

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Betreft: Wijzigingsbevoegdheid perceel Scheimel, rechts naast nummer 6.

Geachte [REDACTED]

Op verzoek van [REDACTED] willen wij u informeren over de plannen voor het nog vrij liggende kavel aan de Scheimel (rechts van nummer 6), kadastrale omschrijving gemeente Blaricum, sectie C, perceelnummer 2585, perceelgrootte 800 m². Jullie zijn directe burens en om die reden deze brief.

Het voornemen is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen door de gemeente Blaricum in het bestemmingsplan. De bedrijfsactiviteiten zijn, zoals bij jullie bekend, beëindigd op Schapendrift 1-B.

In het huidige bestemmingsplan is voor deze kavel opgenomen:

28.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2' na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bestemmingen wijzigen in de bestemmingen Wonen-1 (W-1) en Tuin (T) ten behoeve van het realiseren van een woning, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in het wijzigingsgebied mag in combinatie met de bedrijfsbestemming Schapendrift 1b maximaal 1 woning worden opgericht;*
- b. de woning dient georiënteerd te zijn op de weg;*
- c. de voorgevelrooilijn dient aan te sluiten bij de voorgevelrooilijnen in de directe omgeving;*
- d. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m²;*
- e. de goot- en bouwhoogte dient aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogten in de directe omgeving van het perceel;*
- f. de wijzigingsbevoegdheid mag pas worden toegepast als is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie;*
- g. na wijziging is het bepaalde in Artikel 16 (Wonen-1) en Artikel 12 (Tuin) van overeenkomstige toepassing.*

Bijlage:

- 1. de kadastrale kaart van het perceel;
- 2. de kaart van ruimtelijkeplannen.nl;
- 3. de situatieschets van het perceel met het ingetekende bouwvlak.

Mochten er vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande dan verzoeken wij jullie vriendelijk binnen twee weken na heden schriftelijk (per post of e-mail: [REDACTED]) te reageren.

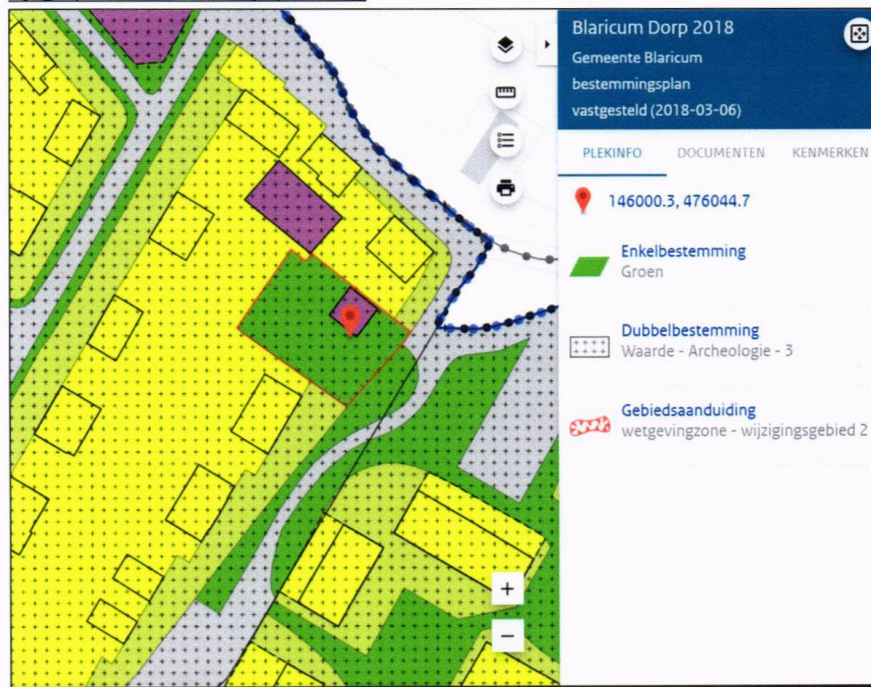
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

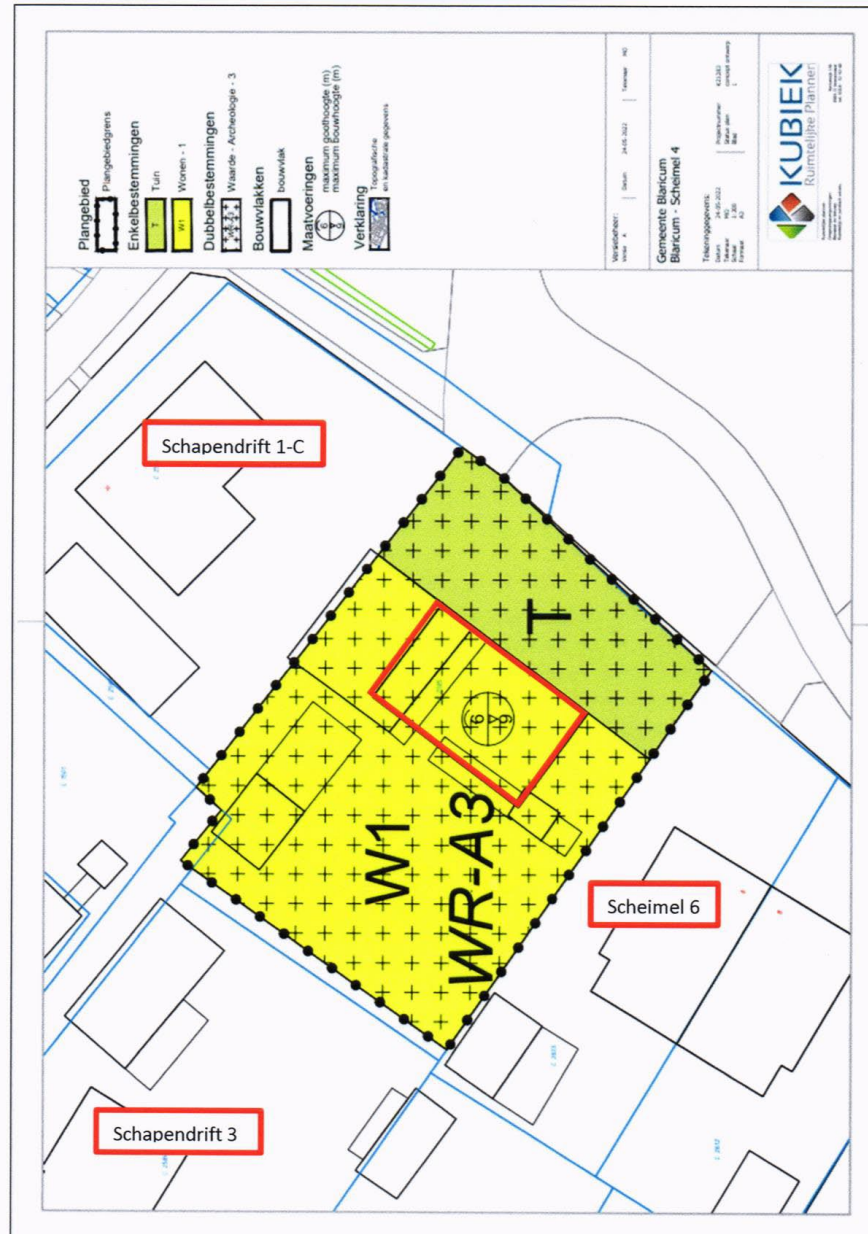
Bijlage 1, de kadastrale kaart van het perceel:



Bijlage 2, de kaart van ruimtelijkeplannen.nl:



Bijlage 3, de situatieschets van het perceel met het ingetekende bouwvlak:



Reactie per mail van bewoners Scheimel 6:

“Even een reactie op de door jouw verstuurde aangetekende brief over de bouwplannen naast ons. In principe hebben wij geen bezwaar tegen de bouw van een vrijstaand huis.

Wij hebben nog wel een kanttekening en een vraag...

1) Kanttekening: Onder de beschreven bepalingen staat dat de goot- en bouwhoogte dienen aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogten van de directe omgeving. Echter, in bijlage drie in de legenda onder maatvoeringen staat max goothoogte zes (6) meter en de maximale bouwhoogte negen (9) meter.

Alle huizen in de omgeving van de bouwkael (Scheimel 6, Schapendrift 3 en Schapendrift 1-C) hebben een goot hoogte van drie (3) meter. Verder is het zo dat het blok van vrijstaande huizen (Schapendrift 3, Schapendrift 1-A, Schapendrift 1-B en Schapendrift 1-C) allemaal een maximale hoogte hebben van zeven (7) meter. Zou jij kunnen bevestigen binnen de door jou gestelde termijn van 14 dagen dat het nieuw te bouwen huis een maximale goothoogte van drie (3) meter krijgt en een maximale hoogte van zeven (7) meter?

Na een bevestiging van jouw kant over bovenstaande zien wij geen bezwaar tegen de bouw.

2) Vraag: Wellicht zijn wij geïnteresseerd in de koop van de kavel, zou jij ons de vraagprijs kunnen laten weten?

Wij wensen jullie een hele fijne avond en wij zien jouw reactie tegemoet.”

Reactie per mail van bewoners Schapendrift 3:

“Bedankt voor het informeren omtrent de plannen over de aangrenzende kavel.

Uit de brief maken wij op dat R.de Gooijer gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid van de kavel na beëindiging van de bedrijfs activiteiten op Schapendrift B.

Bij deze hebben wij enkele kanttekeningen .

Op de plattegrond staat goot 6m nok 9m ingetekend , dit vinden wij niet aansluiten bij de goot en nok hoogten in de directe omgeving.

De naast liggende 2 onder 1 kap woningen Scheimel nr 6 en 8 hebben op bestemmingsplan goot 6m nok 9m maar in werkelijkheid goot 3m nok 9m .

Het blok vrijstaande woningen waar kavel 2585 onder valt hebben op bestemmingsplan alle een goot van 4m en een nok van 7 meter maar in werkelijkheid een goot van 3 m en een nok van 7 meter.

Gezien het voorgaande is een goot van 3m en een nok van 7 m voor deze kavel dan ook vanzelfsprekender zodat de vrijstaande woningen alle een gelijke hoogte hebben, zodat de betreffende woning niet afwijkt van de 4 andere vrijstaande woningen.

(de samengevoegde woningen Schapendrift 1 en 1a , Schapendrift 1b 1c en 3) .

Bij een goot van 3 m en een nok van 7 m zouden wij geen bezwaar hebben bij goot 6 nok 9 wel.

Bij de plannen van onze woning Schapendrift 3 perceel 2584 wilde de gemeente zoals je weet niet meewerken aan een hogere goot en nok hoogte evenals de mogelijkheid tot 10 % over schreiding welke het vingerende bestemmingsplan bied.

Zou de gemeente in dit geval wel op een aangrenzende kavel een hogere goot en nok toestaan wordt het meten met 2 maten.

In dat geval gaan wij ons beraden op het indienen van een planschade claim bij de gemeente Blaricum.

Volgens onze informatie zijn de bedrijfsactiviteiten op Schapendrift 1 B niet beëindigd , hier is Holland Master Ships timmerweken en miniatuurbouw per 1 juli gevestigd.

Graag zouden wij de tekeningen van jullie bouwplannen ontvangen.”