

**Zienswijze nota plan Melkfabriek
Eerste Molenweg 1a**

Gemeente Blaricum

Anoniem

BEL Combinatie
Team Ruimte, september 2022

Inleiding

1. Terinzagelegging

De gemeente heeft een bouwplan ontvangen voor de bouw van 7 woningen. Het betreft 4 twee-onder-een-kap woningen aan het Kerkpad en een rijtje van 3 woningen aan de Eerste Molenweg (op de locatie van de voormalige Melkfabriek aan de Eerste Molenweg 1a). Om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen moeten wij afwijken van het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan nu alleen een bedrijfsgebouw toestaat.

Vanaf 22 juni 2022 tot en met 2 augustus 2022 heeft het bouwplan, ruimtelijke onderbouwing en nader stukken ter inzage gelegen. Er zijn 7 reacties ingediend. In deze nota wordt eerst de zienswijze weergegeven en vervolgens door ons beoordeeld.

De reacties zijn ingediend door:

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| 1. | en 5 anderen, d.d. 22 juli 2022 |
| 2. ARAG, namens | d.d. 26 juli 2022 |
| 3. | en 4 anderen d.d. 29 juli 2022 |
| 4. | , d.d. 2 augustus 2022 |
| 5. | d.d. 2 augustus 2022 |
| 6. | d.d. 2 augustus 2022 |
| 7. | d.d. 2 augustus 2022 |

**Beoordeling zienswijzen woningbouw Eerste Molenweg 1a Blaricum (anoniem)
d.d. 3-8-2022**

1). Zienswijze van 22 juli

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is het niet eens met het bouwplan omdat de nieuwe huizen qua hoogte, grootte en massa niet in de straat passen (A). Het zorgt voor parkeeroverlast (B) en de woningen komen dicht aan de straat te staan (2 meter) waardoor er geen privacy meer is (C). Door de enorme hoogte van bijna 10 meter gaat dit plan ook ten koste van het daglicht. Dit is een overschrijding van het bestemmingsplan van meer dan 2,60 meter (D).

Beoordeling van de zienswijze:

(A) Passend in de omgeving

Voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan hebben wij advies gevraagd aan RHO adviseurs (advies van 8 juni 2021) en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de BEL Combinatie (definitief advies 17 mei 2022).

RHO adviseurs adviseert als volgt: *‘De nieuwe ontwikkeling bevat twee keer twee-onder-één kapwoningen (4) en een rijtje van drie woningen. De twee-onder-één-kapwoningen aan het Kerkpad volgen met hun gevels en nokrichting de zaagtand verkaveling van de drie naastgelegen woningen. Ze sluiten wat situering en dichtheid betreft goed aan op de korrel van de straat. De afmetingen komen overeen met enkele woningen die in de straat te vinden zijn: één laag met een hoog mansardedak van twee lagen. De beoogde nokhoogte van 9.4 meter komt overeen met de nokhoogtes van de woningen in de straat. Daarmee sluiten ze goed aan op de structuur van de straat. De gevel en de nok van het rijtje aan de Eerste Molenweg staat parallel aan de rijweg. Het rijtje bestaat uit één laag met een hoog zadeldak. De nokhoogte van 9.5 meter komt overeen met de nokhoogtes van de woningen in de directe omgeving. De voortuinen zijn klein waardoor de ruimtelijke versmalling van het profiel eerder wordt ingezet. De lage goothoogte draagt eraan bij dat de woningen wat massa betreft aansluiten op de directe omgeving en de gevel niet beklemmend dicht bij de straat staat. De korrel van het rijtje is eigen binnen de straat maar past gezien de brede zijtuinen goed in het straatbeeld. Ruimtelijk past de planopzet binnen de structuur en het dorps karakter van het straatbeeld. De ontwikkeling voegt eigenheid en daarmee kwaliteit toe’.*

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit deelt het volgende mee: *‘Geconstateerd kan worden dat het nu voorliggende definitieve plan in hoofdopzet overeenkomt met het eerder door ons in vooroverleg akkoord bevonden schetsontwerp en dat dit schetsontwerp op een zorgvuldige wijze verder is uitgewerkt. Wij kunnen instemmen met het plan zoals is voorgesteld. De ‘twee onder een kap’ woningen kenmerken zich als één bouwlaag onder een mansarde kap met de nokrichting haaks op de kavelinrichting. Onder meer de lage gootlijnen, de zijgevelvlakken met wolfseinden en de gevel materialisering van de verdieping in hout dragen bij aan een hier vanuit welstandsoogpunt aanvaardbaar geachte inpassing van de bouwvolumes in het straatbeeld. Ook het relatief korte rijtje met drie grondgebonden woningen aan de Eerste Molenweg, bestaande uit één bouwlaag onder een zadeldak met de nokrichting parallel aan de weg, verhoudt zich qua bouwvolume goed ten opzichte*

van het er tegenover gelegen bredere bouwblok en voeg zicht op een aanvaardbare wijze in het omgevingsbeeld’.

Wij kunnen instemmen met deze zorgvuldig tot stand gekomen adviezen van deskundigen en delen de mening dat de bouwvolumes aanvaardbaar zijn.

De nieuw woningen (goot 3, nok 9,40/9,60) zijn wel iets hoger dan de meeste bestaande woningen (goot 6, nok 9) in het gebied. Dat wordt veroorzaakt doordat nieuwe woningen op grond van het Bouwbesluit 2012 een hogere verdiepingshoogte moeten hebben dan voorheen en doordat het Bouwbesluit 2022 zwaardere en dikkere isolatiepakketten bij woningbouwvereisen. Echter door de lage goot, voegen deze nieuwe woningen zich heel goed in het straatbeeld.

(B) Parkeeroverlast

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op parkeren. Bij de twee onder een kap woningen komen 2 parkeerplaatsen per woningen en de rijenwoningen krijgen elk 1 parkeerplaats op eigen erf. Er worden dus 11 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Uit het parkeeronderzoek blijkt, dat de parkeervraag voor deze nieuwe woningen 14 parkeerplaatsen bedraagt. Door de aanleg van nieuwe inritten komen er daarnaast 2 openbare parkeerplaatsen te vervallen. Er is daarom onderzocht of de extra parkeervraag van 5 plaatsen in de omgeving kan worden opgelost. Uit parkeertellingen blijkt dat dit mogelijk is. Daarnaast wordt geadviseerd om de (gras)bermen ter hoogte van het plangebied in te richten als (half) verharde parkeerstrook (inritten uitgezonderd), net als aan de overzijde van de eerste Molenweg. Er zal hier toch altijd worden geparkeerd, en gelet op de verhoogde parkeerdruk ten gevolge van de ontwikkeling zal de gemeente het parkeren in de bermen hier ook zo goed mogelijk moeten faciliteren. Aan dit advies zullen wij ons houden.

(C) Privacy

De rijenwoningen aan de Eerste Molenweg hebben een voortuin van 2 meter. Wij zien niet in, waarom dit de privacy van reclamanten schaadt. In de directe omgeving staan meerdere woningen met een vergelijkbare of zelf kleinere voor- of zijtuin.

(D) Zonlicht

Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek verricht naar de gevolgen van het nieuwe bouwplan ten opzichte van de huidige bebouwing qua zonlicht/daglicht. De zonnestudie vergelijkt op verschillende momenten per jaar (januari, april, juni, oktober) en op verschillende uren (9 uur, 12 uur, 16 uur) wat de gevolgen zijn.

Uit de studie blijkt dat de nieuwe woningen ten opzichte van de huidige bebouwing geen tot na genoeg geen nadelige gevolgen heeft voor omwonenden.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

2). Zienswijze van 26 juli van ARAG SE Nederland, namens

;

Samenvatting zienswijze:

(A) Omvang en bouwhoogte

De bouwplannen zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant is het niet eens met het inpassen van 7 woningen op een klein oppervlak (1380 m²). Dat heeft aanzienlijke impact op de omgeving. Het is niet passend in de bestaande omgeving. Reclamant wijst op de nokhoogten, die ook niet duidelijk in de stukken van het ontwerpbesluit staan opgenomen, hetgeen al in strijd is met het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel ex artikel 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Reclamant is van oordeel dat een enkele aantal schetsen en plattegronden niet voldoende is om het standpunt voor wat betreft 'aansluiting op het karakter van de omgeving' te kunnen rechtvaardigen. Dit is ook in strijd met de toelichting van het onderliggende bestemmingsplan Dorp 2018 waarin staat dat er behoefte is aan kleinschalige, hoogwaardige laagbouw met een aansluiting die past in de omgeving en met respect voor het verleden.

Reclamant heeft begrepen, dat de nokhoogte tussen de 9 en 10 meter ligt. Dat sluit niet aan bij de bouwhoogten van de omliggende woningen. In het geldende bestemmingsplan is de bouwhoogte van het perceel 7 meter en voor de omliggende woningen 9 meter. Van deze 9 meter is overigens vaak geen gebruik gemaakt. De meeste woningen zijn 8 meter. Het eventueel aanpassen van de goothoogte levert volgens reclamant niets anders op dan het maskeren van de ruimtelijke effecten die de uiteindelijke bouwhoogte op de omgeving zal hebben.

De woningen worden verder massaal en opgepropt gerealiseerd en de voorgevels van de woningen worden nagenoeg op de straat gezet (er is maximaal 2 meter tussen de voorgevel en openbaar gebied). Ook de achtertuinen zijn erg klein, hetgeen aantoont dat de huizen gewoonweg te massaal zijn door een dergelijke kleine plek.

(B) Parkeren en verkeer

In de omgeving zijn nu al parkeerproblemen. De realisatie van 7 woningen maakt dit nog slechter. Uit het parkeeronderzoek van Bono Traffics vloeit voort dat er 15 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de nieuwbouw. Reclamant betwist dat de resultaten van het onderzoek een juiste weergave van de parkeersituatie weergeven. In het onderzoek staat dat de parkeerbehoefte op basis van de CROW publicatie 381 'Toekomstig parkeren' is berekend. Er wordt aangegeven dat Blaricum onder de locatie weinig stedelijk valt en dat de ontwikkellocatie zich in de bebouwde kom ligt. Er wordt aangegeven dat men uitgaat van het gemiddelde van de bandbreedte, maar onduidelijk is waarom men niet kijkt naar de boven gemiddelde bandbreedte. Hierbij kan namelijk onder meer rekening worden gehouden met specifieke kenmerken van de functie en de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Uit het onderzoek blijkt reeds er op bepaalde momenten tekorten zijn in het totaal aantal plaatsen in de omgeving.

Reclamant meent dat de maximale invulling van de parkeerbehoefte in totaal 16,4 parkeerplaatsen nodig zijn. Bij een uitgangspunt van 15 benodigde parkeerplaatsen stijgt volgens het onderzoek de bezettingsgraad naar 88%. Bij een loopafstand van 200 meter ligt de bezettingsgraad bij 15 parkeerplaatsen op 91%. Bij het aanhouden van de juiste aantallen/bandbreedte zal dit percentage hoger uitvallen. In het parkeeronderzoek wordt al aangegeven, dat een bezettingsgraad van 85-90% in een woongebied wenselijk is.

Beoordeling van de zienswijze:

(A) Omvang en bouwhoogte

We verwijzen allereerst naar hetgeen we onder 1 (A) hebben opgemerkt. Aanvullend kan het volgende worden opgemerkt.

Wij hebben tijdens de inspraakprocedure overleg gevoerd met reclamant. Tijdens dat overleg en ook tijdens de inspraakprocedure is de bouwhoogte van de woningen ruim aan de orde geweest. Reclamant was er derhalve in een vroeg stadium van op de hoogte dat de woningen tussen de 9,40 en 9,60 meter zouden worden. In die zin is reclamant ook niet in haar belangen geschaad noch is er strijd met het motiverings- en/of zorgvuldigheidsbeginsel.

Het totale perceel is 1.378 m². De gemiddelde oppervlakte van de percelen is dus 197 m² per

woning. Het blokje van 4 woningen (Eerste Molenweg 6, 8, 10 en 12), direct tegenover het perceel Eerste Molenweg 1a, is in totaal 708 m². De gemiddelde oppervlakte is dus 177 m². Aan de andere kant van het bouwperceel liggen de woningen Kerkpad 19-29. De totale oppervlakte van het perceel van deze 6 woningen is 768 m². Dat komt neer op een gemiddelde oppervlakte van 128 m² per perceel. De oppervlakte van 197 m² is derhalve vergelijkbaar en niet in bijzondere mate afwijkend van de oppervlakte van de percelen van andere woningen in de buurt.

Wij conformeren ons aan de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en RHO dat de woningen zich prima in de buurt voegen.

(B) Parkeren en verkeer

De uitgangspunten van het door Bono Traffics uitgevoerde onderzoek kunnen wij onderschrijven, met uitzondering van 1 uitgangspunt. Toen het onderzoek werd uitgevoerd, was het niet volledig zeker, dat de 3 rijwoningen die aan de Eerste Molenweg moeten komen, in de sociale huursector zouden worden gerealiseerd. Veiligheidshalve is er voor gekozen om uit te gaan van de categorie 'koop, tussen/hoek' dat neerkomt op 2,0 parkeerplaatsen per woning (het gemiddelde van 1,6-2,4). Nu vast staat dat het sociale huurwoningen worden, kan de parkeerbalans daarop worden aangepast. Voor sociale huurwoningen geldt dat er 1,6 parkeerplaatsen (1,2-2.0 pp per woning) per woning moeten komen. Dit betekent dus, dat er niet 14, maar 13 parkeerplaatsen voor de woningen nodig zijn.

Reclamant is van mening, dat gelet op de wijk, Bono Traffics niet uit had mogen gaan van het gemiddelde van de parkeerbalans, maar er gekozen had moeten worden voor de maximale variant. De wijk rondom de Eerste Molenweg is echter een gemiddelde wijk met verschillende type woningen en wijkt ook niet af van veel andere wijken in Blaricum. Het is een vaste werkwijze om bij wijziging van bestemmingsplannen of afwijking van het bestemmingsplan de CROW kencijfers te gebruiken en dan ook te kiezen voor het gemiddelde tussen de minimale en maximale kencijfers.

Als we uitgaan van het voorliggende bouwplan met 3 sociale huurwoningen is er een tekort van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein plus de afname van 2 openbare parkeerplaatsen, is 4 parkeerplaatsen.

Als we naar de volgende tellingen kijken en bezettingsgraad kijken, inclusief het tekort van 4 parkeerplaatsen, komt het volgende beeld naar voren:

- 18-6-2020, 19.00/20.00 uur: 88%
- 18-6-2020, 23.00/5.00 uur: 84%
- 20-6-2020, 8.00/12.00 uur: 79%
- 20-6-2020, 13.00/18.00 uur: 72%
- 20-6-2020, 20.00/23.00 uur: 93%
- 1-7-2021, 23.00 uur: 82%

Hoewel idealiter een bezettingsgraad van 85% tot 90% in een woongebied wenselijk is, zijn wij van mening dat een kleine overschrijding, gelet op het belang om (sociale huur)woningen te realiseren en bedrijvigheid in dit woongebied te weren, acceptabel is.

Daar komt nog bij, dat ook de huidige bedrijfsbestemming een parkeervraag genereert of kan genereren. Omdat het bedrijf al enige tijd niet meer als zodanig fungeert, is dat bij het parkeeronderzoek verder buiten beschouwing gebleven.

Ook bij een percentage van 93 zijn nog altijd 6 parkeerplaatsen in de directe omgeving onbenut.

Daar komt nog bij, dat ook de huidige bedrijfsbestemming een parkeervraag genereert of kan genereren. Omdat het bedrijf al enige tijd niet meer als zodanig fungeert, is dat bij het parkeeronderzoek verder buiten beschouwing gebleven.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

3. Zienswijze van 29 juli 2022 van

Volledige weergave zienswijze:

Het valt voor een burger namelijk niet te begrijpen wat hier en met andere projecten gebeurt. Een wethouder die zelf een rondje heeft gedaan in het pand. En bij een samenkomst aangeeft dat ze dat rondje gemaakt heeft en gezien heeft dat het onmogelijk is er appartementen van te maken. In datzelfde gesprek geeft ze aan dat ze al met haar ideeën terug is gegaan naar de project ontwikkelaar en die ideeën verwerkt heeft in de nieuwe tekeningen. Even verderop geeft ze aan, na ons gehoord te hebben dat ze eigenlijk niet nogmaals terug kan gaan om ideeën te verwerken. Met andere woorden, we hebben jullie gehoord, we doen er niets mee. Ook de ander punten zijn van tafel geveegd. Een gevoel van machteloosheid overheerst.

Vervolgens komt dit in de raad, stemt de raad in en komt Hart voor Blaricum een week later notabene met een post om tiny houses te plaatsen. Om zo de jeugd een mogelijkheid te geven onder moeders vleugels een eigen start in Blaricum te maken.

Met de voortgang van het project, zoals reeds is ingediend laat u een enorme kans liggen. De jonge Blaricums worden verdreven uit hun dorp, een maatschappelijk probleem. Want wie moet ons sociale verbintenis vervullen als wij dat niet meer kunnen? Wie gaat het vrijwilligerswerk oppakken, onze branden blussen, u vermaken op momenten dat u daar aan toe bent? Op dit moment drijven we deze mensen weg, waardoor ze zelfs niet meer begraven mogen worden naast de kerk.

Kijk naar alternatieve mogelijkheden, waarbij onze jeugd op eigen benen kan staan. Maak het kleinschalig zodat er doorstroom plaats kan vinden. Zorg voor een leefbaar Blaricum, voor nu, de toekomst. Doe daar alles aan wat in uw vermogen ligt, zoek, graaf en wacht niet omdat dit een project is als gevolg van uw voorgangers. Geachte Burgermeester en wethouders, wij doen een beroep op u. Zorg ervoor dat u de geschiedenis in gaat als een gemeente die ervoor gezorgd heeft dat jullie jeugd een plek heeft om op te groeien. Kinderen op te voeden en het Blaricum waar wij van houden gedeeld kan worden met de generaties die volgen.

Beoordeling van de zienswijze:

Voor het terrein zijn veel plannen en invullingen te bedenken. Het perceel is echter geen eigendom van de gemeente en in die zin ook geen initiatiefnemer van het plan. De gemeente moet daarom in zekere zin afwachten met wat voor plan en invulling de initiatiefnemer komt. Als er een plan wordt ingediend, toetst de gemeente aan beleidsmatige uitgangspunten en of het plan past in een door de wet voorgeschreven 'goede ruimtelijke ordening'. Er wordt in die zin gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van het plan, naar parkeerrichtlijnen, milieuaspecten, woonvisie etc. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan beleidsmatig en qua stedenbouwkundige opzet, passend is.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

4. Zienswijze van 2 augustus 2022 van

Volledige weergave van de zienswijze:

Ik begrijp dat het project sinds 2016 de gebruikelijke fasen heeft doorlopen zoals, maar niet beperkt tot:

- Een stedenbouwkundige verkenning

- Toetsing aan diverse technische voorschriften verordeningen etc
- Brandweer
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (v/h welstandcommissie)

En dat in deze 6 jaar, achter min of meer gesloten deuren, een plan tot stand is gekomen waarvoor een wijziging van het Bestemmingsplan noodzakelijk is.

Het lijkt er op of het plan gebaseerd is op een verdien model; zo veel mogelijk woningen, waarbij eenmalig zo veel mogelijk moet worden verdiend. Dat een boeren dorp daarbij voor altijd een deuk krijgt, speelt kennelijk geen rol, terwijl het juist om een plek gaat die door zijn soberheid met iets aardigs zou kunnen worden opgekrikt, i.p.v. fantasieloos proppen.

Waarom wordt in deze fase een aantal afspraken, vaak na langdurig beraad en peilingen onder de bevolking tot stand gekomen, genegeerd?:

- Coalitie akkoord
- Strategische visie
- Politieke Partij programma's

En dan eigenlijk de zwaarst wegende 'afpraak': Het Bestemmingsplan, dat is toch een heilig goed, daar wijk je niet zomaar vanaf. Maar als je maar lang genoeg zeurt dan blijkt dit geen enkele waarde te hebben (Brandweerkazerne, AH etc.) Waarom ga je nog naar de stembus?

Het roept vele vragen op, ik beperk mij tot enkele opmerkingen:

Stedenbouwendige verkenning

Een bureau als Denc is gespecialiseerd in logistieke processen, zij beschikken uiteraard over tekenaars die een project in kaart kunnen brengen, zoals de makelaar van de initiatiefnemer het wil hebben. Dan verschuilt men zich achter een deskundig neutraal bureau? Ik zou wel eens de opdracht/offerte aan/van Denc willen zien.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Zou deze instantie niet juist moeten waken voor dit soort desastreuze invullingen van ruimtelijke ordening. Maar NEE, ondanks een duidelijke Welstandnota Blaricum 2018 danst ook deze commissie naar de pijpen van de initiatiefnemer, zodat men zich ook daar achter kan verschuilen bij het nemen van beslissingen. Zou de Raad zich realiseren dat zij verantwoordelijk is voor het functioneren van de CRK, in plaats van zich te vrijwaren, door haar adviezen ongecontroleerd te aanvaarden? Zo werkt deze instelling, met grote verantwoording voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit, contraproductief en wordt door de initiatiefnemer ingezet tot winst bejag en verpaupering.

Meer Woningen

Daar is iedereen het over eens, maar moet dat op een plek waar het eigenlijk (gezien de ruimtelijk ordening) niet kan, terwijl er plaats genoeg in de gemeente is om honderden woningen te realiseren (Waterzuivering, Tergooi, langs A27) Maar dat vergt enige lange termijn planning en het is zo makkelijk om je als initiatiefnemer te verschuilen achter een sociaal prop project. Een valide argument is dit zeker niet. Tot zover enkele zienswijzen. Maar wat gebeurt er met dit epistel? Wordt het ambtelijk afgedaan met de mededeling dat het project voldoet aan de huidige regelgeving, richtlijnen etc. en verdwijnt dan in de la? Of is er een instantie die er nog wel iets aan zou kunnen doen?

De Raad?

In de wandelgangen valt op dat de meeste raadsleden een enigszins apathische houding aannemen: dit is een project van de vorige raad, daar gaan we niet meer in roeren

- het loopt al zo lang; er moet eindelijk een knoop doorgemaakt worden
- Ambtenaren en wethouders hebben het zorgvuldig voorbereid

Maar is het niet juist de raad die ons oude dorp moet beschermen, overeenkomstig partij programma, visies, coalitie akkoord en bovenal het bestemmingsplan?

Ja, hoe langer de processen duren des te moeilijker wordt het nog iets om te buigen; en dat is precies waar de initiatiefnemer steeds maar weer aan het lange eind trekt. En dan wordt het ludieke instrument van de 'Verklaring van geen Bedenkingen' gehanteerd; we zeggen niet JA want dat vinden kiezers niet leuk, we zeggen ook niet NEE want dat is zo zielig voor de initiatiefnemer. Zou de nieuwe raad mogelijk meer ruggengraat kunnen tonen door een keer iets dieper op zo een verzoek in te gaan, door bijvoorbeeld:

Een second opinion te vragen aan een neutraal deskundig stedenbouwkundig adviesbureau, Een second opinion te halen bij een andere CRK (het meemaken van een CRK vergadering op zich zou overigens al een eyeopener zijn).

Kortom, de burger verbaast zich en maakt zich zorgen.

Beoordeling van de zienswijze:

Door een eigenaar van een perceel grond is een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 7 woningen op een perceel met een bedrijfsbestemming. Het ingediende plan moet worden beoordeeld. Beoordeling vindt plaats aan de hand van diverse beleidsvelden. Bijvoorbeeld aan de Woonvisie, Stedenbouw, Verkeer, Welstand etc. Als het college (en de raad) van mening is, dat hieraan wordt voldaan kan medewerking aan het plan worden verleend. Met andere woorden, alleen het ingediende plan wordt beoordeeld. Of er andere invullingen mogelijk zijn, en dat is natuurlijk altijd het geval, is dan niet aan de orde.

Bij nieuwe ontwikkelingen en waarbij het college en raad vinden dat deze binnen het beleid passen, kan gekozen worden om het bestemmingsplan te wijzigen, zoals bij de Brandweerkazerne of er kan gekozen worden om af te wijken van het bestemmingsplan, zoals bij AH en bij onderhavige casus. Deze beide wettelijke mogelijkheden zijn met dezelfde waarborgen omkleed en het is dus niet, zoals reclamant aangeeft, dat er dan maar zomaar van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Reclamant refereert aan een studie van Denc. Het betreft hier een studie naar de stedenbouwkundige opzet van het plan, in relatie tot de omgeving. Deze studie is beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en later ook nog door stedenbouwkundig bureau Rho. Op basis van de adviezen van de Commissie is de studie van Denc ook aangepast.

Het bouwplan (en stedenbouwkundige) opzet is door deskundigen beoordeeld, in casu ook door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan de (grote) deskundigheid van deze commissie.

Reclamant vindt het niet nodig om op deze locatie woningen te bouwen omdat er elders in Blaricum en omgeving al woningbouw op stapel staat. Het college is van mening, dat het bouwplan een goede invulling is voor dit gebied en dat er grote vraag is naar woningen binnen de dorpskern van Blaricum. De vraag naar huurwoningen, er komen er dus 3 bij, is helemaal groot.

Het waardeoordeel dat reclamant over de werkwijze van de gemeenteraad geeft, laten wij hier verder onbesproken en heeft geen relatie tot het bouwplan.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

5. Zienswijze van 2 augustus 2022 van

Volledige weergave zienswijze:

(A). Bestemmingsplan.

Met betrekking tot het vragen van een V.v.G.B. zoals dit tegenwoordig door de Gemeente zo veelvuldig wordt gevraagd vraag ik mij i.v.m. het vigerende bestemmingsplan het volgende af.

Geldt een bestemmingsplan voor iedereen? Naar mijn mening is dat zo; het is voor iedereen n.l. voor de overheid, voor particulieren, voor beleggers en voor projectontwikkelaars. Het is dus niet zo dat een projectontwikkelaar meer zou mogen dan een particulier. Als de nokhoogte volgens het huidige bestemmingsplan 7 meter is dan is dat bindend voor iedereen. In casu kan de projectontwikkelaar zich van meet af aan houden aan de maat die daar door de gemeente bewust, en na alle inspraak voorafgaand aan een nieuw bestemmingsplan, is ingevuld.

Naar mijn mening wordt een bestemmingsplan opgesteld naar de esthetische normen en mogelijkheden van een gebied. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden van bebouwing dus dat betreft voor bebouwing o.a. de nokhoogte, de goothoogte, dakhelling en de lengte en breedte van bebouwing op een bepaald perceel en e.e.a. verhoudt zich dan ook naar de grootte van een perceel. Op de properrijke wijze waarop het plan is gemaakt valt het ook op dat de huurwoningen op twee meter afstand van de weg staan. Leuk om in de etalage van passanten te zitten of naar de auto van de buurman te kijken. Nergens in de buurt komt deze situatie voor. Er is hier voor deze situatie gekozen om een snippertje meer achtertuin te hebben waar overigens geen zon is want die staat aan de voorzijde van de woning (de zuidzijde).

Op het perceel van de melkfabriek zijn de geplande verhoudingen bebouwingshoeveelheid vs tuin zoek. Bijna 800m² bebouwing van woning en parkeerplaatsen op een perceel van 1380m². E.e.a. nog niet inbegrepen eventuele maar wel te verwachten "vergunningsvrij aanof bijbouwen". Bij Deze ontwikkeling van versterking komt ook de hemelwater afvoer, die men het liefst in de tuin wil hebben in gedrang. Een dergelijke wijze van bebouwen biedt ook mogelijkheden voor huizenbezitters met grote percelen in de wijk. Deze kunnen, op basis van gelijkheid, ook hun percelen onder aanmoediging van de Gemeente, zeer lucratief gaan her ontwikkelen. Wat voor projectontwikkelaars geldt, geldt toch voor iedereen. Ook een nieuw Bouwbesluit is geen reden af te wijken van bepalingen in een bestemmingsplan. Geeft een (beperkende) nokhoogte minder woonruimte dan moet dat dan maar of men moet de oplossing vinden in een grotere plattegrond van de woning. Langzaam maar zeker wordt op deze wijze een authentiek dorp, zoals Blaricum, dicht gekit. E.e.a. het gevolg van onkundig, slapend of anderzijds gemotiveerd bestuur.

Hoe verhouden zich de nieuwe plannen met het, door de Gemeente aangenomen Bestemmingsplan Dorp en de Strategische Visie ? Ook vele van de partijstandpunten zijn in strijd met de huidige ontwikkeling. (Zie Verkiezingsprogramma's). Het lijkt er op dat hun teksten voor reclame doeleinden geschreven zijn.

De Welstand Commissie geeft in een eerste verkenning een waarschuwing af maar deze wordt niet opgepikt door de Gemeente. Later conformeert zij zich braaf als blijkt dat de Gemeente zeer blij is met de nieuwe ontwikkeling. Ik merk daarbij op dat de commissie en de Gemeente weinig binding hebben met ons dorp en haar geschiedenis. De Ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door buro Edok-Ro in opdracht van Brummelhuis is een rapport dat naadloos aansluit op de argumenten en wensen van haar opdracht gever. Tot een echt kritische onderbouwing komt het niet en is ook niet te verwachten immers de ervaring opgedaan bij de Stichting Karakteristiek Blaricum leert dat "wie betaald, bepaald. Een ontwikkelaar gaat geen geld uitgeven aan een negatief rapport. Enkele beschrijvingen in het rapport zijn te juichend en niet een zakelijke weergave van de situatie. Het zou zeker beter zijn dat de Gemeente opdracht verleent aan een buro dat geen binding heeft met de ontwikkelaar.

(B). Parkeren.

Parkeren is sowieso al een probleem in het dorp. Een dorp dat tot stand is gekomen voor

verkeer per paard en wagen en tractors is qua wegeaanleg niet geschikt voor een welstandsdorp waar per gezin meerdere, en vaak veel meer dan dat, auto's in bezit en gebruik zijn. Volgens buro Bonotraffics is de parkeer behoefte van de ontwikkellocatie 15 parkeerplaatsen; 4 te weinig en de 6 opritten. Ook hier gaat de Gemeente faciliterend mee om. Men vindt het geen punt. (wanneer komt er een parkeeronderzoek van de gemeente voor het oude dorp ?). Op het verkavelingsplan met de ingetekende parkeerplaatsen is te zien dat er naast de woningen geen plek is om auto's naast elkaar te parkeren. Op twee plaatsen moeten die achter elkaar. Waar auto's naast elkaar staan is er nauwelijks ruimte om een autodeur open te doen. Bij de huurwoningen is er slechts plaats voor 1 auto per woning.

Reclamant sluit zich ook aan bij de zienswijze van de Stichting Karakteristiek Blaricum.

Beoordeling van de zienswijze:

Ten aanzien van de aanvraag hebben wij stedenbouwkundige adviezen gehad van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Rho adviseurs. Beide adviezen zijn positief. Wij realiseren ons, dat de oppervlakte van het bouwperceel beperkt is, maar zijn van mening, dat een perceel van 1380 m2 op zich groot genoeg is voor de bouw van 7 woningen. We hebben in Nederland te maken met een schaarste aan ruimte en het beleid van de provincie (en rijk) is om vooral binnen stedelijk-dorps en compact te bouwen.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, zijn er in de omgeving meerdere woningen met kleine (voor)tuinen, er is op sommige plekken zelfs tot de erfgrans gebouwd. De achtertuinen zijn inderdaad klein. Vanaf de openbare weg zijn deze echter niet zichtbaar. Vanaf de openbare weg is een rijtje van 3 woningen te zien en twee keer 2 woningen. Dat is niet veel anders dan de rest van de wijk.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt in Nederland vrijwel altijd het geldende bestemmingsplan gewijzigd dan wel afgeweken van het bestemmingsplan. Blaricum bestond ruim een eeuw geleden uit enkele boerderijen en verder bos, hei en akkerland. Als daarvoor in het verleden geen wijzigingen van het gebruik was voorgesteld en besloten, zou Blaricum nog steeds alleen bos, hei, akkerland en enkele boerderijen zijn. In die zin is de huidige voorliggende afwijking van het bestemmingsplan ook geen vreemde procedure.

Zie voorts onder 4.

(B) Parkeren.

Wij zijn het niet eens met hetgeen reclamant stelt, dat er een probleem is met parkeren in Blaricum. In het centrum van Blaricum is parkeren zeker een bron van aandacht, maar in de meeste wijken, zo ook in de omgeving van het bouwplan, zijn er geen problemen. Uit het parkeeronderzoek blijkt, dat in de omgeving van het bouwplan voldoende parkeer gelegenheid aanwezig is.

Zie voorts onder 1 en 2.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

6. Zienswijze van 2 augustus 2022 van

Volledige weergave zienswijze:

(A). STRIJD MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het bouwplan is op vele punten in strijd met een goede ruimtelijke ordening en een

stedelijke onderbouwing, in strijd met bestemmingsplan Dorp 2018, Strategische Visie Blaricum (2010 en 2020) en het gemeentelijk beleid.

Vanaf het begin in 2016 heeft de gemeente niet in het belang van de Raad en de burger gehandeld; de "Stedenbouwkundige Verkenning" die de gemeente als bijlage toevoegde aan het "Voorstel Blaricum" d.d. 13-06-2016 met als onderwerp "Verzoek wijziging bestemming Eerste Molenweg la" bevatte reeds 7 woningen "passend in de omgeving"; echter voor de raad en de burger zonder verdere invulling van het bouwplan.

In die bijlage "Stedenbouwkundige Verkenning le Molenweg la" van Nienaber/Denc uit 20-04-2016 staat dat er "aansluiting gezocht is bij de bestaande karakteristieken van de directe omgeving" echter het tegenovergestelde is het geval:

- het bouwplan bevat geen enkele aansluiting bij de bestaand karakteristieken;*
- geen stedenbouwkundige analyse van de ruimtelijke kwaliteit(en) van de omgeving zoals vereist in het bestemmingsplan Dorp;*
- geen dorpse schaal met de directe omgeving;*
- geen groene uitstraling; maar (slechts) schetsmatige tekeningen van 7 huizen, zonder hoogte-, oppervlaktelaten, of inzage in de bebouwingsdichtheid. (zie tekening bijlage);*

De omgevingswaarden zijn niet onderzocht; het behouden en het versterken van deze omgevingswaarden liggen verankerd in het bestemmingsplan Dorp 2018 en de Strategische Visie Blaricum (2020).

Daar in is er 'behoefte aan kleinschalige, hoogwaardige laagbouw met een uitstraling die past in de omgeving en met respect voor het verleden, juist in het (oude) Dorp.' Het gaat dan met name om betaalbare woonruimte voor jonge Blaricumse starters; voor 1 à 2 persoons huishoudens. Verder worden genoemd "de kwaliteit van de woonomgeving" en "met name de veiligheid door toenemende drukte", (blz. 13).

De gevolgde procedure is vanaf 2016 niet transparant geweest. Het ging niet alleen om een bestemmingswijziging van "Bedrijf" naar "wonen" wat steeds in de publicaties vermeld stond, ook niet om een postzegelplan of kruimelgeval. De overschrijdingen en strijd met het bestemmingsplan waren al in 2016 bekend.

Er heeft in al die jaren nooit de juiste communicatie plaatsgevonden, slechts omwonenden kregen bericht; het was in alle publicaties een gewone reguliere procedure. Zo stond het in alle stukken t/m de aanvraag van 1-11-2021. Echter het bleek om een Verklaring van geen bedenkingen te gaan, terwijl de (vorige) Raad nog dacht dat zij in de raadsvergadering van 21 sept 2021 besloten had tot de bouw van 7 woningen.

Echter dat betrof slechts het stedenbouwkundige plan met onderbouwing van Rho Adviseurs (8 juni 2021), dat net als de "Stedenbouwkundige Verkenning" van Nienaber/Denc d.d. 20-04-2016 niets te maken heeft met een stedenbouwkundige analyse van de ruimtelijke kwaliteit(en) van de directe omgeving van het bouwplan zoals vastligt in het bestemmingsplan Dorp 2018.

(B). BOUWHOOGTEN in strijd met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft op het perceel Eerste Molenweg la als maximale nokhoogte 7 meter aan. Alle 7 huizen zijn echter tussen de 9,50 en 10 meter hoog, meer dan 2,5 meter hoger! In de directe omgeving aan het Kerkpad en de Eerste Molenweg zijn alle huizen tussen de 6 m, 8m tot 9 m, volgens het bestemmingsplan.

Meer dan een jaar geleden op 20 mei 2021 toen de Stichting een kennismakingsgesprek had met de toen net benoemde wethouder werd ons meegedeeld dat dit bouwplan hoe dan ook doorging. Wij wezen o.a. op de hoogte van de huizen. Zeer misleidend werd geantwoord 'dat

deze nokhoogten een verplichting zijn vanwege het nieuwe bouwbesluit'. Echter de maximale hoogte ligt vast in het bestemmingsplan. En wordt bepaald door de directe omgeving. 7 m is de in het bestemmingsplan aangegeven nokhoogte voor het bouwperceel en in de directe omgeving is de nokhoogte nergens hoger dan 9 m. Die hoogte leent zich uitstekend voor nieuwbouw en ook voor sociale huurwoningen. Daar had de gemeente de projectontwikkelaar in 2016 meteen aan kunnen houden!

(C). BEBOUWINGSDICHTHEID in strijd met de richtlijn van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Dorp wordt gewaarschuwd voor te grote bebouwingsdichtheid. "Om het dorps, groene karakter van het gebied te handhaven worden uitbreidingsmogelijkheden gelimiteerd." Het perceel van de melkfabriek wordt met name genoemd.

De verkaveling van het bouwperceel van slechts 1380 m² in 7 percelen zorgt voor een te grote bebouwingsdichtheid met 4 vrije sectorwoningen en 3 huurwoningen met uitbouwen, garages en bergingen; met een bebouwing van 520 m² en een verharding van 250 m² voor 11 parkeerplaatsen en inritten, zijn alle percelen (gemiddelde grootte van 190 m²) voor meer dan 50% bebouwd en verhard.

Deze bebouwingsdichtheid is in strijd met de in de toelichting op het bestemmingsplan Dorp 2018 neergelegde 'behoefte aan kleinschalige, hoogwaardige laagbouw, die past in de omgeving en....', etc. Het is onbegrijpelijk, dat de Gemeente de plannen voor het met 7 woningen volgepropte terrein(tje) heeft willen aanvaarden terwijl deze plannen zo evident met de eigen visie en de bestemmingsplan voorschriften in strijd zijn.

Om bebouwingsdichtheid tegen te gaan, schrijft het bestemmingsplan in de artikelen 16 en 17 en de Toelichting 6.2: dat de breedte van het hoofdgebouw is gerelateerd aan de breedte van een perceel. De breedte van het hoofdgebouw mag maximaal de helft zijn van het perceel. Door het volgepropte bouwperceel ontstaan op bijna alle kavels breedte-afwijkingen groter dan 50% en de vereiste afstanden uit art 16 en 17 tot de perceelgrenzen kunnen niet toegepast worden omdat het bouwperceel in te kleine percelen verkaveld is.

De plannen en tekeningen zijn niet te lezen, niet transparant: De oppervlakte van de 3 percelen aan de Eerste Molenweg is slechts 285 m² groot, het rijtje van 3 huurwoningen is samen 148 m² groot; en bijna 10 m hoog, pal op de Eerste Molenweg; met aan één zijde slechts parkeercapaciteit en nauwelijks een berm. Er kunnen slechts 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Volgens de overgelegde stukken o.a. "Parkeeronderzoek" en de "Ruimtelijke Onderbouwing" van de aanvrager zelf, zijn dat 3 parkeerplaatsen te weinig.

Het bouwperceel De Melkweg zal een nog veel grotere bebouwingsdichtheid en verharding krijgen dan het perceel De oude Brandweerkazerne aan de Verbindingsweg 13, dat met 1600 m² een stuk groter is dan het terrein van de Melkfabriek met slechts 1380 m²; met 7 veel grotere huizen, bijna 10 meter hoog en met 11 verharde parkeerplaatsen en opritten.

(D). Onvoldoende PARKEREN volgens de gemeentelijke normen

Uit het "Parkeeronderzoek Kerkpad Blaricum" d.d. 17 juli 2020 van BonoTraffics in opdracht van de gemeente volgt dat de omgevingsvergunning getoetst moet worden aan het parkeerbeleid van de gemeente Blaricum volgens de normen CROW.

Nergens in de stukken en tekeningen zijn de maten van de parkeerplaatsen te vinden, ook niet na verzoek aan de gemeente! Volgens het CROW horen parkeerplaatsen 2.50 meter breed en 6 meter lang te zijn. In de bij de "Aanvraag" overgelegde "Ruimtelijke Onderbouwing" van Edok-Ro Brummelhuis, (blz. 30) worden 11 verharde parkeerplaatsen op het bouwperceel van

1380m2 gepropt; 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te weinig en verlies van 2 openbare parkeerplaatsen vanwege de opritten (blz. 33).

In deze woonbuurt zijn er zonder dit nieuwe bouwplan nu al parkeerproblemen en onveilige situaties. In diezelfde "Ruimtelijke Onderbouwing" (blz. 34) staat dat de gemeente moet zorgen dat ter hoogte van het bouwplan de (gras)bermen vervangen worden door verharde parkeerstroken van 2.50 breed aan beide zijden van de zeer smalle Eerste Molenweg! Dit is echter niet geoorloofd volgens het CROW.

(E). AKOESTISCH ONDERZOEK

"Uit het bij de aanvraag overgelegde "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" d.d. 22 febr. 2022 van EDOK/Kragten: "De berekende geluidsbelasting tgv de Eerste Molenweg bedraagt meer dan de voorkeurswaarde ter plaatse van de 7 woningen 55 dB en 56 db" (blz. 10).

(F). REGULIERE PROCEDURE/VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Als in 2021 de nieuwe wethouder aan het bewind komt, verklaart zij in het RTG d.d. 7-9-2021 met agendapunt "Bouw zeven woningen Melkfabriek (beeldvormend)" en de raadsvergadering d.d. 21-9-21 met agendapunt "Bouw zeven woningen Melkfabriek" dat de gemeente achter het bouwplan staat en het goedkeurt. Op deze vergadering stelt de (oude) Raad het stedenbouwkundig plan vast. De meeste raadsleden denken ingestemd te hebben met het bouwplan van 7 woningen, zoals het agendapunt 1.

Misleidend werd er namelijk jaren gesproken over een reguliere procedure, zelfs nog in de Aanvraag d.d. 1-11-2021 voor de uitgebreide voorbereidingsprocedure, de VvGB. Waarbij iedereen in de gelegenheid gesteld behoort te worden, door de juiste bekendmaking/ berichtgeving in het Gemeenteblad Hei&wei en overheid.nl om een inspraakreactie/zienswijze t.a.v. het plan naar voren te kunnen brengen.

Het RTG van 13 april 2022 dat op de aanvraag volgde, waar het ontwerp-VvGB (eindelijk) het onderwerp was, is niet gepubliceerd, alleen de omwonenden ontvingen een brief. Waarom overtreedt de gemeente al deze bestemmings- en procedureregels en gaat voorbij aan het belang van ons dorp en aan alle wensen van de Raad en de burgers. Maar u, Raad kunt het tij nog keren door GEEN verklaring van geen bedenkingen af te geven in het belang van een goede ruimtelijke ordening en daarmee op te komen voor de belangen van ons dorp.

(G). PS

In de vorige Inspraaknota "Stedenbouwkundig plan Melkfabriek" van aug 2021 waar de Stichting in haar inspraakreactie het bestemmingsplan Dorp aanhaalde, dat wijst op "de kenmerken en karakteristieken" van de directe omgeving, heeft de gemeente de inspraak van de stichting afgedaan met de woorden: "De locatie ligt niet in het beschermd dorpsgezicht van Blaricum, is niet als rijks- of gemeentelijk monument aangewezen en is ook in het bestemmingsplan of welstandsnota als karakteristiek aangeduid. In die zin kunnen wij de door de Stichting gebruikte terminologie ook niet plaatsen."! De Stichting haalde slechts de woorden uit de Toelichting op het bestemmingsplan Dorp aan, waar gewezen wordt op het "belang van de kenmerken, karakteristieken van de directe omgeving".

Zó ging de gemeente om met inspraak; we verwachten nu beter!

Beoordeling van de zienswijze:

(A). Strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Er is, in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, een zorgvuldig en transparant traject

doorlopen. De procedure zag er als volgt uit. In 2016 is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Eerste Molenweg 1a voorgelegd aan de RTG van de raad. Omwonenden zijn hierover per brief geïnformeerd en hebben de mogelijkheid gekregen om in te spreken. Niet omwonenden hadden kennis kunnen nemen van de agenda van de RTG via de gemeentelijke website.

Aan de RTG werd gevraagd hoe er werd gedacht over de voorgestelde transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Ten aanzien van de procedure werd het volgende voorgesteld:

“Afhankelijk van uw mening kan vervolgens de volgende procedure in acht worden genomen:

- definitief advies vragen aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de conceptstedenbouwkundige verkenning;
- inspraak houden over de (aangepaste) conceptstedenbouwkundige verkenning;
- de inspraakreacties beoordelen en de stedenbouwkundige verkenning vast stellen door de raad;
- Sluiten anterieure exploitatieovereenkomst en start bestemmingsplanprocedure”.

De RTG heeft in de vergadering van 28 juni 2016 positief op het voorstel en procedure gereageerd.

Vervolgens is helaas de initiatiefnemer overleden. Hierdoor heeft het lang geduurd voordat er duidelijkheid was over het vervolg van de procedure.

Het vervolg bestond uit overleggen met de nieuwe eigenaar, de woningcorporatie, afstemming met de welstand, onderzoek naar parkeren etc. Het stedenbouwkundige plan, inclusief bouwtekeningen van de woningen, zijn vervolgens op 14 december 2020 ter inzage gelegd voor inspraak. Omwonenden zijn wederom schriftelijk geïnformeerd en de ter inzage legging is gepubliceerd in het huis aan huis blad “Hei en Wei”. In verband met coronapandemie, is na enkele weken besloten om de ter inzage legging van 6 weken, met 6 weken te verlengen. Na deze periode is een second opinion gevraagd over de stedenbouwkundige inpassing aan stedenbouwkundig bureau Rho en is een nader parkeeradvies gevraagd. Het stedenbouwkundige plan is op 21 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Nadat alle vereiste ruimtelijke onderzoeken waren afgerond en de omgevingsvergunning werd aangevraagd, gaande het traject is besloten om geen bestemmingsplanwijziging aan de raad voor te leggen maar het bouwplan voor een verklaring van geen bedenking, is aan de raad de aanvraag voorgelegd, bouwtekeningen etc. heeft de raad op 19 april 2022 besloten een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven i.v.m. de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 7 woningen op het perceel Eerste Molenweg 1a en de ontwerpverklaring van geen bedenking aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien er geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend.

De aankondiging van de vergaderingen is aan omwonenden per brief meegedeeld en gepubliceerd in Hei en Wei. Kortom een lange procedure waarbij de omwonenden direct betrokken zijn en andere ‘belanghebbenden’ via de website of Hei en Wei zijn geïnformeerd.

Het stedenbouwkundige plan is zowel door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als Rho adviseurs positief beoordeeld. Waarom het bouwplan strijdig zou zijn met een goede ruimtelijke ordening of met gemeentelijk beleid, maakt reclamant verder niet duidelijk.

(B). Bouwhoogten in strijd met bestemmingsplan

De woningen zijn inderdaad iets hoger dan de omliggende bebouwing. Wij vinden dat echter, mede op basis van de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, aanvaardbaar. Ook omdat de rij woningen bestaat uit 1 bouwlaag met kap en de twee onder een kap woningen een mansarde kap hebben zodat het getoonde volume, minder groot overkomt als woningen bestaande uit 2 lagen (goothoogte 6 meter) met een kap.

(C). Bebouwingsdichtheid in strijd met richtlijnen bestemmingsplan

De hele wijk bestaat uit straten met een kleine berm, voortuinen van woningen, woningen en achtertuinen. Er is geen sprake van een zeer groen karakter. De beoogde woningen vervangen een bedrijfsbestemming waar aan de Eerste Molenweg wat groen voor de bebouwing staat, maar aan de andere kant louter bestaat uit verhardingen.

De achtertuinen van de woningen zijn weliswaar klein, maar de zijerven van de woningen zijn vergelijkbaar met de zijerven van de andere woningen in de buurt.

Het bouwplan is ook niet strijdig met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan (artikel 16) is aangegeven, dat woningen binnen bouwvlek moeten worden gebouwd. De bouwvlekken van de woningen in de omgeving variëren qua ligging, maar zijn soms zelfs tot op de perceelgrens gesitueerd. Artikel 17 waaraan reclamant refereert is niet van toepassing. Dat artikel regelt de bestemming Wonen 2, waar geen bouwvlekken van woningen op de verbeelding zijn weergegeven.

(D). Onvoldoende parkeren

De ingetekende parkeerplaatsen zijn 2,5 x 5 meter, hetgeen een normale maat is.

In het parkeeradvies is aangegeven, om de berm ter hoogte van de 3 woningen aan de Eerste Molenweg ter verharderen. Dus niet aan beide zijden van de rijbaan. Waarom dit volgens reclamant niet geoorloofd is volgens de CROW is niet duidelijk.

Voor het overige wordt verwezen naar onze reacties onder 1B, 2B en 5B.

(E). Akoestisch onderzoek

Dat de voorkeurswaarde van het geluid wordt overschreden (55 en 56 dB) is niet strijdig met enig wettelijk voorschrift. Op grond van de Wet geluidhinder is een maximale ontheffingswaarde mogelijk tot 63 dB. Overigens moet middels een aanvullend akoestisch onderzoek nog wel worden aangetoond, dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwerking hebben zodat een binnen niveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

(F). Reguliere procedure/verklaring van geen bedenking.

Reclamant vraagt de raad om geen verklaring van geen bedenking af te geven. Aangevoerd wordt dat de bestemmingsplanregels en procedureregels worden overtreden. Ook is de RTG van 13 april 2022 waarin de aanvraag en de verklaring van geen bedenking is behandeld, niet in Hei en Wei is gepubliceerd. Voorts vindt reclamant de procedure onduidelijk omdat toen het stedenbouwkundig plan door de raad werd goedgekeurd, volgens reclamant raadsleden dachten dat ingestemd was met de bouw van de woningen.

Om met dat laatste te beginnen. Duidelijk is dat dat raad op 21 september 2021 het stedenbouwkundige plan hebben vastgesteld. Door de vaststelling van dit plan is uiteraard ook ingestemd met de hele opzet van het plan en het feit, dat het om 7 woningen gaat. De raad heeft toen echter nog geen verklaring van geen bedenking afgegeven. De procedure is wat dat

betreft niet fout gegaan.

Wettelijk gezien moet een aanvraag om een omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenking, de ontwerpvergunning en alle relevante stukken ter inzage worden gelegd en hiervan moet melding worden gedaan in het digitale gemeenteblad. Die procedure is in casu gevolgd. Of een vergadering van de RTG in een huis-aan-huis-blad al dan niet wordt vermeld, doet niet ter zake. De aankondiging van de vergadering van de RTG is op de gemeentelijke website vermeld geweest.

(G). PS

Wij zijn van mening dat het beoogde plan zich uitstekend in de omgeving past en recht doet aan de kenmerken en karakteristieken van het dorp. In onze mening worden wij ondersteund door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en stedenbouwkundig adviesbureau Rho.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

7. Zienswijze

van 2 augustus 2022.

Volledige weergave van de zienswijze:

Een bestemmingsplan bindt burger, ondernemer en gemeente. En in verkiezingsprogramma van Hart voor Blaricum (HvB) staat: 'Bestaande bestemmingsplannen zekerstellen in nieuwe omgevingsvisie. Geen hoogbouw en substantiële verdichting in Blaricum anders dan ontwikkeling Tergooi.' In het verkiezingsprogramma van de VVD staat: 'Gemeente controleert nadrukkelijk op (bouw- en kap) vergunningen want afspraak is afspraak.'

Ik kan me dan ook niet voorstellen dat u als raad akkoord gaat met de Verklaring van geen bedenking betreffende de Oude Melkfabriek. Want we hebben het hier over substantiële verdichting en het bestaande bestemmingsplan wordt allesbehalve zeker gesteld. Overigens de vierde Verklaring van geen bedenking in circa 2 jaar tijd: de Kapschuur, Albert Heijn, Fransepad 11 (boerderij Ben Bakker) en nu de oude Melkfabriek. Mocht u wel akkoord gaan, dan kunnen we de bestemmingsplannen wellicht beter door de papierversnipperaars halen, want als er om de haverklap Verklaringen van geen bedenkingen nodig zijn, waarvoor hebben we die bestemmingsplannen dan?

Ik begrijp dat er terreinen zijn die om herontwikkeling vragen. Als je van burgers en ondernemers eist dat zij binnen de lijntjes blijven kleuren, verwachten we dat de gemeente en u als raad het goede voorbeeld geeft. En dat u bij herontwikkeling zoveel mogelijk binnen die lijntjes probeert te blijven. Dat is bij Melkfabriek beslist niet het geval. Er geldt een nok- en goothoogte van 4 en 7 m. op dit terrein. U trekt dit schaamteloos op naar 9.62 meter en 5.80 m. Waar in het geval van nieuwbouw op Schapendrift 3 de nokken van de laagste woningen doorslaggevend waren voor de nokhoogte van de nieuwe woning, gaat u nu zonder enige gene boven de hoogste nok in de directe omgeving uit. Dit zou te maken hebben met het realiseren van een volwaardige verdieping. Toen de verplichte verdiepingsbouwhoogte veranderde van 2.40 naar 2.60 meter, had dat gevolgen voor verdiepingen van veel woningen die in die periode door particulieren in Blaricum zijn gebouwd. Deze bewoners hebben nu allemaal (eerste) verdiepingen dan wel zolders die te boek staan als onbestemde ruimte. De nok mocht absoluut niet omhoog, ook niet binnen de vrijstellingen in het bestemmingsplan. Waarom zou deze vlieger dan wel op gaan voor dit plan? Of mogen nu alle nokken in Blaricum omhoog?

Via via ontdekte ik de aanvraag voor de Verklaring van geen bedenking. De gemeente heeft hierover niets gepubliceerd in Hei en Wei. Dat is uiterst vreemd voor een gemeente en raad die zeggen burgerparticipatie hoog in het vaandel te hebben. Bovendien lijkt het mij een juridisch onjuiste gang van zaken.

In november 2021 bleek dat de Raad burgerparticipatie zeer, zeer hoog in het vaandel heeft staan. Theoretisch dan. Hoe kan het zo zijn dat de omwonenden van de oude Melkfabriek in 5 minuten tijd een met een architect gemaakt alternatief plan tijdens het inspreken voor de Verklaring van geen bedenking moeten proppen? Als de Blaricumse Raad en College werkelijk burgerparticipatie ondersteunen, dienen zij serieus met dit soort initiatieven om te gaan. Nodig deze omwonenden uit en ga met hun om de tafel. Dit scheelt een hoop procedures en frustratie.

Overigens vrees ik dat er enkele ambtelijke foutjes zijn geslopen in de nok- en goothoogten van 2 andere woninkjes op de Eerste Molenweg, direct naast en schuin tegenover de Oude Melkfabriek. Wij weten helaas uit ervaring dat dit soort fouten in een bestemmingsplan sluipen. Monument Kerkpad 2a (het Lamoen) mag volgens plan 9 en 6 meter zijn. In werkelijkheid is het, zoals bij vergelijkbare woningen Raadhuisstraat 14 en Binnendoor 4, circa 5 en 8 meter. Ook Eerste Molenweg 1, het schattige pittoreske witte huisje dat leeg staat sinds het overlijden van Frans Raven, mag een nok van 9 en goot van 4 m hebben, terwijl het huisje zelf niet hoger is dan een meter of 4. Helaas en onbegrijpelijk heeft dit huisje geen beschermde status. Het daarnaast gelegen boerderijtje, Kerkpad 4, overigens wel. Nok 6 en goot 4 meter. Deze 3 woninkjes geven een prachtig beeld van Blaricum in vroegere en hele arme tijden. Omdat Eerste Molenweg 1 niet is beschermd, kan dit pandje verdwijnen en er iets terug komen dat niet aansluit bij Kerkpad 2a en 4.

Tot slot uw aandacht voor het parkeren in het nieuwe plan van de Melkfabriek. Er zijn minimaal 4 plaatsen te kort. Hoe gaat u dit oplossen?

Beoordeling van de zienswijze:

Deze zienswijze heeft betrekking op:

- (A). Onaanvaardbare verdichting
- (B). Afwijken van het bestemmingsplan is niet aanvaardbaar en daarom is ook de verklaring van geen bedenking van de raad niet terecht.
- (C). Het bouwplan is te hoog
- (D). Er zijn 4 parkeerplaatsen te kort.

Ten aanzien van hetgeen reclamant aanvoert zijn wij ingegaan in de voorgaande zienswijzen en beoordelingen daarvan.

Voor wat betreft (A). Onaanvaardbare verdichting verwijzen wij naar onze beoordeling onder 1A en 6C.

Ten aanzien van het afwijken van het bestemmingsplan (B). verwijzen wij naar 4, 5A en 6. Overigens kan hier worden opgemerkt, dat het woningbouwplan 'De Kapschuur' tot stand is gekomen na het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de hoogte van het bouwplan (C) verwijzen wij naar hetgeen wij onder de beoordeling van de zienswijzen 1A, 2A en 6B hebben gesteld. In aanvulling hierop wordt nog opgemerkt, dat de beoogde woningen een goothoogte hebben van 3 meter en niet 5,80 meter.

Met betrekking tot parkeren (D) verwijzen wij naar 1B, 2B, 5B en 6D. Opgemerkt moet nog worden dat reclamant op ruim 650 meter van de bouwlocatie woont, op ruim 10 minuten lopen. Reclamant zal van een vermeend te kort aan parkeerplaatsen geen last hebben.

Wij achten de zienswijze ongegrond.