

Toelichting aanvraag principeverzoek: omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan t.b.v. bijgebouwen



Locatie: Fransepad 11 te Blaricum

Initiatiefnemer: C.J. Hagedoorn

Architect: ODM architecten

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Motivatie/toelichting plan
3. Planologisch kader
4. Verzoek en stappenplan
5. Participatie burenen
6. Reactie van RCK en RCE

Bijlagen:

1: visiedocument met reactie op CRK en RCE

2: plankaart huidige

3: plankaart toekomstige situatie

4: reactie CRK

5: reactie CRE

1. Inleiding

Op het perceel Fransepad 11 staat een oude boerderij die is opgenomen in het rijksmonumentenregister. Bij het gebouw behoren een zestal bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen, een hooiberg en een mestton. De eigenaar van het perceel is van plan een drietal van deze bijgebouwen te slopen en op dezelfde plaats te vernieuwen/herbouwen.

In het vigerende bestemmingsplan is echter bij het toekennen van de bestemmingen geen rekening gehouden met de functionele samenhang van de verschillende kadastrale percelen. Dat betekent dat de bijgebouwen niet kunnen worden herbouwd ten behoeve van het hoofdgebouw op het perceel.

Om realisering van het plan mogelijk te maken, is de initiatiefnemer voornemens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Blaricum te verzoeken om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en 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.

Het voorliggende document vormt een toelichting op het principeverzoek aan de gemeente om medewerking/toestemming te verlenen aan deze planologische wijziging waarmee de bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.



Figuur 1: plangebied

2. Motivatie/toelichting plan

Plan

Zoals hiervoor toegelicht is initiatiefnemer voornemens het Rijksmonument te restaureren en de bijgebouwen op het erf bij het rijksmonument te vernieuwen/herbouwen. Als bijlage 1 is het visiedocument gevoegd, waarin een nadere toelichting wordt gegeven op het plan. Op de tekening zijn ook de laatste wijzigingen n.a.v. de reactie van RCE en CRK verwerkt (waarover hieronder meer).

Onderhavig principeverzoek heeft concreet betrekking op het verkrijgen van medewerking van het bevoegde gezag voor de planologische wijziging waarmee de bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd (middels een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan). Het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op de bijgebouwen weergegeven op de plankaart (bijlage 3) met aanduiding J, K en L. Een toelichting op het huidige planologische kader en de te doorlopen procedure is opgenomen in hoofdstuk 3.

Motivatie

Landschap is dynamisch. Ooit was Blaricum een boerendorp, nu is het één van de duurste woonplaatsen van ons land. De dynamiek is misschien wel het meest zichtbaar op een boerenerf. De verschillende bijgebouwen op het erf aan het Fransepad 11 vertegenwoordigen verschillende tijdslagen en verschillende vormen van gebruik. Altijd hebben de bewoners het erf aangepast aan de eisen van die tijd. Dat gaat ook nu nog door. Veel boerenerven bevinden zich op een tweesprong. Blijft het erf agrarisch in gebruik, dan horen daar bijgebouwen bij die passen bij de huidige manier van landbouw bedrijven. Transformeert het boerenerf naar een woonerf, dan is de ontwikkeling op het erf veel minder vastomlijnd. Afhankelijk van de nieuwe eigenaar zijn er immers verschillende woonwensen die ook verschillende aanpassingen op het erf vragen. Dergelijke transformaties zijn daarom altijd maatwerk of zouden dat op zijn minst moeten zijn.

Het erf aan het Fransepad 11 maakt duidelijk dat het toevoegen van nieuwe bouwvolumes bij kan dragen aan een nieuw, karakteristiek woonerf, terwijl tegelijkertijd recht wordt gedaan aan de unieke dorpsstructuur van Blaricum. De ruime opzet van het erf maakt het mogelijk om, met de realisatie van een eigentijdse wagenloods op het achtererf, een verdwenen route in het Blaricumse dorpsweefsel te herstellen. Het gebouw gedraagt zich daarbij als zoveel gebouwen in Blaricum: het ligt niet parallel aan de weg maar is wat gedraaid, waardoor tussen weg en gebouw een ruimte ontstaat. Initiatiefnemer zal deze wagenloods gebruiken t.b.v. de opslag van zijn auto's (er zullen uitdrukkelijk geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden).

Waar op een boerenerf met name het achtererf om bouwvolumes vraagt, vraagt bij de transformatie tot woonerf soms ook het representatieve voorerf om toevoeging van een bijgebouw. Een toevoeging die bijdraagt aan het woongenot van de bewoners van het erf. In dit geval is dat een bijgebouw met een binnenzwembad. Samen met het voorhuis met siertuin en het bakhuisje met bijbehorende walnotenboom vormt het nieuwe gebouw hier een eigentijds, representatief ensemble.

Al met al ontstaat een erf waar de rijke historie zichtbaar is. Van de oorspronkelijke opzet met een representatief voorerf en een rommelig achtererf, de relatie tussen deel en schapenstal en de eerste vormen van inkuilen in betonnen silo's tot de afslag die het erf nam in de ontwikkeling naar de toekomst. Een afslag die resulteert in een duurzaamheids- en kwaliteitsslag op het erf.

De bijgebouwen waar onderhavige aanvraag betrekking op heeft hebben een gezamenlijk oppervlakte van 360 m² (gebouw J, K en L op de plankaart bijlage 3). De huidige aanwezige bijgebouwen, waarvan initiatiefnemer voornemens is om deze te verwijderen, hebben thans een oppervlakte van 365 m². Daarmee zal het bebouwd oppervlak met het voorgenomen plan afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Onderhavige aanvraag heeft dan ook alleen betrekking op het verplaatsen van bijgebouwen, er worden niet meer oppervlakte aan bijgebouwen gerealiseerd dan op dit moment aanwezig. Overigens zal het totale oppervlakte van alle bouwwerken op de kavel (footprint), na realisatie van het voorgenomen plan, 820 m² zijn. Dit resulteert met een kavel van 3.920 m² in een bebouwingspercentage van slechts 20,9%, een percentage dat fors lager ligt dan de omliggende woningen en kavels.

Waar nu alleen het hoofgebouw een beschermde status heeft geldt dat straks voor het gehele historische erfensemble, inclusief beeldbepalende beplanting. Daarmee is het straks één van de weinige erven in Blaricum waar het erfensemble duurzaam in stand blijft en waar het verhaal van dit erf ook in de toekomst verteld kan worden. Initiatiefnemer is bereid fors te investeren in onderhavige plan. Om deze investering te kunnen rechtvaardigen is het van belang dat voornoemde bebouwd oppervlakte aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd, waarbij wordt opgemerkt dat het gevraagde bebouwde oppervlakte een vermindering betreft ten opzichte van het thans aanwezige bebouwde oppervlakte.

Kortom, met dit totaalplan, waarbij fors wordt geïnvesteerd in zowel het monumentale hoofgebouw als de niet monumentale bijgebouwen, er ingetogen maar hoogwaardige nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd en waarbij het erf met kenmerkende beplanting en landschapselementen wordt hersteld, denken we een passend plan te hebben dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht van Blaricum.

3. Planologisch kader

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Kom Beschermd Dorpsgezicht" is vastgesteld op 25 juni 2012. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen "Tuin", "Wonen - 1" en "Wonen - 2" (zie afbeelding 3). Op de gronden met de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden opgericht. "Wonen - 2" is in het bestemmingsplan toegepast voor alle voormalige boerderijen, terwijl de overige bebouwing is voorzien van de bestemming "Wonen - 1". "Wonen - 2" is tevens toegepast voor alle percelen die in het oude bestemmingsplan de bestemming Agrarische doeleinden hadden en nu als woning in gebruik zijn.

De karakteristieke 5-zijdige hooiberg heeft de aanduiding "specifieke vorm van waarde - hooiberg" gekregen.

In beide woonbestemmingen is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 30% van het bouwperceel binnen het bestemmingsvlak buiten het bouwvlak met een maximum van 50 m² bedraagt. Door middel van een afwijkingsprocedure kan dit in de bestemming "Wonen - 1" en "Wonen - 2" worden verhoogd naar respectievelijk 80 en 150 m² met dien verstande dat maximaal de helft van het oppervlak dat aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, mag worden teruggebouwd.

Gelet op de omvang van het perceel het Fransepad 11, het feit dat het bestaande areaal erfbebouwing niet als storend wordt ervaren en omdat de nieuwe erfbebouwing op een zorgvuldige wijze wordt ingepast, is het grotere areaal aan bebouwing aanvaardbaar. Zie hoofdstuk 2 voor een nadere motivatie/toelichting. Omdat sprake is van een rijksmonument is het bouwplan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de adviezen.

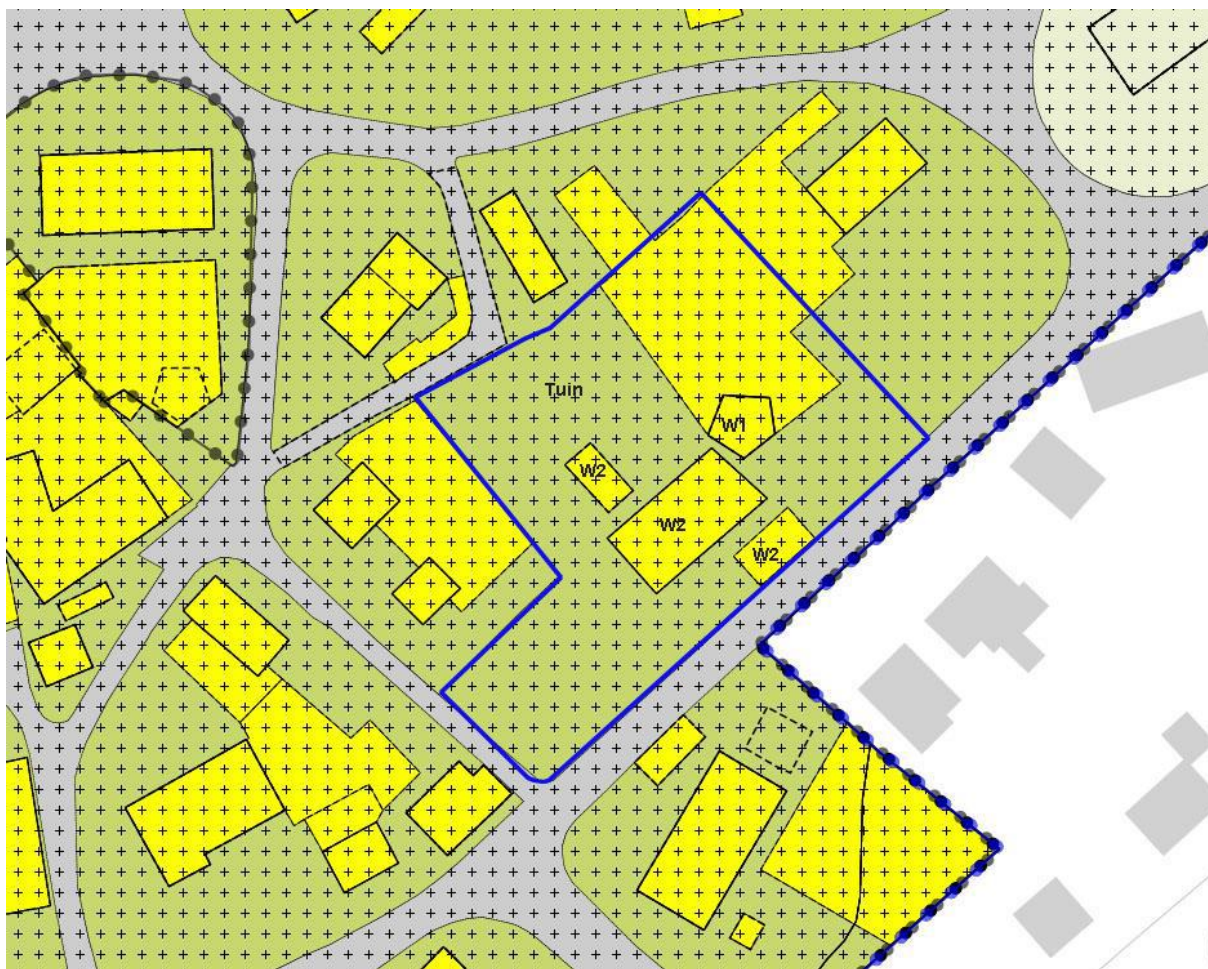
Gevolgen voor het plan

Aangezien de bebouwing is gesitueerd binnen verschillende bestemmingsvlakken wordt voor het perceel Fransepad 11 niet voldaan aan het begrip bouwperceel. De bebouwing kan daardoor niet in samenhang gesloopt/ontwikkeld worden. De huidige bebouwing is weergegeven op de plankaart in bijlage 2. De toekomstige gewenste bebouwing is opgenomen op de plankaart in bijlage 3. Daarnaast is een gedeelte van de bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming Tuin gesitueerd. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De aanwezige bijbehorende bouwwerken kunnen dus niet zonder meer worden herbouwd omdat zij onder het overgangsrecht vallen.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet tot stand kan worden gebracht binnen de regels van het bestemmingsplan "Kom Beschermd Dorpsgezicht".

Afwijking bestemmingsplan

De voorgenomen bouwplannen, wat betreft de bijgebouwen J, K en L (zie plankaart bijlage 3), zijn in strijd met het bestemmingsplan. Om de realisatie van de bijgebouwen mogelijk te maken is het noodzakelijk af te wijken van het bestemmingsplan. In overleg met de gemeente is besloten om de afwijking mogelijk te maken middels een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.



Figuur 2: Uitsnede uit het bestemmingsplan "Kom Beschermd Dorpsgezicht".

4. Verzoek en stappenplan

Verzoek

Zoals hiervoor toegelicht is de initiatiefnemer voornemens bijgebouwen te realiseren die thans in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Voor het realiseren is derhalve een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan nodig. Initiatiefnemer verzoekt de gemeente derhalve medewerking te verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, zodoende de bijgebouwen planologisch mogelijk te maken.

Stappenplan

Stap 1: principeverzoek aan gemeente inzake afwijken bestemmingsplan t.b.v. bijgebouwen Fransepad 11.

Stap 2: verwerken aandachtspunten/opmerkingen gemaakt door RCE en CRK

Stap 3: opstellen ruimtelijke onderbouwing t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Stap 4: indienen omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Stap 5: na verlening vvgb gemeenteraad (n.a.v. aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan) indienen omgevingsvergunning voor realisatie van bouwwerken en verbouw van het rijksmonument

Stap 6: start bouw

5. Participatie buren

In verband met het aantal buren rondom het plangebied, zie hieronder, is door initiatiefnemer besloten om direct contact op te nemen met de buren. Een bijkomend voordeel van deze aanpak is dat er bij deze persoonlijke aanpak, in tegenstelling tot de meer gangbare algemene informatie-/participatieavonden, het mogelijk is om daadwerkelijk in overleg te treden en een dialoog aan te gaan met de buren. Deze persoonlijke aanpak draagt bij aan het creëren van een beter draagvlak en acceptatie van ruimtelijke veranderingen in de omgeving van een plangebied.

In november 2021 heeft initiatiefnemer het plan gepresenteerd en besproken met bovengenoemde buren. Naast de planologische wijzigingen en wijzigingen aan het monument, is ook toegelicht welke procedure zal worden gevolgd en wat de planning is.

Uit de gesprekken/overleggen met de omwonenden kan worden geconcludeerd dat de omwonenden overwegend positief zijn over de voorgenomen ontwikkeling. Zo is uit het overleg met de buren gebleken dat zij akkoord zijn met het plan en het in beginsel een verbetering vinden voor de omgeving. De huidige bebouwing is niet fraai en de buren hebben aangegeven dat zij uitkijken naar het eindresultaat wat bijdraagt aan een beter beeld van de buurt.

Zie onderstaande kaart voor de buren die zijn benaderd.



Figuur 3: overzicht bureu

6. Reactie RCK en RCE

Zowel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben gereageerd op de meest recente versie van de plannen. De reacties zijn gevoegd als bijlage 3 en 4 bij dit document. Beiden zijn op hoofdlijnen positief over de voorgenomen plannen. Op een aantal punten zijn kanttekeningen gemaakt. Deze punten hebben onze aandacht en we zullen daar in de verdere uitwerking op terugkomen. Met deze aanpassingen is de gerechtvaardigde verwachting dat zowel CRK als RCE akkoord gaan met de plannen.

Op de tekeningen opgenomen in het visiedocument (bijlage 1) zijn de punten weergegeven middels een annotatie zodat voor eenieder duidelijk is waar de opmerkingen/kanttekeningen betrekking op hebben.