

**Bezoekadres**

Kerklaan 16
1261 JB Blaricum

Postadres

Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Uw kenmerk**Ons kenmerk**

WABO 2023-0632

Telefoonnummer

14 035

T 14 035

F 035 - 751 31 01

Uw brief van**Behandeld door**

Dhr. S. Ganput

Bijlagen

W www.blaricum.nl

M info@blaricum.nl

Datum

24 november 2023

Betreft

Besluit omgevingsvergunning



Bijgaand ontvangt u de door u op 14 juli 2023 aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een kleinschalig natuurinclusief kantoorgebouw (functiewijziging van Wonen naar Kantoor) op het perceel Oude Naarderweg 1 te Blaricum.

Bij dit besluit zijn de door u ingediende documenten niet meer bijgevoegd. De documenten die van toepassing zijn, worden in dit besluit limitatief benoemd.

Deze stukken dienen tijdens de werkzaamheden op het werk aanwezig te zijn.

Uitgebreide Procedure en inwerkingtreding besluit

De voorbereiding van de beschikking is uitgevoerd overeenkomstig hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen het bijgevoegde besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een beroepschrift indienen bij de rechtbank, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Daarom kan degene die een beroepschrift indient – als spoedeisende belangen gelden – tevens een verzoek tot het treffen van voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

In verband met het voorgaande wordt geadviseerd geen aanvang met de werkzaamheden te maken tot de genoemde beroepstermijn is verstreken. Indien u besluit toch aan te vangen met de bouwwerkzaamheden is dit geheel voor uw eigen risico.

Intrekken vergunning

Wij kunnen de aan u verleende vergunning onder meer intrekken wanneer blijkt, dat de werkzaamheden niet zijn aangevangen binnen 26 weken na afgifte van de vergunning of indien de werkzaamheden geruime tijd hebben stilgelegen. Voordat we overgaan tot intrekking zullen wij u in de gelegenheid stellen hierop te reageren.

Afscheiding bouwterrein

Volgens artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012, dient het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open terrein te zijn afgesloten indien gevaar of hinder te duchten is. Wij vragen u daarom om vanaf de start van de bouw tot aan de gereed melding van de bouwwerkzaamheden, zorg te dragen voor een afsluiting van de bouwplaats.

Bouwmaterialen

Regelmatig komt het voor dat bouw- en sloopmaterialen, containers, bouwketen en toiletten op of aan de openbare weg, trottoirs of plantsoen worden geplaatst. Mocht op eigen terrein geen mogelijkheid zijn deze zaken op te slaan en wilt u deze op de openbare weg plaatsen, dan dient u hiervoor vooraf een schriftelijke melding in te dienen bij het team Vergunningen. De schriftelijke melding dient minimaal 10 werkdagen voorafgaande aan de plaatsing te worden gedaan bij de gemeente. De melding dient in ieder geval de volgende informatie te bevatten: een tekening met opgave van locatie, aard, afmetingen van de container of de andere voorwerpen en vermelding van de periode waarin de voorwerpen op de openbare weg worden geplaatst. Wanneer u zonder toestemming deze zaken plaatst op of aan de openbare weg, trottoirs of plantsoen zal hiertegen worden opgetreden. Kosten voortvloeiend uit eventuele schade als gevolg van de opslag, plaatsing of transport zullen bij de vergunninghouder in rekening worden gebracht. Voor het plaatsen van materialen op gemeentegrond brengen wij u precario in rekening.

Start bouw en gereed melden bouw

Wij hopen dat de bouwwerkzaamheden voorspoedig verlopen. Wanneer u aanvangt met de bouwwerkzaamheden dan bent u verplicht dit aan ons te melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bovenste gedeelte van het bijgevoegde kaartje. Wij verzoeken u het onderste gedeelte van het kaartje op te sturen wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. De start en voltooiing van de werkzaamheden kunt u ook melden via bouwtoezicht@belcombinatie.nl.

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

Deze brief is digitaal ondertekend.

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

J. van de Beek
Beleidsadviseur Vergunningen

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 24 november 2023
Nummer : WABO 2023-0632

Burgemeester en wethouders van Blaricum

gezien het verzoek, ingekomen op d.d. 14 juli 2023 van:



om vergunning op grond van artikel 2.1 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2020 Blaricum (hierna: Apv) voor het realiseren van een kleinschalig natuurinclusief kantoorgebouw (functiewijziging van Wonen naar Kantoor) gelegen op het perceel:

Plaatselijk bekend : Oude Naarderweg 1 te Blaricum
Kadastraal perceel : gemeente Blaricum, sectie A, nummers 3133 en 3134

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 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 "Landelijke gebieden";

volgens de bij dit bestemmingsplan bijbehorende verbeelding, het bouwplan is geprojecteerd op gronden met de bestemming "Wonen - 1";

het plan in strijd is met het bestemmingsplan, omdat een kantoor op deze locatie niet is toegestaan en het hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd;

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 gebruik als kantoor en voor het bouwen buiten het bouwvlak, 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 op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voor het plan dit artikel van toepassing is;

voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door, Studio Massimo Architecture & Nature d.d.7 juli 2023, projectnummer 202008, waaruit naar voren komt dat voor het gebruik als kantoor en het uitbreiden buiten het bouwvlak het plan planologisch aanvaardbaar is;

Intersaction aan de Oude Naarderweg 1 een kantoorgebouw van 397 m2 wil realiseren waar een team van 7 medewerkers komt te werken. Intersaction zegt voornamelijk te investeren in lokale ondernemingen gericht op duurzaamheid en circulariteit. Zij wil daarmee een bijdrage leveren aan het herstel en de ontwikkeling van de natuur.

op het perceel ooit een partycentrum heeft gezeten en de bestemming van het oorspronkelijk partycentrum in 'Wonen' is veranderd met de vaststelling van het huidige vigerende bestemmingsplan. Ruimtelijk en qua functie lijkt een kantoorbestemming hier tegenover een Horeca niet 'strijdig met een goede ruimtelijke ordening'.

het te realiseren gebouw ook goed landschappelijk is ingepast en is een duurzaam ontwerp.

in vergelijking met de parkeerdruk bij 2 woningen, het bij een kantoorgebouw waarschijnlijk zal toenemen. Maar de toename lijkt niet onaanvaardbaar. Het gebouw krijgt een parkeerkelder en daardoor kan de bestaande verharding en parkeerplaatsen op maaiveld niveau verdwijnen om plaats te maken voor natuur.

het kantoorgebouw in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) komt te staan waardoor het de kernkwaliteiten van het BPL 'Het Gooi' w.o. stuwwallen, aardkundige en landschappelijke karakteristieken, halfopen Engen, openheid en ruimte beleving, heidevelden, besloten bossen, radiale wegenstructuur kan aantasten. Uit onderzoek van de initiatiefnemer is vastgesteld dat door de realisatie van een parkeerkelder tot 5,0 m onder maaiveld de aardkundige waarden van en in het gebied worden aangetast. In de Omgevingsverordening NH2022 is voor het onderdeel Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)/kernkwaliteiten van het Gooi gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft en als het bodemprofiel en reliëf (bijv. door activiteiten als heien, graven en egaliseren) niet significant worden aangetast.

De conclusie uit het onderzoek naar aantasting van de aardkundige waarden die met Provincie Noord Holland is afgestemd, blijkt dat de aardkundige waarden wel worden aangetast, maar niet significant. Want vanwege de huidige verstoring van het reliëf, huidige verstoring van het bodemprofiel en de beperkte oppervlakte van de ontgraving ten opzichte van het totale gebied met aardkundige waarden, kan gesteld worden dat er geen sprake is van significante aantasting van de aardkundige waarden door de voorgenomen ontwikkeling. Daarom mag deze ontwikkeling toch plaatsvinden met in achtname van de in het rapport van Sweco met Referentienummer: NL22-648800269-22333 opgenomen aanbevelingen.

de gemeenteraad op 25 januari 2022 unaniem heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de toepassing van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure voor het bouwplan op deze locatie en dat het besluit tot afgifte van de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van 11 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

het voorgestelde plan met respect voor locatie en landschap is ontworpen. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing op in het landschap. Verschillende aspecten van het plan dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals het veranderen van de functie van wonen naar werken, waardoor er minder lichtvervuiling plaatsvindt. Tevens heeft het gebruik van natuurlijke materialen belangrijke voordelen vanuit ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Grondwaterbescherming en hemelwater

Op 8 maart 2023, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied de meldingen Omgevingsverordening NH2020 grondwaterbescherming, 2023-01GWBG /2023-02GWBG voor het bouwen in het grondwaterbeschermingsgebied (zaaknummer 11804962 / 2023-01GWBG) en het lozen van hemelwater afkomstig van het dak in de bodem (zaaknummer 11804972 / 2023-02GWBG) heeft geaccepteerd en dat daarom deze aspecten geen belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Deze acceptatie 11804962 / 11804972 inclusief mogelijke voorwaarden maakt onderdeel uit van de vergunning.

Archeologie

volgens de verbeelding eveneens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” van toepassing is;

op 14 maart 2022 een beoordeling van het ingeleverde archeologisch rapport, Transec-rapport 1258, Blaricum, Oude Naarderweg 1, een Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase, projectnummer 17030050 heeft plaatsgevonden en dat is geconstateerd dat het aspect archeologie deze ontwikkeling niet in de weg staat.

Welstand

het bouwplan ingevolge artikel 12 van de Woningwet is voorgelegd aan de BEL-Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

de commissie het bouwplan heeft getoetst aan de relevante criteria uit de huidige welstandsnota van Blaricum en op 3 juli 2023 heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgestelde plan;

het college zich conformeert aan bovenstaand welstandsadvies;

Bouwbesluit 2012 en bouwverordening

Brandveiligheid

Op d.d. 18-08-2023, Referentie VRGV23-HEI8S-292, heeft de Brandweer Gooi en Vechtstreek een positief advies met enkele voorwaarden die onder de kop ‘voorschriften voor bouwen’ zijn opgenomen;

de overige (ruimtelijke en milieu technische) aspecten over o.a. Verkeer, Bodem, Natuur, Stikstof, etc. in de Ruimtelijke Onderbouwing met Projectnummer 202008 van d.d. 7 jul 2023 voldoende zijn beschreven, verantwoord en beoordeeld en ze staan deze voorliggende ontwikkeling niet in de weg.

Bodem

op 20 april 2022 heeft de opdrachtgever een bodemonderzoeksrapport van onderzoeksbureau Sweco, referentienummer NL22-648800269-22337, op laten stellen. Dit rapport is door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek op d.d. 16 mei 2022, kenmerk Z2022-006974/D2022-161136, beoordeeld. De conclusie is dat de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bouw van een kantoor vormt;

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

gelet op het bepaalde in de Wabo, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en het geldende bestemmingsplan;

besluiten:

- I. aan aanvrager voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen voor de activiteiten “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier, de tekeningen, foto’s en documenten;
- II. aan de vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

voorschriften voor bouwen

Algemeen

- 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 van het Bouwbesluit 2012 dient te worden voldaan;
- de grond die vrijkomt uit de bouwput mag zonder beperkingen op eigen terrein worden verwerkt als ophoging of soortgelijk);

Brandveiligheid:

1. Het plan is beoordeeld op de gebruiksfunctie kantoor, bijeenkomst, sport en overige gebruiksfuncties (voor het stallen van motorvoertuigen). Andere functies zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag. Het plan kan voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit 2012;
 2. Bouwkundig en in het gebruik dient men te voldoen aan de prestatievoorschriften van het Bouwbesluit 2012;
 3. Uitgangspunten brandveiligheid conform het Integraal Plan Brandveiligheid van PhysiBuild, met kenmerk U160-R03 van 28-06-2023;
 - Bij het onderdeel 3.5.1 Stookplaats, wordt de mogelijkheid van het gebruik van een bio-ethanol brander genoemd. Naast de genoemde voorwaarden en uitgangspunten adviseren wij ook een koolmonoxidemelder toe te passen.
 - Bij het onderdeel 3.6.6 Dak, wordt aangegeven dat de bovenzijde van een dak van een bouwwerk mag, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk zijn. Mede gelet op de uitvoering van het dak zal er nog nadere informatie verstrekt moeten worden (mede gelet op de dakbedekking) hoe hier aan voldaan wordt (zienswijze).
Bij het onderdeel 4.3.2 wordt in de laatste alinea aangegeven dat “om veilig te vluchten te waarborgen er echter voor is gekozen om in de parkeergarage in de kelder wel een vroegtijdige detectie aan te brengen, met signaalgever in de kantoorruimten. Op deze manier worden in het pand aanwezige personen snel gewaarschuwd als er in de parkeerkelder brand is”. Eventueel installatie uitbreiden met rookmelder(s) in gang kelder. Graag ontvangen wij een nadere uitwerking van deze installatie;
- dat het bouwwerk pas in gebruik mag worden genomen na goedkeuring van het team handhaving;
- III. dat aan deze vergunning de volgende documenten onlosmakelijk verbonden zijn:
 - Constructieve veiligheid complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689264620409_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_Uitgangspuntenrapport_Constru
ctie.pdf
 - Constructieve veiligheid complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)

- 7936949_1689264807616_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_Tekeningen_Constructie.pdf
- Bruikbaarheid bouwwerk (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689265224532_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_Daglicht_MPG.pdf
 - Brandveiligheid (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689265321729_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_Brandveiligheid.pdf
 - Energiezuinigheid en milieu (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689265069594_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_Aerius.pdf
 - Gezondheid complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689265544124_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_Akoestiek.pdf
 - Gezondheid complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689265903599_230704_PM01_6203_Ruimtestaat_AOV.pdf
 - Installaties complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689265420895_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_BENG.pdf
 - Installaties complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266013733_230704_JkG_01_6203_Installatieconcept_Office_in_Nature.pdf
 - Installaties complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266272843_230704_TAM02_6203_VWA_HWA_berekening.pdf
 - Installaties complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266126092_230704_PM_01_6203_Bouwbesluittoets.pdf
 - Installaties complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266392695_Plattegronden_installaties.pdf
 - Installaties complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266477524_220704_JkG_01_6203_Afwijking_Artikel_329.pdf
 - Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689264287543_Tafelberg_Working_in_Nature_OMV_Bouwkundig.pdf
 - Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266582770_Aardkundige_Waarden___Sweco.pdf
 - Situatietekening Beschermingsgebieden waterwinning (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266983529_Notitie_melding_grondwaterbeschermingsgebied___Sweco.pdf
 - Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266917915_Verkennend_bodemonderzoek___Sweco.pdf
 - Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689267037587_Flora_Fauna_EONW.pdf
 - Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689267154598_Archeologisch_Bureauonderzoek.pdf
 - Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689266780367_Verkennend_natuuronderzoek___Sweco.pdf
 - Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689267350597_SO_Tafelberg_26_09_2022.pdf
 - Overige gegevens veiligheid (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689346595752_VG_plan_Tafelberg.pdf
 - Aanvraagdocument publiceerbaar (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689348856379_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Situatietekening Beschermingsgebieden waterwinning (d.d. 17 juli 2023)
7936949_1689348286683_DEF_OMV_Tafelberg_Ruimtelijke_Onderbouwing.pdf
 - Installaties complexere bouwwerken (d.d. 28 juli 2023)
7936949_1690538685039_U160_R08_Beng_Rc_berekening_Oude_naarderweg1_blaricum_def_2.pdf

- 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.

Deze brief is digitaal ondertekend.

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

J. van de Beek
Beleidsadviseur Vergunningen WABO

