

Zienswijzennota bouwplan Albert Heijn aan de Huizerweg 8 te Blaricum

Gemeente Blaricum

BEL Combinatie
Team Ruimte, 7 februari 2023

ANONIEM

Inleiding

De gemeente heeft in december 2021 een bouwplan ontvangen voor de uitbreiding van de Albert Heijn, het realiseren van 3 woningen, het veranderen van de inrit (uitweg) waarbij ook het bestaande parkeerterrein wordt vergroot. Om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen moeten wij afwijken van het bestemmingsplan omdat:

- de bouwhoogte aan de achterzijde afwijkt van de toegestane bouwhoogte;
- er gedeeltelijk buiten de bouwvlakken wordt gebouwd. Een bouwvlak is een duidelijk omliggend stuk grond (vlak) waarbinnen volgens de regels van het bestemmingsplan gebouwd mag worden;
- het bestaande parkeerterrein wordt vergroot.

De gemeenteraad heeft op 25 januari 2022 een (ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwplan met uitzondering van de wijziging van een deel van het terras waardoor de uitbreiding minimaal 2 meter van de perceelsgrens blijft aan de voorzijde grenzend aan de Huizerweg. Het bouwplan is aangepast overeenkomstig deze voorwaarde van de gemeenteraad en vervolgens ter inzage gelegd.

Provincie Noord Holland

De provincie Noord-Holland heeft op 17 oktober 2022 aangegeven dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt van Blaricum. De vergroting van de supermarkt en het daarmee in stand houden van een aantrekkelijk winkelgebied sluit aan bij de visie van de provincie op detailhandel. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen op de omgevingsvergunning te hebben.

Terinzagelegging

Vanaf 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 heeft het bouwplan, de ruimtelijke onderbouwing en nadere stukken ter inzage gelegen. Op 24 oktober 2022 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze avond kon een ieder de stukken inzien en vragen stellen.

Er zijn door 17 personen/instanties/comités zienswijzen ingediend aan het college en/of de gemeenteraad. Op 25 januari 2023 is door één comité de zienswijzen ingetrokken omdat de zienswijzen niet door een rechtspersoon was ingediend. Om die reden waren ook binnen de zienswijzentermijn identieke zienswijzen ingediend door een natuurlijk persoon.

Bijeenkomst

Na de ter inzage termijn is in opdracht van de gemeenteraad door het college een bijeenkomst georganiseerd met de indieners van een zienswijze(n) en de aanvrager van de uitbreiding (zie raadsbesluit besluitpunt 1A d.d. 25 januari 2022). Tijdens deze bijeenkomst is in eerste instantie naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n) een nadere toelichting gegeven. Tijdens deze avond hebben de mensen die hier behoefte aan hadden de gelegenheid gekregen hun zienswijze(n) toe te lichten. Ook was er gelegenheid voor het stellen van vragen. Voor deze avond waren de raadsleden uitgenodigd. De meeste raadsleden waren ook hierbij aanwezig.

In deze nota wordt eerst de zienswijze(n) weergegeven en vervolgens door ons de beoordeling.

Zienswijze 1:

Samenvatting zienswijze ontwerp VVGB:

1. Parkeren:

In de Centrumvisie staat dat een goed functionerende supermarkt met voldoende parkeergelegenheid cruciaal is voor een vitaal centrum. Voldoende is het nooit geweest en zal het met de aanleg van 12 parkeerplaatsen ook niet worden, omdat ook een aantal parkeerplaatsen verplicht moeten worden toegewezen aan de bewoners boven de winkel. De parkeervakken zijn ook te smal voor de grote auto's. In de parkeermogelijkheden voor een gehandicapte is aan de achterzijde ook niet voorzien, wat ook niet gerealiseerd kan worden omdat het aantal reguliere plaatsen dan vermindert. In de nieuwe situatie zal het parkeerprobleem niet veranderen. Ook is de verkeerssituatie kruising Burgemeester Heerschopweg/Meentweg gevaarlijk.

2. Assortiment:

Volgens de Albert Heijn wordt het assortiment niet uitgebreid, maar waarom is het zo uitgebreid? Verlaag het aanbod met 10% en kijk naar het aanbod van Non-Food. Beide aspecten, minder aanbod en geen Non-Food geeft Albert Heijn meer ruimte om alle argumenten van hen om de supermarkt uit te breiden, uit te voeren.

3. Er zijn voorbeelden van Albert Heijn met een modern assortiment en alle wensen voor winkeland publiek aanwezig op ongeveer hetzelfde oppervlakte als de huidige Albert Heijn. De nieuwe Albert Heijn wordt veel te groot en zal teveel beeldbepalend zijn.

Beoordeling zienswijze 1:

Ad 1. De door de gemeenteraad aangenomen Centrumvisie 2016 onderkent de noodzaak tot uitbreiding van Albert Heijn waarin is aangegeven dat een goed functionerende supermarkt met voldoende parkeermogelijkheden cruciaal is voor een vitaal centrum. Ook staat in de visie dat uitbreiding op de huidige locatie, waarbij ook sprake is van voldoende parkeerplaatsen, ruimtelijk gezien zeer moeilijk inpasbaar is, vanwege de beperkte fysieke ruimte en vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Door aankoop van de naastgelegen panden wordt voldaan aan de wens voor uitbreiding op de huidige locatie. Op basis van de landelijke kencijfers is er voor de uitbreiding een parkeereis opgelegd. De invulling door Albert Heijn voldoet aan het opgelegde aantal parkeerplaatsen. Een invalidenparkeerplaats aan de achterzijde is niet noodzakelijk omdat langs de Huizerweg er reeds twee aanwezig zijn. De maatvoering van de parkeervakken voldoet aan de NEN 2443 die betrekking heeft op parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages. De maatvoering is daarbij afhankelijk van de parkeerhoek en de breedte van de parkeerweg. Bij een parkeerhoek van 60° en een wegbreedte van 4 meter, dient een parkeerplaats een minimale lengte en breedte te hebben van respectievelijk 5,38 meter en 2,4 meter. De parkeerplaatsen achter de Albert Heijn krijgen een lengte en breedte van respectievelijk 5,56 meter en 2,8 meter en voldoen derhalve aan de vereiste maatvoering.

Het kruispunt Burgemeester Heerschopweg/Meentweg is volgens de gemeente niet gevaarlijk. In Blaricum dorp zijn dergelijke kruispunten overal aanwezig. De uitbreiding van de Albert Heijn heeft geen of nauwelijks impact op de verkeerssituatie op het kruispunt. Bovendien wordt met uitbreiding geen extra klantenwerving beoogt. Een groot voordeel is dat de uitrit van het parkeerterrein van de Albert Heijn na uitbreiding dichterbij de Meentweg komt te liggen. Op deze manier hoeft er minder verkeer langs elkaar heen te rijden op de smalle Burgemeester Heerschopweg. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Ad 2. Het assortiment is maatwerk per vestiging, afhankelijk van het klantprofiel en vestigingsplaats van de supermarkt in het netwerk. Wanneer de Albert Heijn niet uitbreidt loopt het assortiment terug. Klanten in Blaricum zullen dan nog vaker uitwijken naar omliggende dorpen met het risico dat de winkel op termijn niet meer levensvatbaar is. Dit heeft ook nadelige gevolgen voor de overige middenstand, die voor hun functioneren afhankelijk zijn van de trekkracht van de supermarkt. De uitbreiding is tevens nodig voor de

noodzakelijke vergroting van het magazijn. Nu worden veel zaken buiten en naast de winkel opgeslagen. Bij uitbreiding van het magazijn kan dit inpandig opgeslagen worden. Bij uitbreiding van het magazijn wordt het mogelijk dat de bevoorrading naast het pand kan plaatsvinden. Ook is de uitbreiding noodzakelijk om het assortiment met de nieuwe Albert Heijn-formule op het huidige peil te houden. De huidige looppaden zijn smal, door uitbreiding ontstaat er meer (loop)ruimte voor de consument en kunnen additionele diensten (servicebalie, pakketopslag) mogelijk worden gemaakt. Zonder de gewenste uitbreiding is het gevaar groot dat de lokale consument minder aan het in de kern gevestigde (supermarkt)aanbod wordt gebonden en nog meer uitwijkt naar alternatieven elders (Huizen, Laren, Eemnes).

Ad 3. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets is in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. Deze Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is. Er zijn in het land voorbeelden van kleinere Albert Heijn winkels te vinden, maar dan is de situatie, functie en/of het verzorgingsgebied anders. Veel van deze kleine Albert Heijns zijn gevestigd in sterk stedelijk gebied, waar de ruimte schaars is en het boodschappengedrag van de consument wezenlijk anders is. In hoog stedelijk gebied wordt de supermarkt per fiets en te voet bezocht, speelt de autoklant geen rol en is de bezoekfrequentie hoger.

Het bouwplan is voorgelegd aan de BEL adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij kijken ze niet alleen naar het bouwplan, maar ook hoe het bouwplan zich verhoudt tot de omgeving.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2:

Samenvatting zienswijze tegen ontwerpbesluit:

1. Er is wel degelijk sprake van onacceptabele geluidsoverlast. Zie ook het recent uitgevoerde geluidsonderzoek van de omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek waarin is aangetoond dat er sprake is van ontoelaatbaar overschrijden van de normen. Er is ook een handhavingstraject opgestart.
2. U schrijft dat na verbouwing sprake zal zijn van minder verkeersbewegingen welke worden uitgevoerd met een lichte, kleine vrachtwagen dan welke nu worden gebruikt. Hoe kan een substantiële vergrote supermarkt welke beleverd gaan worden met een kleinere vrachtwagen minder verkeersbewegingen gaan veroorzaken?
3. Kunt u uitleggen hoe de Albert Heijn ervoor gaat zorgen dat er geen ontoelaatbare overlast blijft bestaan m.b.t. het laden en lossen?
4. Een oplossing voor het laad-en losprobleem is om deze te verplaatsen van de Achterom naar de eigen parkeerplaats van de Albert Heijn.
5. Verzocht wordt om de verlening van de vergunning aan te houden zo lang niet op objectieve wijze voor nu en straks na de verbouwing kan worden voldaan aan de geluidsnormen welke worden overschreden ten gevolge van het lawaai van de koelunits.

Beoordeling zienswijze 2:

Ad 1. Dit is bij de gemeente bekend en daarvoor is een separaat handhavingstraject opgestart. Het handhavingstraject staat los van de aanvraag die nu voor ligt. Na realisatie van het bouwplan zal in de nieuwe situatie zonder meer voldaan worden aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Dit blijkt uit het geluidsonderzoek wat is uitgevoerd en onderdeel uitmaakt van de aanvraag voor dit bouwplan.

Ad 2. In de huidige situatie rijdt de vrachtwagen niet rond maar steekt deze achteruit de Achterom in. Het achteruit rijden is ongunstig voor de verkeersveiligheid. Hierbij blokkeert de

vrachtwagen tijdelijk de doorgang voor het overige verkeer op Achterom. In de toekomstige situatie kan de kleinere vrachtwagen naast de rijbaan lossen en rondrijden vanaf de Huizerweg via Achterom, lossen en vervolgens linksom richting Langeweg terugrijden richting de Huizerweg. Het laden en lossen op Achterom heeft hierdoor veel minder impact. De kleinere wagen heeft geen effect op het aantal laad- en losbewegingen van de winkel, omdat er in de huidige situatie twee winkels door dezelfde vrachtwagen worden bevoorraad. De citytrailer zal uitsluitend de winkel in Blaricum bevoorraden.

Ad 3. Door de vergroting van het magazijn is buitenopslag van de kratten niet meer nodig en kunnen vrachtwagens dicht bij de gevel parkeren en naast de rijbaan laden en lossen. Hierdoor is het voor personenwagens mogelijk om langs die vrachtwagen te rijden. De compactere vrachtwagen kan rond rijden inkomend via Achterom en terug via de Langeweg. Indien buiten de venstertijden van bevoorrading wordt bevoorraad kan handhavend worden opgetreden.

Ad 4. De door u voorgestelde verplaatsing van laden en lossen naar het eigen parkeerterrein van de Albert Heijn is niet mogelijk omdat auto's van winkelend publiek bij het laden en lossen van de vrachtwagen dan moeten wachten op de rijbaan van het Achterom wat overlast gaat geven. Daarnaast kan de compactere vrachtwagen vanwege de beperkte aanwezige ruimte van het parkeerterrein van de Albert Heijn niet in- en uitrijden.

Ad 5. Er is door een akoestisch onderzoeksbureau onderzoek verricht naar de gevolgen van de uitbreiding. Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Het geluidaspect vormt geen belemmering voor realisatie van het bouwplan. Door medewerking te verlenen aan het bouwplan wat nu voor ligt wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de geluidseisen en is er geen sprake van overschrijding van de geluidsnormen ten gevolge van lawaai van de koelunits.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 3:

Samenvatting zienswijze:

1. Ik vind het een afgewogen en evenwichtig plan met respect voor de omgeving.
2. Het aanzicht is nu rommelig en zal verbeteren.
3. Parkeren aan de achterzijde is niet zichtbaar als je aan de voorzijde van het pand staat.
4. Ik begrijp het verzet in de petitie niet, dat bovendien door meer dan de helft van de ondertekenaars anoniem ondertekend is.

Wij danken u voor uw positieve reactie.

Zienswijze 4:

Samenvatting zienswijze tegen VVGB:

1. De uitbreiding aan vloeroppervlakte en inhoud is meer dan 50% groter dan bestaand
2. Het gaat het bestemmingsplan ver te buiten en er dreigt een toename van verkeerschaos, parkeeroverlast en onveiligheid.
3. Er is sprake van inbreuk op het individueel belang van een burger als een maatregel van de gemeente een zodanige proportie aanneemt dat er geen voldoende garantie meer is voor veiligheid van de burger die de Albert Heijn bezoekt.
4. Als de Raad van State later een besluit moet nemen zal de bedreiging van de veiligheid een grote rol spelen.

Beoordeling zienswijze 4:

Ad 1. De oppervlakte en inhoud van het bouwplan is niet meer dan 50% groter dan bestaand. In de bestaande situatie is sprake van 2.203,98 m2 bruto vloeroppervlak (inclusief pand Blushing en woning). In de nieuwe situatie is het 2.482,31 m2 bruto vloeroppervlak. Op bijlage 14 "overzicht wijzigingen aanvraag omgevingsvergunning" stond de oppervlakte, inhoud van de bestaande situatie en het bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de

bouwwerkzaamheden niet goed aangegeven. Echter in de andere bijlage “oppervlakten” (bijlage 15) was dit wel goed aangegeven.

Ad 2. Er is sprake van een beperkte overschrijding van het bestemmingsplan. De koffie- en theesalon Blushing en de woning aan de Burgemeester Heerschopweg 5 hebben weliswaar de bestemming "Centrum", maar omdat op de verbeelding van het bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018 hiervoor afzonderlijke bouwvlakken zijn aangegeven, is het niet mogelijk het als één ruimtelijke eenheid te realiseren. Op een deel van deze gronden was voor de vaststelling van het bestemmingsplan met vergunning een bouwwerk opgericht. De uitbreiding aan de straatzijde is noodzakelijk om het winkelvloeroppervlak efficiënt in te kunnen delen en noodzakelijk voor een duurzame economische bedrijfsvoering van de supermarkt. Via het volgen van een uitgebreide procedure is het mogelijk om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.

Verwacht wordt dat de uitbreiding geen tot zeer beperkt extra verkeer tot gevolg heeft. Er wordt namelijk vooral ruimte gewonnen in de winkel zodat het assortiment beter getoond kan worden en er voldoende verkeersruimte is in de winkel om ook bij drukte prettig te kunnen winkelen. Op het Achterom verbetert de verkeerssituatie doordat het bevoorraden beter geregeld wordt en een compactere vrachtwagen niet langer achteruit hoeft te rijden wat nu wel het geval is. Door uitbreiding van het parkeerterrein zal er minder zoekverkeer zijn op drukke momenten omdat de kans op een vrije parkeerplaats op het terrein van Albert Heijn toeneemt.

Ad 3. De gemeente toetst in het kader van behoorlijk bestuur of er in het algemeen belang argumenten zijn die een ontwikkeling in de weg staan. Dat is hier niet het geval.

Ad 4. Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Wij achten de zienswijze deels gegrond (ad 1). Bijlage 14 wordt aangepast met hierop aangegeven de juiste maten voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Voor de overige onderdelen achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 5

Tegen VVGB en ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn ingetrokken op 25 januari 2023. (Identieke zienswijzen zie samenvatting zienswijze 7)

Zienswijze 6:

Samenvatting zienswijze ontwerp VVGB:

1. De afgifte van de ontwerp VVGB is op verkeerde gronden en onvolledige informatie afgegeven en zou ingetrokken moeten. U heeft zich laten leiden door de marketing van de Albert Heijn en de gevolgen voor de gemeenschap lagen niet voor. U bent niet voldoende geïnformeerd om een juiste afweging te nemen. Het betreft niet alleen de Huizerweg 8, maar ook naastgelegen percelen. Bij de afgifte van de ontwerp VVGB waren onderbouwingen nog niet bekend. De ruimtelijke onderbouwing ontbrak toen. De raad is niet volledig geïnformeerd op welke punten is afgeweken van het bestemmingsplan, zoals de 10% regeling. Het bouwplan wijkt meer af dan 10%, zie bijlage 2.
2. De ruimtelijke onderbouwing van 27 september 2022 is onvoldoende getoetst. Als hoofdzaak voor afwijken wordt de uitbreiding van de Albert Heijn genoemd. Deze uitbreiding is echter voldoende op de begane grond te realiseren binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. De uitbreiding aan de voorgevelrooilijn is niet noodzakelijk omdat deze gebruikt wordt als overdekte winkelpromenade en dit is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.
3. De verklaring is niet noodzakelijk voor de uitbreiding van de winkel, de verklaring is eigenlijk aangevraagd voor de realisatie van 3 appartementen in het dure segment. De

noodzaak voor de appartementen en alternatieven zijn niet onderzocht. Er ontstaat ook precedentwerking.

Beoordeling zienswijze 6:

Ad 1. De ontwerp VVGB is aangenomen op basis van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning van december 2021. De naastgelegen percelen maakten hier onderdeel van uit. De Ruimtelijke onderbouwing was hierbij gevoegd, net als alle andere onderzoeken. Deze gegevens waren voldoende voor de afgifte van de ontwerp VVGB. Om medewerking te verlenen aan de bouwplannen wordt gebruik gemaakt van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij door middel van een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van het bouwplan wordt geen gebruik gemaakt van de algemene afwijkingsbevoegdheid (10%-regeling) uit het vigerende bestemmingsplan. Omdat gekozen is voor deze procedure, maakt het daarbij niet uit dat het bouwplan meer dan 10 % afwijkt van het bestemmingsplan.

Ad 2. Omdat de bestaande gebouwen niet met elkaar verbonden zijn moet ook hiervoor afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is voldoende getoetst. Daarnaast is voor de uitbreiding van de Albert Heijn een Laddertoets uitgevoerd die in opdracht van de gemeente is beoordeeld door een extern bureau. Hieruit is vast komen te staan dat het noodzakelijk is de Albert Heijn uit te breiden. De gemeente beoordeelt een aanvraag of het ruimtelijke aanvaardbaar is en of aan alle wettelijke voorschriften wordt voldaan en gaat niet over de bedrijfsvoering. De nieuwbouw zal op een stedenbouwkundig en architectonisch goede manier ingepast worden is ook het oordeel van commissie Ruimte en Kwaliteit.

Ad 3. Voor de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning heeft de gemeenteraad de ontwerpverklaring afgegeven en niet op delen van het plan. Overigens is de realisatie van de 3 appartementen ook mogelijk binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast vraagt de inpassing in de omgeving om een volume met een kapverdieping die ook in de bestaande volumes aanwezig is. De drie appartementen op de verdieping voegen toe aan de woningvoorraad van Blaricum. De appartementen hebben gemiddeld een bruikbaar vloeroppervlak van circa 75 m². Het bouwplan is in lijn met de vastgestelde vigerende Woonvisie 2017-2022. Voor de verdere motivatie verwijzen wij naar de Ruimtelijke onderbouwing.

Samenvatting zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. Er zijn twijfels en onduidelijkheden over de opgestelde ruimtelijke onderbouwing. Er ontbreekt een grondig en onafhankelijke beoordeling waarbij ook de belangen van de burgers worden meegenomen. Er wordt volledig gevaren op de aangeleverde documenten van de Albert Heijn en de door hun ingeschakelde adviesbureaus. Er ontbreekt een objectieve beoordeling en toetsing qua noodzaak voor uitbreiding, impact op zijn omgeving en gemeenschap en verkeersveiligheid. Daarnaast staan er tegenstrijdigheden in die niet nader onderzocht zijn en verklaard.

Beoordeling zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

Ad 1. De aanvrager dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken aan te leveren. Deze onderbouwing en onderzoeken zijn vervaardigd door professionele onderzoeksbureaus en beoordeeld door de gemeente en haar adviseurs (zie ook ontwerp omgevingsbesluit). Er is daarmee sprake van een objectieve beoordeling. De noodzaak voor uitbreiding is aangetoond in de Laddertoets. De verkeersdeskundige heeft een positief advies uitgebracht. Wij delen de mening dat er tegenstrijdigheden in de rapportages staan niet.

Samenvatting zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerp VVGB:

Noodzaak uitbreiding:

2. Door de wijziging van bevoorrading door een Citytrailer kan bij gelijke hoeveelheid vrachtwagens 75% meer nieuwe voorraad worden aangevoerd. Dit is 1,5 x meer. Het assortiment kan hierdoor eenvoudig worden uitgebreid. Samen met een toename van 25% van winkelloppervlak zal dit zorgen voor een toename van het winkelpubliek.
3. Er moet conform de Strategische Visie 2030 van de gemeente Blaricum onderzocht worden of de Albert Heijn verplaatst kan worden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop niet ingegaan. Dit terwijl in de Strategische Visie 2030 staat dat de Albert Heijn vergroot moet worden.
4. Volgens het onderzoek speelt de Albert Heijn als full-service supermarkt een belangrijke rol speelt voor bijna 12.000 inwoners van Blaricum. Het gebied dat de Albert Heijn bedient als dorps-supermarkt is ongeveer 5000 inwoners en voor de overige kernen zijn andere dorps supermarkten dichterbij. Daarnaast zijn er veel online supermarkten bij gekomen waardoor het assortiment van de supermarkten in Blaricum enorm is toegenomen, terwijl die als belangrijkste argument wordt benoemd voor de noodzaak tot uitbreiding. Deze ontwikkelingen en omstandigheden worden niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Er mag verwacht worden dat de gemeente deze trend zelf onderzoekt en meeweegt in zijn ruimtelijke onderbouwing.

Impact omgeving:

5. De onderbouwingen en nadere verklaringen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) ontbreken, terwijl het bouwplan op vele punten afwijkt van de welstandsnota en het bestemmingsplan. Enkel wordt aangegeven dat de CRK op 20 mei 2022 een positief advies heeft afgegeven en dat de hier te beschermen monumentale waarden van het dorpsgezicht daarbij niet onevenredig worden aangetast. Dit blijkt echter uit geen enkele onderbouwing. De voortuin van de woning (en niet de woning) Burgemeester Heerschopweg 5 is in het verleden niet voor niets meegenomen in het Beschermd Dorpsgezicht. Het bouwplan geeft wel een verandering van het Beschermd Dorpsgezicht, doordat bomen en heg verdwijnen. Door het verleggen van de inrit wordt het aanzicht veranderd en daarmee aangetast. Door het ontbreken van een toelichting van de CRK is een objectieve beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing niet mogelijk.

Impact gemeenschap:

6. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt eenzijdig belicht. Het is gebaseerd op een bezoekverslag van omwonenden. Direct omwonenden en andere bewoners hebben tijdens de behandeling van de Ontwerp VVGB in de Commissie RTG hun bezwaren uitgesproken. Ook is er een petitie aan de gemeente aangeboden waarbij meer dan 500 bewoners zich uitspreken tegen de bouwplannen. De gemeente heeft de indieners van de eerdere zienswijze bericht dat deze niet mee worden genomen vanwege aanpassing van het plan, terwijl wel dit verslag als onderbouwing wordt meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Met het negeren van eerdere inspraken gaat de gemeente voorbij aan de belangen van de burgers. Er wordt een onvolledig beeld geschetst in de ruimtelijke onderbouwing waardoor een objectieve beoordeling niet mogelijk is

Impact verkeer:

7. Er wordt enkel uitgegaan van rapporten en onderzoeken die in opdracht van de Albert Heijn zijn uitgevoerd. Onafhankelijke verkeersimpact onderzoeken in opdracht van de gemeente ontbreken. Er wordt volledig gevaren op de door de Albert Heijn ingediende stukken waarin zij stellen een verkeer aantrekkende werking, de parkeerdruk en het

aantal vrachtwagens dat nodig is voor bevoorrading zal niet toenemen. In twijfel wordt getrokken of dit juist is. Voor de parkeernorm wordt enkel gekeken naar de uitbreiding, terwijl het magazijn in de afgelopen jaren is verkleind en hierdoor het winkelopervlak is vergroot. Door deze groei voldoet de huidige supermarkt niet aan de CROW-norm, wat gedoogd wordt door de gemeente. Voor het bepalen van de parkeernorm moet naar het geheel gekeken worden, mede omdat parkeernorm uitgaat van het bruto vloeroppervlak van de gehele supermarkt en deze toeneemt van 1056m² tot 1530 m².

8. Volgens de CROW norm berekening blijkt de Albert Heijn een aanzuigende werking te hebben op de auto's en de verkeersdruk daardoor toeneemt. In de Strategische Visie 2030 staat echter dat mensen het belangrijk vinden dat de verkeersdruk in Blaricum-Dorp wordt beperkt. De parkeerbehoefte volgens de CROW norm zal toenemen van 60 naar 91 parkeerplekken. De uitbreiding zorgt na saldering voor een extra behoefte van 22 parkeerplekken, terwijl de Albert Heijn maar 12 parkeerplekken op eigen terrein realiseert. Hierdoor ontstaat een hoge parkeerdruk in het centrum doordat er te weinig parkeerplekken zijn. Dit terwijl in de Centrumvisie Blaricum 2016 het parkeren al als knelpunt wordt gezien.
9. Er wordt gerekend met een zeer lage CROW norm. Uitgegaan is van 3.3 pp per 100 m² terwijl voor een full service supermarkt gerekend moet worden met 5.6 pp per 100 m². De reden voor deze lagere norm wordt niet toegelicht. Door daarnaast een hoge norm voor saldering toe te passen lijkt de uitbreiding van de Albert Heijn geen invloed te hebben op de parkeerdruk. Hierdoor lijkt in de Ruimtelijke onderbouwing voorbij te gaan aan de huidige werkelijkheid en geen rekening te houden met de Strategische Visie 2030 en Centrumvisie.
10. Het aantal fietsparkeerplekken wordt verdubbeld naar 60 plaatsen. Samen het autoverkeer hebben deze fietsbewegingen aan de achterzijde van de Albert Heijn verkeerskundige invloed.
11. De verplaatsing van de inrit naar het kruispunt Meentweg/Burgemeester Heerschopweg heeft een grote impact zowel voor de verkeersbewegingen als verkeersveiligheid. Op het knooppunt komen 4 wegen bij elkaar en er ontbreken voet- en fietspaden. Er is sprake van een doorgaande weg. Bij verplaatsing van de inrit naar het knooppunt zal het aantal verkeersdeelnemers flink toenemen. Er wordt gesteld dat door de verplaatsing van de inrit personenauto's elkaar kunnen passeren. Echter hierbij wordt voorbij gegaan aan de overige deelnemers die gebruikmaken van de weg.
12. Volgens de Strategische Visie 2030 is het beleid van de gemeente dat het streeft naar het autoluw maken van het centrum en een goede parkeeroplossing noodzakelijk is om het centrumgebied aantrekkelijk te houden. Dit staat haaks op de voorgestelde uitbreiding van de Albert Heijn welke een aanzuigende werking qua autoverkeer en parkeren.
13. Eigen onderzoek van de gemeente is van belang, zeker in samenhang met de uitwerking doorfietsroutes Gooi en Vechtstreek van 11 februari 2022 waarin staat de Meentweg in te richten als fietsstraat ten behoeve van de doorfietsroute.
14. De ruimtelijke onderbouwing schiet te kort tot de impact van verkeer. Dit maakt een objectieve beoordeling niet mogelijk. Er mag van de gemeente verwacht worden dat er een eigen onderzoek wordt gedaan naar de impact van bouwplan voor alle verkeersdeelnemers en de invloed van overige plannen van de overheid, welke van invloed zijn op de totale parkeerdruk en verkeerstromen in het dorp.

Wijzigingsbevoegdheid:

15. Gelet op de regels in de wijzigingsbevoegdheid wordt afgevraagd of het college wel de bevoegdheid heeft de omgevingsvergunning af te geven, aangezien de horeca aan de Huizerweg 4 zijn deuren pas gesloten heeft per 1 oktober 2022 en volgens het

bestemmingsplan er pas een wijziging aanduiding mag plaatsvinden als op de Huizerweg 4 tenminste 12 maanden geen horecabedrijf meer is gevestigd.

Samenvattend:

16. De belangen van de burger en gemeenschap zijn onvoldoende door de gemeente Blaricum in de Ruimtelijke onderbouwing meegenomen. Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt waarom de gemeente het huidige bouwplan van de Albert Heijn noodzakelijk acht en er sterk moet worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan. Er wordt geen rekening gehouden met de wensen van de burgers en er ontbreekt een afgewogen onderbouwing voor de omgeving en het verkeer.

Beoordeling zienswijze:

Ad. 2. De uitbreiding van de winkel heeft uitsluitend te maken met het inspelen op de behoefte van de bestaande klanten. Het aantal meters stelling blijft onveranderd. De huidige vrachtwagens die de winkel in Blaricum bevoorraden zijn niet 100% gevuld met goederen voor deze winkel. Deze rijden een route waarbij meerdere winkels (in de omgeving) bevoorraad worden. De wijze van bevoorrading met een Citytrailer maakt niet dat er meer voorraad wordt aangevoerd. Middels de Citytrailer kan deze winkel met hetzelfde aantal vrachtwagens bevoorraad worden. Dit is een kostbaardere manier van bevoorraden, hiermee investeert Albert Heijn in een duurzame logistieke oplossing.

Ad. 3. In de ruimtelijke onderbouwing (pagina 25) wordt hierop ingegaan. In de Centrumvisie staat dat nader onderzoek nodig is naar de mogelijkheden voor vergroting dan wel verplaatsing van de supermarkt naar een andere locatie in het centrum. De initiatiefneemster heeft, nadat in verschillende gesprekken door burgemeester en wethouders aan haar is aangegeven dat de twee voorgestelde alternatieve locaties voor de Albert Heijn buiten het centrum van Blaricum niet wenselijk waren, zoals ook in Centrumvisie 2016 is aangegeven, uiteindelijk het naastgelegen onroerend goed aangekocht. Hierdoor is het mogelijk om de supermarkt te vergroten en de parkeercapaciteit uit te breiden.

Ad 4. De Laddertoets die voor het bouwplan is uitgevoerd geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn noodzakelijk is. De supermarkt vervult primair een rol voor de ca. 5.000 inwoners van Blaricum Dorp, maar vervult ook een aanvullende functie voor de rest van de gemeente. Bovendien schrijft de wetgever voor dat het onderzoeksgebied in een Laddertoets niet te klein mag worden gekozen, en dat het een gebied moet omvatten waarvan in redelijkheid kan worden verwacht dat eventuele effecten van het initiatief tot dit gebied beperkt blijven. In de Laddertoets is om die reden voor het genoemde onderzoeksgebied gekozen. In de Laddertoets is voorts rekening gehouden dat 5% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online wordt gedaan en dat een verdere groei niet zal uitblijven. Overigens zien we over een lange reeks van jaren ook bestedingen in de fysieke winkels in de dagelijkse sector groeien, anders dan bijvoorbeeld in de medische winkels. Klanten houden de behoefte om naar de fysieke winkel te gaan naast de boodschappen die online besteld worden. Dit is goed zichtbaar nu na corona de groei van online afvlakt.

Ad 5. Het plan is meerdere keren in de CRK besproken, zie bijgevoegde adviezen van 27 december 2021 en 19 april 2022 waaruit blijkt dat rekening is gehouden met het Beschermd Dorpsgezicht. De CRK is een externe adviescommissie met deskundige (ook op het gebied van monumenten, landschap en cultuurhistorie). Deze commissie adviseert het college zorgvuldig. Er is sprake van verplaatsing van 1 boom uit de rij op gemeentegrond. Ook de heg verdwijnt niet, slechts de inrit wordt verplaatst waardoor er geen sprake is van aantasting van het Beschermd Dorpsgezicht. Het overige groen wordt gecompenseerd in de groende wanden aan de voor- en achterkant van de winkel.

Ad 6. Als een aanvraag voor een bouwplan binnenkomt, moet het gemeentebestuur enkel de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan beoordelen. Daarbij is de gemeente niet voorbij gegaan aan de belangen van de direct aanwonenden en ander bewoners. Er is sprake van een

zorgvuldig proces waarbij prematuur ingediende reacties gezorgd hebben voor aanpassing van het bouwplan. Degene die een premature reactie hebben ingediend zijn bericht dat zij tijdens de ter inzage termijn een zienswijze konden indienen tegen de ontwerp VVGB en/of ontwerpbesluit. Ook is er voor directe burens, ondernemers (meerdere keren) en later voor het gehele dorp een inloopavond georganiseerd voor het stellen van vragen en nadere uitleg over het bouwplan. Er is om die reden geen sprake van negen van eerdere reacties. Juist door deze reacties is het bouwplan aangepast op verzoek van de gemeenteraad. De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zijn beoordeeld door de gemeente en haar externe adviseurs. Daaruit is niet gebleken dat sprake is van een onvolledig beeld. Er is sprake van een objectieve beoordeeling.

Ad 7. De uitbreiding en optimalisatie is gericht op het beter kunnen faciliteren van de huidige bezoekers en hen een ruimere en betere winkel en dito productaanbod te kunnen bieden. De binding van de lokale inwoners aan de Albert Heijn in het dorp ligt in de huidige situatie al op een hoog niveau, en laat nauwelijks ruimte voor groei. De uitbreiding is ook niet gericht op het streven om nieuwe klanten van buiten Blaricum Dorp aan te trekken. De uitbreiding is primair nodig om de bestaande klanten optimaal te kunnen blijven faciliteren. Als gevolg hiervan zal de verkeer aantrekkende werking dan ook niet of nauwelijks toenemen. Voor de uitbreiding wordt door de initiatiefnemer voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen overeenkomstig de daarvoor geldende normering. De gemeente mag bij dergelijke uitbreidingsplannen geen eis stellen om eventueel bestaande tekorten aan parkeervoorzieningen op te lossen. Onderzoek is niet nodig gezien de beperkte impact van groei en klanten en verkeer, die de uitbreiding met zich meebrengt. De gemeente vindt de onderbouwing door de initiatiefnemer aannemelijk en voldoende.

Ad 8. De berekening die in de zienswijze gemaakt wordt is niet van toepassing. Er wordt voorzien in de wettelijk benodigde parkeerplaatsen om de uitbreiding mogelijk te maken. Doordat de uitbreiding gericht is op meer verkeersruimte in de supermarkt is er geen aanleiding om te verwachten dat er strijdigheid is met de doelen om het verkeer in het centrum niet teveel toe te laten nemen.

Ad 9. De parkeerkencijfers van het CROW kennen een bandbreedte. Gemeente Blaricum kiest in al haar plannen om het midden van de bandbreedte van het kencijfer uit de CROW brochure 'Toekomst bestendig parkeren' als norm op te leggen. Blaricum is matig stedelijk en de ligging centrum. Hierop is de 3,35 pp per 100m² bvo gebaseerd voor de uitbreiding van de Albert Heijn.

Ad 10. We zijn van mening dat het een goede zaak is als bezoekers van de Albert Heijn de fiets gebruiken om de supermarkt te bezoeken en de auto laten staan. Het is niet zo dat extra fietsenstallingen extra bezoekers creëren. Er is een totaal bezoekersaantal en de bezoeker kiest om te voet, fietsend of met de auto naar de supermarkt te gaan. Neemt de ene modaliteit toe dan zal de ander afnemen.

Ad 11. Het verplaatsen van de uitrit van het parkeerterrein heeft nauwelijks tot geen gevolgen. Door verplaatsing van de uitrit dichtbij de Meentweg ontstaan er minder conflicten met passeren op de smalle rijbaan van de Burgemeester Heerschopweg. De totale hoeveelheid verkeer neemt naar verwachting nauwelijks toe. Door de extra parkeerplaatsen op eigen terrein zal het zoekverkeer afnemen om een vrije parkeerplaats te vinden. De toename zal zeer beperkt zijn en geen gevolgen van betekenis hebben voor de verkeersveiligheid.

Ad 12. Er is geen sprake van een aanzuigende werking. Het aantal te verwachte bezoekers zal niet of nauwelijks toenemen. Het is ook niet aannemelijk dat grote groepen inwoners die verder weg wonen ineens in Blaricum gaat winkelen na realisatie van de uitbreiding. In de huidige situatie kijken er meer consumenten in Blaricum uit naar omliggende kernen dan er van elders naar Blaricum toe gaan. Dit zal ook in de nieuwe situatie niet anders zijn. Albert Heijn moderniseert haar winkel zodat deze aantrekkelijk blijft voor de inwoners van Blaricum dorp.

Ad 13. Dat de doorfietsroute nog niet is vastgesteld staat de uitbreiding van de Albert Heijn niet in de weg. Als deze in de toekomst wordt ingepast via de Meentweg is dit in te passen. De wijziging voor de verkeerssituatie is zeer beperkt en onderzoek is niet nodig.

Ad 14. Voor kennisgeving aangenomen. Zie de reactie op punten 7 t/m 13.

Ad 15. Bij de aanvraag is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van het college. In plaats van dat gebruik gemaakt wordt van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, is voor dit bouwplan voor een afwijking van dit bestemmingsplan gekozen. De aanvrager heeft namelijk verzocht om medewerking aan dit plan te verlenen door op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Daarvoor is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist waarin feitelijk ook is voorzien. De regels van de wijzigingsbevoegdheid zijn om die reden geen toetsingsgrond.

Ad 16. Verwezen wordt naar de eerder gegeven antwoorden en de Laddertoets die is uitgevoerd waarin is aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 7 (gelijk aan zienswijze 5)

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en ontwerp besluit):

1. Uitgangspunt is het goed karakteristiek van het dorp te behouden binnen de gemaakte afspraken van het bestemming, met oog op de toekomst. Een winkel met deze omvang plaatst men meestal aan de rand van een bebouwde kom. Het is aan de bewoners om mee te denken qua ontwikkeling.
2. Gevraagd wordt om dit bouwplan te beoordelen vanuit het belang van alle Blaricum-dorp inwoners, de VVGB nu in te trekken en bij verder besluitvorming zich te verzekeren dat de randvoorwaarden kwantitatiever, kwalitatiever, diepgaander en onafhankelijk onderzocht worden. Zodat ook achteraf zal blijken dat alles op voorhand voldoende is onderzocht.

Impact verkeersveiligheid:

3. Conform de Strategische Visie dringen dorpsbewoners aan op afname autoverkeer. Verkeer loopt nu al vast en het is onveilig voor jeugd op de fiets. Elke toename van verkeer zorgt voor verdere onveiligheid voor fietsers. Een autoluw centrum is mede door vergrijzing van groot belang.
4. Volgens de aanvrager is er geen sprake van een verhoogde aantrekkingskracht voor winkeland publiek omdat het assortiment niet wordt uitgebreid en het verzorgingsgebied gelijk blijft. Er is sprake van tegenstrijdige gegevens. Volgens de berekening van de luchtkwaliteitseisen is er sprake van een toename van 225 bezoekers per etmaal. Ook de parkeerdrukmetingen geven aan dat bezettingsgraad 85% hoger is en dat de parkeerplaats de bezettingsgraad aan de Burgemeester Heerschopweg niet haalt. Dan is een uitbreiding van 12 parkeerplaatsen niet te volgen. Gelet hierop is er geen vertrouwen dat de uitbreiding geen extra verkeer zal aantrekken.
5. Gevraagd wordt om voor ieder besluit een onafhankelijk onderzoek in te stellen om te bepalen wat de gevolgen zijn van de uitbreiding van de Albert Heijn en hoe dit zich verhoudt over de parkeerplaatsen in de omgeving en welke maatregelen hiervoor genomen moeten worden om dichtslibben van wegen te voorkomen.

Compensatie groen:

6. De initiatiefnemer is bereid te investeren in groen. Echter de woning Burgemeester Heerschopweg 6 wordt voor logistiek gebruik waardoor van een mooie tuin geen sprake meer is.
7. Er verdwijnt 350 m² tuin voor de uitbreiding van een parkeerplaats. Er ontbreekt een harde eis voor groencompensatie. De bereidheid om groen te compenseren op grond van de gemeente is onvoldoende om recht te doen aan de status van Rijksmonument en Beschermd Dorpsgezicht. Gevraagd wordt om de groencompensatie niet zo te accepteren en een volledige compensatie te eisen op eigen terrein en dit in een convenant vast te leggen inclusief de consequenties bij het niet nakomen ervan.
8. Afwijken schept precedentwerking. Waarom kan het plan niet zodanig worden aangepast dat voldaan wordt aan de regels van het bestemmingsplan, beschermd dorpsgezicht en Strategische visie? Afwijken schept precedentwerking.

Stikstofreductie en klimaat bestendigheid:

9. Blaricum kent veel aangrenzende natuurgebieden. De bouwvrijstelling is onlangs geschrapt door de Raad van State. Volgens de berekening treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op als gevolg van het project. Echter hierbij wordt de verkeerstoename niet in de berekening meegenomen. Ook de bouwfase is niet berekend. Weten wij wel zeker dat tijdens de bouwfase en gebruiksfase? Welke concrete maatregelen worden genomen voor de toekomst conform de ambitie van de gemeente? De doelstelling is een CO₂-reductie van 49% in 2030 ten opzichte van 1990 en een CO₂-reductie van 95% in 2050.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1. Het college heeft juist niet willen kiezen voor verplaatsing naar een andere plek (zie onze reactie bij Zienswijze 6 Ad 3). Hierbij speelt ook mee dat - zoals ook staat in de Strategische Visie - een robuuste supermarkt in het centrum een sterk punt is voor de middenstand van het dorp.

Ad 2. Hiervoor verwijzen wij naar de Laddertoets die voor het bouwplan is uitgevoerd. Daarnaast is in het kader van de goede ruimtelijk onderbouwing een degelijk onderzoek verricht naar alle relevante aspecten van het bouwplan. Dit onderzoek is door de gemeente en haar adviseurs getoetst. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Ad 3. De verwachte impact van de uitbreiding op het aantal bezoekers is beperkt. Het aantal extra auto bewegingen is dat ook. Er is daardoor geen strijdigheid met de wens om het centrum autoluw(er) te willen maken. Autoluw betekent niet dat er geen functies meer mogen zijn of auto's niet meer worden toegelaten. Het gaat vooral om hoeveel ruimte er voor de auto is om overal snel te kunnen komen. Hoe dit ingevuld wordt maakt onderdeel uit van de nog op te stellen Verkeersvisie 2035.

Ad 4. Het is voorstelbaar dat reclamant meent dat er sprake is van een tegenstrijdigheid. In paragraaf 2.3 van de Ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat als gevolg van nieuwe winkelformules van Albert Heijn de huidige oppervlakte van de supermarkt niet meer toereikend is. In die nieuwe winkelformule worden de producten ruimer gepresenteerd en daarmee aangepast aan de wensen en eisen van de hedendaagse klant. Hierdoor is meer ruimte nodig om hetzelfde assortiment te kunnen aanbieden. Ook het magazijn wordt uitgebreid, waardoor de bevoorrading anders kan worden georganiseerd en met kleinere vrachtwagens zal worden uitgevoerd. In het behoefte-onderzoek (zie paragraaf 5.1 van de plantoelichting) is onderbouwd dat het niet voor de hand ligt dat als gevolg van de uitbreiding het aantal klanten toeneemt. Voor een aantal onderzoeken, waaronder het onderzoek in verband met luchtkwaliteit, is het echter gebruikelijk dat wordt uitgegaan van de toename van het bruto vloeroppervlak van de supermarkt. In paragraaf 5.8 van de Ruimtelijke onderbouwing wordt daarom expliciet aangegeven dat voor dit luchtkwaliteitsonderzoek wordt uitgegaan van een *worst-case situatie* waarbij de supermarkt met 450 m² bruto vloeroppervlak wordt uitgebreid en deze uitbreiding overeenkomstig de CROW-normen meer

klandizie aantrekt. Zoals in het eerste deel van de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze is aangegeven zal daar echter geen sprake van zijn. Voor de uitbreiding van het winkeloppervlak van de Albert Heijn wordt zoals gebruikelijk een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. De norm is gebaseerd op landelijke kencijfers.

Ad 5. Het aanvullende onderzoek is niet nodig omdat de impact van de uitbreiding beperkt is. De uitbreiding leidt daarom niet tot dichtslibben van wegen.

Ad 6. Deze woning is tijdelijk in gebruik genomen omdat de initiatiefnemer te weinig magazijnruimte heeft in de huidige situatie. Na realisatie van dit bouwplan zal de woning in gebruik worden genomen voor bewoning. Het voornemen is de tuin weer in te richten als tuin bij een woning. Dit maakt overigens geen onderdeel uit van de aanvraag omdat dit zonder benodigde vergunningen.

Ad. 7. De initiatiefneemster heeft zich bereid verklaard een heg te plaatsen zodat de bestaande parkeerplaats van een robuuste groene afscheiding wordt voorzien. Uit deze strook wordt 1 boom verplaatst naar de Huizerweg, waarbij aan de zijde van de Huizerweg ook een nieuwe boom wordt geplaatst. De achtergevel van de winkel wordt van een groene beplanting voorzien. Het groenplan is aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Hoewel een en ander niet doorslaggevend is voor de aanvaardbaarheid van het bouwplan, wordt de uitvoering en instandhouding van het gehele groenplan (en niet alleen de heg) naar aanleiding van zienswijzen door middel van een voorwaarde in de af te geven omgevingsvergunning opgelegd.

Overigens geldt dat een beschermd dorpsgezicht een gebied is in een dorp met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om de cultuurhistorische identiteit van een gebied te behouden en in te zetten bij ontwikkelingen. Dat wil echter niet zeggen dat er geen veranderingen mogelijk zijn binnen een gebied dat als beschermd dorpsgezicht mogen plaatsvinden. Bij ontwikkelingen dient een afweging gemaakt te worden waarbij wordt beoordeeld of samenhangende waarden door die ontwikkelingen niet onevenredig worden aangetast. Gelet op de ligging in het beschermd dorpsgezicht is het bouwplan beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is meerdere keren in de Commissie besproken, zie bijgevoegde adviezen van 27 december 2021 en 19 april 2022 waaruit blijkt dat rekening is gehouden met het beschermd dorpsgezicht. In dit verband is nog van belang dat slechts een beperkt deel van de percelen – voor het grootste deel onbebouwd – binnen het beschermd dorpsgezicht valt en bovendien dus een groenplan moet worden uitgevoerd.

Ad 8. Voor het bouwplan is een Laddertoets uitgevoerd waaruit is gebleken dat het noodzakelijk is de Albert Heijn uit te breiden. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de Albert Heijn uit te breiden omdat deze te beperkt zijn voor de bedrijfsvoering. Wij zijn van mening dat van precedentwerking van identieke gevallen geen sprake is omdat het oude dorp slechts één supermarkt kent, waarvoor middels een Laddertoets is aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is.

Ad 9. Op 30 januari 2023 is een aangepast stikstofonderzoek met de recente versie van Aeriusscalculator uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie met meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Wij achten de onderdelen 7 en 9 van zienswijze deels gegrond. In het besluit omgevingsvergunning zal de instandhouding van het groenplan als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Daarnaast wordt het stikstofonderzoek, waarin ook de aanlegfase is meegenomen, als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Zienswijze 8

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en ontwerp besluit):

1. De ruimtelijke onderbouwing is een eenzijdige samenvatting van de rapporten van de Albert Heijn. De eerdere ingediende “zienswijzen” en de petitie is niet meegenomen in de paragraaf “Maatschappelijke uitvoerbaarheid”.

2. In de rapportage (RO) wordt uitgegaan van cijfers uit 2011, dit is zwaar achterhaald. Anno 2022 liggen de cijfers heel anders omdat er boodschappen bezorgdiensten zijn. Blaricum kent een goede winkels voor verse producten, de Albert Heijn betekent een directe concurrentie voor de lokale detailhandel zoals ook Appie Tomorrow enkele jaren terug voorspelde. De Albert Heijn geeft aan hetzelfde assortiment te behouden, daar zal geen sprake van zijn gelet op de ontwikkelingen. Houdbare producten komen via bezorgdiensten of via een XL supermarkt. Deze ontwikkeling ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing.
3. Het verdwijnen van de Baarn 2 formule is slechts een excuus voor uitbreiding. Ondanks dat het hoofdkantoor de formule niet meer ondersteunt is er nog steeds een Albert Heijn.
4. De trend van het ruimer opstellen het assortiment is niet per definitie de wens van het dorp. Met deze trend heeft elke ondernemer te maken. In kleinschalige winkels is dit voor elke ondernemer een uitdaging. Diverse winkels in het dorp hebben verbouwd en zich daarbij strikt gehouden aan het bestemmingsplan. Het geeft oneerlijke concurrentie dat de Albert Heijn nu wel medewerking krijgt buiten de regels van het bestemmingsplan. Als Albert Heijn deze medewerking krijgt kunnen andere ook omliggende panden samenvoegen of de tuin kunnen volbouwen.
5. De COOP in Blaricum kan met een vloeroppervlak van 730 m2 een vergelijkbaar aantal inwoners bedienen.
6. Het is de keuze van de Albert Heijn geweest om in het verleden onvoldoende magazijnruimte te realiseren. Er wordt daardoor oneigenlijk gebruik gemaakt van de openbare ruimte en de woning Burgemeester Heerschopweg 6, waarvoor geen vrijstellingen door de gemeente voor zijn verleend.
7. Het laden en lossen vindt plaats buiten de gestelde eisen. De gemeente handhaaft niet en wat gaat de gemeente hier de komende tijd aan doen? In het plan wat voorligt wordt hier nu iets aan gedaan. Gaat de gemeente hierop ook handhaven als dit niet gedaan wordt? De afspraken moeten goed geborgd worden.
8. De ruimtelijke onderbouwing rammelt aan alle kanten, zeker qua verkeersdruk en parkeernorm. Er wordt aangegeven dat het aantal vrachtwagens niet toeneemt. Dit staat haaks op de worse case berekening van het extra verkeer als gevolg van de luchtkwaliteit.
9. Albert Heijn wil 12 parkeerplaatsen aanleggen. Het zou ook netjes zijn al voor het bestaande appartement een parkeerplaats wordt aangelegd, conform de eisen van de gemeente. Als dat wordt gedaan resten er slecht 5 parkeerplaatsen voor de winkelbezoekers. De CROW norm moet worden toegepast op een winkelvloeroppervlak van 1300 m2 en 4 appartementen.
10. De uitweg wordt verlegd naar het kruispunt waar de Meentweg op komt. Dat kruispunt is al gevaarlijk en wordt alleen nog maar onoverzichtelijker. De Meentweg is opgenomen als fietsstraat en maakt onderdeel uit van de regionale doorfietsroute. Het is niet verstandig om de fietser te belasten met een gevaarlijk wordend kruispunt.
11. De tuin van de woning Burgemeester Heershopweg 5 en de parkeerplaats liggen binnen beschermd Dorpsgezicht waarbij eisen worden gesteld aan heggen. Albert Heijn bouwt op de perceelsgrens en doet helemaal niets aan groenvoorziening. Als je voor groen en duurzaam bent zorg je voor voorzieningen op eigen terrein, ook als dit ten koste gaat van bebouwing.
12. Er is geen onafhankelijk onderzoek gedaan naar de uitbreiding van de Albert Heijn. Als raad en college moet je zelf een afweging maken. Kan tevens worden opgetreden tegen de gemaakte overtredingen van de Albert Heijn?

Beoordeling zienswijze:

Ad 1. De ruimtelijke onderbouwing is getoetst door de gemeente en haar adviseurs. De door u aangehaalde zienswijze waren "prematuur ingediende reacties" en samen met de ingediende petitie heeft de gemeenteraad de VVGB onder voorwaarde afgegeven. Deze stukken hoeven geen deel uit

te maken van de paragraaf “Maatschappelijke uitvoerbaarheid”. De rapporten die zijn samengevat in de ruimtelijke onderbouwing, zijn vervaardigd om aan te tonen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en dat de milieunormen niet worden overschreden. Er is daarbij geen sprake van een eenzijdige samenvatting. Met de tervisielegging van het ontwerpbesluit en ontwerp VVGB was het voor het eerst mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het bouwplan. Er is geen eerdere procedure doorlopen waarbij zienswijzen konden worden ingediend. In paragraaf 6.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) is overeenkomstig de huidige regelgeving verslag gedaan van het participatietraject dat initiatiefnemer tot nog toe heeft doorlopen.

Ad 2. In de samenvatting van de Centrumvisie Blaricum uit 2016 in paragraaf 4.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geciteerd uit dit onderzoek waarbij wordt verwezen naar DtNP onderzoek uit 2011. Dit onderzoek wordt 5-jaarlijks herhaald. In 2021 is de eerdere conclusie dat een supermarkt een cruciale publiekstrekker in centrumgebieden is, nogmaals bevestigd.

De ontwikkeling van online boodschappen bezorging is meegenomen in de voor het bouwplan uitgevoerde Laddertoets. In de Laddertoets is rekening gehouden dat 5% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online wordt gedaan en dat een verdere groei niet zal uitblijven. Wel zien we over een lange reeks van jaren ook bestedingen in de fysieke winkels in de dagelijkse sector groeien. Klanten houden de behoefte om naar de fysieke winkel te gaan naast de boodschappen die online besteld worden. Dit is goed zichtbaar nu na corona de groei van online afvlakt. Verder is in dit marktgebied geen AHXL gevestigd. De Laddertoets die voor het bouwplan is uitgevoerd geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn noodzakelijk is.

Ad 3. Voor de noodzaak van uitbreiding verwijzen wij naar de voor het bouwplan uitgevoerde Laddertoets. Met de uitbreiding kan het assortiment op peil gehouden worden en wordt de bevoorrading verbeterd waarbij een essentiële winkel in de dorpskern behouden blijft conform de wens uit de Centrumvisie. Dit resulteert tevens in minder (auto)ritten naar omliggende winkels en geeft meer binding van de Blaricummies met andere winkels in het centrum.

Ad 4. Voor de noodzaak van uitbreiding van de Albert Heijn verwijzen wij u naar de voor het bouwplan uitgevoerde Laddertoets en Ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast beoordeelt de gemeente elk initiatief op zijn eigen ruimtelijke aanvaardbaarheid. Als er ondernemers zijn die hun winkel willen uitbreiden en daar een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag leggen, heeft de gemeente de plicht om deze te beoordelen.

Ad 5. De COOP heeft een hele andere functie, formule en klantenaantallen dan de Albert Heijn. Daarom is de situatie van die winkel niet vergelijkbaar met het onderhavige initiatief. Elke supermarktonderneming stelt zijn vestigingskaders vast op basis van de wensen van hun klanten.

Ad 6. Het bouwplan wordt beoordeeld naar de behoefte die er op dit moment bestaat. In de Laddertoets en ruimtelijke onderbouwing is de noodzaak voor de uitbreiding voldoende aannemelijk gemaakt. Uw reactie omtrent Burgemeester Heerschopweg 6 nemen wij voor kennisgeving aan omdat perceel geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

Ad 7. Dit is bij de gemeente bekend en daarvoor is een separaat handhavingstraject opgestart. Het handhavingstraject staat los van de aanvraag die nu voor ligt.

Ad 8. De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zijn door de gemeente en haar adviseurs beoordeeld en voldoen. De Albert Heijn realiseert extra parkeerplaatsen voor de uitbreiding op basis van de opgelegde parkeernorm/ parkeereis. Het winkeloppervlak wordt vergroot waarbij vooral de verkeersruimte in de winkel toeneemt. Dit leidt niet tot extra bezoekers. Ook de expeditie wijzigingen zijn beperkt. Het assortiment neemt niet toe. Een voordeel is dat er rondgereden gaat worden en het gevaarlijke achteruitrijden met vrachtwagens op Achterom wordt opgelost.

Ad 9. Voor de uitbreiding inclusief de te realiseren appartementen wordt een parkeereis opgelegd voor het nieuwe programma min het vervallen programma (sloop). Deze berekening is sluitend en staat niet ter discussie.

Ad 10. Het verplaatsen van de uitrit van het parkeerterrein heeft nauwelijks tot geen gevolgen. Positief is dat de uitrit dichterbij de Meentweg ligt en er dus minder passeerconflicten

ontstaan op de smalle rijbaan van de Burg. Heerschopweg. De totale hoeveelheid verkeer neemt naar verwachting nauwelijks toe. Doordat er extra parkeerplaatsen zijn neemt immers het zoekverkeer af wat nu geen vrije parkeerplaats kan vinden. Als het toeneemt zal dat zeer beperkt zijn en ook niet in betekenende mate gevolgen hebben voor bijvoorbeeld de verkeersveiligheid.

Ad 11. Een beschermd dorpsgezicht is een gebied in een dorp met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om de cultuurhistorische identiteit van een gebied te behouden en in te zetten bij ontwikkelingen. Dat wil echter niet zeggen dat er geen veranderingen mogelijk zijn binnen een gebied dat als beschermd dorpsgezicht mogen plaatsvinden. Bij ontwikkelingen dient een afweging gemaakt te worden waarbij wordt beoordeeld of samenhangende waarden door die ontwikkelingen niet onevenredig worden aangetast. Gelet op de ligging in het beschermd dorpsgezicht is de planontwikkeling beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is meerdere keren in de Commissie besproken, zie bijgevoegde adviezen van 27 december 2021 en 19 april 2022 waaruit blijkt dat rekening is gehouden met het beschermd dorpsgezicht.

Gelet op de ligging in het beschermd dorpsgezicht is het bouwplan vergezeld van een groenplan. Dit groenplan maakt onderdeel uit van de af te geven omgevingsvergunning en dient gerealiseerd te worden. De beplanting uit het groenplan zorgt ervoor dat het parkeerterrein en de achterzijde van de winkel op een betere manier wordt ingepast in het beschermd dorpsgezicht dan dat in de huidige situatie het geval is. Ten slotte wordt nog opgemerkt dat slechts een beperkt deel van de percelen – voor het grootste deel onbebouwd – binnen het beschermd dorpsgezicht valt.

Ad 12. Er is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de noodzaak voor uitbreiding. Voor het bouwplan is een Laddertoets uitgevoerd welke in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk adviesbureau is beoordeeld. Als u wilt dat de gemeente optreedt tegen overtredingen van de Albert Heijn dient u een separaat verzoek tot handhaving in te dienen.

Wij achten onderdeel 11 van de zienswijze gegrond. In het besluit omgevingsvergunning zal de instandhouding van het groenplan als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 9

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en ontwerp besluit):

1. Binnen een klein en uniek dorpscentrum moet nog meer plek worden ingeruimd voor een nog grotere supermarkt. Dit met gevolg van nog meer auto's, meer vrachtwagens, groter parkeerprobleem, een buitenproportioneel lage en hoge gevel aan de zijde Huizerweg, verdwijnen van een terras en groen, een concurrentiepositie ten opzichte van de kleine ondernemers. Waarbij sprake is van veel verkeer en een aanzuigende werking.
2. Er is sprake van een onnodige uitbreiding van winkeloppervlak en assortiment. In de directe omgeving zijn meer dan voldoende supermarkten op geschiktere locaties. Het inwonersaantal in het oude dorp zal amper toenemen. Waarom is een grotere supermarkt nodig.

Beoordeling zienswijze 9:

Ad 1. De verwachte impact van de uitbreiding op het aantal bezoekers en het aantal extra auto bewegingen is beperkt. De verkeerskundige consequenties van uitbreiding tasten het unieke karakter van Blaricum dorp niet aan. De bouwhoogte van het bouwplan past aan de zijde van de Huizerweg binnen de maximale goot- en bouwhoogte zoals die in het bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018 is aangegeven. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft meerdere keren advies uitgebracht over het bouwplan en aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast is voor de uitbreiding van de Albert Heijn een Laddertoets uitgevoerd die in opdracht van de gemeente is beoordeeld door een extern bureau. Hieruit is vast komen te staan dat het noodzakelijk is de Albert Heijn uit te breiden en dat dit juist de positie van kleine ondernemers

in het dorp ten goede komt. In de door Raad aangenomen Centrumvisie 2016 is al onderkend dat uitbreiding Albert Heijn noodzakelijk is en de meerwaarde van supermarkt in het dorp voor detailhandel.

Ad 2. Middels een Laddertoets is aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is. Daarnaast zal er geen uitbreiding van assortiment plaatsvinden. De uitbreiding is nodig voor de vergroting van het magazijn, waardoor bevoorrading naast het pand kan gaan plaatsvinden en noodzakelijk om het assortiment met de nieuwe Albert Heijn-formule op het huidige peil te houden. De uitbreiding van de supermarkt zorgt voor ruimte om het assortiment volgens de nieuwe formule van Albert Heijn te presenteren. De huidige looppaden zijn smal, door uitbreiding ontstaat er meer (loop)ruimte voor de consument en is noodzakelijk om additionele diensten (servicebalie, pakketopslag) mogelijk te maken. De pakketopslag staat nu in looproutes van de klant. Zonder de gewenste uitbreiding is het gevaar groot dat de lokale consument minder aan het in de kern gevestigde (supermarkt)aanbod wordt gebonden en uitwijkt naar alternatieven elders (Huizen, Laren, Eemnes).

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 10

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB in aanheft in brief tegen ontwerp besluit):

1. Terreinen rondom supermarkten in Blaricum zijn lelijke steenwoestijnen en doen afbreuk aan de woonkwaliteit van het dorp. Er is daarom meer nodig dan nu voorgesteld, mede door het verdwijnen van een tuin en het onderdeel wordt van een groter parkeerterrein en vermindering van groen. Hoe komt biodiversiteit terug in de plannen?
2. De eerdere berken en groene hulsthagen gaven een aangenaam groen beeld welke verdwijnen zijn. Er zijn twijfels over de uitvoering van het groenplan en het onderhoud voor op lange termijn. Voorgesteld wordt hiervoor een convenant af te sluiten waarin de aanplant en onderhoud wordt vastgelegd met eisen, maar ook met de verplichting om de tuin aan de Burgemeester Heerschopweg 6 te herstellen met onderhoudsplan. Het groen comité is bereid hierover het college te adviseren bij het opstellen van een convenant.
3. Het is positief dat twee van de vier leilindes aan de Huizerweg is worden herplant. De aanbeveling is om de andere twee te planten om de rij in de Burgemeester Heerschopweg 6 aan te vullen.
4. Is er wel voldoende compensatie nu de tuin met een oppervlakte van 350 m2 wordt ingericht als parkeerterrein. Het opgeven van 3 parkeerplaatsen zou een vorm van compensatie kunnen zijn mits juist beplant.
5. Het is nodig om de dubbelbestemming “waarde-cultureel-historisch” beschermd dorpsgezicht te versterken en de achteruitgang aan de Burgemeester Heerschopweg te herstellen.
6. Zijn de geplande zonnepanelen voldoende om in de energievoorziening van de Albert Heijn te voorzien? Zo niet, kunnen er in het kader van de energietransitie meer panelen worden aangebracht?

Beoordeling zienswijze:

Ad 1. Naar aanleiding van deze zienswijze is het groenplan aangepast en beoordeeld door een groendeskundige van de gemeente. In het groenplan is rekening gehouden met de biodiversiteit. De uitvoering en instandhouding van dit plan worden als voorwaarde in de af te geven omgevingsvergunning opgenomen.

Ad 2. De groenstrook is eigendom van de gemeente en wordt onderhouden door de gemeente. De tuin van de woning Burgemeester Heerschopweg maakt geen onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning. Wij kunnen geen eisen opleggen voor andere locaties buiten de aanvraag om

omgevingsvergunning. Een convenant afsluiten voor groenonderhoud is niet nodig omdat wij dit in de af te geven omgevingsvergunning opnemen. Wij danken u voor het aanbod voor advisering.

Ad 3. Er blijven drie bomen behouden in deze strook. Ook wordt één boom verplaatst naar de voorzijde aan de Huizerweg. Omdat de Burgemeester Heerschopweg 6 geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag kunnen wij voor dit perceel geen eisen opleggen.

Ad 4. De initiatiefneemster heeft zich bereid verklaard een heg te plaatsen zodat de bestaande parkeerplaats van een groene afscheiding wordt voorzien. Bovendien wordt de gehele achtergevel van de winkel van een robuuste groene wand voorzien. Hoewel een en ander niet doorslaggevend is voor de aanvaarbaarheid van het bouwplan, wordt de uitvoering en instandhouding van het groenplan door middel van een voorwaarde in de vergunning opgelegd.

Ad 5. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De procedure voor het bouwplan is gericht om het bouwplan mogelijk te maken. Een dubbelbestemming kan om die reden niet worden opgelegd.

Ad 6. Dit is geen ruimtelijke ordening toets. Overigens moet het bouwplan wel voldoen aan het Bouwbesluit en dat is voldoende aannemelijk gemaakt. Er zijn zonnepanelen ingetekend voor de energievoorziening van de appartementen, dit zijn er voldoende. Door verschillende eigendomsrechten is er in dit stadium geen rekening gehouden met toevoegen van zonnepanelen voor energievoorziening van de winkel zelf, maar het platte dak van de winkel biedt hier in de toekomst mogelijkheden toe.

Wij achten de zienswijze voor wat de borging van het groenplan gegrond. In het besluit omgevingsvergunning zal de instandhouding van het groenplan als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 11

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en tegen ontwerp besluit):

1. Instemmen met de forse afwijkingen van het bestemmingsplan om de uitbreiding mogelijk te maken kan alleen als er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven. Waarom volgt de gemeente deze onderbouwing?
2. De vergroting was volgens de ondernemer in 2021 noodzakelijk van het hoofdkantoor en in de laatste stukken heeft er een wijziging van de motivatie plaatsgevonden en nu staan de bewoners van Blaricum centraal en hebben die er baat bij. De 250° winkel van de Albert Heijn is een nieuwe formule waarbij vol trots een ruime winkel met versproducten wordt gepresenteerd met een winkeloppervlak van 900 m². De geplande uitbreiding komt dus niet van Albert Heijn Zaandam maar van de franchiser.
3. De art impressie aan de zijde van de Huizerweg vertellen niet de hele waarheid. Het is vanuit de meest voordelige hoek gemaakt en geeft daarom een verkeerd beeld hoe het eruit komt te zien.
4. Er is geen enkel onafhankelijk onderzoek gepresenteerd. Dit is noodzakelijk bij een verbouwing met grote impact in het dorp Blaricum. Er is niet of nauwelijks objectief gekeken.
5. De directe en indirecte effecten op de lange en korte termijn blijven onderbelicht.
6. De gemeente volgt klakkeloos de rapporten van de Albert Heijn en ziet deze als waarheid. Hiermee wordt voorbij gegaan aan de taak inwoners onafhankelijk te informeren over de gevolgen.
7. Er zijn teveel negatieve kanten als deze verbouwing doorgaat, te weten: 2 woningen worden gesloopt. Een toename van 7,5% bezoekers, nog verder af van een autoluw centrum, uitweg tegen een onoverzichtelijk gevaarlijk kruispunt, waar ook een snelfietsroute is gepland, extra overlast voor bewoners aan doorgaanwegen en omwonenden, de waarde van beschermd dorpsgezicht moeilijk te handhaven valt door deze uitzonderingspositie, ook andere ondernemers kunnen uitbreiden rekening

houdend met de vele goedkeuringen in afwijking van het bestemmingsplan, beschermd dorpsgezicht en strategische visie.

8. Gaat het laden en lossen wel beter met de City trailer? Wat is de breedte en de draaicirkel?

Beoordeling zienswijze 11:

Ad. 1. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing waaruit volgt dat het initiatief wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast is voor het bouwplan een Laddertoets uitgevoerd waarin is aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is. Uit de laddertoets blijkt ook dat de aanwezigheid van een supermarkt belangrijk is voor het goed functioneren van andere ondernemers in het centrum van Blaricum. Zonder supermarkt in het centrum komt het voortbestaan van andere detailhandelsvoorzieningen onder druk te staan, omdat consumenten hun bezoek aan de supermarkt veelal combineren met het bezoek aan andere winkels.

Ad 2. Het staat de aanvrager vrij een bouwplan in te dienen welke de gemeente beoordeelt. De gemeente beoordeelt een aanvraag of het ruimtelijk aanvaardbaar is en of aan alle wettelijke voorschriften wordt voldaan. De gemeente gaat niet over bedrijfsvoering. Daarnaast heeft de Albert Heijn aangegeven dat het assortiment maatwerk per vestiging is en afhankelijk is van het klantprofiel en plaats van de winkel in het netwerk. In een grootstedelijke omgeving, waar de in de zienswijze bedoelde Albert Heijn van 900 m² is gevestigd, is het consumentengedrag anders dan in de dorpse omgeving van Blaricum. Als de Albert Heijn niet uitbreidt dan loopt het assortiment terug. Het risico is dan dat klanten in Blaricum zullen uitwijken naar omliggende plaatsen voor hun boodschappen.

Ad. 3. Uit de tekeningen bij de aanvraag blijkt hoe het bouwplan gerealiseerd wordt. Daarop vindt de beoordeling plaats. Onduidelijk is waarom reclamant van mening is dat de artist impression vanuit de meeste voordelige hoek is gemaakt. De gemeente beoordeelt het bouwplan niet alleen van een art-impressie, maar juist vanaf plattegronden en geveltekeningen die op schaal zijn getekend.

Ad. 4. Het gaat erom dat voorzien wordt in een goede ruimtelijke onderbouwing. De gemeente beoordeelt dit. Onafhankelijk onderzoek schrijft de wet niet voor, nog los van de vraag om welke aspecten het hierbij dan zou moeten gaan. Echter de Laddertoets, Ruimtelijk onderbouwing en alle andere overlegde gegevens zijn beoordeeld door de gemeente en haar (externe) adviseurs. De gemeente heeft daarom geen redenen om aan de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken te twijfelen.

Ad. 5. Aan alle ruimtelijke gevolgen van het bouwplan is in de ruimtelijke onderbouwing toereikend aandacht besteed.

Ad. 6. De gemeente moet de kwaliteit van aangeleverde rapportages beoordelen. Naar het oordeel van de gemeente en door advisering van (externe) adviseurs zijn de onderzoeken in orde en is allerm minst alles klakkeloos aanvaard. Op het punt van de Laddertoets heeft ook in opdracht van de gemeente een second opinion plaatsgevonden.

Ad 7. Er wordt 1 woning gesloopt. Op de verdieping van het bouwplan worden 3 woningen gerealiseerd. Dit geeft een toevoeging aan de woningvoorraad en voldoet aan het gemeentelijke beleid. De verwachte impact van de uitbreiding op het aantal bezoekers is beperkt. Het aantal extra auto bewegingen is dat ook. Er is daardoor geen strijdigheid met de wens om het centrum autoluw(er) te willen maken. Autoluw betekent niet dat er geen functies meer mogen zijn of auto's niet worden toegelaten. Het gaat vooral om hoeveel ruimte er voor de auto is om overal snel te kunnen komen. Hoe dit ingevuld wordt maakt onderdeel uit van de nog op te stellen Verkeersvisie 2030. Als er ondernemers zijn die hun winkel willen uitbreiden en daar een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag leggen, heeft de gemeente de plicht om dit te beoordelen. Het plan is meerdere keren in de CRK besproken waarbij rekening is gehouden met het Beschermd Dorpsgezicht. Hiervoor verwijzen wij u naar de schriftelijke adviezen. Er is geen sprake van aantasting van het Beschermd Dorpsgezicht.

Ad 8. Het rijden vanaf de Huizerweg, via Achterom en linksom richting de Langeweg is uitvoerig bekeken met zowel een rijcurvetoets en een praktijk testrit met Citytrailer. Beide laten zien dat dit mogelijk is. Ook is bewezen dat het mogelijk is om de vrachtwagen naast de rijbaan te laten lossen.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 12

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en tegen ontwerp besluit):

De voorgestelde uitbreiding van 960 m2 winkel vloeroppervlak naar ongeveer 1650 m2 brengt mogelijk een groot aantal problemen met zich mee:

1. Parkeerproblemen omdat de toename van 12 parkeerplaatsen te weinig zijn voor de toename van de bezoekers.
2. Parkeer-en verkeersoverlast in de straten in de omgeving van de Albert Heijn.
3. Mogelijke opstoppingen en verkeersoverlast door het dagelijks laden en lossen.
4. Een hoge bouwhoogte van 8 meter daar waar een historisch terras verdwijnt.
5. Het afgeven van de VVGB zal precedentwerking geven.
6. De huidige winkel met een oppervlak van 960 m2 is al een van de grootste in vergelijking met de supermarkten in de omgeving. Supermarkten met een vloeroppervlak groter dan 1200 m2 in Huizen, Eemnes en Laren hebben allemaal een eigen parkeerterrein in de buurt met 100 of meer parkeerplaatsen.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1. Voor de uitbreiding wordt een parkeereis opgelegd voor het nieuwe programma inclusief de te realiseren appartementen min het vervallen programma. Daar wordt met de extra 12 parkeerplekken die gerealiseerd worden aan voldaan. Deze berekening is sluitend en staat niet ter discussie.

Ad 2. De verwachte impact van de uitbreiding op het aantal bezoekers en het aantal extra auto bewegingen is beperkt. We verwachten dat de overlast iets verminderd omdat er minder zoekverkeer is dat op het parkeerterrein van Albert Heijn geen vrije parkeerplaats kan vinden. Hierdoor neemt de overlast af.

Ad 3. Een voordeel in het plan is dat er bij het bevoorraden met de Citytrailer rondgereden gaat worden en het gevaarlijke achteruitrijden met vrachtwagens op Achterom wordt opgelost. Ook is het blokkeren van de rijbaan voorbij omdat naast de winkel kan worden geparkeerd met de Citytrailer waardoor de overlast voor bestemmingsverkeer afneemt en ruimte toeneemt.

Ad 4. De maximaal toegestane bouwhoogte aan de zijde van de Huizerweg is onveranderd gebleven en de bebouwing komt – ook op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit – wat meer naar voren. Wel is naar aanleiding van de eerdere behandeling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen het bouwplan aangepast waardoor nu een kleiner gedeelte van het perceel aan de voorkant bebouwd zal worden. Van een historische terras is overigens geen sprake, eerder was het pand in gebruik door een bank. In het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om op andere locaties een terrasfunctie te realiseren.

Ad 5. Er is geen precedentwerking omdat er geen sprake is van identieke gevallen omdat er slechts één supermarkt in het oude dorp is en middels een Laddertoets is aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is.

Ad 6. Elke ruimtelijke ontwikkeling kent zijn eigen parkeerbalans. Elke situatie is anders en ook normen die worden toegepast kunnen afwijken. De uitbreiding voorziet op eigen terrein in de opgelegde parkeereis en hierbij is de juiste norm toegepast. Daarnaast wil de Albert Heijn graag de inwoners van Blaricum goed bedienen door een passende parkeervoorziening voor de supermarkt te realiseren.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 13

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en tegen ontwerp besluit):

De voorstellen van de Albert Heijn is een schoolvoorbeeld dat het bestuur van een kleine gemeente niet opgewassen is tegen de grote speler.

1. Noodzaak:
Een grote supermarkt is niet cruciaal. Kijk naar de nieuwe formule van de super aan het Sierplein in Amsterdam. Deze is kleiner dan de huidige Albert Heijn en kan meer klanten bedienen dan er redelijkerwijs in het oude dorp kunnen komen. Of zouden er meer klanten van buiten komen? Zou de ondernemer deze investeringen doen zonder enige extra rendement verwachtingen? Is er wel gevraagd naar een omzet of cashflow prognose?
2. Het plan:
Qua uiterlijk is het plan aangepast en vriendelijker, maar in essentie is er niets veranderd. Het blijft een grote full service super wat enorm groot is voor de dorpskern en geheel niet passend die bewoners helemaal niet nodig hebben.
3. Autoluw:
Er komt een fietsenplan en de wens is autoluw. Waarom staat een verkeersplan niet op de agenda voordat u hierover besluit?
4. Er moet een neutraal erkend bureau ingeschakeld worden en niet door argumenten van de aanvrager worden ingepalmd die niet valide zijn.
5. Alternatief:
Heeft een deskundig neutraal bureau deelgenomen aan de gesprekken waaruit is gebleken dat de huidige locatie de enige serieuze locatie is om uit te breiden? Locaties waterzuivering, ter Gooi komen vrij en ook langs de A27 is ruimte. Met een auto kan je best omrijden.
6. Welstand:
Eigenaardig dat de welstandscommissie zich laat inpalmen door een aanvrager en bestuur. Zou deze instantie niet juist een dorpskern moeten koesteren?
7. Besluit al genomen:
Is het besluit al genomen zonder kennis te nemen van de zienswijzen? De raad, behalve 1 partij is voor de uitbreiding. Bij zoveel impact moeten de burgers uit het oude dorp zich kunnen uitspreken. Gevraagd wordt nu geen beslissing te nemen omdat het plan in essentie gelijk is, op enkele cosmetische aanpassingen ten opzichte van het eerdere plan. Dat maakt ruimte vrij voor een geheel nieuw plan, waarbij neutrale deskundigen kunnen worden ingeschakeld.

Beoordeling zienswijze 13:

Ad 1. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. Deze Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is. Natuurlijk zijn er in het land voorbeelden van kleinere Albert Heijn winkels maar dan is ook de functie, de situatie en/of het verzorgingsgebied anders. Het assortiment is maatwerk per vestiging, is afhankelijk van het klantprofiel en plaats van de winkel in het netwerk. Het netwerk van de Albert Heijn-winkels in Amsterdam is niet vergelijkbaar met de situatie in Blaricum. Als de Albert Heijn niet uitbreidt dan loopt het assortiment terug. Het risico is dan dat klanten in Blaricum zullen uitwijken naar omliggende plaatsen voor hun boodschappen.

Ad 2. Het bouwplan is voorgelegd aan de BEL adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij kijken ze niet alleen naar het bouwplan, maar ook hoe het bouwplan zich verhoudt tot de omgeving. Verder is de behoefte aan de uitbreiding toereikend onderbouwd.

Ad 3. De verwachte impact van de uitbreiding op het aantal bezoekers en het aantal extra auto bewegingen is beperkt. Er is daardoor geen strijdigheid met de wens om het centrum autoluw(er) te willen maken. Autoluw betekent niet dat er geen functies meer mogen zijn of auto's niet worden

toegelaten. Het gaat vooral om hoeveel ruimte er voor de auto is om overal snel te kunnen komen. Hoe dit ingevuld wordt maakt onderdeel uit van de nog op te stellen Verkeersvisie 2030.

De nog niet vastgestelde route van de doorfietsroute is geen reden die de uitbreiding van de Albert Heijn in de weg staat. Als deze in de toekomst verloopt via de Meentweg zal inpassing ervan beoordeeld worden. De wijziging voor de verkeerssituatie is zeer beperkt daarom is onderzoek ook niet nodig.

Ad 4. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. Daarnaast is voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken uitgevoerd door professionele onderzoeksbureaus, welke beoordeeld zijn door de gemeente en haar (externe) adviseurs. De impact van het uitbreidingsplan is beperkt en een verder aanvullend extern onderzoek is niet nodig.

Ad 5. Er zijn verschillende bestuurlijke overleggen geweest waaruit naar voren is gekomen dat een locatie buiten het centrum ongewenst is. Tevens staat in de Centrumvisie dat een goed functionerende supermarkt cruciaal is voor een vitaal centrum. Door aankoop van de naastgelegen panden is het mogelijk om de supermarkt te vergroten en de parkeercapaciteit uit te breiden.

Ad 6. De welstandscommissie heeft meerdere keren advies uitgebracht en heeft daarbij rekening gehouden met de ligging van het bouwplan in de dorpskern. Mede door opmerkingen van de welstandscommissie is het ontwerp van het bouwplan aangepast. Dit ter bescherming van de dorpskern. Het ontwerp is meer ingetogen en passend bij de schaal en maat van het dorp.

Ad 7. Er is nog geen besluit genomen. De gemeenteraad heeft unaniem de (ontwerp) VVGB afgegeven voor het bouwplan onder de voorwaarde dat de uitbreiding minimaal 2 meter uit de perceelsgrens blijft aan de zijde van de Huizerweg. Aan deze voorwaarde is voldaan. Het besluit wordt genomen met kennisgeving van de ingediende zienswijzen en de reacties hierop. Een ieder heeft zich kunnen uitspreken door zienswijzen in te dienen. De gemeente heeft de ingediende stukken behorende bij de aanvraag neutraal beoordeeld of laten beoordelen door externe adviseurs. U verzoek nemen wij voor kennisgeving aan.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 14

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en tegen ontwerp besluit):

1. De uitbreiding van de Albert Heijn is een van de grootste bestemmingsplan-afwijkingen/wijzigingen die ooit in de kern heeft plaatsgevonden. Deze uitbreiding brengt grote (juridische) problemen met zich mee. In de Centrumvisie staat dat uitbreiding van de Albert Heijn moeilijk inpasbaar is, dat de parkeermogelijkheden te beperkt zijn en de parkeer- en verkeersoverlast in aangrenzende straten en het dagelijks laden en lossen van de Albert Heijn tot opstoppen en onoverzichtelijke/gevaarlijke situaties leiden. Advies van dan ook: Kies een andere locatie of zoek een oplossing voor het parkeerprobleem (bijvoorbeeld een parkeergarage).
2. In de Laddertoets staat dat het gemiddeld winkel vloeroppervlak van supermarkten in de omliggende kernen 800 m² is. Albert Heijn is met 960 m² een van de grootste in de bestaande situatie. Supermarkten groter dan 1200 m² in Huizen, Eemnes en Laren hebben een parkeergarage of parkeerterrein van meer dan 100 of meer parkeerplaatsen.
3. Noodzaak:
De 250° winkel van de Albert Heijn is een nieuwe formule waarbij vol trots een ruime winkel met versproducten wordt gepresenteerd met een winkeloppervlak van 900 m². De huidige Albert Heijn is groter, namelijk 960 m². Er is dus geen enkele noodzaak voor uitbreiding.
4. Parkeren:
De Albert Heijn heeft in de nieuwe situatie met 4 appartementen in totaal 40 parkeerplaatsen (28+12). Dit is minder dan de helft volgens de CROW norm. Voor 4

appartementen zijn 7 parkeerplaatsen nodig, waardoor er slechts 5 overblijven voor de uitbreiding van de winkel.

5. Een grotere Albert Heijn voegt niets toe aan het al zeer vitale centrum en het aantrekkelijke winkelgebied. Er ontstaan alleen grotere problemen met parkeren, verkeer en er is sprake van verdere verstening. De huidige supermarkt is groot genoeg voor 5000 inwoners en niet de 12.000 inwoners volgens de Albert Heijn in de Laddertoets.
6. Bouwhoogte buiten de bouwvlakken:
De uitbreiding is 8 meter hoog en komt op het voormalige historische terras. Volgend de centrumvisie is een terras belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Ook een woning moet verdwijnen.
7. De VVGB is nodig omdat het bestemmingsplan geen winkelbouw en parkeren toestaat op de bestemming terras, wonen en tuin. De vele afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan staan niet vermeld bij de door de Albert Heijn overlegde lijst "afwijkingen t.o.v. bestemmingsplan" (bijlage 19). Er is geen enkele reden om artikel 27 en artikel 28 van het bestemmingsplan toe te passen. Burgers mogen niet afwijken van het bestemmingsplan en de gemeente laat het plan van de Albert Heijn wel toe. Als u dit toestaat ontstaat er precedentwerking en ondernemers, burgers, projectontwikkelaars kunnen een beroep doen op gelijkheidsbeginsel.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1. Er is geen sprake van grote afwijking van het bestemmingsplan. Voor een verdere toelichting van de afwijkingen verwijzen wij u naar de Ruimtelijke onderbouwing. De passage uit Centrumvisie 2016 over uitbreidingsmogelijkheden van de supermarkt ging uit van de toenmalige ingebruik zijnde panden van Albert Heijn. De huidige aanvraag betreft uitbreiding met transitie van naastgelegen percelen. De verwachte impact van de uitbreiding op het aantal bezoekers is beperkt. Het aantal extra auto bewegingen is dat ook. Er is daardoor geen strijdigheid met de wens om het centrum autoluw(er) te willen maken. Autoluw betekent niet dat er geen functies meer mogen zijn of auto's niet worden toegelaten. Het gaat vooral om hoeveel ruimte er voor de auto is om overal snel te kunnen komen. Hoe dit ingevuld wordt maakt onderdeel uit van de nog op te stellen Verkeersvisie 2030. Een voordeel in het plan is juist dat er bij het bevoorraden met de Citytrailer rondgereden gaat worden en het gevaarlijke achteruitrijden met vrachtwagens op Achterom wordt opgelost. Ook is het blokkeren van de rijbaan dan voorbij waardoor de overlast voor bestemmingsverkeer afneemt. Er zijn verschillende bestuurlijke overleggen geweest en een locatie buiten het centrum is ongewenst.

Ad 2. De Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is. Natuurlijk zijn er in het land voorbeelden van kleinere Albert Heijn winkels maar dan is ook het verzorgingsgebied veel kleiner. Een initiatiefnemer dient voor uitbreiding voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Daar wordt met de 12 parkeerplekken die gerealiseerd worden aan voldaan.

Ad 3. Zie Ad 2 en aanvullend: Het assortiment is maatwerk per vestiging en is afhankelijk van het klantprofiel en plaats van de winkel in het netwerk. Als de Albert Heijn niet uitbreidt dan loopt het assortiment terug. Het risico is dan dat klanten in Blaricum zullen uitwijken naar omliggende plaatsen voor hun boodschappen.

Ad 4. Deze berekening gaat niet op. Het gemeentebestuur mag bij dergelijke uitbreidingsplannen geen eis stellen om eventueel bestaande tekorten aan parkeervoorzieningen op te lossen. Voor de uitbreiding, inclusief drie nieuwe appartementen wordt een parkeereis opgelegd. Deze wordt door de initiatiefnemer op eigen terrein ingevuld. Zie aanvullend onze reactie bij Ad 2.

Ad 5. De Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is en dat dit juist de positie van kleine ondernemers in het dorp ten goede komt. Dit wordt eveneens bevestigd in de Centrumvisie 2016. We verwijzen voorts naar onze reactie op zienswijze 6 voor een toelichting op de keuze van het onderzoeksgebied. Er is sprake van beperkte verstening en het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voor reactie

omtrent parkeren en verkeer verwijzen wij u naar de eerdere beantwoording. Er is sprake van beperkte versterking en het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voor reactie omtrent parkeren en verkeer verwijzen wij u naar de eerdere beantwoording.

Ad. 6. Vanwege de voorwaarde van de gemeenteraad bij afgifte van de VVGB is het bouwplan aangepast waardoor een kleiner gedeelte van het perceel aan de voorkant bebouwd zal worden. Van een historisch terras is geen sprake. Het pand was eerder in gebruik door een bank. Ten slotte geldt dat elders binnen Blaricum, binnen de regels van het bestemmingsplan, er mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de terrasfunctie.

Ad. 7. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 1.3 aangegeven op welke punten wordt afgeweken van het bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018. Er wordt in dit geval geen gebruik gemaakt van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden uit artikel 27 en de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 28 van dat bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018. De aanvrager heeft verzocht om medewerking aan dit plan te verlenen via de uitgebreide procedure om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit is inderdaad een wettelijke procedure waar ook anderen gebruik van kunnen maken, mits er net als in de onderhavige situatie, sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en de gemeente van mening is dat de voorgestelde ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Blaricum.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 15

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en tegen ontwerp besluit):

De gemeente mag slecht in zeer uitzonderlijke situaties afwijken van het bestemmingsplan. Een VVGB is een middel om de burger met argumenten de mond te snoeren. Dit gaat ten koste van de karakteristiek van het dorp.

1. De noodzaak van de uitbreiding is nimmer aangetoond. De huidige Albert Heijn is een prima winkel met prima assortiment, met prima service. Door de keuze van meer assortiment verdwijnt er weer een stukje Blaricum.
2. De gemeente dient zelf opdracht te geven aan onafhankelijke bureaus voor rapporten en het is onbegrijpelijk dat de gemeente die rapporten vraagt aan de ondernemer.
3. Laddertoets en parkeren:
Met 12 nieuwe parkeerplaatsen waarvan 6 parkeerplaatsen naar de appartementen gaan, blijven er slecht 6 over voor de winkel. Wanneer de bewoners van de appartementen door de Albert Heijn gedwongen worden elders te parkeren gaat dit ten koste van de schaarse parkeergelegenheid in het dorp.
4. De bewering dat fullservice supermarkten van minder dan 1200 m² wvo te klein en een te weinig gedifferentieerd aanbod hebben om aantrekkelijk te blijven staat op gespannen voet met de 250^e geopende winkel van de Albert Heijn in Amsterdam.
5. Bestedingen in de winkel zullen achteruitgaan en winkels kunnen daardoor kleiner worden. De quote over de E-commerce staat op gespannen voet met de distributieve berekening supermarktsector centrum Blaricum. De huidige klanten van de Albert Heijn hebben geen klachten, de investering moet anders geformuleerd worden.
6. Het historische, gezellige, functioneel en lommerrijke terras verdwijnt.
7. In de Laddertoets wordt de omzetclaim niet onderbouwd met cijfers en is er slechts sprake van een bewering. De huidige winkel is prima op peil en daarnaast ziet de huidige Albert Heijn ook kans om branche vreemde artikelen te verkopen.
8. Appartementen:
Door het toestaan van de appartementen boven de winkel kan in de toekomst een verdere versterking ontstaan. Meer appartementen horen niet thuis in het assortiment van de Albert Heijn en dient niet te worden toegelaten. Voor financiering van de winkel moet tot ondernemer zich tot een financieringsinstelling wenden.

Beoordeling zienswijze 15:

Ad 1. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. Deze Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is. Dit wordt eveneens bevestigd in de Centrumvisie 2016. Het assortiment wordt niet vergroot. Daarnaast heeft de Albert Heijn aangegeven dat het assortiment maatwerk per vestiging is en afhankelijk is van het klantprofiel en plaats van de winkel in het netwerk. Als de Albert Heijn niet uitbreidt dan loopt het assortiment terug. Het risico is dan dat klanten in Blaricum zullen uitwijken naar omliggende plaatsen voor hun boodschappen.

Ad. 2. Een aanvrager heeft de verplichting de aanvraag met rapportages te onderbouwen en de gemeente heeft de verplichting de kwaliteit hiervan beoordelen. Voor het bouwplan is een Laddertoets uitgevoerd en een ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken uitgevoerd. Naar het oordeel van de gemeente en haar (externe) adviseurs zijn de Laddertoets, Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken in orde.

Ad 3. Deze berekening gaat niet op. Voor de uitbreiding wordt een parkeereis opgelegd voor het nieuwe programma inclusief de te realiseren appartementen min het vervallen programma. Deze berekening is sluitend en staat niet ter discussie. Deze wordt door de initiatiefnemer op eigen terrein ingevuld.

Ad. 4. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. Deze Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is. Natuurlijk zijn er in het land voorbeelden van kleinere Albert Heijn winkels maar dan is ook het verzorgingsgebied veel kleiner. In een grootstedelijke omgeving, waar de bedoelde Albert Heijn van 900 m² is gerealiseerd, is het consumentengedrag bovendien anders dan in een dorpse omgeving. Daarnaast heeft de Albert Heijn aangegeven dat het assortiment maatwerk per vestiging is en afhankelijk is van het klantprofiel en plaats van de winkel in het netwerk. Als de Albert Heijn niet uitbreidt dan loopt het assortiment terug. Het risico is dan dat klanten in Blaricum zullen uitwijken naar omliggende plaatsen voor hun boodschappen.

Ad 5. De Laddertoets die voor het bouwplan is uitgevoerd geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn noodzakelijk is. In de Laddertoets is rekening gehouden dat 5% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online wordt gedaan en dat een verdere groei niet zal uitblijven. Wel zien we over een lange reeks van jaren ook bestedingen in de fysieke winkels in de dagelijkse sector groeien. Klanten houden de behoefte om naar de fysieke winkel te gaan naast de boodschappen die online besteld worden. Dit is goed zichtbaar nu na corona de groei van online afvlakt. Daarnaast is de uitbreiding nodig voor de vergroting van het magazijn, waardoor bevoorrading naast het pand kan gaan plaatsvinden en noodzakelijk om het assortiment met de nieuwe Albert Heijn-formule op het huidige peil te houden. De huidige looppaden zijn smal, door uitbreiding ontstaat er meer (loop)ruimte voor de consument en is noodzakelijk om additionele diensten (servicebalie, pakketopslag) mogelijk te maken. De pakketopslag staat nu in looproutes van de klant. Zonder de gewenste uitbreiding is het gevaar groot dat de lokale consument minder aan het in de kern gevestigde (supermarkt)aanbod wordt gebonden en uitwijkt naar alternatieven elders (Huizen, Laren, Eemnes).

Ad 6. Van een terras is geen sprake meer sinds de betreffende ondernemer uit eigen beweging de exploitatie van het etablissement Blushing is gestopt. Overigens is geen sprake van een historisch terras, eerder was het pand in gebruik door een bank. Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om op andere locaties een terrasfunctie te realiseren.

Ad 7. Een onderbouwde omzetcclaim is geen onderdeel uit van de aanvraag.

Ad. 8. De realisatie van de 3 appartementen is ook mogelijk binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan. Inpassing in de omgeving vraagt om een volume met een kapverdieping welke ook in de bestaande volumes aanwezig is. De drie appartementen op de verdieping voegen toe aan de woningvoorraad van Blaricum. De appartementen hebben gemiddeld een bruikbaar vloeroppervlak van circa 75 m². Het bouwplan is in lijn met de

vastgestelde vigerende Woonvisie 2017-2022. Voor de verdere motivatie verwijzen wij naar de Ruimtelijke onderbouwing.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 16

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB en tegen ontwerp besluit):

1. Bij afwijken van het bestemmingsplan dient de gemeente een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarbij een ieder zienswijze kan indienen. Dit is niet gebeurd.
2. Er is sprake van bewuste misleiding en bedrog in de voorstelling het parkeerterrein te vergroten. Een oude groene karakteristieke tuin in- en tegen een beschermd dorpsgezicht is doelwit van de vergroting van het parkeerterrein. Er is sprake van onwettige en doelbewuste vernietiging.
3. Elke smoes is door de Albert Heijn verzonnen voor de uitbreidingsplannen. Bredere winkelpaden en meer opslagruimte rechtvaardigen niet om zo de hand te lichten met bestaande wetten en regels.
4. De centrumvisie 2017 stelde dat alles op orde was qua voedselvoorziening in het dorp. Met de huidige energieprijzen is het van belang dat de gemeente zorg gaat dragen voor behoud van de kleine middenstand die ons ruim voldoende van alles voorziet.

Beoordeling zienswijze 16:

Ad. 1. Om af te wijken van het bestemmingsplan kan naast het opstellen van een nieuw bestemmingsplan ook gekozen worden voor het volgen van de uitgebreide procedure. Voor dit bouwplan is de uitgebreide procedure gevolgd, omdat op deze manier zichtbaar is hoe het bouwplan eruit komt te zien. Dit is een wettelijke procedure en de stukken hebben op de wettelijke voorgeschreven manier ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid gesteld is een zienswijze in te dienen.

Ad. 2. De tuin van het perceel van het pand aan Burgemeester Heerschopweg 5 wordt inderdaad als parkeerplaats ingericht. Echter, bij het bouwplan behoort ook een groenplan, waarvan de uitvoering en instandhouding als voorwaarde zullen worden opgelegd.

Ad. 3. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. Deze Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is.

De gemeente beoordeelt bij een aanvraag of het ruimtelijke aanvaardbaar is en of aan alle wettelijke voorschriften wordt voldaan en hier is een positief oordeel uit gekomen. De gemeente gaat niet over bedrijfsvoering. Dagelijks is te zien dat de huidige Albert Heijn Blaricum aan alle kanten uit haar voegen barst. Zowel aan entreezijde (baliegebied) als bij het laden/lossen en de magazijnruimte. Het bouwplan voorziet erin dat Albert Heijn op een fatsoenlijke en nette wijze het dorp en haar klanten kan bedienen. De afweging om medewerking te verlenen is gemaakt met inachtneming van de huidige wet- en regelgeving.

Ad. 4. De aanwezigheid van een robuuste supermarkt in het dorpscentrum wordt in de beleidsvisies als een sterk punt voor de middenstand van het dorp gezien. Dit wordt ook bevestigd in de Laddertoets die in opdracht van de gemeente is beoordeeld door een extern bureau. Hierin is vast komen te staan dat het noodzakelijk is de Albert Heijn uit te breiden en dat dit juist de positie van kleine ondernemers in het dorp ten goede komt.

Wij achten onderdeel 2 de zienswijze gegrond. In het besluit omgevingsvergunning zal de instandhouding van al het groen als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. De overige onderdelen van de zienswijze achten wij ongegrond.

Zienswijze 17

Samenvatting (zienswijze ontwerp VVGB):

1. Albert Heijn heeft in de loop der jaren al behoorlijk uitgebreid door iedere vrijgekomen ruimte te benutten om te groeien. Waarom dan nog groter? Totaal niet nodig voor de inwoner van Blaricum.
2. Vergroting van een supermarkt geeft een enorme aantrekkingskracht van buitenaf met alle gevolgen van dien.
3. Er zijn nu al parkeerproblemen. Het hoofdkantoor geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er moeten zijn en dit haalt de franchisenemer nu al niet, laat staan bij een verdere uitbreiding. Daarom kopen ze woningen op om parkeerplaatsen van te maken.
4. Het wordt alleen maar drukker met auto's die naar de Albert Heijn gaan. Er volgt weer een verkeersprobleem en gevaarlijke situaties.
5. Meer goederen in de winkel en meer omzetsnelheid geven nog meer vrachtwagens in het dorp. Dat gaat 7 dagen per week door.
6. Zet ergens anders een mooi pand neer en laat hier een buurtsuper floreren.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is een Laddertoets uitgevoerd. Deze Laddertoets in opdracht van de gemeente beoordeeld door een extern adviesbureau. Deze Laddertoets geeft aan dat uitbreiding van de Albert Heijn in Blaricum noodzakelijk is. Daarnaast heeft de Albert Heijn aangegeven dat het assortiment maatwerk per vestiging is en afhankelijk is van het klantprofiel en plaats van de winkel in het netwerk. Als de Albert Heijn niet uitbreidt dan loopt het assortiment terug. Het risico is dan dat klanten in Blaricum zullen uitwijken naar omliggende plaatsen voor hun boodschappen.

Ad 2. De uitbreiding en optimalisatie is gericht op het beter kunnen faciliteren van de huidige bezoekers en hen een ruimere en betere winkel en dito productaanbod te kunnen bieden. De binding van de lokale inwoners aan de Albert Heijn in het dorp ligt in de huidige situatie al op een hoog niveau, en laat nauwelijks ruimte voor groei. De uitbreiding is ook niet gericht op het streven om nieuwe klanten van buiten Blaricum Dorp aan te trekken. De uitbreiding is primair nodig om de bestaande klanten optimaal te kunnen blijven faciliteren. Verwacht wordt daarom dat de uitbreiding zeer beperkt extra verkeer tot gevolg heeft. Er wordt namelijk vooral ruimte gewonnen in de winkel zodat het assortiment beter getoond kan worden en er voldoende verkeersruimte is in de winkel om ook bij drukte prettig te kunnen winkelen. Op Achterom verbetert de verkeerssituatie doordat het bevoorraden beter geregeld wordt en de vrachtwagen niet langer achteruit hoeft te rijden wat in de huidige situatie het geval is. Doordat het parkeerterrein wordt uitgebreid zal er minder zoekverkeer zijn op drukke momenten omdat de kans op een vrije parkeerplaats op het terrein van Albert Heijn toeneemt. Daarnaast is al eerder aangegeven dat de uitbreiding vooral tot doel heeft de inwoner van Blaricum aan de lokale middenstand te binden, en niet om een functie te gaan vervullen voor de inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Er wordt nogmaals op gewezen dat er in de huidige situatie meer dagelijkse bestedingen afvloeien naar elders dan dat er van buiten de kern toevloei.

Ad. 3. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht, blijkt uit parkeertellingen dat van een parkeerprobleem in de openbare ruimte geen sprake is als direct gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de Albert Heijn. Voor de uitbreiding van het winkeloppervlak van de AH wordt zoals gebruikelijk een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. De norm staat niet ter discussie. De parkeereis is gebaseerd op landelijke kencijfers en wordt overal toegepast.

Ad 4. Verwacht wordt dat de uitbreiding zeer beperkt extra verkeer tot gevolg heeft. Er wordt namelijk vooral ruimte gewonnen in de winkel zodat het assortiment beter getoond kan worden en er voldoende verkeersruimte is in de winkel om ook bij drukte prettig te kunnen winkelen. Op Achterom verbetert de verkeerssituatie doordat het bevoorraden beter geregeld wordt en de vrachtwagen niet langer achteruit hoeft te rijden wat in de huidige situatie het

geval is. Doordat het parkeerterrein wordt uitgebreid zal er minder zoekverkeer zijn op drukke momenten omdat de kans op een vrije parkeerplaats op het terrein van AH toeneemt.

Ad 5. Er is geen sprake van een aanzuigende werking. Het aantal te verwachte bezoekers zal niet toenemen omdat er geen grote uitbreidingen zijn van inwoners in het oude dorp en er geen andere supermarkt is. Het assortiment wordt niet groter, het aantal stellingmeters blijft gelijk waardoor er geen extra vervoer nodig. De Citytrailer van de Albert Heijn zal in de toekomst niet volledig vol geladen zijn. Als er al sprake is van een toename in goederen zal dit niet leiden tot een toename van vrachtverkeer.

Ad 6. Er zijn verschillende bestuurlijke overleggen geweest en een locatie buiten het centrum is ongewenst. Tevens staat in de Centrumvisie dat een goed functionerende supermarkt cruciaal is voor een vitaal centrum. Een robuuste supermarkt in het centrum is een sterk punt voor de middenstand van het dorp. Dit blijkt ook uit de Laddertoets.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Bijlage:
Welstandsadvies 27-12-2021



Aan het gemeentebestuur van Blaricum
Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Datum : 27 december 2021
Dossienummer : BLA21-0154 - 1
Gemeentenummer : WABO 2021-1169 / XXXXXXXXXX
Betreft : gecombineerd welstand- en monumentenadvies
uitbreiden supermarkt en realiseren 3 woningen
Huizerweg 8
Blaricum

Geacht college,

Wij menen op grond van de ingediende gegevens dat het plan aanleiding geeft om de volgende **bedenkingen/bemerkingen** te maken.

Het gaat hier om de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de AH-supermarkt aan de Huizerweg. Daarbij wordt het pand Huizerweg 4 met de erachter gelegen bebouwing gesloopt voor ondermeer het realiseren van de nieuwe hoofdentree en drie appartementen op de verdieping. Het betreft hier een locatie gelegen aan de rand van het beschermd dorpsgezicht, waarbij de bebouwing/gevelwand aan de zijde van Burgemeester Heerschopweg nog valt binnen contour van dit beschermd gezicht. Het voorstel past niet zondermeer binnen de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maar de gemeente heeft aangegeven planologisch medewerking aan het voorstel te kunnen/willen verlenen. Toetsingskader vormt verder mede de welstandsnota met de daarin opgenomen beoordelingscriteria, waaronder de gebiedscriteria. Hoofregel hierin is dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan. Tijdens onze online-vergadering van 21 december is het plan toegelicht door de architect, waarna aansluitend over het voorstel van gedachten is gewisseld.

Wij hebben in informeel vooroverleg al eerder kennisgenomen van de hier voorgestelde planontwikkeling en hierop ook al eerder (informeel) gereageerd. Geconstateerd kan worden dat het nu voorgelegde plan op hoofdlijnen aansluit bij de eerder getoonde plannen, maar deels ook is aangepast en verder verfijnd. Wij kunnen in belangrijke mate instemmen met het plan. Op onderdelen geeft het voorstel echter nog wel aanleiding tot bedenkingen. Het volgende is opgemerkt:

- De bestaande panden langs de Huizerweg tonen zich overhoeks gezien als bouwvolumes. Binnen dit beeld overtuigt de nieuwe hoofdentree vooralsnog niet. Het volume toont hier als een poort/doorgang doordat er in aanzicht sprake is van een sterk aangezet randkader dat weinig dorps toont en binnen het straatbeeld op ongewenste wijze zal domineren. Door de lamellen tot aan de rand van het voorgevelvlak door te zetten, conform een door de architect tijdens de vergadering getoond referentiebeeld, kan een betere inpassing in de omgeving worden

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABD 0317 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565 67930 B 01

VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

4/2021



gerealiseerd. Daarbij zou er nog eens gekeken kunnen worden naar de geleding van de gevel en of de boven de entree gelegen woning zich niet meer in het aanzicht zou kunnen manifesteren. Tenslotte roept de materialisering van de nu in metaal voorgestelde lamellen nog vragen op en is deze nader te bezien.

- Op hoofdlijnen kan worden ingestemd met de massaopbouw en het gevelbeeld zoals dat aan de Burgemeester Heerschopstraat wordt voorgesteld. Wel wordt geadviseerd om de in donker hout uitgevoerde gevelkleding rechts naast de entree door te zetten tot aan de entrepui (conform een in de getoonde presentatie opgenomen eerdere ontwerpvariant). Daarnaast zou de gevelopening op de verdieping meer verticaal gericht kunnen zijn (smaller/hoger, referentiebeeld 'hooiluk?') en wordt geadviseerd om het volume te dekken met een keramische pan in plaats van een betonpan.
- Tijdens de vergadering is aangegeven dat er een landschapsarchitect betrokken is bij de planvorming en dat er een inrichtings- en beplantingsplan is gemaakt voor ondermeer het parkeerterrein en de begroeiing voorlangs de achtergevel. Beheer en duurzaamheid behoeven daarbij aandacht. Het inrichtings- en beplantingsplan is tijdens de vergadering niet beschikbaar, maar wordt nog ter beoordeling voorgelegd/gemild. Verder steunt de commissie het voorstel dat de bestaande bomenrij voorlangs de huidige supermarkt ook voorlangs de nieuwe hoofdentree wordt doorgezet.
- De benodigde technische installaties worden op een zorgvuldige wijze, conform de huidige situatie, allemaal opgenomen binnen de schildkap ter hoogte van de 1e verdieping gelegen achter de woning Huizerweg 6.

Het hiervoor genoemde is tijdens de vergadering toegelicht. Met belangstelling zien wij de vervolgvraag tegemoet.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Blaricum,



Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565 67 930 B 01

VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT



Aan het gemeentebestuur van Blaricum
Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Datum : 19 april 2022
Dossiernummer : BLA21-0154 - 2
Gemeentenummer : WABO 2021-1169 / [REDACTED]
Betreft : gecombineerd welstand- en monumentenadvies
uitbreiden supermarkt en realiseren 3 woningen
Huizerweg 8
Blaricum

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 27 december 2021 berichten wij het volgende:

Wij kunnen, zowel qua welstand als vanuit monumenten oogpunt, **instemmen** met het plan.
Daarbij worden de volgende **opmerkingen** gemaakt.

Aan ons is een op onderdelen aangepast ontwerp voorgelegd voor het verbouwen/uitbreiden van de AH-supermarkt aan de Huizerweg. In dit voorstel is ondermeer de entree aan de Huizerweg verder naar achteren gepositioneerd en qua gevelaanzicht gewijzigd. Ook het aanzicht vanaf de Burgemeester Heerschopweg is aangepast. Tijdens onze vergadering van 12 april is het plan aan de hand van een presentatiedocument toegelicht door de architect.

Geconstateerd kan worden dat met het nu voorgelegde plan op een goede wijze is ingespeeld op de eerder door ons gemaakte opmerkingen/bemerkingen. Wij kunnen thans instemmen met het voorstel. Er is sprake van een hier te realiseren bebouwingsbeeld dat zich, binnen de door de gemeente aangegeven stedenbouwkundige kaders, op een welstandshalve aanvaardbare wijze zal voegen in het omgevingsbeeld. De hier te beschermen monumentale waarden van het beschermd dorpsgezicht worden daarbij niet onevenredig aangetast. Wel wordt opgemerkt dat het getekende 2D-gevelaanzicht aan de burgemeester Heerschopweg nog niet is aangepast aan de (akkoord bevonden) 3D-beelden. De architect heeft daarop aangegeven dat de 2D-tekeningen nog worden gewijzigd. Verder is er het voornemen om vergunningsvrij nog zonnepanelen aan te brengen op de naar het zuidoosten gerichte dakvlakken. Deze zonnepanelen zijn niet aangegeven op de geveltekeningen, maar voor een deel, het dakgedeelte dat valt binnen het beschermd dorpsgezicht, niet vergunningsvrij. Geadviseerd wordt om geen zonnepanelen binnen de contour van het beschermd gezicht te positioneren en om voor de vergunningsvrij aan te brengen panelen uit te gaan van het type 'all black', geplaatst in de vorm van een aaneengesloten enkelvoudig rechthoekig vlak. Daarnaast zouden op de dakkapel (en het platte dak van de supermarkt) nagenoeg vlak liggende zonnepanelen in een duale opstelling geplaatst kunnen worden geplaatst.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Blaricum,



Reguleringsring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 113
3980 CC Bunnik

T 030 636 90 00
info@moosticht.nl
www.moosticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.B. 66469945
BTW 8565 67 930 B 01

VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT