschermd dorpsgezicht” en “het maken of veranderen van een uitweg, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen”, overeenkomstig het bij dit besluit behorende aanvraagformulier, de tekeningen, foto’s en documenten;
- II. aan de vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

#### **voorschriften voor bouwen**

- de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen en bijbehorende tekeningen (in drievoud) dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring bij het team handhaving te worden overgelegd;
- dat uitvoering van de constructies hout, staal en gewapend beton pas mag worden uitgevoerd na goedkeuring van het team handhaving;
- voor de aanvang van de bouw dient contact te worden opgenomen met het team handhaving voor het bepalen van de peilmaat van het bouwwerk en de plaatsbepaling van het bouwwerk in het terrein;
- dat aan alle relevante bepalingen voor nieuwbouw woningen van het Bouwbesluit 2012 dient te worden voldaan;
- dat het bouwwerk pas in gebruik mag worden genomen na goedkeuring van het team handhaving;
- de aanvraag is beoordeeld op winkel, woon en overige gebruiksfuncties. Uitbreiding supermarkt en 4 woningen waarvan 3 nieuwe woningen;
- de huidige brand- en ontruimingsinstallatie zal aangepast en uitgebreid moeten worden (aanbrengen rookmelders i.v.m. brandscherm) conform de NEN 2535 en NEN 2575. Het PvE van deze wijzigingen moet nog ingediend worden;
- de uitgangspunten met betrekking tot de brandveiligheid, zoals die zijn genoemd in het brandveiligheidsconcept van 21 maart 2022, maken onderdeel van deze omgevingsvergunning;
- de brandscheiding door middel van de toepassing van EW-schermen e.d. zal conform de opgave van de leverancier c.q. testrapporten, moeten worden uitgevoerd;
- er zal conform het artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 een nieuwe gebruiksmelding ingediend moeten worden;
- de uitgangspunten met betrekking tot geluid, zoals die zijn aangegeven in het akoestisch onderzoek (Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, kenmerk 2021-090) en de Ruimtelijke onderbouwing maken deel uit van deze vergunning en dienen geborgd te worden: Maatregelen zijn de stillere winkelwagens, maatregelen aan de oostgevel voor het appartement nummer 1, het binnen stallen van winkelwagens en een gladde verharding van de bestrating aan de noordoostzijde. Eveneens het feit dat niet in de avond- en nachtperiode wordt geladen of gelost;
- de haag langs de Burgemeester Heerschopweg wordt ingeplant door en op kosten van de aanvrager met daarin tevens twee nieuwe Gleditsia triacanthos ‘Skyline’ in overleg met de groendeskundige van de Gemeente.

#### **voorschriften voor maken uitweg**

- de uitweg in eigen beheer wordt aangelegd;
- de keuze van het bestratingsbedrijf vooraf instemming heeft van de gemeente;

- voor de uitvoering van graafwerkzaamheden de aanwezigheid en ligging van ondergrondse kabels en/of leidingen wordt vastgesteld door middel van een KLIC melding, tel. 0800-0080;
- er geen ondergrondse kabels, leidingen en boomwortels worden beschadigd;
- onder de verharding van de uitwegen zand moet worden aangebracht, voor zover niet aanwezig, met een minimale laagdikte van 40 cm;
- de uitweg op gemeentegrond moet worden verhard met gebakken straatstenen waalformaat of vergelijkbare gebakken straatstenen;
- de uitwegverharding wordt opgesloten met opsluitbanden afmeting 10x20x100 cm, kleur grijs;
- de berm onder profiel en puinvrij wordt afgewerkt en ingezaaid;
- overtollige materialen worden verwijderd;
- de vergunninghouder is aansprakelijk bij schade, ontstaan door het aanleggen van de uitweg, aan eigendommen van derden;
- de uitvoering van de werkzaamheden dienen minimaal 5 werkdagen voor aanvang te worden gemeld aan de afdeling Aanleg & Beheer van de BEL Combinatie.

III. dat aan deze vergunning de volgende documenten onlosmakelijk verbonden zijn:

- 6558031\_1638363453906\_publiceerbareaanvraag;
- 2 meter eis 6558031\_1652903248485\_OA-0.10\_Situatie\_dd\_29-04-2022;
- 6558031\_1652903248451\_OA-0.10\_Situatie\_dd\_09-05-2022;
- 6558031\_1638362988656\_OA-0.00\_plattegrond\_begane\_grond\_bestaand\_sloop;
- 6558031\_1638362988665\_OA-0.01\_plattegrond\_1e\_verdieping\_bestaand\_sloop;
- 6558031\_1638362988674\_OA-0.02\_dakaanzicht\_bestaand\_sloop;
- 6558031\_1638362988680\_OA-0.03\_Gevelaanzichten\_bestaand;
- 6558031\_1652903248082\_3381\_begane\_grond\_afstand\_tot\_kadastrale\_grens\_220422;
- 6558031\_1652903248502\_OA-0.20\_plattegrond\_begane\_grond\_dd\_29-04-2022;
- 6558031\_1652903248515\_OA-0.21\_plattegrond\_1e\_verdieping\_dd\_29-04-2022;
- OA-0.22 dakaanzicht;
- OA-0.30 Gevelaanzichten;
- 6558031\_1652903248567\_OA-0.40\_Doorsneden\_dd\_29-04-2022;
- 6558031\_1662981508295\_3381-n2022-01;
- 18.T0607\_AH Blaricum\_materialisatie en beplantingsvoorstel\_update 23-05-2022;
- definitieve akkoord op de laatste wijzigingen tekening welstand wabo2021-1169 bla21-0154 ah huizerweg kleine aanpassing eerder goedgekeurd plan;
- 3381\_begane grond\_afstand tot kadastrale grens\_220422;
- 6558031\_1652903248343\_OA\_0.80\_oppervlakten\_dd\_29-04-2022;
- 6558031\_1652903248256\_OA\_0.70\_Principe-details\_dd\_29-04-2022;
- 6558031\_1638962387368\_0376-03\_participatieverslag;
- 6558031\_1640356377245\_OA-0.10\_Situatie\_strategie\_hemelwater;
- Volledige presentatie 21 maart 2022 3381\_PR\_AH Blaricum\_overleg CRK\_220408;
- 6558031\_1638363066755\_ER\_20210090\_Laddertoets\_Albert\_Heijn\_Blaricum\_201021;
- 0376-03-T04 versie2 27 september 2022;
- 6558031\_1638363165764\_18.T0607\_AH\_Blaricum\_materialisatie\_en\_bepantingsvoorstel
- 6683223\_1643214740853\_AH\_Blaricum\_Huizerweg\_8\_fotoblad;
- 14 Afwijking t.o.v. bestemmingsplan
- Verklaring van geen bedenkingen Gemeenteraad

IV. de originele besluiten te verstrekken aan:

- de aanvrager;
- het gemeente archief;

V. een kopie van dit besluit te verstrekken aan:

- Financiën;
- BAG/Belastingen (Woz);
- Handhaving.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders,

Beleidsadviseur Vergunningen Wabo

ONTWERP