

Gemeente Blaricum
Huizerweg 4-8

Ruimtelijke onderbouwing

5 april 2023

Kenmerk 0376-03-T02
Projectnummer 0376-03

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018	2
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Bestaande situatie	6
2.3.	Noodzaak tot uitbreiding	8
3.	Toekomstige situatie	12
3.1.	Algemeen	12
3.2.	Bebouwing	12
3.3.	Groen	13
3.4.	Verkeer en parkeren	15
3.5.	Welstand	17
4.	Relevant beleid	18
4.1.	Nationaal beleid	18
4.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
4.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	20
4.2.	Provinciaal beleid	20
4.2.1.	Omgevingsvisie NH2050	20
4.2.2.	Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	21
4.3.	Regionaal beleid	22
4.3.1.	Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030	22
4.3.2.	Regionale Detailhandelsvisie Gooi en Vechtstreek	24
4.4.	Gemeentelijk beleid	24
4.4.1.	Strategische visie Blaricum 2030	24
4.4.2.	Centrumvisie Blaricum	25
4.4.3.	Woonagenda Blaricum 2017-2022	26
5.	Milieu- en overig onderzoek	28
5.1.	Behoeftte-onderzoek	28
5.2.	Bodemonderzoek	29
5.3.	Archeologie	30
5.4.	Waterhuishouding	31
5.4.1.	Algemeen	31

5.4.2. Beleid	32
5.4.3. Gevolgen bouwplan	33
5.5. Flora en fauna	34
5.6. Geluid	37
5.7. Bedrijvigheid	37
5.8. Luchtkwaliteit	40
5.9. Veiligheid	42
5.10. Vormvrije mer-beoordeling	43
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1. Economische uitvoerbaarheid	45
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen:

1. Copijn Landschapsarchitecten, AH Blaricum - materialisatie en beplantingsindicatie, 18.T0607, Utrecht, 31 januari 2023
2. Buiten-Ruimte B.V., Uitwerking toekomstige aansluiting op de Burgemeester Heerschopweg, Blaricum., 2021AHE01, concept, Veghel, 23 februari 2022
3. Buiten-Ruimte B.V., Parkeeronderzoek Huizerweg 8 e.o. te Blaricum – Albert Heijn Blaricum, 2021AHE01, concept, Veghel, 20 oktober 2021
4. Bureau Stedelijke Planning, Albert Heijn Blaricum Laddertoets uitbreiding supermarkt, 20210090, Amsterdam, 20 oktober 2021
5. PJ Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Huizerweg 4 en Burge-meester Heerschopweg 5 Blaricum, Nijkerk, 26 juli 2021
6. Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – boringen (verkennende fase) Huizerweg 4-8 en Burg. Heerschopweg 5 in Blaricum, gemeente Blari-cum, B21-481, definitief, Spijkerboor, 9 maart 2022
7. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan soorten sloop en nieuwbouw AH Huizerweg 4-8 te Blaricum, 2021-090 versie Nov.21-v3, Ermelo, 22 november 2021
8. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Memo stikstofdepositie sloop en nieuwbouw AH Huizerweg te Blaricum, 2023-015 versie Feb.23-v2, Ermelo, 2 februari 2023
9. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Akoestisch onderzoek uitbreiding supermarkt Huizerweg 6-8 Blaricum, 2021-090 versie Apr.22-v5, Ermelo, 27 april 2022
10. SVP – architectuur en stedenbouw, Verslag bezoek omwonenden 12 februari 2021 Uitbrei-ding Albert Heijn Huizerweg Blaricum, 3381/V2021-01/MVA Amersfoort, 23 maart 2021
11. BEL Combinatie Team Ruimte, Zienswijzennota Bouwplan Albert Heijn aan de Huizerweg 8 Blaricum d.d. 7 februari 2023 (anoniem), Blaricum, 7 februari 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De supermarkt Albert Heijn is momenteel gevestigd aan de Huizerweg 6-8 in Blaricum. Om in de toekomst over een winkel te beschikken die voldoet aan de eigentijdse eisen is een vergroting van het verkoopvloeroppervlak noodzakelijk. In verband daarmee zijn de bestaande panden aan de Huizerweg 4 en de Burgemeester Heerschopweg 5 aangekocht. Na de sloop van die panden zal de supermarkt en de aan de Burgemeester Heerschopweg gesitueerde parkeerplaats worden uitgebreid.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom heeft de eigenaar van de supermarkt 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) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit) en de bouw van de drie appartementen mogelijk te maken. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling goed inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



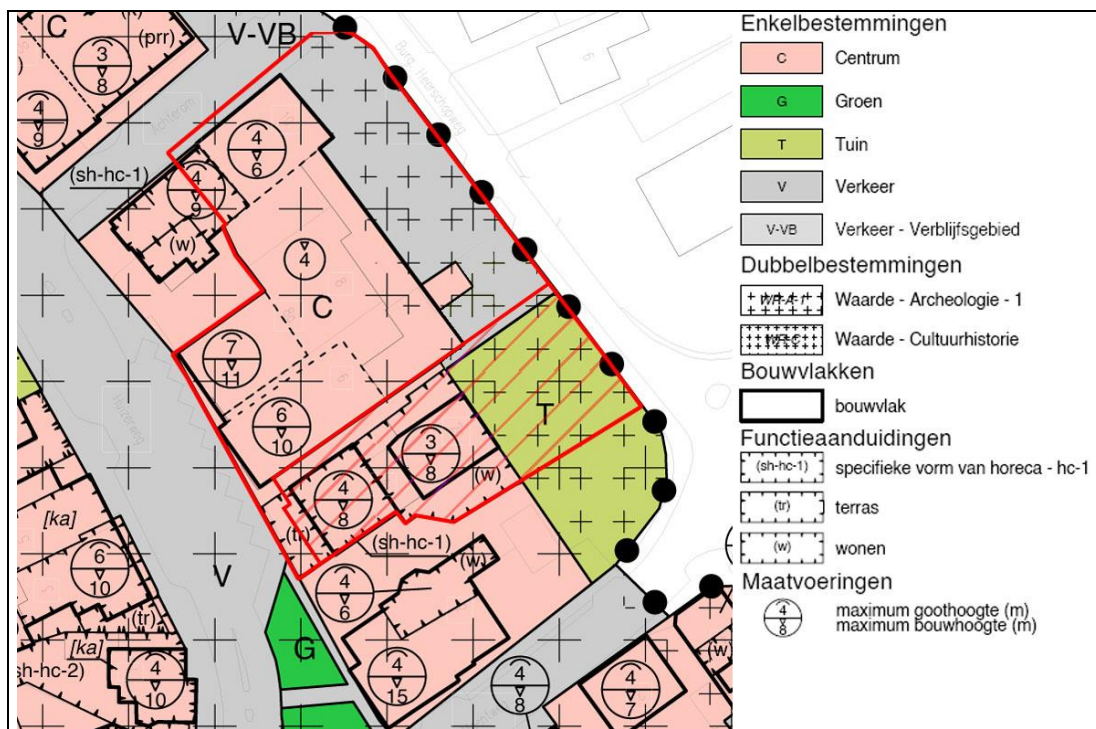
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Huizerweg 4-8 maakt onderdeel uit van het centrum van Blaricum.

1.3. Bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Blaricum Dorp 2018" dat door de gemeenteraad van Blaricum op 6 maart 2018 is vastgesteld. In afbeelding 2 is het perceel rood omlijnd en het perceelsgedeelte gearceerd waar de uitbreiding van de supermarkt en van de parkeerplaats wordt gerealiseerd. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen "Centrum", "Tuin" en "Verkeer – Verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde - Cultuurhistorie". Op 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Blaricum het bestemmingsplan "Blaricum Dorp Herziening 2020" vastgesteld. Daarin is een aantal verbeteringen aangebracht in de regeling van het bestemmingsplan "Blaricum Dorp 2018".

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018.



De huidige supermarkt heeft de bestemming "Centrum". Ook de percelen waar de uitbreiding plaatsvindt, hebben grotendeels die bestemming. Er wordt echter ook voor een deel in de bestemming "Tuin" en in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" gebouwd. Binnen die bestemmingen is bebouwing voor de supermarkt niet toegestaan.

De bestemming "Centrum" staat de uitbreiding wel toe, maar het bouwplan past niet in het bestemmingsplan, omdat:

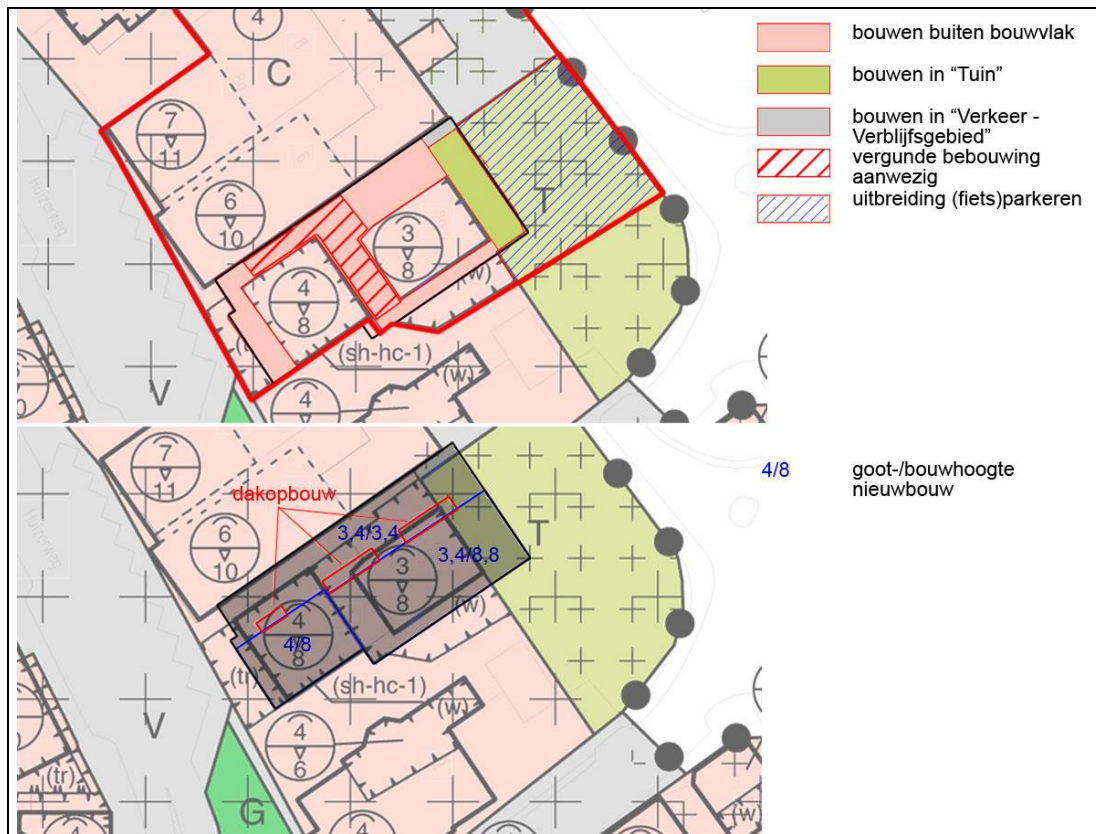
- de bouwhoogte aan de achterzijde afwijkt van de bouwhoogten die het bestemmingsplan mogelijk maakt (zie afbeelding 3, onderste deel), en

- gedeeltelijk buiten de aangegeven bouwvlakken wordt gebouwd (zie afbeelding 3, bovenste deel). Overigens is op een deel van die gronden buiten de bouwvlakken vergunde bebouwing aanwezig.

De huidige parkeerplaats heeft de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Deze parkeerplaats zal worden uitgebreid op gronden die nu de bestemming "Tuin" hebben. Die bestemming staat het parkeren ten behoeve van een supermarkt niet toe.

Gelet op bovenstaande afwijkingen zal door middel van een projectafwijakingsbesluit worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Afbeelding 3: Afwijkingen bestemmingsplan.



Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1". Hiervoor geldt een onderzoekspllicht vanaf 50 m². Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten slotte heeft een zone evenwijdig aan de Burgemeester Heerschopweg de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorps-

gezicht. Daarom is een aantal aanvullende bouwregels van kracht. Na advies van de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de vraag of de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast, kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van die aanvullende bouwregels, een omgevingsvergunning verlenen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Blaricum heeft het bouwplan beoordeeld en geconcludeerd dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast (zie paragraaf 3.5).

1.4. Leeswijzer

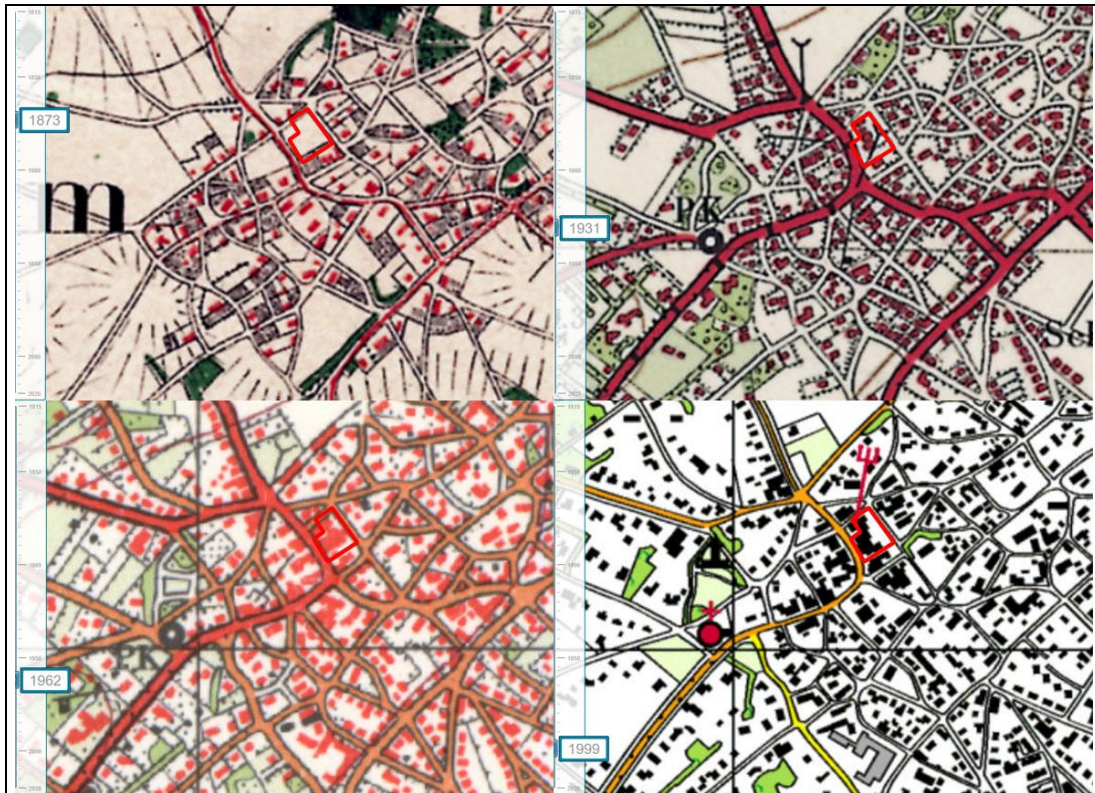
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 van de toelichting de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving van de toekomstige situatie. De nieuwe ontwikkeling wordt hier verder toegelicht. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is samengevat in hoofdstuk 4. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna, enzovoort. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Oorspronkelijk was Blaricum een nederzetting van boeren, die woonden in plaggenhutten en eenvoudige boerenwoningen. In de tiende eeuw of misschien zelfs eerder, vestigden de eerste mensen zich in het Blaricumse heide- en bosgebied. De eerste bewoners ontgonnen de woeste gronden voor het boerenbedrijf, met veeteelt op de gemeenschappelijke weide en schapen op de heide. De boeren hielden zich bezig met plaggen steken voor het vee op stal en het inzaaien en oogsten van akkertjes. Vele eeuwenlang vormde de agrarische productie het belangrijkste middel van bestaan in de Gooise dorpen. Blaricum groeide uit tot een brinkdorp, dat tot in het begin van de 20e eeuw zijn oorspronkelijke agrarische karakter wist te behouden.

Afbeelding 4: Historische topografie.



Het Gooi werd uit zijn isolement verlost door de officiële openstelling van de Oosterspoorweg op 10 juli 1874. Dit bracht grote veranderingen voor de streek met zich mee. Het Gooi werd toegankelijk en welgestelden afkomstig uit de Randstad lieten grote woningen bouwen. Ook intellectuelen en kunstenaars vestigden zich in Blaricum, aangetrokken door de schoonheid van het Gooi. Mede hierdoor zijn er rond het oorspronkelijke dorp door veelal vooraanstaande architecten, villa's, atelierwoningen en landhuizen gebouwd. Langs de bestaande uitvalswegen is hierdoor een soort lintbebouwing ontstaan. Tussen deze uitvalswegen (linten) liggen daarnaast

enkele woonkavels verder van de weg af. Ondanks deze bebouwing tussen de linten heeft Blaricum haar zeer authentieke karakter weten te behouden. Boerenerven en weilanden wisselen elkaar af. Sommige wegen zijn nog steeds zandpaden en de bebouwing is nog redelijk authentiek.

Vanaf 1882 reed de Gooische Stoomtram door Blaricum. In de volksmond werd de tram De Gooische Moordenaar genoemd, wegens de vele ongevallen. De tram van de N.V. Nederlandse Buurtspoorweg-Maatschappij (NBM) reed vanuit Hilversum, via Laren verder door naar Huizen. Blaricum ligt op de noordflank van het verlengde van de Utrechtse Heuvelrug. Vanaf de toenmalige melkfabriek 'de Hoop' (waar nu de Albert Heijn en de gelijknamige ijssalon in zit) was het voor de stoomtrams een hele klim het Huizerhoogt op en ook hier moest de stoomtrammachinist het geheel wel eens terug laten 'zakken' om opnieuw vanuit Blaricum een aanloop te nemen.

Even door de bocht op de Huizerweg kreeg Blaricum in 1925 zijn eigen station. Het wachtlokaal aan de huidige Huizerweg 4 was later onder meer een lunchroom en daarna een patatkraam. Er stonden 2 grote schoorstenen op het pand voor de kachel. Na het wachthuisje is het verbouwd en kwam er een interieurzaak van de familie Dingemanse, daarna kwam de ABN erin en daarna Interventus verzekeringen. Het huisje is weer verbouwd in 2015 waarbij het wit gestuukt is en er een rieten kap op is gekomen. Momenteel is op dit adres de koffie- en theesalon Blushing gevestigd. Rond 1986 is er achter op dit perceel een vrijstaande woning gebouwd. De woning is in 1998 verbouwd. Er is een serre en garage aangebouwd en de woning en het pand van Blushing zijn tegen elkaar aangebouwd.

Even verderop op het huidige nummer 10 werd de Stoomzuivelfabriek Melkinrichting De Hoop opgericht. De vierde generatie heeft hier nu een ijssalon.

Tussen beide percelen in is L.J. Roegiest, een Belg, die bij het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog als vluchteling naar Nederland kwam, een garagebedrijf gestart. In mei 1926 vestigde hij zijn bedrijf in het nieuw gebouwde pand aan de Huizerweg 8. Die bebouwing is voor het eerst op de topografische kaart uit 1931 te zien. In 1962 paste hij zijn garagebedrijf geheel aan de eisen van toentertijd aan en kreeg ter gelegenheid. In 1965 nam Opeldealer Van Voorden de garage over. In 1985 werd Albert Heijn eigenaar van het pand en in 1989 verkreeg de vader van de huidige franchiseneemster de leiding over deze franchisevestiging. Naast het pand was de bakkerij van de familie Frank; later kwam hier ook een makelaar bij, in een hoekje van het pand. In 2007 werd de leeggekomen bakkerij en winkel van buurman Paul Frank aan de Albert Heijn-winkel toegevoegd.

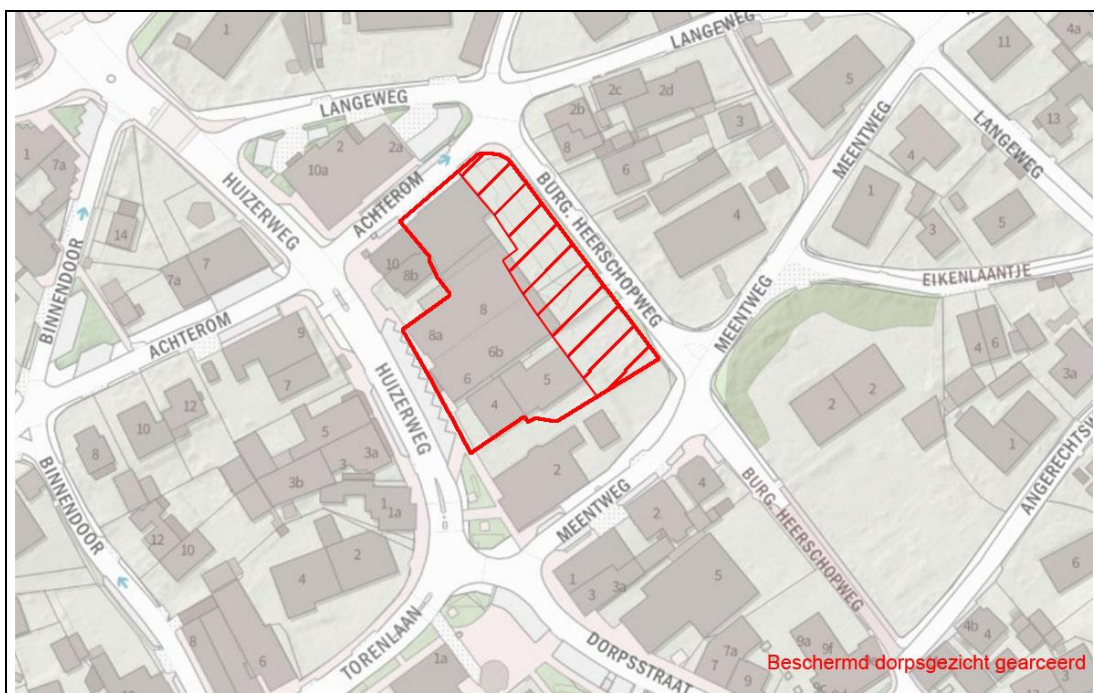
2.2. Bestaande situatie

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het beschermd dorpsgezicht, zoals dat op 15 maart 1967 is vastgesteld. In een beschermd stads- of dorpsgezicht is sprake van een samenhangende groep onroerende zaken, hieronder begrepen bomen, wegen, straten, pleinen, bruggen, vaarten,

grachten, sloten en andere wateren, welke met één of meer tot de groep behorende monumenten een beeld vormen dat van algemeen belang is wegens de schoonheid of het karakter van het geheel. De parkeerplaats, de voortuin van de woning aan de Burgemeester Heerschopweg 5 en een klein deel van het huidige winkelpand behoren weliswaar tot het beschermd dorpsgezicht, maar zijn, met uitzondering van het groene karakter van de tuin van de woning, geen onderdeel van de waarden die het dorpsgezicht poogt te beschermen. Uiteraard kan bij nieuwe ontwikkelingen wel een afweging gemaakt worden in hoeverre die ontwikkelingen het karakter van het beschermd dorpsgezicht versterken.

De bebouwing langs de wegen rondom het plangebied kent veel afwisseling in vorm en grootte. Ook per straat is er veel variatie. Langs doorgaande wegen is de dichtheid in het algemeen hoger. In achterliggende straten staan meer vrijstaande gebouwen. Langs historisch doorgaande straten (Huizerweg en Dorpsstraat) staan veel voorkanten. In de secundaire straten is er meer afwisseling tussen voor- en achterkanten. De rooilijnen verspringen per gebouw. Op veel plekken is het gebouw wat teruggetrokken op het kavel, met name bij de niet doorgaande wegen. De rooilijnen liggen ook vaak schief ten opzichte van elkaar. De voorzieningen concentreren zich langs de Huizerweg en de Dorpsstraat, in de secundaire straten wordt meer gewoond.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



De Huizerweg heeft een afwisselend dorpsbebouwingsbeeld dat wordt gekenmerkt door individuele bebouwing met soms samengestelde bouwmassa's uit verschillende perioden. De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een vaak een forse kap. De meeste gebouwen hebben de goothoogte op de eerste bouwlaag. Voor het metselwerk van de panden is veelal

bruine, gele en rode baksteen gebruikt, die in enkele gevallen wit gekeimd is. De kappen hebben dakpannen of zijn rietgedekt.

De huidige Albert Heijn is gevestigd in de panden Huizerweg 6 en 8. Beide panden bestaan uit twee bouwlagen met een kap (schilddak) en zijn op de begane grondlaag met elkaar verbonden. Aan de achterzijde zijn de panden uitgebouwd met één platafgedekte bouwlaag, waarbij op nummer 6 nog een deel is afgedekt met een kap. Aan de westkant van het pand heeft de bebouwing 4 evenwijdige zadelkappen haaks op het Achterom.

De supermarkt is dagelijks geopend van 8.00-21.00 uur en zondags van 12.00-18.00 uur. De winkel heeft in de huidige situatie een winkelvloeroppervlak van 960 m². Op de begane grond is de supermarkt gevestigd, daarboven zijn kantoorruimten en de personeelskantine. Aan het Achterom ligt het magazijn. In het pand is te weinig magazijnruimte om de voorraad op te slaan. Daarom is er naast de winkel een krattenopslag buiten en wordt een woning aan de Burgemeester Heerschopweg als extra magazijnruimte benut. Als gevolg van de krattenopslag kunnen vrachtwagens die voor de bevoorrading zorgen, niet dicht tegen de gevel staan. Daardoor blokkeren deze vrachtwagens het doorgaand autoverkeer.

De koffie- en theesalon Blushing en de woning aan de Burgemeester Heerschopweg 5 zijn aaneengebouwd. Blushing bestaat uit één bouwlaag met een kap. Burgemeester Heerschopweg 5 is een rietgedekte boerderette van één bouwlaag met twee lagen in de kap.

Aan de Huizerweg is voor de winkel een aantal gestoken parkeerplaatsen aanwezig. Achter de winkel, aan de Burgemeester Heerschopweg, beschikt Albert Heijn over een parkeervoorziening met 28 parkeerplaatsen.

2.3. Noodzaak tot uitbreiding

Sinds 2012 is de franchiseneemster met de gemeente in gesprek om te bespreken hoe tot een oplossing gekomen zou kunnen worden voor de steeds nijpender wordende problematiek van de winkelgrootte. In die gesprekken zijn alternatieve locaties aan de orde geweest. Omdat een supermarkt een belangrijke rol als publiekstrekker voor andere winkels heeft, heeft de gemeente Blaricum echter de voorkeur voor een uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie. Daarom heeft de franchiseneemster het naastgelegen onroerend goed aan de Huizerweg 4 en de Burgemeester Heerschopweg 5 aangekocht.

De functie die de supermarkt voor het dorp heeft past niet in het huidig beschikbare oppervlak. Er is meer ruimte nodig om het assortiment op peil te houden. Om toekomstbestendig te zijn, moet de winkel uitbreiden. Dit heeft ermee te maken dat de druk op de vierkante meter vele malen groter is dan de supermarkt aankan. Daarnaast is er te weinig magazijnruimte. Daarom wordt nu gebruik gemaakt van externe opslagruimte.

Daar komt bij dat Albert Heijn landelijk andere winkel(interieur)formules is gaan hanteren. De huidige winkel(interieur)formule is verouderd. De ondersteuning vanuit logistiek en het hoofdkantoor van de huidige (interieur)formule wordt afgebouwd en op afzienbare termijn niet meer ondersteund. De nieuwe (interieur)formule is ruimtelijker opgezet met bredere paden en lage koelingen, aangepast aan de wensen en eisen van de hedendaagse klant. Hierdoor is meer ruimte nodig om hetzelfde assortiment te kunnen aanbieden.

De toekomstige winkel(interieur)formule past op geen enkele manier in een winkel van 960 m². Deze afmeting is niet meer van deze tijd voor het assortiment, de service en het aantal klanten dat iedere dag wordt bediend. Daarom is een uitbreiding naar een winkel van ongeveer 1.300 m² nodig. Door een dergelijke uitbreiding¹ krijgt de supermarkt de afmeting van een gemiddelde dorpssupermarkt. Zonder uitbreiding zal de winkel het aanbod moeten reduceren tot een basis-assortiment. Daarmee ontstaat een buurtsuper waar er geen keuze meer is in biologisch, vleesvervangers, acties, innovatief aanbod en producten met het oog op allergieën.

Afbeelding 6: Impressie nieuwbouw Huizerweg.



Blaricumse klanten zijn in dat geval genooddaakt om voor deze producten naar Huizen of Laren te rijden of online te gaan shoppen. Het effect op de andere middenstand in het dorp zal hierdoor direct voelbaar zijn. Een supermarkt van moderne omvang bindt niet alleen lokale consumenten in het dorp aan zich, maar zorgt ook voor een gezond toekomstperspectief van de loka-

¹ Uit het onderzoek ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 5.1) blijkt overigens dat deze noodzaak tot uitbreiding niet alleen is voorbehouden aan de Albert Heijn formule, maar speelt ook bij de andere formules.

le versspeciaalzaak. Door te investeren in vooruitgang blijft de winkel een duurzame, moderne en kwalitatief goede supermarkt waar de service en het assortiment worden aangeboden die de huidige klandizie gewend is. Sociaal en economisch is een sterke supermarkt belangrijk voor een vitaal dorp. Een aantrekkelijke supermarkt die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van Blaricum.

Afbeelding 7: Impressie nieuwbouw parkeerplaats.



Ten slotte kan door het bouwplan de bevoorrading anders worden georganiseerd en is het niet meer noodzakelijk dat deze tussen 06.00 – 07.00 uur 's ochtends plaatsvindt. In de huidige situatie is de druk op de winkel zo hoog vanwege de lage vloeroppervlakte, dat de verse producten niet tijdens winkelopenstelling gevuld kunnen worden. Gekoelde producten mogen maximaal 2 uur buiten de koeling worden bewaard. De winkelpaden zijn echter te smal en de klantendruk te hoog om tijdens openingstijden de verse producten op tijd te vullen. Dat betekent dat voor openingstijd van de winkel het vakkenvullen dient plaats te vinden. Hiervoor is in de huidige situatie het noodzakelijk dat de goederen 's ochtends om 06.00 uur worden aangeleverd en dat de winkel voordat er klanten aanwezig zijn, is bevoorraad. Doordat zowel het winkelopervlak als het magazijn wordt vergroot, is het mogelijk om ook tijdens openingstijden vakken te vullen. Door een vergroting van het magazijn komt er plaats voor ruimere koelingen voor de voorraad.

Omdat een andere winkel(interieur)formule wordt toegepast, zal als gevolg van de uitbreiding, de vloerproductiviteit (= de omvang van de bestedingen per m² winkelvloeroppervlak) afnemen. Het assortiment zal niet worden uitgebreid, maar op een ruimere wijze worden gepresenteerd. Als gevolg daarvan zal de verkeersaantrekkende werking, de parkeerdruk en het aantal vracht-

wagens dat nodig is voor de bevoorrading niet toenemen. De verbouwing heeft daarmee dan ook geen effect op het aantal klanten dat de winkel bezoekt.

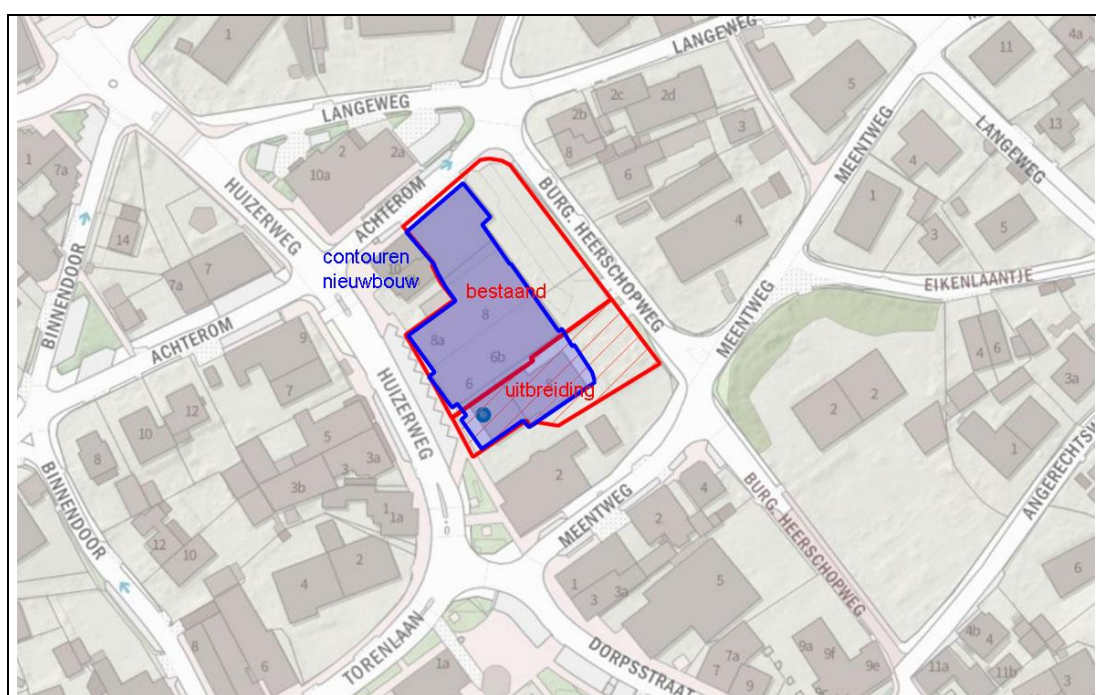
In het behoefte-onderzoek (zie paragraaf 5.1) is onderbouwd dat het niet voor de hand ligt dat als gevolg van de uitbreiding het aantal klanten toeneemt. Klanten van een supermarkt richten zich primair op de supermarkt die dichtbij is. De Albert Heijn is de enige supermarkt in Blaricum-dorp, waardoor er binnen Blaricum geen verschuiving van een andere supermarkt naar de Albert Heijn zal plaatsvinden. De winkel heeft hoofdzakelijk een functie voor Blaricum-dorp. De plaatsen in de omgeving hebben zelf goede supermarktvorzieningen. Als er sprake is van een omzetsijging dan wordt deze gegenereerd door de huidige clientèle, die meer aankopen doen, omdat door de ruimere presentatie naar verwachting de besteding per klant omhoog gaat. De Albert Heijn zal door zijn huidige grote vloerdruk en daarmee vloerproductiviteit ook na de uitbreiding hetzelfde verzorgingsgebied en klantenaantallen behouden en geen bedreiging vormen voor andere supermarkten.

3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

Het pand aan de Huizerweg 4, waarin de koffie- en theesalon Blushing is gevestigd, en de woning aan de Burgemeester Heerschopweg 5 zullen worden gesloopt. In plaats daarvan wordt de Albert Heijn op beide percelen uitgebreid. Daardoor groeit het winkelvloeroppervlak van 960 m² naar ongeveer 1.300 m².

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie.



3.2. Bebouwing

Op basis van de stedenbouwkundige analyse zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voorzijde aan Huizerweg, rooilijn in ritme met de buurpanden en volgt de weg, waarbij een afstand van 2 meter wordt aangehouden;
- achterzijde aan Burgemeester Heerschopweg, teruggelegde gevel met ruimte tussen gebouw en weg;
- samengesteld volume met individueel herkenbare panden;
- basis goothoogte op eerste laag, met accenten met goothoogte op tweede laag.

Op de verdieping wordt een drietal appartementen gerealiseerd. Dit heeft niet alleen een stedenbouwkundige reden. De verhuur van de appartementen draagt ook bij aan de economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van het winkelpand.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst dat de uitbreiding van de winkel een platagedekte aanbouw is. De BEL-commissie heeft bij de eerste beoordeling van het bouwplan in juni 2020 aangegeven dat het bouwplan dient te passen in het dorpse bebouwingsbeeld. Dit dorpse bebouwingsbeeld laat meer afwisseling zien in goot- en nokhoogten, kapvorm en massageding (onder andere samengestelde bouwmassa's). Inmiddels heeft de commissie (zie paragraaf 3.5) op 20 mei 2022 een positief welstandsadvies gegeven. In bedrijfseconomisch opzicht is het wel noodzakelijk dat de ruimte op de verdieping efficiënt gebruikt kan worden. Boven de bestaande winkel zijn al voldoende algemene ruimtes (kantoor, kleedruimte, personeelskantine enzovoort) aanwezig. Aan een uitbreiding daarvan is geen behoefte. In de kap zal een drietal appartementen worden gerealiseerd. Voordeel hiervan is dat de leefbaarheid en de veiligheid in het centrum wordt bevorderd. Het betreft nieuwe appartementen in het centrum van Blaricum in een categorie waar behoefte aan is. In paragraaf 4.4.3 wordt nader op de woningtypologie en op die behoefte ingegaan. Bij de initiatiefnemer hebben al diverse gegadigden aangegeven, dat zij serieuze interesse hebben voor één van de appartementen. De initiatiefnemer zal zich hoe dan ook inspannen deze te verhuren aan inwoners van Blaricum, waardoor de doorstroming wordt bevorderd.

In de architectuur krijgt de nieuwbouw een agrarisch volume met een 'voorhuis' aan de Huizerweg. Hierdoor wordt het totale volume opgeknipt in twee delen, en sluit het de nieuwbouw aan bij de schaal van het dorp. De representatieve voorzijde gaat mee in het beeld van de Huizerweg, de informele achterzijde sluit aan bij het agrarisch karakter van het dorp. De nieuwbouw sluit qua materialisatie aan bij de directe omgeving en omringende bebouwing. Om het individuele karakter van de bebouwing langs de Huizerweg te benadrukken zal de uitbreiding een dwarskap krijgen, waardoor de nieuwbouw zich voegt in het bestaande karakteristieke bebouwingsbeeld.

Afbeelding 9: Indicatieve gevelimpressie Huizerweg.



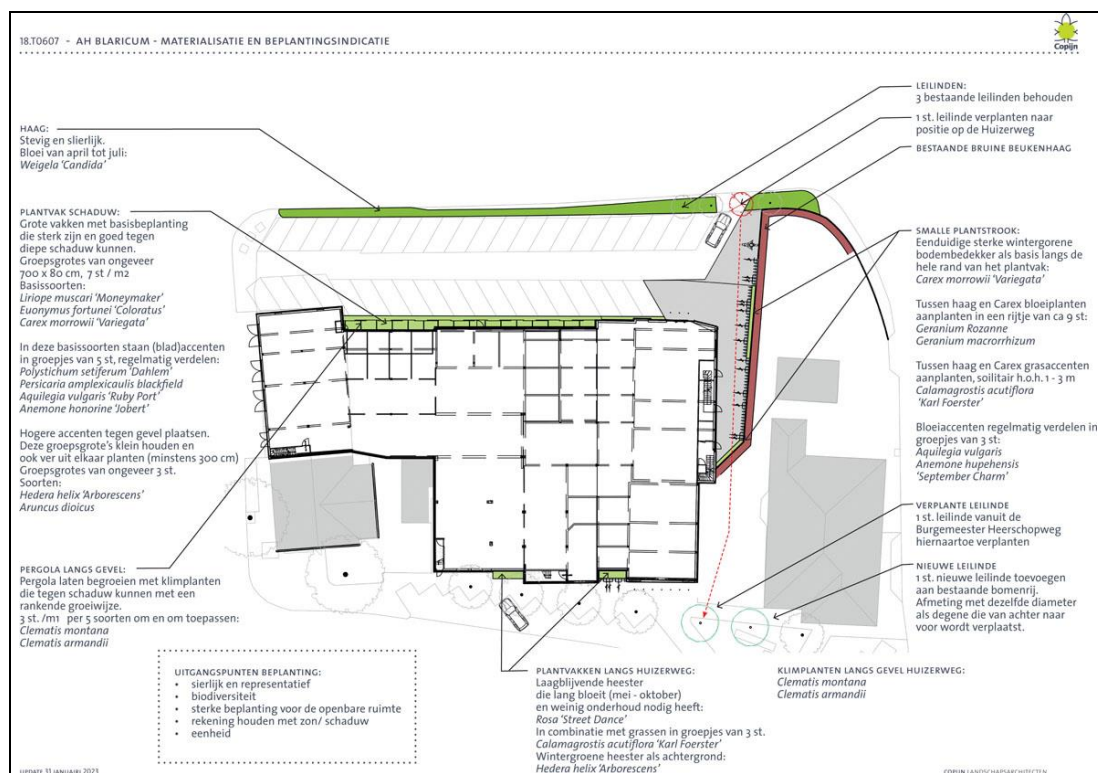
3.3. Groen

In verband met de bouwplannen zullen ook de onbebouwde gronden opnieuw worden ingericht. De gronden die niet noodzakelijk zijn voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen krijgen een groene invulling. Voor de invulling hiervan is een beplantingsplan gemaakt (zie bijlage² en zie

² Copijn Landschapsarchitecten, AH Blaricum - materialisatie en beplantingsindicatie, 18.T0607, Utrecht, 31 januari 2023

afbeelding 10). Die beplanting levert een bijdrage aan de biodiversiteit. Bij de soortenkeuze is rekening gehouden met de bezonning van de verschillende plantlocaties en er is gekozen voor sterke soorten voor de openbare ruimte. Minstens zo belangrijk is dat die beplanting ook nog sierlijk en representatief is en door het jaar heen bloeiperioden heeft.

Afbeelding 10: Beplantingsplan.



Afbeelding 11: Groene inrichting parkeerplaats (indicatief).



De huidige groenstrook tussen de Burgemeester Heerschopweg en de parkeerplaats is in eigendom bij de gemeente Blaricum. Initiatiefnemer is bereid op zijn kosten om in die groenstrook een bomenrij in te planten die die weg begeleidt en het onderhoud voor zijn rekening te nemen. In het beplantingsplan is daarbij een voorstel voor de soortkeuze gedaan, maar daarvan kan in overleg met de gemeente worden afgeweken.

Ook langs de achtergevel van de supermarkt en bij de terugliggende gevelvlakken langs de Huizerweg is ruimte voor (gevel)beplanting. De initiatiefnemer is bereid om op zijn kosten de rij leilinden met twee leilinden aan te vullen.

Aan de zijde van de Burgemeester Heerschopweg zorgt de beplanting 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.

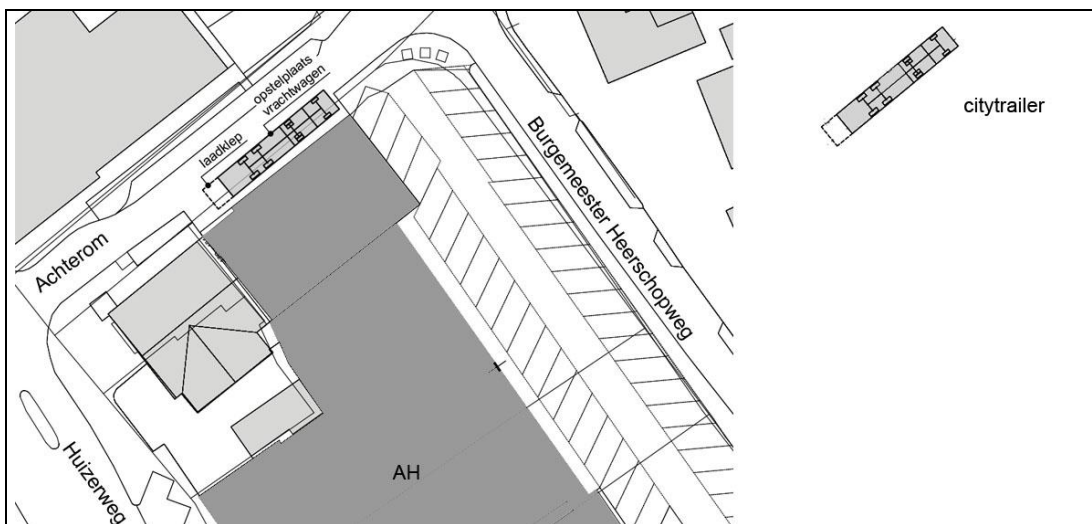
3.4. Verkeer en parkeren

De verbouwing is noodzakelijk omdat de winkel(interieur)formule van Albert Heijn verandert. Het assortiment zal niet worden uitgebreid, maar op een ruimere wijze worden gepresenteerd. Zoals in paragraaf 2.3 is onderbouwd, zullen als gevolg daarvan de verkeersaantrekkende werking, de parkeerdruk en het aantal vrachtwagens dat nodig is voor de bevoorrading niet toenemen. In verkeerskundig opzicht hebben de bouwplannen daarom geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.

Het magazijn en de bevoorrading blijven aan het Achterom. Door de uitbreiding van de winkel is het mogelijk de logistieke afhandeling te verbeteren en het magazijn, dat aan de zijde van het Achterom is gesitueerd, inpandig uit te breiden. Hierdoor is buitenopslag van de kratten niet meer nodig en kunnen vrachtwagens dicht bij de gevel parkeren en is het voor personenwagens mogelijk om langs die vrachtwagen te rijden.

De winkel zal met een citytrailer worden bevoorraden in plaats van met een eurotrailer. Dit is een kleinere vrachtwagen. De citytrailer hoeft in tegenstelling tot de eurotrailer niet achteruit het Achterom in te steken en kan nadat de goederen zijn afgeleverd vooruit via de Langeweg vertrekken. 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 bevoorraden. De citytrailer zal uitsluitend de winkel in Blaricum bevoorraden. Omdat de vrachtwagen in de toekomstige situatie vooruit het Achterom in rijdt, staat de vrachtwagen tijdens het bevoorraden langs de gevel van de Albert Heijn en niet meer voor de zijramen van de ijssalon De Hoop. Alleen door de winkeluitbreiding is het mogelijk om de interne logistiek aan te passen. Hierdoor wordt het haalbaar de bevoorrading op de bovenstaande wijze te optimaliseren.

Afbeelding 12: Opstelplaats citytrailer.



De parkeerplaats aan de zijde van de Burgemeester Heerschopweg wordt uitgebreid van 28 naar 40 plaatsen. De uitrit aan de oostzijde wordt verplaatst in oostelijke richting. De wegbreedte ter hoogte van de toekomstige uitrit is ongeveer 2 meter breder dan de wegbreedte ter hoogte van de huidige locatie in de Burgemeester Heerschopweg. Bijkomend voordeel is dat in tegenstelling tot de huidige situatie, personenauto's elkaar met voldoende ruimte kunnen passeren. Met behulp van rijcurven³ is dit inzichtelijk gemaakt.

Het aantal plaatsen voor fietsen aan de achterkant van de winkel wordt verdubbeld naar 60 stallingsplaatsen ten opzichte van het huidige aantal.

In verband met de planontwikkeling is een parkeeronderzoek⁴ uitgevoerd. Als gevolg van de planontwikkeling neemt de theoretische parkeerbehoefte toe. Onderzocht is wat de theoretische parkeerbehoefte is en of de uitbreiding gevolgen heeft voor de bestaande parkeersituatie. De uitbreiding heeft een omvang van 450 m² b.v.o.. Daarnaast worden er 3 appartementen gerealiseerd. De Albert Heijn valt, op basis van het winkelvloeroppervlak (w.v.o.), onder de parkeernorm fullservice-supermarkt. De theoretische parkeernorm voor de uitbreiding van de Albert Heijn bedraagt 3,35 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn geldt een theoretische parkeerbehoefte van $(3,35 \times 4,5 =) 15$ parkeerplaatsen. Bij een functiewijziging mag salderen toegepast worden. De bestaande horecagelegenheid (Blushing) heeft een oppervlakte van 130 m² en valt onder de functie Café/bar/cafetaria. Deze functie heeft een

³ Buiten-Ruimte B.V., Uitwerking toekomstige aansluiting op de Burgemeester Heerschopweg, Blaricum., 2021AHE01, concept, Veghel, 23 februari 2022

⁴ Buiten-Ruimte B.V., Parkeeronderzoek Huizerweg 8 e.o. te Blaricum – Albert Heijn Blaricum, 2021AHE01, concept, Veghel, 20 oktober 2021

parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Dit resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van $(5,0 \times 1,3 =) 7$ parkeerplaatsen. De theoretische parkeernorm voor de woning is 1,8 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totaal van 9 parkeerplaatsen. Na saldering resulteert de toekomstige parkeerbehoefte van de uitbreiding 10 parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van de bezettingsgraad van het onderzoeksgebied zijn op 2 vrijdagen en 2 zaterdagen in de laatste week van augustus en de eerste week van september 2021 parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Tijdens de parkeerdrukmetingen is in de openbare ruimte rondom de Albert Heijn op meerdere telmomenten een bezettingsgraad waargenomen van 85% of hoger. Wanneer de bezettingsgraad in de openbare ruimte hoger dan 85% is, wordt een parkeervoorziening als vol ervaren en ontstaat er zoekgedrag. Dit kan ten koste gaan van de verkeersveiligheid. Tijdens geen van deze momenten is gelijktijdig op het parkeerterrein van de Albert Heijn een bezettingsgraad van 85% of hoger waargenomen. Bij een waargenomen bezettingsgraad van 85% of hoger op het parkeerterrein van de Albert Heijn is gelijktijdig in de openbare ruimte geen bezettingsgraad van 85% of hoger waargenomen. Van een parkeerprobleem in de openbare ruimte als direct gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de Albert Heijn is hierdoor geen sprake. Als er in de huidige situatie een parkeerprobleem ervaren wordt, dan is dat derhalve niet te danken aan de Albert Heijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het parkeeronderzoek blijkt dat het parkeerterrein van de Albert Heijn een ondersteunende functie heeft voor de bezettingsgraad in de openbare ruimte. Door de aanwezigheid van het parkeerterrein van de Albert Heijn wordt de totale bezettingsgraad in de openbare ruimte lager. In verband met de geplande uitbreiding is de Albert Heijn worden 12 parkeerplaatsen extra aangelegd op eigen terrein. De theoretische parkeerbehoefte van de uitbreiding is 10 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de theoretische parkeerbehoefte van de uitbreiding. De ondersteunende factor voor de bezettingsgraad in de openbare ruimte zal door toevoeging van de 12 parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de Albert Heijn groter worden. Doordat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd heeft dit geen nadelige gevolgen voor de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

3.5. Welstand

Het bouwplan is een aantal keren behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Blaricum. Op verzoek van de commissie is het bouwplan op onderdelen aangepast. Nadat het bouwplan tijdens de vergadering van 12 april 2022 aan de hand van een presentatiedocument door de architect is toegelicht heeft de commissie op 20 mei 2022 aangegeven dat het bouwplan naar het oordeel van de commissie op een goede wijze inspeelt, op de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen. Er is sprake van een te realiseren bebouwingsbeeld dat zich, binnen de door de gemeente aangegeven stedenbouwkundige kaders, op een welstandshalve aanvaardbare wijze zal voegen in het omgevingsbeeld. De commissie concludeert dat de hier te beschermen monumentale waarden van het beschermd dorpsgezicht daarbij niet onevenredig worden aangetast en heeft een positief welstandsadvies gegeven.

4. Relevant beleid

4.1. Nationaal beleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Zowel vanuit de prioriteit dat er een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel is als vanuit die van sterke en gezonde steden en regio's is het van belang dat er op lokaal niveau sprake is van een goed voorzieningenniveau. Door de uitbreiding van de supermarkt heeft niet alleen die supermarkt een duurzame toekomst, maar zal ook de andere detailhandel in het centrum van de publieksaantrekkelijke werking van de supermarkt profiteren, doordat klanten als ze boodschappen doen ook regelmatig andere winkels bezoeken. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

4.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Uit het behoefte-onderzoek (paragraaf 5.1) blijkt dat er zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht vraag is naar de uitbreiding van het supermarktaanbod in Blaricum. Daarmee is trede 1 doorlopen. Omdat de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen.

4.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking is getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen en vormen ook een afwegingskader voor uitgebreide omgevingsvergunning procedures. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor de voorliggende planontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben provinciale staten de "Omgevingsvisie NH2050" vastgesteld. Hierdoor is onder meer de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ingetrokken.

De omgevingsvisie bevat een langetermijnvisie op alle aspecten die verband houden met de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie NH2050 is een aantal langetermijnambities vertaald naar een aantal generieke randvoorwaarden en principes over de leefomgevingskwaliteit in Noord-Holland en een vijftal bewegingen naar de toekomst toe.

De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit komt tot uiting in een prettige en gezonde leefomgeving en is een omgeving waar het goed wonen en werken is. Waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde en onveilige stoffen. Waar voldoende scholen, ziekenhuizen, sportcomplexen en andere voorzieningen zijn en waar voldoende lucht, licht en groen is. De provincie draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Nederland. Om dit te bereiken, moet in 2050 de Noord-Hollandse samenleving volledig klimaatneutraal zijn en de economie duurzaam ingericht. Innovatie is daarvoor een belangrijke motor en de provincie biedt ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. De grote woningbehoefte wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost en duurzaamheid van de totale woningvoorraad is daarbij uitgangspunt. Zeker in Noord-Holland, dat bijna aan alle kanten omgeven is door water, is het belangrijk beschermd te zijn tegen dat water. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Noord-Hollanders moeten zoveel mogelijk de vrijheid hebben om hun eigen vervoerswijzen te kiezen. Of dit nu de auto, fiets of openbaar vervoer is. Ook hier is ruimte voor experiment en innovatie. Tegelijkertijd worden de unieke kwaliteiten van het landschap behouden of zelfs versterkt. Waar mogelijk wordt de bodem-, water-, en luchtkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit vergroot.

De aan de visie gekoppelde sturingsfilosofie is 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geven deze bewegingen en ontwikkelprincipes enerzijds richting – en daarmee houvast naar een onbeken-

de toekomst –, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De Omgevingsvisie is dus geen eindbeeld voor 2050. De visie laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelprincipes en randvoorwaarden zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes en randvoorwaarden zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie in de vijf samenhangende bewegingen naar de toekomst toe hoe zij omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch Schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – deze beweging gaat over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agri-foodsector.

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name 'Sterke kernen, sterke regio's' relevant. Door de uitbreiding van de supermarkt blijft het voorzieningenniveau van Blaricum op peil. De kap zal, voor zover die buiten het beschermd dorpsgezicht is gesitueerd, worden voorzien van zonnepanelen en er wordt geïnvesteerd in duurzame installaties, machines en zuinige koelingen. Daarnaast gaat de supermarkt na verbouwing van het gas af en wordt de hele winkel voorzien van LED-verlichting. Daarmee wordt tevens voldaan aan de beweging 'Nieuwe energie'.

4.2.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied. De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats in binnenstedelijk gebied.

Artikel 6.3 van de Omgevingsverordening sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In 2019 is het nu vigerende regionale detailhandelsbeleid van de regio Gooi en Vechtstreek vastgesteld. In het regionale beleid wordt ingezet op een sterke, meer hiërarchische hoofdstructuur. Voor de dagelijkse dorpscentra, waar Blaricum Dorp een voorbeeld van is, geldt dat de focus op de boodschappenfunctie ligt en is inzetten op behoud en waar nodig versterking van de dagelijkse winkelvoorzieningen aan de orde, mits passend bij het draagvlak van de dorpen. Uit de laddertoets (zie paragraaf 5.1) blijkt dat dit het geval is.

Artikel 6.13, lid 3 bepaalt dat een ruimtelijk plan geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk maakt, tenzij wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden.

Voor het overige omvat de Omgevingsverordening geen bepalingen die de uitbreiding van de supermarkt in de weg staan.

4.3. Regionaal beleid

4.3.1. Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

De gemeente Blaricum heeft op 28 maart 2017 de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 vastgesteld. Dit is de regionale woonvisie van Blaricum en de gemeenten Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdereen tot de regio Gooi- en Vechtstreek. Samen hebben deze gemeenten de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van wonen. Ook biedt de visie een kader voor lokaal woonbeleid en vormt het de basis voor afspraken met andere overheden.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

Blaricum is van oudsher een agrarisch dorp. De natuur, de rust en de schone lucht trokken kunstenaars en welgestelde stedelingen aan. Het agrarische verleden is nog duidelijk zichtbaar in het beschermde oude dorp. In de gezellige, sfeervolle dorpskern is het prima winkelen en ook op culinair vlak houdt Blaricum zijn naam hoog. Blaricum is vooral een woongemeente, met voornamelijk lokale voorzieningen. In de jaren '70 werd de wijk Bijvanck gerealiseerd, onlangs is het winkelcentrum gemoderniseerd en uitgebreid met enkele appartementen. Blaricum beschikt over één grote uitbreidingslocatie: de Blaricummermeent, gelegen aan het water, tussen het Gooimeer en het oude dorp. De Blaricummermeent is de laatste mogelijkheid voor het grootschalig realiseren van nieuwbouw. Blaricum kent wel verspreide bedrijvigheid, maar de meeste inwoners werken buiten de gemeente. Blaricum kent een gespannen woningmarkt, wat zich uit in hoge woningprijzen en wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Met nieuwbouw op de Blaricummermeent kan maar beperkt tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. In de dorpskern bevinden zich nog enkele kleinschalige oudere locaties die voor vernieuwbouw en sociale woningbouw in aanmerking komen.

In totaal zijn in de regionale woonvisie 21 acties en/of afspraken geformuleerd, verdeeld over vijf inhoudelijke thema's. Deze acties vormen samen het actieprogramma 2016-2030 voor het regionale woonbeleid van Gooi en Vechtstreek. De specifieke acties ten aanzien van bouwen betreffen:

- 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030. Dit betekent vanaf 2020 een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar;
- 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar;
- minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties;
- strategisch inzetten nieuwbouw;
- 1.000 woningen in het middeldure huursegment;
- onderzoek nieuwbouwambities lange termijn.

Door het realiseren van de appartementen wordt de leefbaarheid en de sociale veiligheid in het centrum bevorderd. In de gehele regio is behoefte aan 9.250 extra woningen tot 2030. De appartementen passen binnen deze aantallen. Daarnaast dragen de appartementen bij aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van de winkel. De initiatiefnemer heeft gekozen voor middelgrote appartementen, die in het hogere huursegment (> € 1.000,00 per maand) zullen worden aangeboden. Hiervoor hebben zich al diverse gegadigden gemeld, die serieuze interesse hebben voor één van de appartementen.

4.3.2. Regionale Detailhandelsvisie Gooi en Vechtstreek

De Regio Gooi en Vechtstreek heeft in 2019 de Regionale Detailhandelsvisie laten vervaardigen. Deze is door alle gemeenten in de regio geaccordeerd. Doel van de Regionale detailhandelsvisie is om ontwikkelingen en trends vast te leggen, wensbeelden te benoemen en een kader te bieden om bovenregionale initiatieven af te stemmen.

De visie hanteert als uitgangspunt dat winkelontwikkelingen dienen bij te dragen aan (een versterking van) de gewenste structuur. Nieuwe solitaire ontwikkelingen zijn in de regio in strijd met de visie. Daarom wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur. Dit geldt ook voor winkels buiten de (hoofd)structuur (en daarbij horen ook initiatieven voor solitair gevestigde supermarkten). De uitbreiding van de Albert Heijn op de huidige locatie past binnen deze visie.

Dit uitgangspunt is in overeenstemming met het eerder in verschillende bestuurlijke overleggen tussen burgemeester en wethouders en initiatiefnemer door het college ingenomen standpunt, dat een alternatieve locatie voor de Albert Heijn buiten het centrum van Blaricum ongewenst is.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Strategische visie Blaricum 2030

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Blaricum de Strategische visie Blaricum 2030 vastgesteld. De strategische visie waarin opgenomen de structuurvisie schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting van Blaricum voor een periode van 20 jaar vanaf 2010. De visie laat zien wat de huidige en gewenste identiteit van Blaricum is en hoe de gemeente Blaricum er in 2030 uitziet. Met de strategische visie kan de gemeente beleidskeuzes voor de toekomst maken. Een onderdeel van de visie is een uitvoeringsprogramma tot 2015. Hierin staan de maatregelen benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om aan de gewenste toekomst van Blaricum te werken. De strategische visie bevat een aantal ruimtelijke uitwerkingen. Hiermee fungeert de strategische visie tevens als structuurvisie, die elke gemeente wettelijk gezien verplicht is op te stellen.

Het dorpse/kleinschalige karakter en het groene en sociale en vrije karakter zijn sterke kernwaarden die voor de toekomst behouden moeten blijven. Om dit na te streven is in de visie een aantal doelstellingen geformuleerd waarin het meer kwaliteit geven aan centrumgebieden. In de centrumgebieden heeft de middenstand een belangrijke functie voor de levendigheid en de ontmoeting tussen bewoners. Om Blaricum levendig te houden en ontmoeting tussen bewoners te stimuleren moet de middenstand worden ondersteund. In het Oude Dorp kan men terecht om lekker te eten. Ook is een goede parkeeroplossing noodzakelijk om het centrumgebied aantrekkelijk te houden. Het autoluw maken van het centrumgebied is een kwaliteitsimpuls. In Blaricum kunnen inwoners terecht voor een breed lokaal voorzieningenniveau op winkel- en horecagebied.

De planontwikkeling waarbij de supermarkt eigentijds kan blijven functioneren, draagt bij aan de levendigheid van het dorpscentrum. Uit het parkeeronderzoek (zie paragraaf 3.4) blijkt dat door de uitbreiding van de parkeerplaats een bijdrage wordt geleverd aan de gewenste parkeeroplossing.

4.4.2. Centrumvisie Blaricum

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad de Centrumvisie Blaricum vastgesteld. De centrumvisie omvat een integrale visie, een doorkijk naar de toekomst van het centrum van het dorp. Daarbij is inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelingen het functioneren van het centrum in de komende jaren kunnen beïnvloeden, of er verbeteringen of veranderingen in het centrum nodig zijn en, zo ja, hoe hier in de toekomst mee om dient te worden gegaan. Ook laat de centrumvisie zien wat er goed gaat in het centrum en wat er gedaan kan worden om dit zo te houden. De centrumvisie is op thematische wijze opgebouwd en gaat in op de belangrijkste hoofdthema's voor het centrumgebied, te weten ruimtelijke kwaliteit, publieksgerichte functies en detailhandel, het horecabeleid en parkeren.

De visie is gericht op het hebben en houden van een vitaal centrum, waar het sfeervol en levendig is en waar verschillende activiteiten plaatsvinden. Een centrum waar de inwoners hun boodschappen doen en elkaar ontmoeten en waar recreanten graag komen voor een kopje koffie of een ijsje. Een compact centrum dat verweven is met het dorp en waar sprake is van een breed en kwalitatief aanbod aan winkels en horeca.

De detailhandel is altijd een dynamische sector geweest, maar met name de laatste jaren, onder invloed van de economische crisis en de opkomst van internet is er sprake van een constante stroom aan nieuws.

De detailhandel in het centrum van het dorp Blaricum is vooral gericht op de boodschappen. Als aanvulling daarop beschikt het centrumgebied over een beperkt winkel- en relatief uitgebreid horeca-aanbod gericht op de consument die 'recreatief' komt winkelen. De nadruk zal blijven liggen op de boodschappen, waarbij het onderscheidend vermogen ligt op het hoge segment/specialisme. Voor de boodschappen (de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse goederen) bezoekt de consument: supermarkt, versspeciaalzaken, drogisterij en winkels in bloemen, textiel of huishoudelijke artikelen. Draggers voor dit type winkelgebied zijn de supermarkten, want deze zorgen voor een toestroom van consumenten – ook voor de speciaalzaken. Uit onderzoek (DTnP, 2011) blijkt dat circa 65% van de consumenten een bezoek aan een supermarkt combineert met een bezoek aan naastgelegen speciaalzaken. De kwaliteit van een boodschappengebied wordt bepaald door de compleetheid van het aanbod, de omvang en complementariteit van de supermarkten, de autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Boodschappen doet de consument vooral lokaal.

Om de detailhandel in het centrumgebied van Blaricum ook in de toekomst economisch duurzaam te kunnen laten functioneren ligt een blijvende focus op de boodschappenfunctie dan meer voor de hand dan een ontwikkeling naar een recreatief winkelgebied voor een grotere

regio. Dit is ook een functie die in de onmiddellijke nabijheid wordt ingevuld door Laren en op iets grotere afstand door Hilversum. Ook voor een centrum met een boodschappenfunctie is goed parkeren en een aantrekkelijke openbare ruimte van belang. Recreatie en beleving dragen bij aan verlenging van de bezoekduur (en daarmee de uitgaven) van consumenten.

De aanwezigheid van de supermarkt is belangrijk voor het goed functioneren van het centrum. Ten aanzien van supermarkten wordt geconstateerd dat veel winkelbedrijven steeds grotere winkels realiseren om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Zo hebben nieuwe fullservice-supermarkten tegenwoordig een omvang vanaf circa 1.500 tot 3.000 m² w.v.o.. Die schaalvergroting is, gelet op de ruimtelijke setting van het dorpscentrum niet eenvoudig. Voor veel winkels zal dit geen problemen opleveren omdat de toekomst juist in specialisatie zit en niet in vergroten. Voor de aanwezige supermarkt is dat anders. Omdat de supermarkten in de omgeving eenvoudiger kunnen groeien en assortiment kunnen toevoegen neemt de noodzaak tot vergroting vanzelf toe, om de concurrentie aan te kunnen en de Blaricumse consument goed te kunnen blijven bedienen.

De eigenaar van de supermarkt geeft aan dat uitbreiding noodzakelijk is om toekomstbestendig te blijven. Dit beeld wordt ondersteund door de eerder geschetste trends en ontwikkelingen in de detailhandel. In de centrumvisie wordt geconstateerd dat deze wens begrijpelijk is, indien gekeken wordt naar de bovenstaande trends en ontwikkelingen. Een goede functionerende supermarkt met voldoende parkeermogelijkheden is cruciaal voor een vitaal centrum. Uitbreiding op de huidige locatie, waarbij ook sprake is van voldoende parkeerplaatsen, is ruimtelijk gezien zeer moeilijk inpasbaar, vanwege de beperkte fysieke ruimte en vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Nader onderzoek naar de mogelijkheden voor vergroting dan wel verplaatsing van de supermarkt naar een andere locatie in het centrum, is nodig.

De eigenaar van de supermarkt (initiatiefnemer) heeft, nadat in verschillende gesprekken door burgemeester en wethouders aan initiatiefnemer is aangegeven dat de twee voorgestelde alternatieve locaties voor de Albert Heijn buiten het centrum van Blaricum niet wenselijk waren, uiteindelijk het naastgelegen onroerend goed aangekocht. Hierdoor is het mogelijk om de supermarkt te vergroten en de parkeercapaciteit uit te breiden.

4.4.3. Woonagenda Blaricum 2017-2022

De lokale woonvisie Woonagenda Blaricum 2017-2022 is op 26 september 2017 door de gemeenteraad van Blaricum vastgesteld. De woonvisie bevat een analyse van de bevolkingsontwikkeling en ontwikkelingen op de woningmarkt. Op basis van deze analyse zijn vier lokale speerpunten voor het woonbeleid geformuleerd:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurvoorraad;
- werken aan een toekomstgerichte woningvoorraad;
- een woningvoorraad in balans;
- maatwerk in de bestaande woningvoorraad.

Per speerpunt zijn prioriteiten benoemd die de komende jaren worden uitgevoerd. Enkele belangrijke prioriteiten zijn:

- het totaal aan sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk, waar mogelijk uitgebreid;
- uitbreiden van het aanbod aan geschikte woningen voor ouderen met als uitgangspunten kleiner, betaalbaar en duurzaam;
- minimaal 1/3 van het nieuwbouwprogramma bestaat uit woningen in het betaalbare segment (sociale huur en goedkope koop);
- er worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties over verdere verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen naar minimaal label B in 2020;
- onderzoek doen naar de mogelijke voordelen en consequenties van woning- en perceelsplitsing.

Deze lokale woonvisie is een aanvulling op de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Samen vormen deze twee visies het lokale volkshuisvestelijk kader voor Blaricum.

De appartementen hebben gemiddeld een bruikbaar vloeroppervlak van circa 75 m². De initiatiefnemer had in het eerdere gepresenteerde plannen grote appartementen opgenomen. Het voorliggende plan is aangepast en meer in lijn met de vastgestelde Woonvisie 2017-2022. Het voornemen is om de appartementen te verhuren aan senioren. Dit sluit aan bij de Woonvisie 2017-2022 waarin staat om het aanbod uit te breiden van geschikte en betaalbare woningen voor ouderen, met als uitgangspunt, kleiner, betaalbaar en duurzaam voor doorstroming van senioren naar een kleinere woning. De genoemde appartementen liggen nabij de dagelijkse voorzieningen en zijn uitermate geschikt voor senioren. De huurprijs is anno 2022 marktconform en zal in de dure prijscategorie (€ 1.000,00/maand) vallen zoals die is opgenomen in de Woonvisie 2017-2022. Uit financieel-economische overwegingen is het aanbieden van de appartementen met dit bruikbaar vloeroppervlak voor een lagere huurprijs niet haalbaar en gelet op de Woonvisie evenmin zonder meer gewenst.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Behoeftte-onderzoek

Albert Heijn is op dit moment met een winkel van 960 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.). Door dit bouwplan wordt het w.v.o. met circa 340 m² uitgebreid. Om aan te tonen in hoeverre kan worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is een distributieve toets en effectenanalyse⁵ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de supermarkt nu als fullservice supermarkt een belangrijke functie vervult voor de bijna 12.000 inwoners van Blaricum. Met een maatvoering van nog geen 1.000 m² w.v.o. is de supermarkt feitelijk te klein voor die functie. De supermarkt realiseert daarmee een fors hogere vloerproductiviteit dan wat als gezond mag worden beschouwd.

Er is op basis van de behoeftetoets geconcludeerd dat er aantoonbare distributieve ruimte is om het supermarktaanbod in Blaricum uit te breiden. Deze ruimte is een veelvoud van wat het initiatief behelst: een uitbreidingsruimte van ruim 900 m² versus een initiatief van 340 m². Deze distributieve ruimte is berekend op basis van huidige kooporiëntaties, met andere woorden: zonder enig ambitieniveau te hanteren.

Die uitkomst is niet verwonderlijk. Albert Heijn functioneert in Blaricum in aantal klanten en in omzet al op een niveau dat hoort bij een supermarkt die minstens de helft groter is. Als grootste van de twee in Blaricum gevestigde supermarkten drukt Albert Heijn een stevig stempel op de uitkomst van de distributieve berekening.

De uitbreiding is niet alleen distributief goed te motiveren, maar is ook nodig om meer kwalitatieve, deels defensieve redenen. Uitbreiding is noodzakelijk om het assortiment met de nieuwe Albert Heijn-(interieur)formule op het huidige peil te houden, is noodzakelijk om meer (loop)ruimte voor de consument te creëren en is noodzakelijk om additionele diensten (servicebalie, pakketopslag) en een groter magazijn mogelijk te maken.

Zonder de hiervoor benodigde 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). De supermarkt is op dit moment met 960 m² w.v.o. te klein om de lokale consument ook op langere termijn aan Blaricum te blijven binden.

Van een functiesprong is met het uitbreidingsplan dan ook geen sprake. Dit uitgangspunt is overigens bevestigd door Albert Heijn Nederland. Binnen de grootteclassificatie Albert Heijn Nederland hanteert, valt zowel de huidige winkel als de toekomstige winkel in categorie M. De uitbreiding is nodig om de bestaande consument beter te faciliteren, niet om een bovenlokale

⁵ Bureau Stedelijke Planning, Albert Heijn Blaricum Laddertoets uitbreiding supermarkt, 20210090, Amsterdam, 20 oktober 2021

functie te gaan vervullen die groter is dan in de huidige situatie het geval is. Met de uitbreiding behoudt het centrum van het dorp zijn aantrekkingskracht en vitaliteit. Een moderne, goed ge-outilleerde supermarkt is immers een belangrijke drager van een groot en gevarieerd aanbod aan (vers)speciaalzaken. De uitbreiding van Albert Heijn kan gezien worden als een kwaliteitsimpuls voor het dorpscentrum van Blaricum. De beperkte uitbreiding zal er daarmee voor zorgen dat de druk op de supermarkt verlicht wordt en Albert Heijn de huidige klanten kan blijven bedienen met zowel (behoud van het) assortiment als meer ruimte en services (comfort). Daarnaast blijft het dorpscentrum vitaal door een toekomstbestendige supermarkt die als belangrijkste drager van het overige (vers)aanbod in het centrum dient.

De uitbreiding is ook in lijn met het gevoerde beleid van zowel provincie als de regio en de lokale centrumvisie, waarin expliciet wordt vermeld dat een toekomstbestendige fullservice supermarkt in het dorpscentrum meehelpt aan het vitaal houden van het centrum. In de centrumvisie is al aangegeven dat daarbij een fors grotere maat hoort dat wat Albert Heijn nu in gebruik heeft.

Van uitval van overig supermarktaanbod, of grote omzetzijning is geen sprake omdat Albert Heijn met de beoogde uitbreiding de huidige klanten beter wil bedienen en daarmee een trekfunctie voor het overige (dagelijkse) aanbod in Blaricum Dorp wil behouden. De uitbreiding is voornamelijk gericht op het verlichten van de druk op de winkelvloer, waarmee de supermarkt (anders dan met behoud van de huidige omvang) toekomstbestendig blijft.

De nieuwe ontwikkeling en daarmee uitbreiding van de Albert Heijn is zowel op grond van de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aanvaardbaar.

5.2. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de uitbreiding van de supermarkt, is bodem- en asbest in grondonderzoek⁶ uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald. Voor het bodemonderzoek is daarbij uitgegaan van NEN 5740 onverdachte locatie en voor het asbest in grondonderzoek NEN 5707 verdachte locatie.

⁶ PJ Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Huizerweg 4 en Burgemeester Heerschopweg 5 Blaricum, Nijkerk, 26 juli 2021

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan enkele metalen aangetoond. In het grondwater is alleen een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Dit heeft echter een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). De hypothese 'onverdachte locatie' houdt geen stand, maar uit het onderzoek blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en een voorgenomen onroerende zaak transactie (aankoop). De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek houdt evenmin stand. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader asbest in grondonderzoek te adviseren.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. In zijn advies van 19 januari 2022 (kenmerk: Z2022-000666/D2022-106123) heeft de OFGV dit standpunt bevestigd.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

5.3. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Blaricum valt het plangebied in een archeologisch terrein (Gebied 2). De verwachting is hier hoog. Volgens deze gemeentelijke beleidskaart en het bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018 (zie paragraaf 1.3) is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m -mv en die tevens een oppervlakte van meer dan 50 m² beslaan. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. NMF Erfgoedadvies het archeologisch onderzoek namens de ge-

meente Blaricum beoordeeld (NMF-2022-54-SH/EvR). Op grond van die beoordeling van 23 februari 2022 is het archeologisch onderzoek⁷ op een aantal punten aangepast.

Uit de landschappelijke analyse blijkt dat het plangebied op een flank van een stuwwal van Huizen – Laren ligt. Ter hoogte van het plangebied geven zowel de bodemkaart als de geomorfologische kaart bebouwing aan. Na extrapolatie van de omringende gebieden, kan worden uitgegaan van een locatie op gordeldekzandwelingen. Binnen het plangebied is ter hoogte van Huizerweg 8 in 2005 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarbij een esdek op dekzand werd waargenomen. Deze bodemopbouw is ook binnen het huidige plangebied te verwachten. Op basis van dit bureauonderzoek geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de prehistorie en een middelhoge verwachting voor het aantreffen van bewoningssporen vanaf de middeleeuwen tot nieuwe tijd.

Op basis van het booronderzoek dat in 2005 op een deel van het perceel werd uitgevoerd, bleek een deel van het terrein verstoord door saneringswerkzaamheden, die in het recente verleden zijn uitgevoerd. Het advies toentertijd was de sloop- en nieuwbouw archeologisch te laten begeleiden, omdat de bodemopbouw in de rest van het plangebied waarschijnlijk nog intact was en er geen hoge verwachting gold voor het aantreffen van archeologische resten uit de middeleeuwen – nieuwe tijd.

Omdat onduidelijk was of de bodem binnen het plangebied ter hoogte van de uitbreiding van de supermarkt nog intact was, werd op basis van het bureauonderzoek besloten een inventariserend vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van verkennende boringen, conform KNA 4.1 protocol 4003. Het advies was om 5 tot 6 boringen te zetten met een Edelmanboor (diameter 7 cm) tot minimaal 30 cm in de pleistocene afzettingen of met een maximum diepte van 3,0 m -mv (dat wil zeggen het doorgaans relevante archeologisch niveau). Op basis van de boringen is gebleken dat de bodemopbouw van het plangebied verstoord is. Daarom kan de archeologische verwachting bijgesteld worden naar laag en wordt geadviseerd Buro de Brug het terrein vrij te geven.

NMF Erfgoedadvies heeft op 23 februari 2022 geadviseerd (NMF-2022-54-SH/EvR) dit selectieadvies over te nemen en geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

5.4. Waterhuishouding

5.4.1. Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat water-

⁷ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – boringen (verkennende fase) Huizerweg 4-8 en Burg. Heerschopweg 5 in Blaricum, gemeente Blaricum, B21-481, definitief, Spijkerboor, 9 maart 2022

huishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Blaricum ligt in het beheersgebied van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Uit de watertoets blijkt dat de ontwikkeling zeer beperkte gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

5.4.2. Beleid

Waterbeheersplan 2016 - 2021 'Waterbewust en waterrobuust'

Met het waterbeheerplan 'Waterbewust en waterrobuust' wil het waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek in de periode 2016 – 2021 inzetten op een hoger waterbewustzijn. Daarnaast staat het woord waterrobuust centraal in het waterbeheerplan.

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'. Het waterschap vindt de intrinsieke waarde van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk: water is ook om van te genieten! Het waterschap wil bijdragen aan de belevingswaarde door aandacht voor recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan.

De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;

- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Keur AGV en legger

In de Keur staan regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hiermee wil het waterschap de volgende doelen bereiken:

- schoon en genoeg water in onze sloten, grachten en meren;
- sterke dijken tegen overstromingen;
- gezonde waterplanten en vissen.

De Keur gaat kortom over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken en welke middelen het waterschap heeft om zijn werk goed te doen.

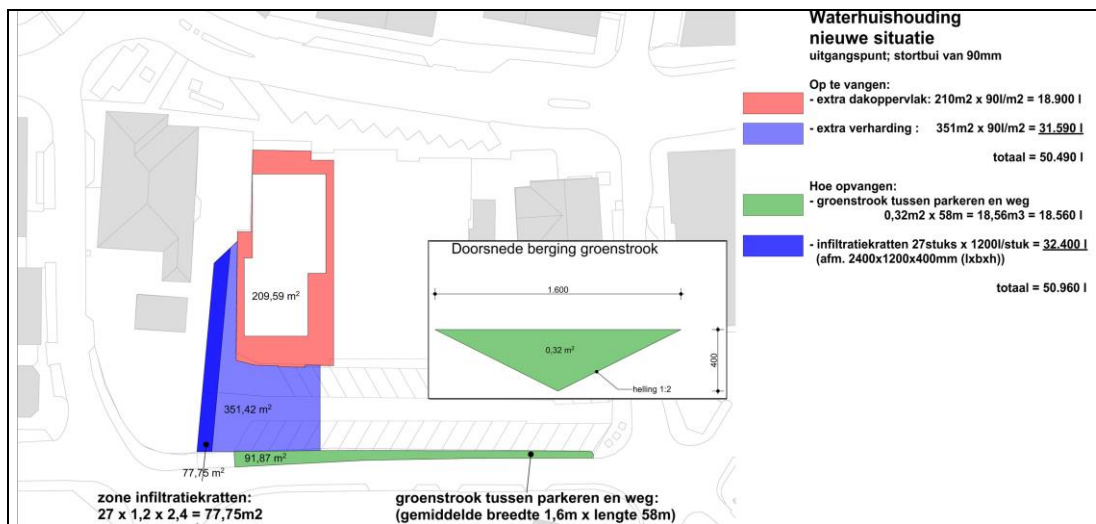
In de legger staat wie op welke plek verantwoordelijk is voor onderhoud. Dat kan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn. Maar ook een ander waterschap, de provincie of een boer met akkers langs het water.

De legger is voor het waterschap een belangrijk document. Het waterschap gebruikt de legger ook bij het geven van een vergunning. De legger maken we onder andere op basis van de Keur. In de Keur staan de regels van het waterschap voor dijken en het water.

5.4.3. Gevolgen bouwplan

De onderhavige ontwikkeling heeft maar zeer beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De bebouwde en verharde oppervlakte neemt uitsluitend toe ter plaatse van de nu al grotendeels verharde voortuin (totaal oppervlak < 350 m²). Aan de zijde van de Huizerweg zal het hemelwater via de dakvlakken richting de bestaande hemelwaterafvoeren van de huidige winkel blijven worden afgevoerd. De gemeente Blaricum hanteert met het oog op de klimaatverandering een waterbergingscapaciteit van 90 mm. Op basis van het bouwplan resulteert dit in een extra waterbergingsopgave van 50,5 m³. Het hemelwater aan de zijde van de Burgemeester Heerschopweg wordt het hemelwater aan de zuidoostzijde van de nieuwbouw afgevoerd naar infiltratiekratten (32,4 m³), die onder nieuw aan te leggen bestrating gepositioneerd zullen worden. Ook het parkeerterrein zelf zal met afschot richting de groenstrook tussen het parkeerterrein en de Burgemeester Heerschopweg worden aangelegd. Via die groenstrook vindt bodeminfiltratie plaats (18,6 m³). Daarmee is er voldoende waterbergingscapaciteit (51,0 m³).

Afbeelding 13: Waterberging.



De droogweerafvoer zal –net als in de bestaande situatie- worden aangesloten op de bestaande riolering in de Huizerweg. Bij de realisatie van het bouwplan zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt.

Bij de realisatie van het bouwplan zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt. In het plangebied liggen geen oppervlaktewateren, waterkeringen enzovoort. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

5.5. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom onderzoek⁸ verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

⁸ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quicksan soorten sloop en nieuwbouw AH Huizerweg 4-8 te Blaricum, 2021-090 versie Nov.21-v3, Ermelo, 22 november 2021

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 3,8 kilometer ten westen van Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever en circa 6,7 kilometer ten oosten van het Naardermeer. Gezien de aard van het plan en de ligging ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden zijn met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen.

Het Naardermeer is gevoelig voor verzuring door stikstof. Daarom moet bij nieuwe plannen ook worden bekeken of de plannen leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Met behulp van het rekenprogramma Aerius (versie 2020) berekeningen⁹ gemaakt van de te verwachten stikstofdepositie in de aanleg- en in de gebruiksfase.

Hoewel het hier, in de zin van de Wnb, primair gaat om de beoordeling van een plan, is voor de berekening toch aangesloten bij de provinciale beleidsregels voor intern en extern salderen. Op die wijze is het mogelijk om tegelijkertijd ook de uitvoerbaarheid van een bouwplan voor dit aspect inzichtelijk te maken.

Voor de sloop- en aanlegfase is een inschatting van het te gebruiken materieel als invoer voor de berekening gebruikt.

Voor de gebruiksfase is zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie sprake van een (kleine) supermarkt. Zoals in paragraaf 2.3 en 3.1 is aangegeven dat de uitbreiding vooral bedoeld om meer ruimte te creëren tussen de winkelpaden en voor de additionele diensten. Er worden dan ook niet of nauwelijks meer klanten verwacht dan in de bestaande situatie. In elk geval zal het verschil zo klein zijn dat de met zekerheid geen depositie zal plaatsvinden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de CROW publicatie 381 is uitgegaan van de cijfers voor een fullservice supermarkt, centrum, matig stedelijk, met een aantal bewegingen van 43,6-85,2/100 m² per etmaal. Gezien de ligging in het dorp, het lokale karakter en de uitkomsten van de parkeer-drukmeter, zal het aantal bewegingen per etmaal aan de onderzijde hiervan uitkomen. Ook zal de verbouw niet leiden tot meer verkeer van buiten Blaricum. Uit empirische gegevens van de supermarkt zelf blijkt dat er op een drukke dag een 450-500 klanten komen, waarvan een groot deel op de fiets. Uitgaande van een brutovloeroppervlak van circa 1.566 m² en 50 mvt/100 m² zou dat gemiddeld een 785 bewegingen genereren per etmaal (inclusief vrachtwagens). De appartementen genereren 12 bewegingen per etmaal. De gegevens zijn als lijnbron ingevoerd in Aerius.

Uit de Aeriusberekening ten behoeve van de uitbreiding blijkt dat er zowel de in gebruiksfase als de aanlegfase en zonder intern te salderen, geen stikstofdepositie wordt veroorzaakt hoger

⁹ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Memo stikstofdepositie sloop en nieuwbouw AH Huizerweg te Blaricum, 2023-015 versie Feb.23-v2, Ermelo, 2 februari 2023

dan 0,00 mol/ha/jr. Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming voor realisatie van het plan is niet nodig.

Voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is door de provincie Noord-Holland een aantal criteria opgesteld waaraan wordt getoetst of een plan invloed heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken. Daarnaast is de Groene Contour (GC) aangewezen. Dat zijn gebieden met andere functies dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met de natuur van het Nationaal Natuurnetwerk en daar functioneel mee samenhangen. Het beleid in de GC is gericht op versterking van die samenhang. Het plangebied ligt in het centrum van Blaricum en daarmee buiten het NNN en de GC. Voor het NNN en de GC geldt geen externe werking (geen toetsingskader).

Soortenbescherming

Er zijn geen beschermde soorten gevonden of te verwachten. Specifiek is gezocht naar nestplaatsen voor huismus en verblijfplaatsen of toegangen voor vleermuizen. Twee gebouwen zijn rietgedekt. Daar zijn verblijfplaatsen sowieso uit te sluiten. De schuur bij de woning is voorzien van een pannendak. De goot zit vrij laag en er is een band aangebracht onder de pannen, waarmee er niet of nauwelijks toegang is voor huismussen. Dit is aanvullend gecheckt door het lichten van een aantal pannen. De noordgevel ligt nagenoeg tegen de gevel van de Huizerweg 6 aan, zonder dekking vlakbij. Op basis van de bevindingen zijn huismusnesten met zekerheid uit te sluiten. De pannen en het lood liggen strak. Er zijn geen open stootvoegen en ook onder de dakoverstekken zijn geen potentiële toegangspunten voor vleermuizen gevonden. Op basis van de waarnemingen en de aangetroffen situatie zijn verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning met zekerheid uit te sluiten. Aanvullend onderzoek of een ontheffing Wnb voor soorten is niet nodig.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huis-
mus tot 15 augustus).

5.6. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan en bij een uitgebreide omgevingsvergunning procedure een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï.

Op grond van de Wet geluidhinder is een supermarkt geen geluidgevoelige bestemming. Hiervoor is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het aspect geluidhinder afkomstig van de supermarkt. De appartementen boven de uitbreiding zijn wel een geluidgevoelige bestemming.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

Het centrum van Blaricum is een 30 km/uur-gebied. Ook voor de realisatie van de appartementen is in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.7. Bedrijvigheid

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Daarbij staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Toekomstige situatie

Een supermarkt (SBI-code 471) behoort tot milieucategorie 1. Gelet op de ligging in het centrum van Blaricum mag in principe ervan worden uitgegaan dat er sprake is van een 'gemengd gebied' en derhalve van een richtafstand van 0 meter. Gelet op het feit dat geluidhinder niet uit te sluiten is, is in november een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de reactie

van de OFGV van 24 februari 2022 (kenmerk Z2022-003009/D2022-126517) is dit onderzoek¹⁰ aangepast overeenkomstig die OFGV-reactie.

De supermarkt valt onder de vergunningssfeer van het Activiteitenbesluit met een aantal geluidvoorschriften. Afbeelding 14 geeft een overzicht van de geldende normwaarden, zoals vermeld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 15: Geluidnormen Activiteitenbesluit in dB(A).

	dag	avond	nacht
L_{Ar;Lt} op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
L_{Ar;Lt} in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) van laden en lossen in de dagperiode zijn uitgezonderd van toetsing. De normen voor in- en aanpandige situaties gelden niet als de gebruiker geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren van geluidmetingen.

Ten behoeve van het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie beschreven.

Bij het laden en lossen komen de vrachtwagens van de Huizerweg en gaan de Achterom op (éénrichtingsweg). Laden en lossen vindt plaats aan de noordzijde van het terrein aan de Achterom. Dit wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Bevoorrading vindt plaats in de dagperiode (ochtend). Per dag komen er 3 vrachtwagens. Tijdens het laden en lossen is een eventueel aanwezige koelmotor van de vrachtwagen uitgeschakeld (standaard procedure). De losplaats is voorzien van stelconplaten. Vrachtauto's worden gelost met behulp van rolcontainers. De containers rijden vanuit de vrachtwagen via de stelconplaten het gebouw in. Alle vrachtwagens zijn voorzien van een piekcertificaat.

Op dit moment komen er 3 vrachtwagens (eurotrailer) per dag, die zullen in het kader van de uitbreiding van de supermarkt worden vervangen door citytrailers. Dit zijn kleinere vrachtwagens. De frequentie blijft gelijk. In de nieuwe situatie zal de bevoorrading plaatsvinden om 07:00 uur in plaats van 06:00 uur 's ochtends. De trailers hebben allemaal een piekcertificaat. Piekniveaus van laden en lossen in de dagperiode kunnen buiten beschouwing blijven. De relevante activiteiten bestaan dan vooral uit het rijden met winkelwagentjes, parkeren, laden en lossen en stationaire bronnen zoals een koeling/condensor.

In de dakopbouw van het pand Huizerweg 6 zal een gaskoeler worden geplaatst ter vervanging van de bestaande. Deze koeler zal in principe continu in werking (24 uur) zijn. De nieuwe ap-

¹⁰ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Akoestisch onderzoek uitbreiding supermarkt Huizerweg 6-8 Blaricum, 2021-090 versie Apr.22-v5, Ermelo, 27 april 2022

partementen krijgen een warmtepomp. In het akoestisch onderzoek is daarbij uitgegaan dat van ventilatoren van de gaskoeler en de warmtepompen het bronvermogen niet hoger mag zijn dan $L_{wr} = 55,2$ respectievelijk 58 dB(A) per bron.

Er is een aantal maatregelen in het ontwerp meegenomen ter voorkoming van eventuele geluidhinder. Er zijn nieuwe stillere winkelwagens gekocht, de winkelwagens worden binnen gestald, er komt een nieuwe (nog) stillere koeling, de bestrating aan de noordoostzijde (rond de appartementen) wordt vernieuwd en glad uitgevoerd en de oostgevel van één appartement wordt doof uitgevoerd.

Met bovengenoemde uitgangspunten is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie voor zowel de bestaande woningen als voor de nieuwe appartementen berekend op $L_{Ar,LT} = 48, 43$ en 30 dB(A) of lager voor resp. dag-, avond- en nachtperiode. De maximale geluidsniveaus liggen dan op resp. $L_{Amax} = 67, 63$ en 60 dB(A) of lager. Voor de nieuwe appartementen wordt ook voldaan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het onderdeel geluid. Het geluidaspect vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

Op basis van de Circulaire indirecte hinder (VROM, 29 februari 1996) vindt beoordeling plaats van het verkeer van en naar de inrichting. Dit wordt ook wel indirecte hinder genoemd. De jurisprudentie en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van 21 oktober 1998 geven handvatten voor de reikwijdte van indirecte hinder. In de regel het gebied waarbinnen de herkomst van het verkeer in alle redelijkheid is terug te voeren, op de aanwezigheid van de inrichting. In deze situatie is dat het verkeer van en naar het parkeerterrein aan de Burgemeester Heerschopweg. Het aantal aan- en afvoerbewegingen wijzigt niet, omdat het assortiment niet toeneemt. Ook zijn er geen andere supermarkten in de omgeving waarvan de AH klanten zou kunnen trekken. De indirecte hinder berekend op basis van het gemiddeld aantal bewegingen per daguur en per avonduur. Een klein verschil in toe- of afname van het aantal auto's per dag is uit akoestisch oogpunt niet relevant. De aangevraagde wijziging heeft daarmee geen effect op de indirecte hinder.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen knelpunten voor de realisatie van de supermarkt. In een advies van de OFGV van 24 mei 2022 (kenmerk Z2022-006708/D2022-165157) is het akoestisch onderzoek geaccordeerd.

5.8. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Detailhandel worden niet genoemd in het Besluit NIBM. De uitbreiding van de supermarkt levert slechts een zeer marginale bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Daarom is met de NIBM-tool 2019 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Daarvoor is uitgegaan van een worst-case situatie waarbij de supermarkt met 450 m² b.v.o. wordt uitgebreid en deze uitbreiding overeenkomstig de CROW-normen meer klandizie aantrekt. Op basis van de CROW publicatie 381 is uitgegaan van een fullservice supermarkt, centrum, matig stedelijk, met 50 voertuigbewegingen/100 m² b.v.o. per etmaal en 15 autobewegingen ten behoeve van de appartementen. Dat betekent een toename van 225 bezoekers met de auto per etmaal.

Uit de berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 16) dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in kaart te brengen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,7 microgram per m³) en fijn stof (15,8 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,6 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Afbeelding 16: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		240
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 en op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen bezwaren tegen de nieuwbouw zijn.

5.9. Veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

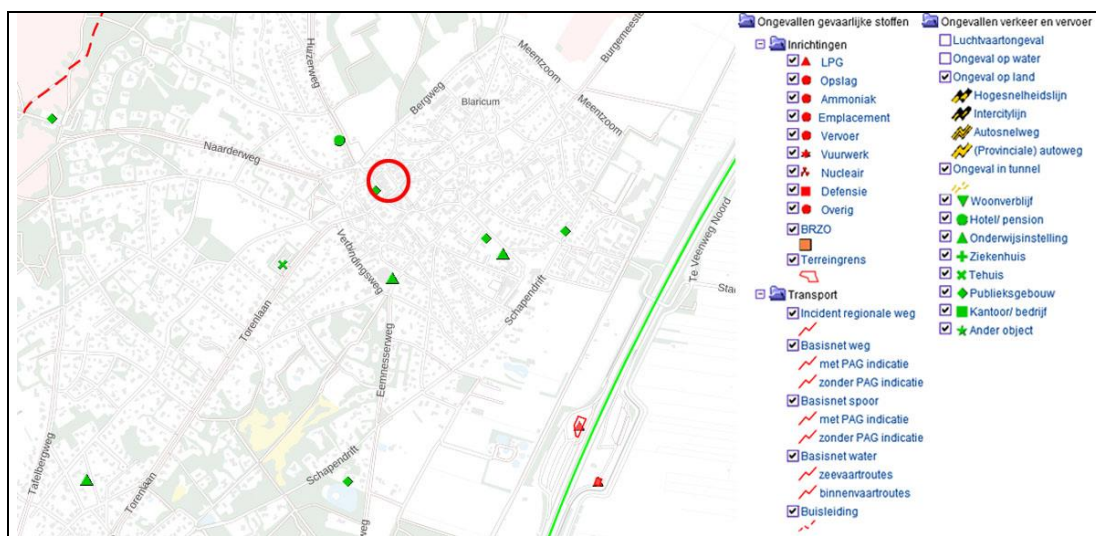
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als

rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 17: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen, buisleiding en/of bedrijven aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

Op grond van bijlage D geldt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten een mer-plicht bij uitbreidingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (D11, onder nummer 2). In dit geval is sprake van een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van minder dan 2.500 m². Derhalve geldt geen mer-plicht.

De consequentie van deze regeling is echter ook dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term vormvrije mer-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing dient te worden uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Op basis van deze onderzoeken naar milieuaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is op grond van het Besluit mer.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst dan wel indien de gemeente eigenaar van de betreffende gronden is en het kostenverhaal verzekerd is door de grondopbrengst bij de verkoop ervan.

Bij deze ontwikkeling zal door de gemeente en de eigenaar van de Albert Heijn een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Alle overlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De reacties worden, waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft op 12 februari 2021 de plannen bij de bureaus uit de eerste schil (die vanuit hun huis de Albert Heijn kunnen zien) gepresenteerd. De resultaten van deze participatie zijn samengevat in een verslag¹¹. Bij bureaus net iets verder (de tweede schil) zijn de plannen in briefvorm door de brievenbus gedaan. Vanwege Corona zijn dit huis aan huis bezoeken geweest. Een aantal van hen maakt zich zorgen over de toename van de verkeersaantrekkende werking en het parkeren. Met deze omwonenden is afgesproken dat op dit gebied onderzoek wordt uitgevoerd en dat zij op de hoogte worden gehouden van de resultaten hiervan. Voor het overige zijn er geen overwegende bezwaren naar voren gekomen uit de gesprekken. De mensen in de eerste en tweede schil en anderen die gereageerd hebben, zijn in een later stadium uitgenodigd voor een presentatie van de nadere uitwerking van het bouwplan.

Voor niet direct omwonenden is daarnaast nog informatie over de planontwikkeling beschikbaar op de website <https://ahblaricum.nl/actueel/toekomst/>, die periodiek wordt geactualiseerd, en is

¹¹ SVP – architectuur en stedenbouw, Verslag bezoek omwonenden 12 februari 2021 Uitbreiding Albert Heijn Huizerweg Blaricum, 3381/V2021-01/MVA Amersfoort, 23 maart 2021

de initiatiefnemer in de winkel aanspreekpunt voor vragen en suggesties over de toekomstplannen.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Het ontwerp van de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken is met ingang van 14 oktober 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegd, waarbij eenieder gelegenheid is geboden zienswijzen kenbaar te maken. In de bedoelde periode van zes weken zijn 17 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota Bouwplan Albert Heijn aan de Huizerweg 8 Blaricum¹².

¹² BEL Combinatie Team Ruimte, Zienswijzennota Bouwplan Albert Heijn aan de Huizerweg 8 Blaricum d.d. 7 februari 2023 (anoniem), Blaricum, 7 februari 2023

