

Reactienota Ontwerp Uitwerkingsplan deelplan G2

29 augustus 2019

Vanaf 25 juni 2019 heeft gedurende zes weken het ontwerp uitwerkingsplan 'Blaricummermeent Deelplan Woongebied G3' voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn gedurende de periode van ter inzage legging overlegreacties ontvangen van PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Gasunie Transport Services BV, Brandweer Gooi en Vechtstreek, NMF Erfgoedadvies en omwonenden.

In het navolgende worden de ingediende reacties verwoord, inhoudelijk behandeld en wordt aangegeven in hoeverre de reactie een wijziging op het Ontwerp Uitwerkingsplan tot gevolg heeft.

Tot slot zijn in de toelichting van het uitwerkingsplan nog een tweetal ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Indiener 1 (PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland)		
1.1	Ter veiligstelling van in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoekt indiener vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. en dienen de normen en praktijkrichtlijnen in acht te worden genomen.	De reactie is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen betrokken. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.
1.2	Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Indiener attendeert erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.	De reactie is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen betrokken. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.
1.3	Indiener vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.	De reactie is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen betrokken. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.

1.4	In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Indiener neemt aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.	Er heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De conclusie is dat er geen vervuilde gronden aanwezig zijn.
Indiener 2 (Gasunie Transport Services B.V.)		
2.1	Indiener geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Indiener 3 (Brandweer Gooi en Vechtstreek)		
3.1	Bij paragraaf 2.2 wordt specifiek gesproken over een woonzorgcomplex en een kinderdagverblijf. Deze komen echter niet voor in paragraaf 1.1.	Het uitwerkingsplan is op dit onderdeel aangepast. Paragraaf 1.1 is in overeenstemming gebracht met paragraaf 2.2.
3.2	Bij het plaatje van paragraaf 2.3 'voorbeeldverkaveling' is duidelijk hoe de wegen komen te lopen. Het is voor de brandweer belangrijk dat naast de genoemde wegbreedtes ook de bochtstralen voldoen aan de uitgangspunten van de brancherichtlijn. Binnen bochtstraal 5,5 meter en de buiten bochtstraal 10 meter.	Deelplan G2 is opgesteld overeenkomstig de uitgangspunten die gehanteerd zijn in het overige deel van De Blaricummermeent. Het is dan ook niet redelijk om voor het laatste deelgebied de bochtstralen aan te passen. Dit is ondertussen besproken en akkoord bevonden door indiener.
3.3	Volgens het externe veiligheidsonderzoek zouden er binnen het plangebied geen minderzelfredzame personen komen te worden. Dit blijkt nu echter wel het geval te zijn. Een vergelijkbare situatie heeft ook bij deelplan G3 plaatsgevonden. De brandweer heeft toen een advies gegeven die ook voor dit plangebied gebruikt kan worden. Het advies van de brandweer van 22 mei 2018 moet dus met deze reactie aangevuld worden.	Gelet op de mogelijkheid om zorgwoningen te realiseren is advies gevraagd aan brandweer Gooi en Vechtstreek en ontvangen op d.d. 20 juni 2019. Het uitwerkingsplan is naar aanleiding van dit advies op dezelfde wijze aangepast als bij uitwerkingsplan Blaricummermeent Deelplan Woongebied G3.
Indiener 4 (NMF Erfgoedadvies)		
4.1	Indiener geeft aan dat in paragraaf 3.10 van de toelichting wordt verwezen naar een bijlage 2 (een convenant tussen de gemeente Blaricum en de ROB/RCE). Bijlage 2 is echter een ander document, en het convenant zien wij er ook onder een ander nummer niet bij staan.	Het uitwerkingsplan is op dit onderdeel aangepast. Het convenant zoals opgenomen in het moederplan is als bijlage 6 toegevoegd aan de toelichting van dit uitwerkingsplan.
Indiener 5		
5.1	In het ontwerpuitwerkingsplan gaat men nog steeds ervan uit om een zorginstelling te realiseren op korte afstand van de kavels van indiener. Indiener wil nogmaals benadrukken dat dit bij aankoop van de kavels niet bekend was. Indien indiener toentertijd, wel kennis hiervan zouden hebben gehad dan had indiener de kavel op deze locatie niet aangekocht.	De betreffende kavels van indieners zijn vanaf maart 2017 in verkoop gegaan. Op dat moment vigeerde het Uitwerkingsplan 4 Bedrijvenpark, Blaricummermeent, zoals vastgesteld op 28 mei 2013 en gold er een bedrijfsbestemming (tot en met categorie 3.2) waar bedrijfsgebouwen met een maximale gevellengte van 40 m en hoogte van 15 m zijn toegestaan.

		Uit een in 2016 uitgevoerd behoeftenonderzoek bleek dat de marktbehoefte lager uitviel dan dat aan gronden voor het bedrijvenpark gereserveerd was. Voor een deel van het bedrijvenpark is daarom in overleg met de provincie Noord-Holland naar een alternatieve invulling gezocht. In juli 2017 is door de gemeenteraad van de gemeente Blaricum op hoofdlijnen richting gegeven aan de programmatische uitgangspunten voor dit deel van De Blaricummermeent (deelgebieden F en G). Dit is vervolgens vertaald in het bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp Actualisatie F en G, zoals vastgesteld op 10 juli 2018. In het bestemmingsplan zijn in de uit te werken bestemming specifiek zorgwoningen mogelijk gemaakt en gelden er specifiek bouwmogelijkheden voor appartementen. Ook in de voorbeeldverkaveling zoals opgenomen in de betreffende toelichting is reeds voorzien in een gebouw van vergelijkbare omvang. Wij begrijpen dat indiener bij aankoop andere verwachtingen had van invulling van deelplan G2, maar achten de voorgestelde invulling als een passend alternatief voor het eerder beoogde bedrijvenpark.
5.2	Het gebouw is uitzichtbepalend en ontnemt de privacy in de achtertuinen van indiener. Indiener is niet tegen een zorginstelling maar wil wel de rust en privacy waarborgen. Indiener heeft aangegeven dat het gebouw meer richting het Projectbureau Blaricummermeent/Restaurant Bruis moet worden verplaatst en dat er een groenstrook (met bomen) moet worden gerealiseerd, zodat indiener geen overlast ondervinden van de door ons beschreven punten die wij in onze eerdere pro-forma zienswijze kenbaar hebben gemaakt.	Het gebouw is gelegen op ruim 40 m ten opzichte van de percelen van indieners en kan worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 11 m. De maatvoeringen voldoen daarmee aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan c.q. Kwaliteitshandboek voor gebouwen met een verschijningsvorm van een appartementengebouw. Bij de architectonische uitwerking moet overigens voldaan worden aan de welstandseisen die gelden en zijn vastgelegd in het Kwaliteitshandboek. Het Supervisieteam is reeds akkoord met het ontwerp. In het aangepaste ontwerp is daarbij rekening gehouden met de situering van de balkons ten opzichte van de woningen van indieners. Het verplaatsen van het gebouw richting Bruis is niet mogelijk. Het gebouw is op de betreffende locatie gesitueerd om zo een evenwichtige verdeling te maken tussen kleinere en grotere volumes binnen dit deelplan. Bruis was reeds een gegeven bij het opstellen van de verkaveling. Dat is de reden dat in de verkaveling de twee grotere gebouwen in de hoeken liggen, omgeven door meer ruimte (infrastructuur en park met water) en de kleinere volumes ertussen liggen. Stedenbouwkundig is het tevens wenselijk om de grotere gebouwen langs de hoofdinfrastructuur te situeren. Daarnaast dienen de grotere gebouwen als overgang naar de kleinere gebouwen (woningen) en kunnen bovendien als

		geluidsremmer fungeren voor woningen in de andere deelplannen. Vanwege een doelmatig en veilig gebruik van parkeerplaatsen is de kinderopvang reeds beoogd aan de zijde van Bruis, zie ook de beantwoording onder nummer 5.7. Er is reeds een groenstrook (park) aanwezig bestaande uit plantvakken, gras en enkele bomen tussen het betreffende gebouw en de woningen van indieners die als passend kan worden beschouwd. Om het gebouw en de parkeervoorzieningen wordt bovendien een haag aangelegd. Zoals ook door indiener aangegeven vinden er momenteel verkennende gesprekken plaats om te bekijken of aanpassing van het park ter plekke tot de mogelijkheden behoort. Gelet op de invulling van de ontwikkeling mag worden aangenomen dat het woongenot, de leefkwaliteit en de rust niet onevenredig wordt aangetast. Van een blijvend recht op vrij uitzicht van de kavels van indieners is nooit sprake geweest. Uit jurisprudentie blijkt dat er geen sprake kan zijn van een algemeen recht op vrij uitzicht, leefkwaliteit, woongenot en of rust. Op grond hiervan vinden wij dat de belangen zwaarwegend zijn, maar dat het leefgenot van insprekers niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van woningbouw en een zorgcomplex op de locatie.
5.3	Tevens maakt indiener zich zorgen over de vele diverse bedrijvigheid (dicht)bij elkaar op deelplan G2. Horeca, zorginstelling, kinderopvang/buitenschoolse opvang, speeltuin en wonen. Dit zou naar onzes inziens beter over de hele wijk verdeeld moeten worden. Om de overlast te beperken zouden wij graag meer groen willen om wat meer rust te genereren.	De gemeente acht een beperkte clustering van wijkvoorzieningen wenselijk ter plaatse. De locatie ligt daarbij aan de rand van de wijk op de overgang naar het bedrijvenpark. De verschillende functies afzonderlijk en als geheel kunnen passend worden geacht in een woonomgeving.
5.4	Indiener heeft diverse gesprekken gehad met het projectbureau en kennisgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de groenvoorziening. Aangezien hiervoor nog geen voorstellen dan wel toezeggingen of besluiten zijn gemaakt (en overleg nog moet plaatsvinden), blijven de bezwaren ongewijzigd. De eerdergenoemde pro-forma zienswijze hebben bijgesloten.	Voor een reactie op de pro-forma zienswijze, voor zover nog niet behandeld, verwijzen wij naar onderstaande punten.
5.5	<i>Groot appartementencomplex met 3 woonlagen</i> Op publicaties is te zien dat er plannen zijn een groot appartementencomplex met 3 woonlagen, 28 appartementen en meerdere balkons te bouwen. De architectuur van het grote gebouw, die te zien is op de publicaties, passen, naar onzes inziens, niet bij het dorpse karakter van de Blaricummeent. Onze	Wij verwijzen naar de beantwoording onder nummer 5.2.

	huizen moesten aan allerlei voorschriften voldoen zodat de sfeer van het rustieke dorp Blaricum ook in de Meent terug zou komen. En dat is duidelijk te zien aan alle woningen die nu al klaar zijn. Het Sherpa-gebouw lijkt voor geen meter op de rustieke architectuur en sfeer die de gemeente Blaricum nastreeft.	
5.6	<i>Korte afstand gebouw</i> Het appartementencomplex zou volgens de publicaties recht tegenover de villa's aan de Nijhofflaan, nrs. 45, 47 en 49, aan de overkant van het water, gerealiseerd worden. De appartementen bevinden zich in de zichtlijn van de bewoners van voornoemde villa's en staan op zodanig korte afstand dat de bewoners van het appartementencomplex rechtstreeks een duidelijk zicht hebben op de villa's en achtertuinen. Dit is volgens indieners in strijd met de rust en vrijheid van de bewoners van de villa's.	Wij verwijzen naar de beantwoording onder nummer 5.2.
5.7	<i>Doelgroep/ soort woonbestemming/ parkeerplaatsen.</i> Het grote gebouw op deze locatie samen met de betreffende doelgroep, mensen met een Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH) vindt indieners een zorgelijke ontwikkeling. Indieners verwacht veel overlast te krijgen. Bezoekers, verzorgend personeel, schoonmaakpersoneel, medisch personeel en nachtdienstpersoneel etc. maken dag en nacht gebruik van de parkeerplaatsen die ook direct in het zicht liggen. Er is veel bedrijvigheid op deze locatie, want deze bewoners hebben continu zorg nodig. Het vele autoverkeer zal veel overlast geven (startende motoren, koplampen, portieren die dichtslaan, etc.). Dit gaat door in nachten en avonden.	Ten behoeve van de ontwikkelingen in deelgebied G2 is een parkeeronderzoek uitgevoerd en geactualiseerd (juli 2019). Hieruit blijkt dat voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt tevens dat het aantal verkeersbewegingen, alsmede de tijdstippen waarop deze bewegingen plaatsvinden, in redelijkheid niet onacceptabel te achten zijn in een woonomgeving. Tevens is de afstand van de parkeervoorziening ten opzichte van de woningen van indieners ruim 40 meter. Tussen de betreffende woningen en de parkeervoorziening is bovendien een haag voorzien die overlast van eventuele inschijnende koplampen vermindert.