

*

briefnummer WABO 2022-
bijlage(n)
datum 18 mei 2022
inf. bij Dhr. S. Ooms
afdeling Vergunningen en Handhaving
telefoonnr. 14 035
uw kenmerk
onderwerp Besluit omgevingsvergunning (ontwerp)

Geachte heer,

Op @ 202@ hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de nieuwbouw van 7 woningen op het perceel Eerste Molenweg 1a. 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 ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken worden daarom gepubliceerd op www.overheid.nl en aanvullend in Hei en Wei worden vanaf ** 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt nog niet ingegaan op het aspect geluid. Wij verzoeken u deze gegevens binnen 2 maanden na verzending van deze brief aan ons te doen toekomen.

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.

Deze brief is digitaal ondertekend.

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

Beleidsmedewerker Vergunningen en Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : **ONTWERP**
Nummer : **WABO 20-0916**

Burgemeester en wethouders van Blaricum

gezien het verzoek, ingekomen op d.d. @@ van:

@@

om vergunning op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor het bouwen van 7 eengezinswoningen gelegen op het perceel:

Plaatselijk bekend : Eerste Molenweg 1a en Kerkpad, naast Kerkpad 6
Kadastraal perceel : gemeente Blaricum, sectie E, nummers 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093 en 3094

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 “Blaricum Dorp 2018”;

volgens de bij dit bestemmingsplan bijbehorende verbeelding, het bouwplan is geprojecteerd op gronden met de bestemming “Bedrijf-1” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf, groothandel in verpakkingsmateriaal”;

volgens de verbeelding eveneens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” van toepassing is;

het bouwplan voorziet in de realisatie van 4 twee-onder-een-kap-woningen en 3 grondgebonden sociale huurwoningen. Dit bouwplan voldoet niet, qua bouwen en gebruik, binnen de geldende bestemmingsplanregels van bedrijven;

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 van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, 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 mogelijkheid biedt om af te wijken van de regels voor het bouwen van 7 woningen, waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°;

het bouwplan eveneens niet voldoet aan artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht waardoor 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 onderbouwing;

voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door EDOK-RO en Brummelhuis (d.d. februari 2022), waaruit naar voren komt dat het bouwen van 7 woningen planologisch aanvaardbaar is;

het plan voorziet in 11 nieuwe parkeerplaatsen. Dit aantal levert een theoretisch tekort op van 3 parkeerplaatsen tijdens de avond-werkdagen. Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt echter, dat er in de omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn om het tekort op te lossen.

Voor het plan is archeologisch onderzoek verricht door Lycens, d.d. 8-2-202022 (ISSN 2772-8900). Op basis van dit advies blijkt, dat archeologische vondsten niet uit te sluiten zijn. Met het advies van Lycens kan worden ingestemd;

de raad op 19 april 2022 unaniem heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de toepassing van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure voor het bouwen van 7 woningen -op deze locatie;

het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van @ 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

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 welstandsnota en op 10 mei 2022 heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgestelde plan mits de detaillering en materialisering van de kozijnen van de twee onder een kap worden voorzien van raamhout en dat de roeden in de bovenramen bestaan uit echte roeden of 'wiener sprossen' in combinatie met plakroeden. Ook de bovenlichten zijn daarbij van raamhout en een enkele verticale roede. ;

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

Bouwbesluit 2012 en bouwverordening

uit het bodemonderzoeksrapport van Hopman en Peters d.d. 31 januari 2022, rapportnummer P2100767 blijkt dat er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling;

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

er bij ons college geen reden bekend is waarom de vergunning moet worden geweigerd;

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

b e s l u i t e n :

- 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 en documenten;
- II. aan de vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

voorschriften voor bouwen

- de voor de bouw noodzakelijke (aanvullende) 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;
- er dient aan alle relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan;
- het hemelwater dient gescheiden te worden afgevoerd (bijvoorbeeld naar infiltratiekratten);
- op basis van het uitgevoerde archeologisch bodemonderzoek dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Het vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voorafgaand aan dit proefsleuvenonderzoek wordt een Archeologisch Programma van Eisen (PvE) opgesteld en voor goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. De implementatie van dit

advies is in handen van de gemeente Blaricum en wordt vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, mevrouw E. van Rooijen (NMF Erfgoedadvies); Als proefsleuvenonderzoek niet mogelijk is, dan dient de ontgraving van de bouwkuipen plaats te vinden onder archeologische begeleiding;

- 11 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen op eigen terrein moeten worden aangelegd en moeten worden behouden;
- het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen na goedkeuring van het team handhaving;
- de detaillering en materialisering van de kozijnen van de twee onder een kap moeten worden voorzien van raamhout en de roeden in de bovenramen moeten bestaan uit echte roeden of 'wiener sprossen' in combinatie met plakroeden. Ook de bovenlichten zijn daarbij van raamhout en een enkele verticale roede voorzien.

III. de originele besluiten te verstrekken aan:

- de aanvrager;
- het gemeente archief;

IV. een kopie van dit besluit te verstrekken aan:

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

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

@
Beleidsmedewerker Vergunningen en Handhaving