

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Verzoek om VVGB van de gemeenteraad voor functiewijziging van wonen naar kantoor Oude Naarderweg 1

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Initiatiefnemer wil in het landelijke gebied van Blaricum aan de Oude Naarderweg 1 een kantoorpand met een oppervlakte van 410 m2 realiseren, op de locatie waar ooit een partycentrum was gevestigd. De huidige bestemming laat hier 2 woningen toe. Ruimtelijk gezien en qua functie en gebruik lijkt een kantoorbestemming tegenover de horecazaak 'Café Restaurant De Eendracht' niet 'strijdig met een goede ruimtelijke ordening'. Het te realiseren gebouw is goed landschappelijk ingepast en is duurzaam ontworpen. Het gebouw krijgt een parkeerkelder waardoor de bestaande verharding en parkeerplaatsen op maaiveld niveau verdwijnen om plaats te maken voor de natuur.

Besluiten

1. de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) conform artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) i.c.m. met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) af te geven voor de functiewijziging van Wonen naar Kantoor aan de Oude Naarderweg 1;
2. de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) als definitief te beschouwen –zonder nieuwe besluitvorming– als er geen zienswijzen worden ingediend of als ingediende zienswijzen niet leiden tot een ingrijpende wijziging met rechtsgevolg voor de VVGB van het voorliggende bouwplan voor bouwen van een kantoorpand;
3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding voorstel

De initiatiefnemer vindt deze locatie aan de Oude Naarderweg beter geschikt voor werken (overdag), dan voor wonen en een belangrijke overweging is dat de 'levendigheid' aan de overkant bij de horecazaak 's avond veel meer zal conflicteren met het wonen, terwijl overdag er minder conflict met werken zal zijn. Naast dit functionele argument wil de initiatiefnemer een duurzame werkplek in het heidelandschap creëren waarbij is uitgegaan van de ontwerpvisie 'Form follows nature'. Het gebouw wordt in de natuur geïntegreerd door het bouwwerk bijna letterlijk 'in te graven' en door het voormalige parkeerterrein aan de natuur terug te geven wordt de ecologische structuur en biodiversiteit in het gebied verstrekt. De (hoofd) constructies worden uit hout opgetrokken en de daken worden groen bekleed om in visuele zin weg te vallen in het landschap. Qua functie, maar zeker qua bebouwingsbeeld kan gesteld worden dat het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening' in dit deel van het landelijke gebied van Blaricum. Maar het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan en omdat het college van B&W hieraan toch medewerking wil verlenen, wordt voorgesteld om een uitgebreide afwijkingsprocedure met een Verklaring van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad te doorlopen.

Doel

Om de Gemeenteraad voor te stellen de noodzakelijke Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven, zodat een omgevingsvergunning op grond de uitgebreide afwijkingsprocedure in artikel 2.12, lid 1, sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden verleend voor de functiewijziging van Wonen naar Kantoor.

Toelichting besluit (argumenten)

1. *Het plan voldoet aan de hoogte en oppervlakte eisen in het vigerende bestemmingsplan.*
Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan heeft een oppervlakte van 450 m² en er mogen goot- en bouwhoogte van 3,0 m en 7,0 m worden gerealiseerd. Het nieuwe gebouw krijgt een oppervlakte van 410 m² en de goot- en bouwhoogte worden 3,0 m en 7,0 m.
2. *Parkeren vindt alleen plaats in de parkeerkelder.*
In het ontwerpplan zijn alle verharde oppervlaktes op maaiveldniveau verdwenen en hiervoor in de plaats komt groen. De toegang naar de parkeerkelder en een kleine strook langs het gebouw worden voorzien van veldkeien, ter bevordering van de infiltratie van hemel-/regenwater.
3. *Een kantoorfunctie tegenover een horecafunctie veroorzaakt minder conflict.*
De initiatiefnemer heeft goed gemotiveerd dat de locatie beter geschikt is voor werken (vooral overdag en waar niet geslapen wordt), dan voor wonen (waar 's avond wel geslapen moet worden) en de belangrijkste overweging is dat de 'levendigheid' aan de overkant bij de horecazaak 's avond veel meer zal conflicteren met het wonen, terwijl overdag er minder conflict met werken zal zijn.
4. *Het gebouw is op ingetogen en terughoudende wijze landschappelijk ingepast.*
Het ontwerpplan is recent aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) voorgelegd en zij hebben geconstateerd dat er sprake is van een zorgvuldige planopzet en dat het te realiseren kantoorpand zich op een ingetogen en terughoudende wijze zal voegen in het omgevingsbeeld. De commissie heeft waardering voor het voorstel en kan op hoofdlijnen

instemmen met het plan, maar vraagt bij de verdere planuitwerking extra aandacht voor enkele deelaspecten van het ontwerp.



beeld van het landschappelijk goed ingepast gebouw

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bor), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bestemmingsplan 'Landelijke gebieden', vastgesteld 2014-01-21.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1. *Het kantoorpand wordt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap gebouwd.*

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.

Financiën

De gemeente zal geen (financiële) bijdrage aan deze ontwikkeling leveren. De opdrachtgever heeft adviseurs ingeschakeld om het plan voor te bereiden en de kosten daarvan geheel voor zijn rekening genomen. Boven de legeskosten die i.v.m. de formele omgevingsvergunningsprocedure dienen te worden betaald, zal een bedrag van € € 5.566,- (exclusief BTW) bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht i.v.m. deze uitgebreide Wro-afwijkingsprocedure.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen t.a.v. de VVGB zal de officiële omgevingsvergunningsprocedure worden opgestart. Als er tijdens deze procedure geen zienswijzen tegen de VVGB worden ingediend, zal het college van B&W een definitief besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning nemen. Als er wel zienswijzen worden ingediend, die leiden tot een ingrijpende wijziging van het plan met rechtsgevolg voor de VVGB, zal het college opnieuw, de raad vragen om een nieuw besluit over de VVGB te nemen, waarna een definitief besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden genomen.

Communicatie

Als de officiële omgevingsvergunningsprocedure is opgestart, zal de concept-VVGB en de ontwerp-omgevingsvergunning in het gemeenteblad en de Hei en Wei worden gepubliceerd i.v.m. de ter inzagetermijn van 6 weken, waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. Voor dit plan is ambtelijk afgestemd met cluster vergunningverlener, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Provincie NH i.v.m. ligging binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap met aardkundige waarden.

Bijlagen

Schetsontwerp kantoorpand Oude Naarderweg 1
Ruimtelijke onderbouwing kantoorpand Oude Naarderweg 1
Onderzoek aardkundige waarden plangebied Oude Naarderweg 1
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 25 juli 2022
Raadbesluit afgifte VVGB

Steller

R.R. Lugard(rluga).

Registratiedatum

27 september 202