

# MEMO

## De Blaricummermeent

wonen en werken aan het water

**aan:** I.s.  
**van:** Rob Hoksbergen  
**datum:** 03 december 2019  
**betreft:** Planproces Drijvende woningen

---

### Masterplan

De drijvende woningen maken integraal onderdeel uit van het in dec. 2005 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan De Blaricummermeent. In het Masterplan is een twintigtal drijvende woningen opgenomen in het Gooimeer ten westen van de sluis.

Het twintigtal drijvende woningen biedt een kwalitatieve meerwaarde aan de op water gerichte wijk door hun afwijkende karakter en hun unieke locatie in de punt van het Gooimeer.

### Bestemmingsplan

Tijdens de planontwikkeling van het Masterplan is met de provincie meerdere keren over gesproken over het opnemen van drijvende woningen in het plan voor De Blaricummermeent en zij hebben hieraan hun goedkeuring verleend door het bestemmingsplan (besluit van GS van 27 nov. 2007) goed te keuren waarin de drijvende woningen waren opgenomen. Statenleden hebben de locatie destijds ook bezocht, en de provincie heeft destijds het bestemmingsplan inclusief de drijvende woningen welbewust goedgekeurd.

Na bezwaar van de Vereniging voor Vrienden van het Gooi (VVG) was echter de conclusie van de Raad van State (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS op 24 dec. 2008) dat het besluit van de provincie weliswaar zorgvuldig tot stand was gekomen, maar dat hiervoor niet de juiste procedure was gevolgd; omdat de woningen in strijd waren met het verstedelijkingsverbod had er niet zonder herziening van het streekplan afgeweken mogen worden. De Afdeling heeft het besluit van GS vernietigd, waarbij de Afdeling voor het gebied met de aanduiding "drijvende woningen" direct heeft voorzien door onthouding van goedkeuring aan dit plandeel.

De drijvende woningen zijn daarom uiteindelijk buiten het bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp gehouden. Er zal voor de ontwikkeling van de drijvende woningen t.z.t. dus een apart bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Omdat de drijvende woningen in strijd zijn met het verstedelijkingsverbod (rode contour) was een ontheffing nodig van het verstedelijkingsverbod van de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV).

De gemeente Blaricum heeft begin 2007 ook een natuurtoets laten uitvoeren waarin de effecten van de aanleg van Blaricummermeent Werkdorp worden beoordeeld in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Conclusie van dit rapport was dat er mogelijke negatieve effecten voor de kuifeend en de tafeleend te verwachten zijn. Op basis hiervan heeft de gemeente een vergunning aangevraagd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Op 27 augustus 2007 is deze vergunning verleend. Met betrekking tot de drijvende woningen staat in deze vergunning het volgende opgenomen (blz.7, § E. Overwegingen, punt 6):  
*"Ter plaatse van de steigerwoningen bevinden zich waterplanten (tenger fontijnkruid) wat een voedselbron kan zijn voor verschillende vogelsoorten zoals slobepend, krakeend, tafeleend en meerkoet. Voor waterplantetende soorten zijn in de nabijheid voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. Het deel dat ongeschikt wordt*

*als foerageergebied is zeer klein. Negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten door het verdwijnen van deze foerageergebieden zijn uitgesloten.”*

### **Ontheffing**

Op 7 juli 2009 heeft het college van GS (provincie Noord-Holland) besloten om een ontheffing te verlenen van het verstedelijkingsverbod van de Provinciale ruimtelijke verordening voor de realisering van 22 drijvende woningen langs het Gooimeer. GS geeft daarbij aan dat zij reeds eerder al in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan ‘Blaricummeent Werkdorp’ ingestemd heeft met de drijvende woningen.

Tegen deze ontheffing is door de VVG op 02 okt. 2009 bezwaar gemaakt. De provincie was vanaf het begin van de planontwikkeling (2004/2005) op de hoogte geweest van de plannen voor De Blaricummeent en heeft altijd aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan de realisering van de drijvende woningen. GS waren op de hoogte van de tegenargumenten van de Vrienden van het Gooi maar hebben desondanks de ontheffing verleend.

Het bezwaar van de VVG is door de hoor- en adviescommissie van de provincie afgewezen. Het beroep dat daarna opnieuw door de VVG is ingesteld, is eveneens afgewezen door de meervoudige kamer van de rechtbank in Haarlem; de verleende ontheffing blijft dus van kracht.

### **Interbellum 2012 - 2017**

De drijvende woningen worden op de plankaart van De Blaricummeent ook wel aangeduid als deelplan E, wat aangeeft dat de ontwikkeling van dit gedeelte van De Blaricummeent pas na de ontwikkeling van deelplan D op de planning van het Projectbureau staat. Het Projectbureau is daarom de afgelopen jaren niet actief bezig geweest met het werven van ontwikkelende partijen voor dit gebied, maar legde haar focus op het verkopen van gronden in de deelplannen A t/m D.

Van tijd tot tijd meldde zich wel initiatiefnemers bij het Projectbureau die geïnteresseerd waren in de ontwikkeling van de drijvende woningen. Omdat de drijvende woningen een meerwaarde vormen voor de wijk en daarmee ook een positieve invloed uitoefenen op de wijk als geheel, ging het Projectbureau altijd het gesprek aan met initiatiefnemers die zich melden. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot de uitwerking van een plan; het betreft een ingewikkeld project dat een zeer grote investering vraagt van de initiatiefnemer waarbij de gemeente geen risicodragende bijdrage wil leveren.

(teksten ontleend aan memo aan de raad dd. 7 juli 2015)

In 2012 treedt de gemeente in (ambtelijk) overleg met enerzijds RWS IJsselmeergebied over afstemming planproces en afspraken m.b.t. vergunningen en anderzijds met het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) over de mogelijkheden m.b.t. koop/huur/erfpacht van de beoogde waterkavels (fictieve grondwaarde).

Deze beide rijksinstanties hebben verschillende rollen:

Rijkswaterstaat (RWS) is op grond van de Waterwet de publiekrechtelijk beheerder van het gebied. Het plan voor de drijvende woningen zal dan ook getoetst moeten worden aan de doelstellingen van de Waterwet. Daarnaast is RWS, als materieel beheerder, ook bevoegd om aan te geven onder welke voorwaarden zij medegebruik toelaat.

Het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) is verantwoordelijk voor het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst en ervoor te zorgen dat de ingebruikgeving (op basis van de door RWS meegegeven voorwaarden) marktconform, openbaar en transparant geschiedt.

In een brief van 07 febr. 2013 aan het RVOB geeft RWS aan geen grote onoverkomelijke bezwaren te zien die de uitvoer van het plan in gevaar kunnen brengen, maar dat de definitieve conclusie pas wordt genomen als het definitieve plan bekend is en de toetsing is gedaan.

Vervolgens worden door de gemeente nadere afspraken met het RVOB gemaakt over indicatieve prijzen voor de waterpercelen en condities ten aanzien van verkoop en/of erfpachtconstructies.

Verassend is de mededeling in april 2019 dat RWS, zonder daarbij de gemeente hierover te hebben geïnformeerd, reeds in 2014 haar beleidskader heeft gewijzigd en een restrictief beleid hanteert ten aanzien van het vestigen van zakelijke rechten c.q. wat toeziet op het in gebruik geven van staatsgronden.

Op zogenaamde strategische gronden is RWS nu zeer terughoudend met het laten vestigen van zakelijk rechten en de gronden waarop de gewenste ontwikkeling is geprojecteerd, zijn voor RWS strategisch. Dit gewijzigde standpunt van RWS is des de vreemder aangezien diezelfde RWS reeds in sept. 2017 instemt met, alsmede de benodigde vergunningen verleent, voor de aanleg van de vaargeul en de aanleg van een strekdam dat mede bedoeld is voor de ontwikkeling van een 20-tal drijvende woningen.

#### **Huidige voortgang planvorming - 2018 en verder**

Het afgelopen jaar hebben zich steeds meer initiatiefnemers gemeld die zich door bovenstaande randvoorwaarden niet laten afschrikken en ontstaat er een markt waarin enkele partijen bereid zijn om samen met de gemeente een plan te gaan ontwikkelen.

In 2018 is ook, in overleg met en onder goedkeuring van RWS, een vaargeul (tussen de Blaricumse Sluis en de hoofdvaargeul onder de Stichtsebrug) alsmede een ca. 350 m1 lange strekdam aangelegd. Deze strekdam heeft twee functies, te weten:

- t.b.v. het kunnen schutten van boten die gebruik willen maken van de sluis,
- de aanleg en ontwikkeling van drijvende woningen

De belangrijkste externe stakeholders bij de ontwikkeling van de drijvende woningen zijn de Provincie Noord-Holland, Rijkswaterstaat (RWS) en het Rijks Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB). Rijkswaterstaat als publiekrechtelijk beheerder van het gebied (water), het RVOB als privaatrechtelijk verantwoordelijke instantie en de Provincie als vergunningverlener in het kader van de natuurbeschermingswet.

Om de ontwikkeling van de drijvende woningen mogelijk te maken is toestemming/medewerking van deze partijen noodzakelijk. De eerste stap in het bepalen van de haalbaarheid van het project bestaat daarom uit het op ambtelijk niveau voeren van verkennende gesprekken met de Provincie, RWS en het RVOB over de mogelijkheid om medewerking van deze hogere overheden te verkrijgen bij het verder ontwikkelen van een initiatief voor de drijvende woningen in het Gooimeer en bij een positieve grondhouding duidelijkheid te verkrijgen over de voorwaarden waaronder deze hogere overheden bereid zijn om hun medewerking te verlenen aan een dergelijk initiatief.

Bijgevoegde brief van RWS (19 sept. 2019) aan de gemeente betekent een belangrijke eerste stap.

#### **Nieuw bestemmingsplan**

Voor de feitelijke realisatie van deze drijvende woningen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan zullen verschillende onderzoeken moeten worden uitgevoerd (F&F, bodem- en waterkwaliteit, luchtkwaliteit, akoestiek). Een aantal van deze onderzoeken moeten al eerder worden gedaan in het kader van de mer-beoordelingsplicht.

De aanleg van ca. twintig drijvende woningen is niet mer-plichtig, maar er geldt wel een mer-beoordelingsplicht; er moet een mer-beoordelingsnotitie worden opgesteld waarin wordt toegelicht en beschreven of er sprake is van „bijzondere omstandigheden“ die kunnen leiden tot nadelige milieugevolgen. De hiervoor noodzakelijke deelonderzoeken (bodem, ecologie, archeologie, externe veiligheid, akoestiek) kunnen tevens gebruikt worden voor het nog op te stellen bestemmingsplan.

In verband met de gevoeligheid van de plannen (de weerstand die verwacht kan worden van milieuorganisaties) wordt eerst een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Aan de hand van de reacties hierop wordt duidelijk of er veel bezwaren te verwachten zullen zijn. Er moet een afweging worden gemaakt welke onderzoeken al moeten worden uitgevoerd in deze fase van het voorontwerp. Enerzijds is het zonde om allerlei onderzoeken al te doen als het plan op zo veel maatschappelijke weerstand blijkt te stuiten dat besloten wordt er geen vervolg aan te geven. Anderzijds kan pas een gedegen discussie worden gevoerd als de uitkomsten van de belangrijkste onderzoeken bekend zijn.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan zullen de stedenbouwkundige aspecten op een redelijk niveau door een initiatiefnemer uitgewerkt moeten zijn. Minimaal moet bekend zijn, het aantal woningen, een globale 'verkaveling', richtlijnen voor de te hanteren maatvoering (goot- en nokhoogten). Afhankelijk van de

wijze waarop en de mate van kwaliteitssturing kan bepaald worden tot op welk niveau het stedenbouwkundig plan uitgewerkt wordt.

Er dient een uitgewerkt bestemmingsplan te worden opgesteld, zodat er geen onduidelijkheden zijn over de planvorming. De discussie over de bezwaren, die zeker gaat komen, kan dan zo concreet mogelijk gevoerd worden omdat er helderheid en transparantie bestaat over de geplande ontwikkelingen.

#### **Procedure bestemmingsplan**

De te doorlopen stappen zien er als volgt uit:

- Behandeling & vaststelling Nota van Uitgangspunten
- Opstellen concept voorontwerp
- Bespreken in (informele) raadsessie
- Bijstellingen & aanpassingsronde
- Collegebesluit tot vrijgave vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan (circa 2 weken)
- Vooroverleg en inspraak (12 weken incl. verwerken)
- Collegebesluit tot vrijgave ter inzage legging Ontwerp bestemmingsplan (2 weken)
- Ter inzage legging incl. publicatie (8 weken)
- Vaststelling raad (max 12 weken na einde ter inzage legging)
- Publicatie raadsbesluit (2 weken)
- Inwerkingtreding raadsbesluit
- Beroepsprocedure

De ontwikkeling van de drijvende woningen maakt zoals gezegd onderdeel uit van het in 2005 vastgestelde Masterplan De Blaricummeermeent. Aan de uitwerking hiervan behoeft derhalve geen raadsbesluit ten grondslag te liggen.

Omdat het een bijzondere ontwikkeling betreft zal het college de raad periodiek informeren over de voortgang.

Tegen de tijd dat er een definitieve overeenkomst wordt gesloten met de ontwikkelende partij, zal er een Bestemmingsplan voor het gebied moeten worden opgesteld, vooraf gegaan door een Nota van Uitgangspunten. In dat proces ligt de beslissingsbevoegdheid bij de raad.

#### **Belang van de drijvende woningen**

Hoe belangrijk zijn de drijvende woningen (deelplan E) voor De Blaricummeermeent?

Omdat er zonder twijfel weerstand gaat komen tegen de plannen voor de drijvende woningen is het van belang om een goed antwoord op deze vraag te hebben. De drijvende woningen vormen een verbijzondering van de wijk. Ze bieden woonmogelijkheden die afwijken van het reguliere woningaanbod en maken specifieke individuele woonwensen mogelijk.

De drijvende woningen zijn destijds in het Masterplan opgenomen als onderdeel van De Blaricummeermeent. Er moet nu door juridische omstandigheden een nieuw bestemmingsplan voor worden opgesteld, maar in de planvorming vormen ze een integraal onderdeel van de wijk. Ieder deelplan heeft zijn eigen specifieke kenmerken, zo ook deelplan E. Uiteraard kan er beargumenteerd worden dat De Blaricummeermeent ook een mooie wijk kan worden zonder de drijvende woningen maar daarmee kan elke verbijzondering weggeredeneerd worden, net zo lang totdat je weer een nieuwe Vindex-wijk hebt. Het is juist in deze tijd van belang om de hoogwaardige kwaliteit en de onderscheidende elementen te behouden.

De drijvende woningen zullen ook publiciteit opleveren wat ten goed komt aan de gehele Blaricummeermeent.

Tot slot enkele inhoudelijk wetenswaardigheden over deze ontwikkeling:

- De 20 drijvende woningen hebben een grote kwalitatieve meerwaarde voor De Blaricummeermeent wat een hoogwaardige, innovatieve en op water gerichte wijk wordt. De gemeente acht het daarom uit stedenbouwkundig oogpunt van belang dat deze woningen gerealiseerd worden.

- De drijvende woningen worden niet aan de bodem verbonden en komen te liggen aan houten steigers waar het water vrij onderdoor stroomt. De suggestie van de Vrienden van het Gooi dat de gemeente Blaricum wil gaan heien in het Gooimeer is feitelijk onjuist.
- De drijvende woningen worden aangelegd achter een lijdham (strekdam/golfbreker) waarlangs een ruime rietzone wordt aangelegd. Deze lijdham loopt niet helemaal tot de wal en de achterliggende houten steiger komt een stuk boven het water te liggen. De oeverzone wordt dus niet onderbroken en de rietzone juist verlengd.
- De hiervoor genoemde lijdham/strekdam is in 2018/2019, samen met de aanleg van de vaargeul (tussen sluis en hoofdvaargeul onder de Stichtsebrug) reeds aangelegd.
- De Blaricummermeent is één van de slechts twee in het Streekplan aangewezen woningbouwlocaties aan de randmeren. Gevaar voor precedentswerking is hiermee derhalve niet aanwezig.
- Voor de vaststelling van het bestemmingsplan De Blaricummermeent zijn verschillende milieuonderzoeken uitgevoerd. Geen van deze onderzoeken heeft uitgewezen dat de drijvende woningen negatieve milieueffecten tot gevolg zouden hebben.
- De gemeente heeft de Vrienden van het Gooi in het verleden meerdere malen mondeling en schriftelijk uitgenodigd om te komen praten over de drijvende woningen en hen ook gevraagd hun kennis te delen. De gemeente heeft echter tot op heden nooit antwoord mogen ontvangen.