

Locatieonderzoek Woningbouw Blaricum



Inleiding

De gemeenteraad van Blaricum heeft in 2023 de Woonvisie 2023-2027 met bijbehorend Uitvoeringsprogramma geactualiseerd en vastgesteld. Het doen van onderzoek naar geschikte locaties voor woningbouw (nieuwbouw/verdichting) is één van de uitwerkingen op basis van het Uitvoeringsprogramma.

Voor u ligt de rapportage met daarin de resultaten van het locatieonderzoek woningbouw dat voor de gemeente Blaricum is uitgevoerd. Dit onderzoek betreft de uitwerking van een bestuursopdracht zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het uitvoeren van het locatieonderzoek is met een 'open blik' gekeken naar locaties om te kijken of er mogelijkheden zijn voor kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Proces

Voor het uitvoeren van dit locatieonderzoek is een vijftal stappen doorlopen. Het resultaat van de te doorlopen stappen zijn hieronder kort toegelicht.



Stap 1:
Locaties
inzichtelijk
maken

Stap 1: Locaties inzichtelijk maken

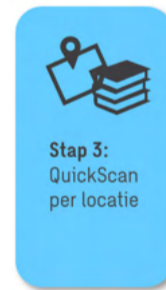
Aan de hand van een aantal eerste uitsluitingscriteria, waaronder gronden met de aanduiding NNN (Natuur netwerk Nederland) en BPL (Bijzonder Privaal Landschap) is, op basis van logica en beschikbaarheid, gekeken naar potentiële woningbouw locaties binnen de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een 'longlist' met locaties die mogelijk interessant zouden kunnen zijn voor ontwikkeling. Voor deze locaties is relevante basisinformatie verzameld op basis waarvan eventuele planologische knelpunten te detecteren zijn.



Stap 2:
Workshop /
longlist
potentiële
locaties

Stap 2: Werksessie met werkgroep

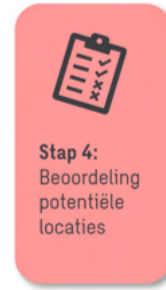
In een gezamenlijke werksessie (wethouder, ambtelijk, externe adviseurs) is met een 'open blik' gekeken naar de in stap 1 geïdentificeerde locaties. Tijdens deze sessie zijn locaties afgevalen en zijn nieuwe locaties aangedragen waarna de longlist is teruggebracht naar een shortlist. De locaties zijn vervolgens onderverdeeld in 'kansrijk' en 'minder kansrijk'. De kansrijke locaties betreffen voornamelijk locaties waarvan de grond in bezit is van de gemeente Blaricum. De locaties die beperkingen opleveren door bv. ligging, omvang, bereikbaarheid, gevoeligheid of eigendom zijn door de werkgroep als 'minder kansrijke' beoordeeld.



Stap 3:
QuickScan
per locatie

Stap 3: Opstellen Quickscans per locatie

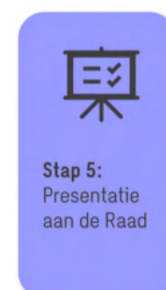
Voor de kansrijke locaties zijn QuickScans opgesteld. In deze QuickScans zijn op hoofdlijnen de kenmerken van de locatie omschreven en is inzicht gegeven in het ruimtelijk beleid, het ruimtelijk potentieel en de meest relevante milieu- en omgevingsaspecten. De resultaten van de QuickScan vormen de basis voor de eerste scores/beoordeling. De minder kansrijke locaties zijn niet verder onderzocht.



Stap 4:
Beoordeling
potentiële
locaties

Stap 4: (Informatieve) samenvatting en eerste bevindingen

In deze stap zijn de resultaten van de QuickScans samengevat in een overzichtelijke (informatieve) matrix. Per locatie is af te lezen of voor de verdere ontwikkeling belemmeringen op relevante thema's te verwachten zijn. Alle thema's hebben een op zichzelf staande score gekregen. Dat betekent dat de scores van de locaties niet ten opzichte van elkaar afgewogen zijn. Op basis van de matrix zijn de eerste bevindingen (kansen/mogelijkheden en uitdagingen) gedeeld.



Stap 5:
Presentatie
aan de Raad

Stap 5: Presentatie aan Raad

Alle in stap 2 benoemde locaties zijn toegelicht aan de Raad waarna een brede discussie over de potentiële woningbouwlocaties is ontstaan. Op basis van het getoonde resultaat heeft de Raad een extra locatie aangedragen die zij kansrijk acht en waarna aanvullend onderzoek moet worden. Dit betreft de herontwikkeling van een deel van het winkelcentrum de Bijvanck (supermarkt Coop, 2 winkels en het gezondheidscentrum). Dit deel is destijds niet tot ontwikkeling gebracht. Op naastgelegen tabel en kaart zijn de kansrijke (geel omcirkelde) en minder kansrijke (wit omcirkelde) locaties getoond.



Overzichtkaart met locaties:

- De geel omcirkelde locaties zijn kansrijk

- De wit omcirkelde locaties zijn minder kansrijk

| Nr. | Locatie | Kansrijke locatie | Minder kansrijke locatie |
|-----|--|-------------------|--|
| 1 | Achter Capitten / Goyergracht Noord (incl. RWZI) | X | |
| 2 | Achter Capitten (nabij woonwagenkamp) | X | |
| 3 | Parkeerplaats Hendrik Smitlaantje | X | |
| 4 | Voetbalveld Blaricumse voetbalvereniging | X | |
| 5 | De Bijvanck - Voormalig gemeentewerf | X | |
| 6 | Herontwikkeling de Bijvanck, (Coop, 2 winkels, gezondheidscentrum) | | Wellicht kansrijk (nader te onderzoeken) |
| 7 | Woningcorporatie Ludenweg | | X |
| 8 | Hoek Rigterskamp / Windvang | | X |
| 9 | Woningcorporatie Middenweg / Verbindingsweg | | X |
| 10 | Burg. Le Coultredreef / Slotweg / Randweg Oost (BPL) | | X |
| 11 | Grasveld Palingpad / het Erf | | X |

Lijst met locaties onderverdeeld in 'kansrijk' en 'minder kansrijk'.

Leeswijzer QuickScans locaties

Alle Quickscans zijn volgens een vast aantal onderdelen opgebouwd. Middels kaartmateriaal wordt getoond waar de locatie zich bevindt en hoe deze is gelegen t.o.v. het NNN en het BPL. Daarnaast worden de basiskennmerken getoond en wordt een korte omschrijving van de locatie gegeven. Vervolgens wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid en het ruimtelijk potentieel. Tot slot wordt ingegaan op de voor de locatie relevante milieu- en omgevingsaspecten. Voor de locaties is ook generieke informatie te delen. Deze wordt hieronder benoemd.

Relatie bestemmingsplan en het gemeentelijk omgevingsplan

In de quickscans wordt gesproken van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Alle in deze rapportage genoemde bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 onderdeel geworden van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Blaricum. De aanwijzingen en bepalingen uit de bestemmingsplannen zijn daarmee feitelijk nog niet veranderd. Daarom is in deze rapportage nog uitgegaan van de bestemmingsplannen en wordt nog gesproken van 'bestemmingen'. Dit wijkt af van de terminologie onder de Omgevingswet, waarbij er wordt gesproken van 'activiteiten' en 'functies'.

Indien in deze rapportage wordt gesproken van een ontwikkeling die strijdig is met het bestemmingsplan kan dus ook gelezen worden dat er sprake is van een ontwikkeling die strijdig is met het omgevingsplan.

Ruimtelijke procedures

Gemeenten kunnen na invoering van de Omgevingswet op verschillende manieren ontwikkelingen mogelijk maken die in strijd zijn met een omgevingsplan. Zo kan het omgevingsplan worden gewijzigd, maar kan ook met een BOPA-omgevingsvergunning worden gewerkt.

Wijziging omgevingsplan

Iedere gemeente heeft één omgevingsplan. Door het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan kan een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Het omgevingsplan wordt dan voor een specifieke locatie gewijzigd. Er komt geen op zichzelf staand nieuw omgevingsplan voor de locatie, maar de wijziging van het omgevingsplan voor een specifieke locatie wordt onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan. Dit is een daadwerkelijk verschil ten opzichte van werken onder de Wet ruimtelijke ordening, waar er een volledig nieuw bestemmingsplan werd vastgesteld.

BOPA

Een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan. Met de BOPA wordt een activiteit mogelijk gemaakt die in strijd is met het omgevingsplan. Deze activiteit wordt mogelijk gemaakt bovenop de reeds toegestane activiteiten van het vigerende omgevingsplan. Met een BOPA worden de activiteiten die al middels het omgevingsplan zijn toegelaten niet weggenomen worden. Een BOPA is enkel mogelijk als:

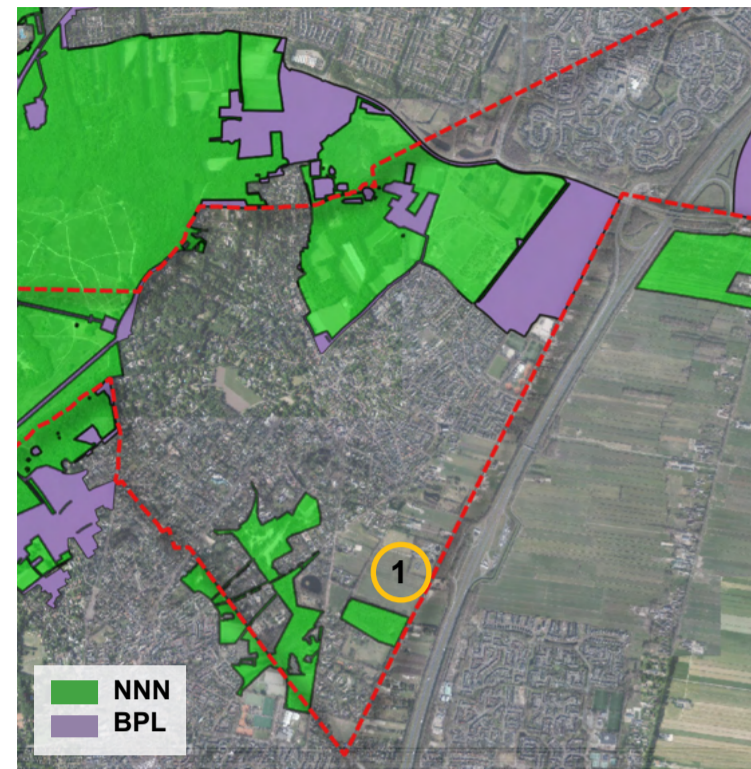
1. Er ondanks het niet kunnen wegnemen van de bestaande activiteiten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies;
2. Het plan concreet genoeg is;
3. Het plan voldoet aan de instructieregels van het Rijk/provincie en
4. Er geen wijziging van regels buiten de locatie nodig is.

Voor alle onderzochte locaties in deze rapportage geldt dat een ruimtelijke procedure nodig is om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. Er dient per locatie een keuze te worden gemaakt tussen het wijzigen van het omgevingsplan of het mogelijk maken van de ontwikkeling middels een BOPA. Per locatie dient onderzocht te worden of een BOPA mogelijk is, of dat een wijziging van het omgevingsplan de enige mogelijke optie is. Ook dienen de voor- en nadelen van beide procedures tegen elkaar afgewogen te worden en moet gekeken worden naar de mate van flexibiliteit die gewenst wordt door gemeente en ontwikkelende partij.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is niet meegenomen in de Quickscans voor de verschillende locaties. Op basis van actuele luchtkwaliteitsindex (RIVM, 28-02-2024) kan heel algemeen worden gesteld dat de luchtkwaliteit in de gehele gemeente goed tot licht matig is, maar nergens onvoldoende. Enkel vlak langs de Rijksweg A27 is sprake van een licht matige luchtkwaliteit. Verder is vrijwel overal sprake van een goede luchtkwaliteit. Gelet op de omvang van de in deze studie opgenomen locaties zal ontwikkeling op geen van de locaties in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor ontwikkeling op de in deze studie opgenomen locaties.

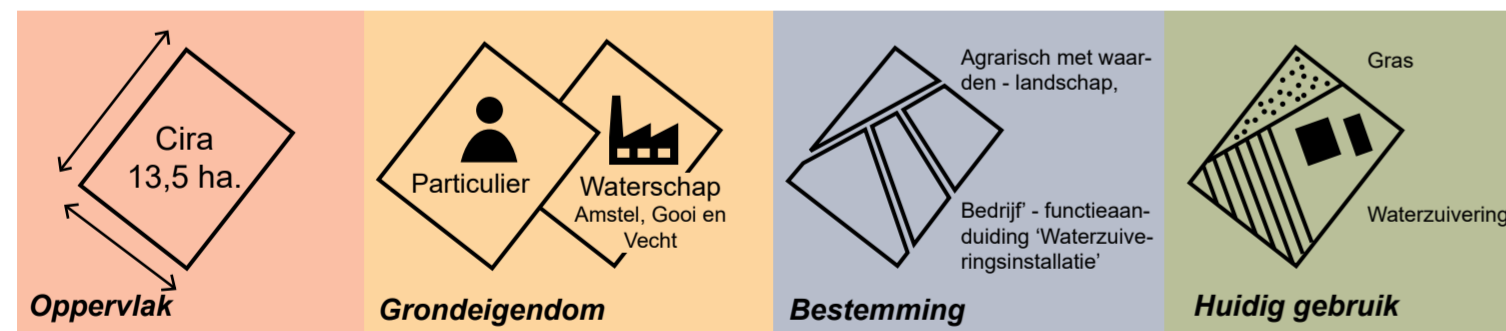
Ligging locatie t.o.v NNN en BPL



Locatie



Kenmerken locatie



Omschrijving locatie

Tussen de straten Achter Capitten en de Goyergracht Noord zijn 5 percelen grasland gelegen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 10,7 hectare. Direct aangrenzend bevindt zich een perceel van circa 2,8 hectare waarop de RWZI gevestigd is. Omdat de RWZI op termijn verplaatst zal worden is er sprake van een potentiële ontwikkellocatie van in totaal circa 13,5 hectare. De 5 percelen grasland zijn allen in particulier bezit. Er is sprake van 5 verschillende eigenaren. Het perceel van de RWZI is in bezit van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

In de directe omgeving van de locatie zijn voornamelijk grasland-percelen aanwezig. Aan de zuidkant is de locatie grenzend aan het Bosje van Six, dat onderdeel uitmaakt van het Goois Natuurreservaat. Aan de Achter Capitten bevinden zich tegenover de locatie een klein aantal woningen. Bij de entree van de RWZI bevinden zich een tweetal woningen welke in particulier bezit zijn. Deze woningen en de RWZI worden ontsloten door een weg tussen de percelen door, welke eigendom is van Riolwater Zuiveringsinrichting Gooiergracht. De locatie bevindt zich op circa 150 meter vanaf de rijksweg A27. Tussen de Goyergracht Noord en de A27 bevinden zich een manege (Stal Charming Stabels), een TanGo tankstation inclusief LPG-pomp en rustplaats 't Veentje langs de A27. Deze laatste ligt op circa 10 meter afstand van het perceel en ca. 50 meter afstand tot de rijbaan.

Ruimtelijk beleid

Het bestemmingsplan Landelijke gebieden is van toepassing. Ter plaatse van de graspercelen geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ter plaatse van de RWZI geldt de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Waterzuiveringsinstallatie'. De woningen bij de entree van de RWZI hebben de bestemming 'Wonen-2' met een aangrenzende bestemming 'Tuin' en een gedeeltelijke functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats'. Verder ligt er een verkeersbestemming over de weg van de RWZI naar de Achter Capitten. Over de gehele locatie ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Woningbouw is op deze locatie niet passend zonder een planologische procedure.

De Locatie is in de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland aangewezen als landelijk gebied. Daardoor geldt dat alleen kleinschalige woningbouwontwikkelingen zijn toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met de binnen de regio gemaakte afspraken en enkel indien het locaties bevat gelegen in of aan kernen of aan dorpslinten. Dit is een aandachtspunt bij de eventuele ontwikkeling op deze locatie.

Ruimtelijk potentieel

De omvang van de locatie is aanzienlijk, er is serieus ruimte voor de realisatie van een nieuwe woonwijk. Met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per ha. zou dat neerkomen op ca. 335 woningen. Het omliggende gebied wordt gekenmerkt als 'landelijk met ruime percelen', er is een recreatief ommetje te maken in en rondom het zuidelijk gelegen 'Bosje van Six'.

De locatie ligt op enige afstand van de voorzieningen centra Blaricum en Laren. Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen OV-voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Eemnesserweg (komende uit Eemnes) en de Torenlaan (beiden ca. 20 min. lopen).

De wegen Achter Capitten en de Goyergracht Noord zijn (grotendeels) onverharde, smalle wegen. De omringende infrastructuur is niet geschikt voor de ontsluiting van een nieuwe woonwijk van formaat. Opwaardering van de bestaande infrastructuur zal noodzakelijk zijn.

Milieu- en omgevingsaspecten

Natuur

Het bosgebied 'Bosje van Six- Gooisch natuurreservaat Blaricum' ten zuiden van de locatie is aangewezen als Natuur Netwerk Nederland. Daarnaast liggen er verschillende Natura 2000-gebieden in de nabijheid van de locatie te Blaricum. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Eemmeer & Gooimeer Zuidoever op circa 4 kilometer afstand. Bij ontwikkeling dient berekend te worden of er sprake is van stikstof depositie op Natura 2000-gebieden.

Geluid

Ten oosten van de locatie loopt de Rijksweg A27. Op delen van de locatie het dichtst bij de A27 is er sprake van een geluidsbelasting van 56-60 dB als gevolg van wegverkeer. Verder van de A27 is er sprake van een geluidbelasting 51-55 dB als gevolg van wegverkeer. Op de locatie is daarmee sprake van een matige situatie ten aanzien van geluidsbelasting. Voor de ontwikkeling van wonen is het verrichten van geluidsonderzoek verplicht, waaruit waarschijnlijk blijkt dat maatregelen aan de nieuw te realiseren woningen, of bron- of overdrachtsmaatregelen nodig zijn.

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente is de locatie aangeduid als locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Over de gehele locatie ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', waardoor er regels gelden voor graaf- en bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling van woningen voldoen niet aan deze regels. Er zal daarom in ieder geval een verkennend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Bodem

Voor de percelen op de locatie die op dit moment graslanden zijn, geldt dat er geen sprake is van verwachte bodemverontreiniging. Hier worden daarom op voorhand geen belemmeringen verwacht voor de ontwikkeling van woningen. De locatie van het huidige RWZI is aangewezen als ernstig verontreinigd, waardoor uit het (verplichte) bodemonderzoek kan blijken dat bijvoorbeeld sanering nodig is voordat hier woningbouw kan plaatsvinden.

Water

Binnen de locatie zijn geen primaire of secundaire watergangen aangewezen vanuit het Waterschap AGV. Ook is de locatie niet aangewezen als waterbergingsgebied. Wel is het gebied nu voornamelijk onverhard. Bij de transitie van de locatie naar een woongebied, dient daarom rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende waterberging, ter compensatie van de te realiseren en om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

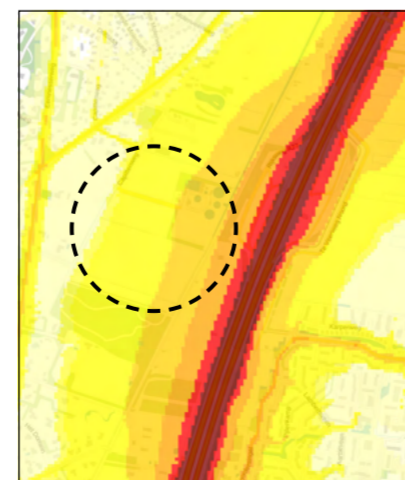
Externe veiligheid

Ten noordoosten van de locatie ligt een LPG-tankstation. De percelen liggen echter bijna volledig buiten het explosieaandachtsgebied. Een enkele 8 meter in het noordoosten van het perceel waar op dit moment het RWZI is gevestigd valt binnen het explosieaandachtsgebied, zoals ook te zien in de uitsnede van de risicokaart. Daarnaast is de A27 onderdeel van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt afnemend van noord naar zuid gedeeltelijk binnen het explosieaandachtsgebied van het basisnet, zoals te zien in de uitsnede van de risicokaart. In het noorden ligt 46 meter binnen het explosieaandachtsgebied en in het zuiden is dat 12 meter.

Milieuzonering*

Op de locatie bevindt zich op dit moment een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In de toekomst wordt deze zuiveringsinstallatie verplaatst. Dat is ook wenselijk gezien de ontwikkeling van woningen. De geldende richtafstand voor een rioolwaterzuiveringsinstallatie betreft namelijk 200 tot 400 meter, afhankelijk van de hoeveelheid water er wordt gezuiverd. Daarnaast liggen in de directe omgeving van de locatie verschillende paardenhouderijen / maneges. Hier geldt een richtafstand van 50 meter. Ook ligt ten noordoosten van de locatie een LPG tankstation. Afhankelijk van de grootte en aard van de tank (ondergronds/bovengronds) geldt hier een richtafstand van 50 tot 300 meter. Tot slot ligt ten noorden van de locatie een strook waar sierteelt is toegestaan. Voor de teelt van gewassen geldt een richtafstand van 30 meter tot woningen.

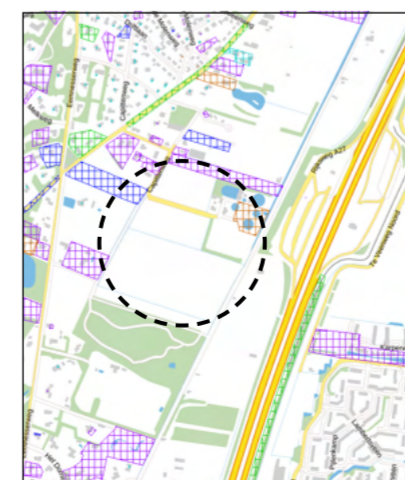
*De benoemde richtafstanden zijn gebaseerd op de richtafstandenlijst behorende bij 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit document wordt in het eerste kwartaal van januari 2024, na de invoering van de Omgevingswet, vervangen door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'.



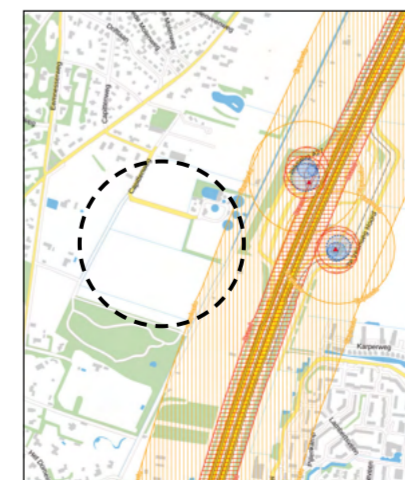
Geluidskartaat wegverkeer



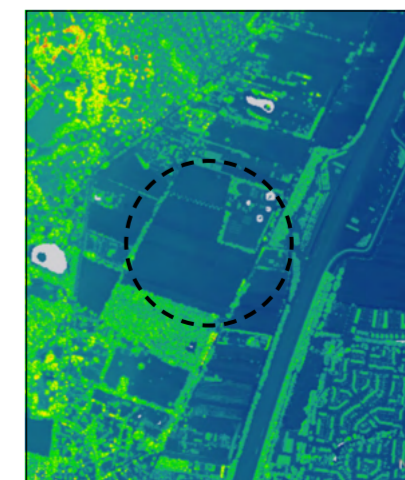
Archeologische beleidskartaat



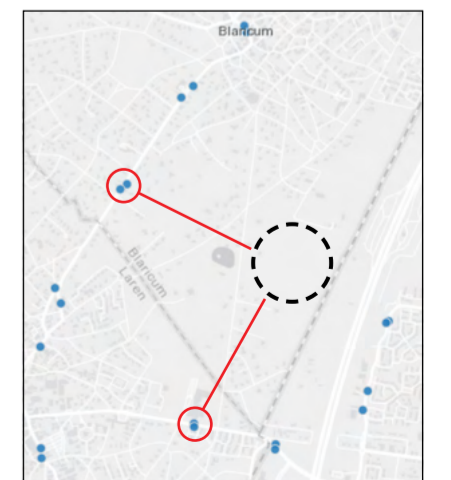
Bodemverontreiniging/sanering



Risicokaartaat Veiligheidskartaat

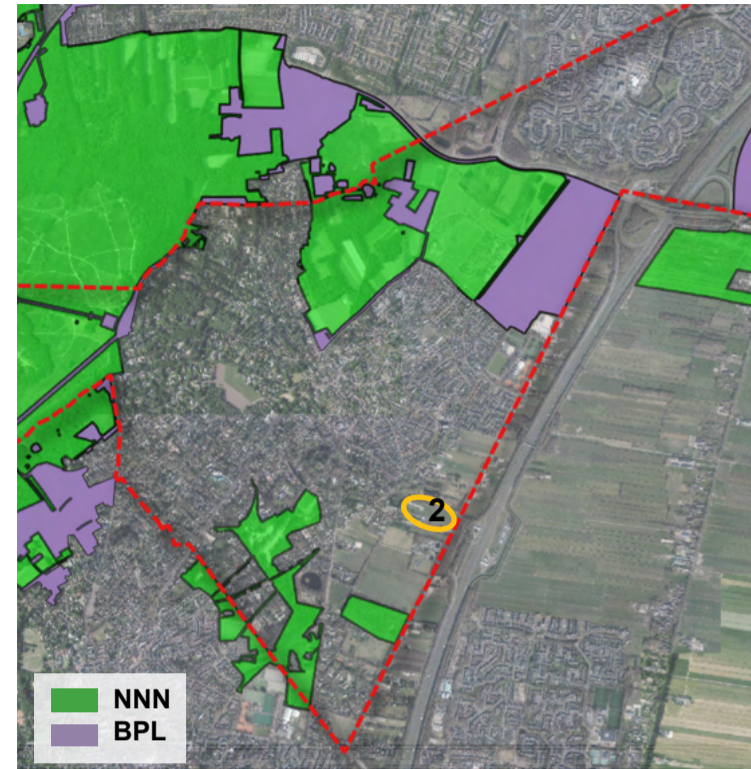


Hoogtekartaat

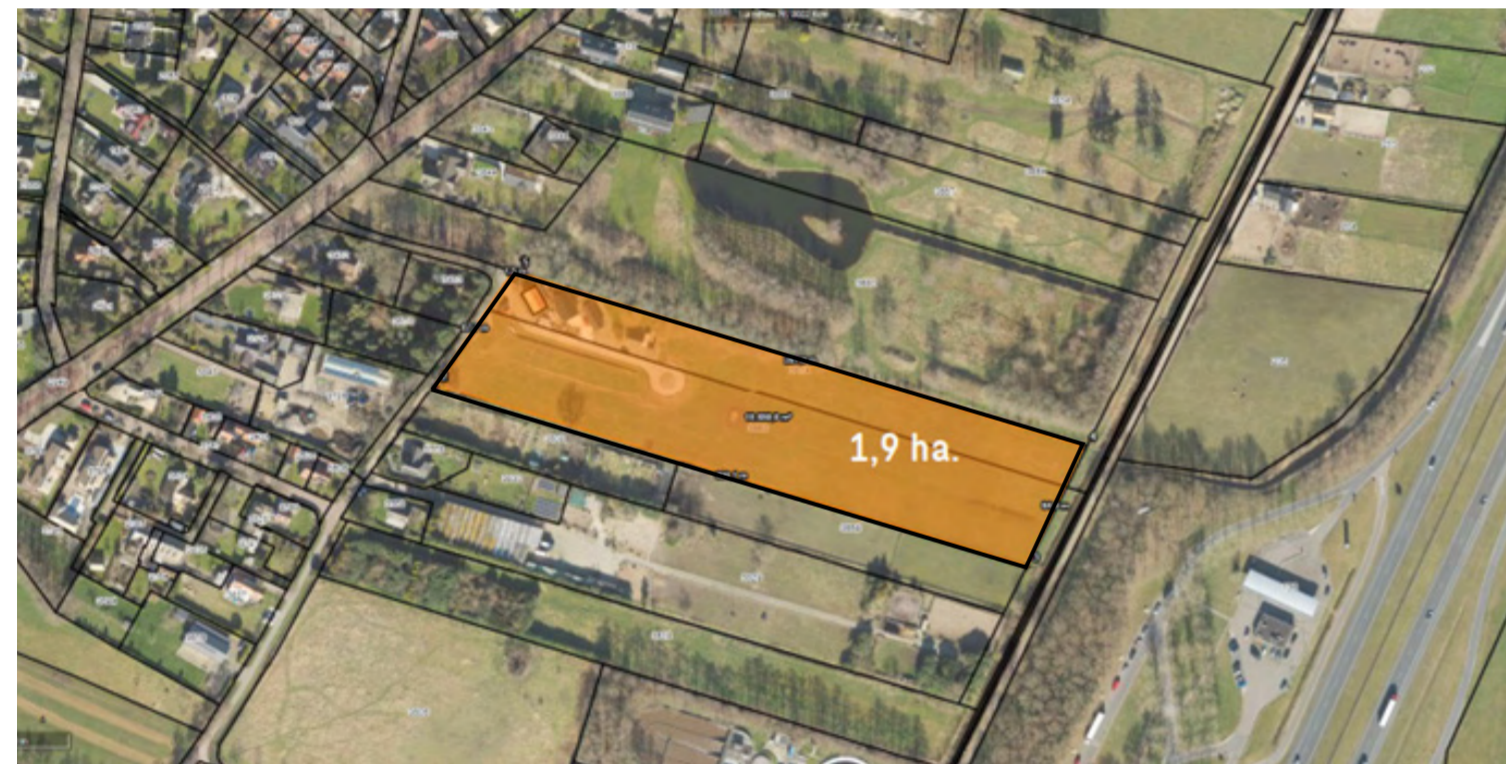


Bushaltes

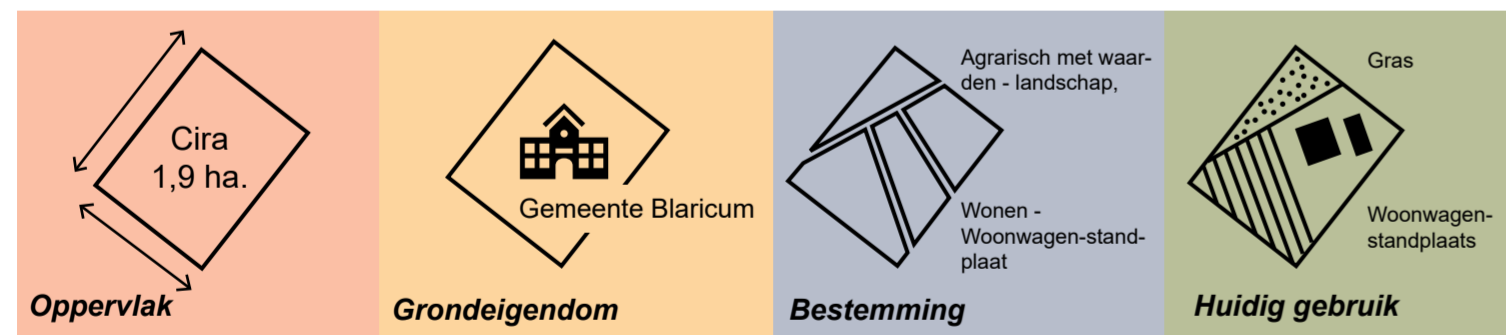
Ligging locatie t.o.v NNN en BPL



Locatie



Kenmerken locatie



Omschrijving locatie

Tussen de straten Achter Capitten en de Goyergracht Noord zijn 2 langgerekte percelen grasland gelegen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,9 hectare. De percelen zijn op dit moment in gebruik als woonwagencamp en als grasland. De twee percelen zijn in gemeentelijk eigendom.

In de directe omgeving van de locatie zijn voornamelijk grasland-percelen aanwezig. Ten westen van de locatie bevinden zich aan de Achter Capitten een klein aantal woningen. De locatie bevindt zich op circa 150 meter van de rijksweg A27. De perceelsgrens van het perceel waarop rustplaats 't Veentje langs de A27 is gelegen bevindt zich op circa 10 meter afstand van de locatie. De afstand tussen de locatie en de rijbaan van de rustplaats betreft ca. 50 meter. Op de rustplaats is ook een tankstation inclusief LPG-pomp aanwezig. De afstand tussen de locatie en het tankstation betreft ca 100m.

Ruimtelijk beleid

Het bestemmingsplan Landelijke gebieden is van toepassing. Ter plaatse van de graspercelen geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ter plaatse van de woonwagenstandplaats geldt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Woonwagenstandplaats'. Over de gehele locatie ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Woningbouw is op deze locatie niet passend zonder een planologische procedure. De benodigde procedure is op deze locatie een wijziging van het omgevingsplan. Door het wijzigen van het omgevingsplan kunnen de bestemmingen Agrarisch en Wonen-woonwagencamp worden vervangen door wonen. Wonen is in combinatie met de eerst benoemde bestemming namelijk niet mogelijk.

De Locatie is in de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland aangewezen als landelijk gebied. Daardoor geldt dat alleen kleinschalige woningbouwontwikkelingen zijn toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met de binnen de regio gemaakte afspraken en enkel indien het locaties bevat gelegen in of aan kernen of aan dorpslinten. Dit is een aandachtspunt bij de eventuele ontwikkeling op deze locatie.

Milieu- en omgevingsaspecten

Natuur

Op en in de directe omgeving van de locatie liggen geen gebieden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland. Op enige afstand van de locatie liggen wel de NNN-gebieden 'Bosje van Six- Gooisch natuurreservaat Blaricum' ten zuiden en het 'Goois Natuurreservaat Mauvezand' ten zuidwesten van de locatie.

Bij ontwikkeling dient berekend te worden of er sprake is van stikstof depositie op Natura 2000-gebieden. Er liggen verschillende Natura 2000-gebieden in de nabijheid van de locatie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Eemmeer & Gooimeer Zuidoever op circa 3,75 kilometer afstand.

Geluid

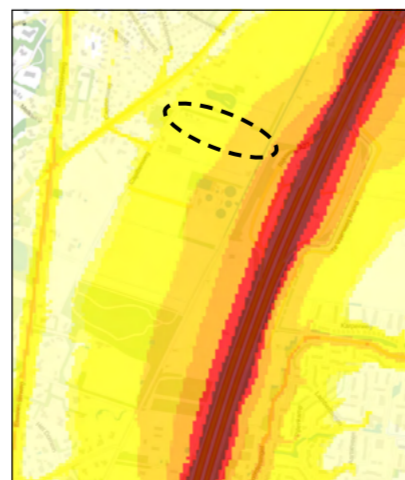
Ten oosten van de locatie loopt de Rijksweg A27. Binnen een strook van circa 60 meter vanaf de oostelijke grens van de locatie is er sprake van een geluidsbelasting van 56-60 dB als gevolg van het wegverkeer. De rest van de locatie ligt in een gebied met een geluidbelasting van 51-55 dB. Op de gehele locatie is er daarom sprake van een onacceptabel geluidsniveau. Voor de ontwikkeling van wonen is het verrichten van geluidsonderzoek verplicht, waaruit waarschijnlijk blijkt dat maatregelen aan de nieuw te realiseren woningen, of bron- of overdrachtsmaatregelen nodig zijn.

Archeologie

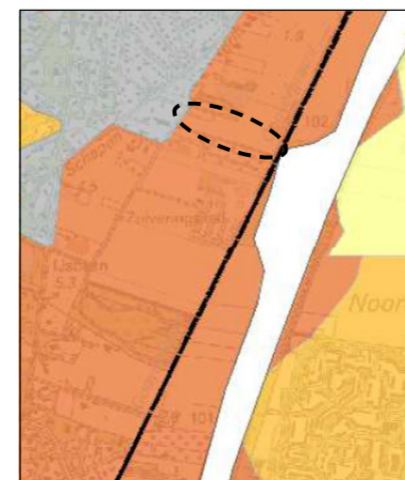
Op de archeologische beleidskaart van de gemeente is de locatie aangeduid als locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Over de gehele locatie ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', waardoor er regels gelden voor graaf- en bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling van woningen voldoet niet aan deze regels. Er zal daarom in ieder geval een verkennend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Bodem

Voor de percelen op de locatie die op dit moment graslanden zijn, geldt dat er op voorhand geen zekerheid is over bodemverontreiniging. Van het woonwagencamp is één standplaats voldoende onderzocht, waaruit een niet ernstig, licht tot matig verontreinigde bodem bleek. Een bodemonderzoek zal moeten aantonen wat de status is van de locatie en of eventueel sanering nodig is voordat realisatie van een woonfunctie kan plaatsvinden.



Geluidkaart wegverkeer



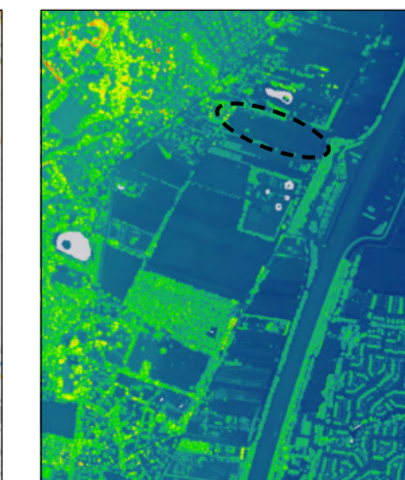
Archeologische beleidskaart



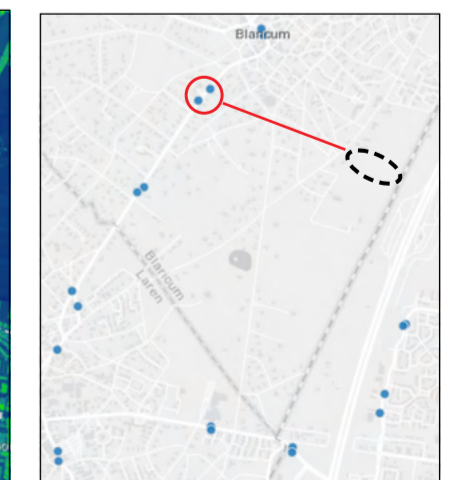
Bodemverontreiniging/sanering



Risicokaart Veiligheidskaart



Hoogtekaart



Bushaltes

Ruimtelijk potentieel

De omvang van de locatie is beperkt, er is enige ruimte voor de realisatie van nieuwe woningen. Met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per ha. zou dat neerkomen op ca. 50 woningen.

Het omliggende gebied wordt gekenmerkt als 'landelijk met ruime percelen'.

De locatie ligt op enige afstand van het voorzieningencentrum van Blaricum. Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen OV-voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Torenlaan (ca. 20 min. lopen).

De wegen Achter Capitten en de Goyergracht Noord zijn (grotendeels) onverharde, smalle wegen. De omringende infrastructuur is niet geschikt voor de ontsluiting van een nieuwe woonwijk van formaat. Opwaardering van de bestaande infrastructuur zal noodzakelijk zijn.

Water

Binnen de locatie zijn geen primaire of secundaire watergangen aangewezen vanuit het Waterschap AGV. Ook is de locatie niet aangewezen als waterbergingsgebied. Het gebied is wel voornamelijk onverhard. Bij de transformatie van de locatie naar een woongebied, dient daarom rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende waterberging, ter compensatie van de te realiseren verharding en om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Externe veiligheid

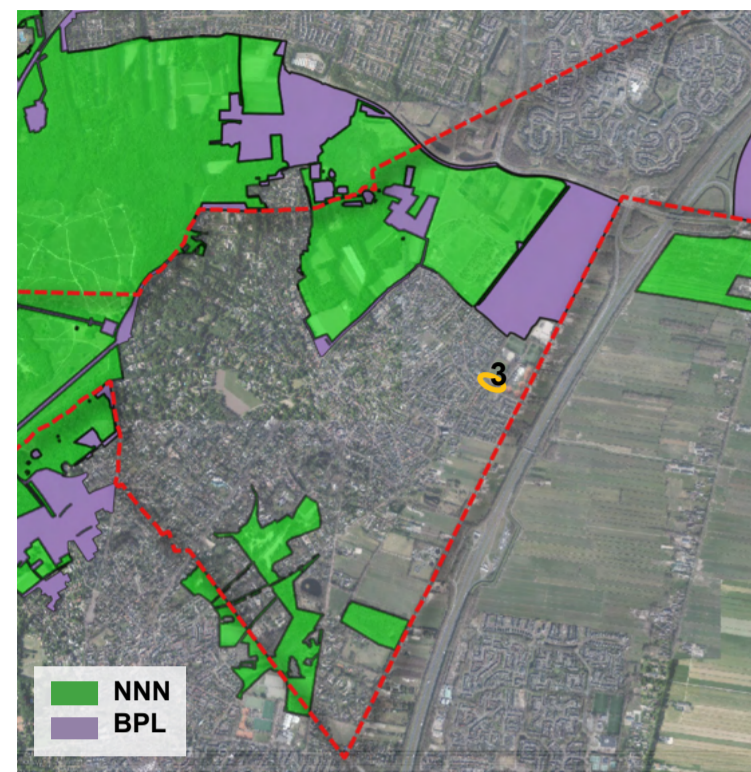
Ten oosten van de locatie ligt een LPG-tankstation. De percelen liggen voor een groot deel binnen het explosieaandachtsgebied. Circa 60 meter vanaf de oostelijke perceelsgrens van de percelen liggen binnen het explosieaandachtsgebied, zoals te zien is in de uitsnede van de risicokaart.

Daarnaast is de A27 onderdeel van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Circa 50 meter vanaf de oostelijke perceelsgrens van de percelen liggen binnen het explosieaandachtsgebied van de rijksweg.

Milieuzonering

Op circa 150 meter van de locatie ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In de toekomst wordt deze verplaatst. Dat is ook wenselijk voor de ontwikkeling van woningen op de locatie, vanwege de geldende richtafstand van 200 tot 400 meter van een rioolwaterzuiveringsinstallatie (afhankelijk van de hoeveelheid water). Ten zuiden van de locatie bevindt zich een detailhandel in bloemen. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Tot slot is de locatie omsloten door percelen met een agrarische bestemming. Bij de ontwikkeling van een woonwijk op de percelen dient daarom rekening te worden gehouden met potentiële spuitzones met een richtafstand van 50 meter. Om aan te tonen dat er desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan het nodig zijn om onderzoek te verrichten. Hieruit kan blijken dat het nodig is om maatregelen te treffen.

Ligging locatie t.o.v NNN en BPL



Locatie



Kenmerken locatie

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>Cira 0,4 ha.</p> <p>Oppervlak</p> | <p>Gemeente Blaricum</p> <p>Grondeigendom</p> | <p>Groen, Sport, Verkeer-Verblijfsgebied</p> <p>Bestemming</p> | <p>Parkeerterrein</p> <p>Huidig gebruik</p> |
|---|--|---|--|

Omschrijving locatie

Tussen de straten Schapendrift en Hendrik Smitlaantje ligt één perceel met een oppervlakte van ca 0,4 ha. Het perceel is op dit moment in gebruik als parkeerterrein voor het bovenliggende sportterrein. Op het perceel is ook een klein houten gebouwtje aanwezig (kleedkamers / kledingbank).

Het perceel is in eigendom van de gemeente Blaricum. Ten zuiden en westen is het terrein omringd door woningen. Ten noorden en oosten wordt het terrein omsloten door het sportterrein met de daarbij behorende sportgebouwen.

Op circa 270 meter ten oosten van de locatie bevindt zich de rijksweg A27.

Ruimtelijk beleid

Het bestemmingsplan Landelijke gebieden is van toepassing. Ter plaatse van het perceel gelden de bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied, Sport en Groen.

Over de oostelijke helft van de locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Woningbouw is op deze locatie niet passend zonder een planologische procedure. De benodigde procedure is op deze locatie een wijziging van het omgevingsplan. Door het wijzigen van het omgevingsplan kunnen de bestemmingen Verkeer, Sport en Groen worden vervangen door Wonen.

Ruimtelijk potentieel

De omvang van de locatie is zeer beperkt. Er is ruimte om enkele woningen toe te voegen. Met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per ha. zou dat neerkomen op ca. 9 woningen.

De locatie ligt aan de oostzijde van de kern en is op enige afstand gelegen van het voorzieningencentrum van Blaricum. Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen OV-voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Huizerweg (ca. 18 min. lopen).

Het omliggende gebied wordt voornamelijk gekenmerkt als 'stedelijk'. De ontwikkeling van woningen sluit daar goed bij aan, echter er zal op deze locatie hinder ervaren worden m.b.t. het gebruik van het sportpark.

De omliggende wegen van het perceel zijn verhard. De omringende infrastructuur is voldoende geschikt voor de ontsluiting van enkele nieuwe woningen. Wel dient er elders een nieuw parkeerterrein te worden gerealiseerd voor de sportvoorzieningen.

Milieu- en omgevingsaspecten

Natuur

Op en in de directe omgeving van de locatie liggen geen gebieden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland. Bij ontwikkeling dient berekend te worden of er sprake is van stikstof depositie op Natura 2000-gebieden. Op enige afstand van de locatie ligt het NNN gebied 'Goois Natuurreservaat t' Harde'. Bij ontwikkeling dient berekend te worden of er sprake is van stikstof depositie op Natura 2000-gebieden. Er bevinden zich verschillende Natura 2000-gebieden in de nabijheid van de locatie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Eemmeer & Gooimeer Zuidoever op circa 3 kilometer afstand.

Geluid

Ten oosten van de locatie loopt de Rijksweg A27. Er is sprake van een geluidbelasting van 46-50dB op de locatie. Voor de ontwikkeling van wonen is het verrichten van geluidsonderzoek verplicht, waaruit waarschijnlijk blijkt dat maatregelen aan de nieuw te realiseren woningen, of bron- of overdrachtsmaatregelen nodig zijn.

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente is de locatie aangeduid als locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Over de helft van de locatie ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', waardoor er regels gelden voor graaf- en bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling van woningen voldoet niet aan deze regels. Er zal daarom in ieder geval een verkennend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Bodem

Er is op het perceel van de locatie voor het grootste deel geen zekerheid over bodemverontreiniging. Een klein deel van het zuidwestelijke deel van het terrein is aangewezen als voldoende onderzocht, waarbij er sprake is van een niet ernstige, licht tot matig verontreinigde bodem. Een bodemonderzoek zal moeten aantonen wat de status is van de rest van de locatie en of eventueel sanering nodig is voordat realisatie van een woonfunctie kan plaatsvinden.

Water

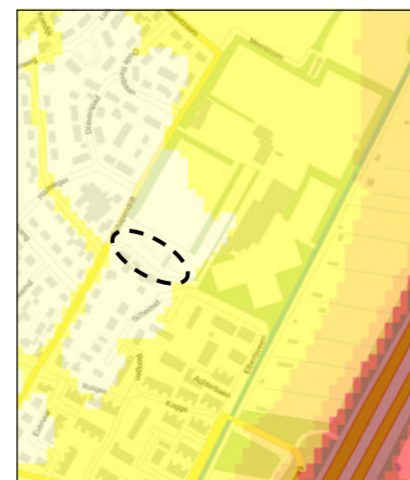
Binnen de locatie zijn geen primaire of secundaire watergangen aangewezen vanuit het Waterschap AGV. Ook is de locatie niet aangewezen als waterbergingsgebied. Het gebied is voornamelijk verhard. Er worden daarom geen obstakels verwacht op het gebied van watercompensatie bij de transformatie van de locatie naar een woongebied.

Externe veiligheid

Circa 270 meter ten oosten van de locatie ligt de A27, welke onderdeel is van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het perceel ligt buiten het explosieaandachtsgebied van de rijksweg. Er zijn geen andere bronnen in de nabijheid van de locatie die veiligheidsrisico's opleveren. De locatie bevindt zich daarmee niet binnen risicocontouren van inrichtingen of het basisnet.

Milieuzonering

Het perceel is ten zuiden en westen omringd met een woonbestemming. Hiervoor geldt geen richtafstand. Ten noorden en oosten van het perceel liggen de sportvoorzieningen en -velden. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van de woningen. Daarnaast liggen ten zuiden en westen van de locatie twee bedrijven met een maximale toegestane milieucategorie van 2. Hiervoor geldt eveneens een richtafstand van 30 meter ten opzichte van de woningen. De locatie ligt binnen al deze richtafstanden. Om aan te tonen dat er desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat is het nodig om akoestisch onderzoek uit te voeren. Hieruit kan blijken dat het nodig is om maatregelen te treffen.



Geluidkaart wegverkeer



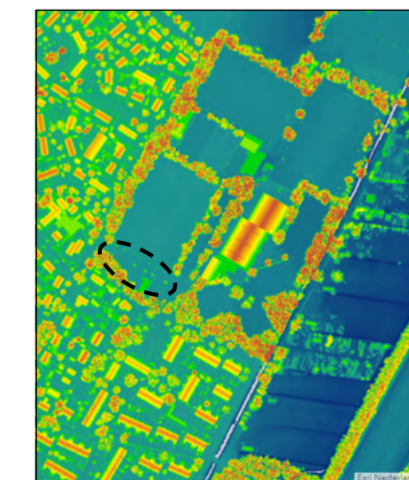
Archeologische beleidskaart



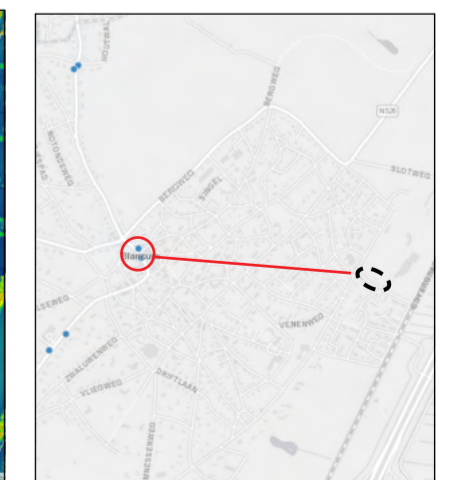
Bodemverontreiniging/sanering



Risocokaart



Veiligheidskaart

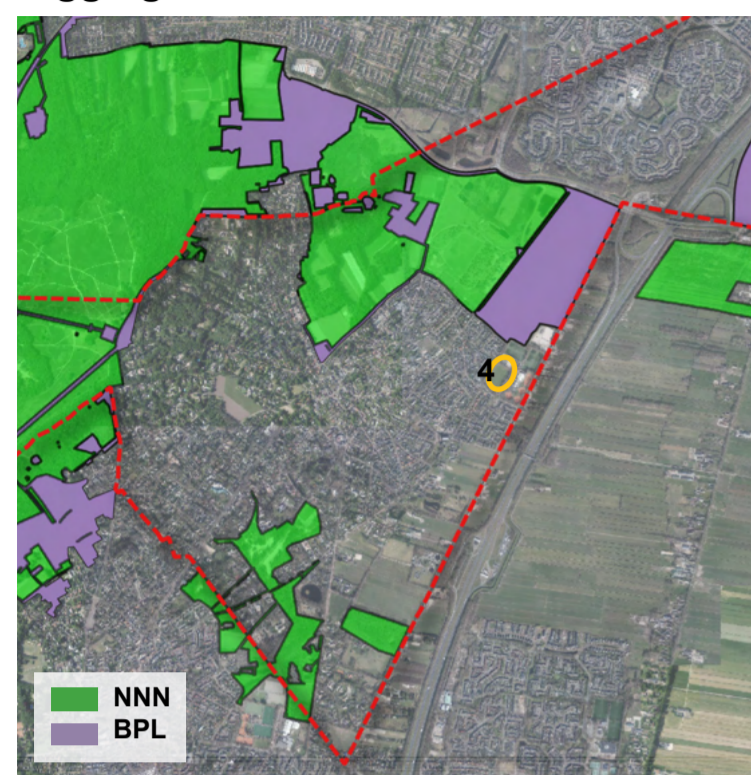


Hoogtekaart



Bushaltes

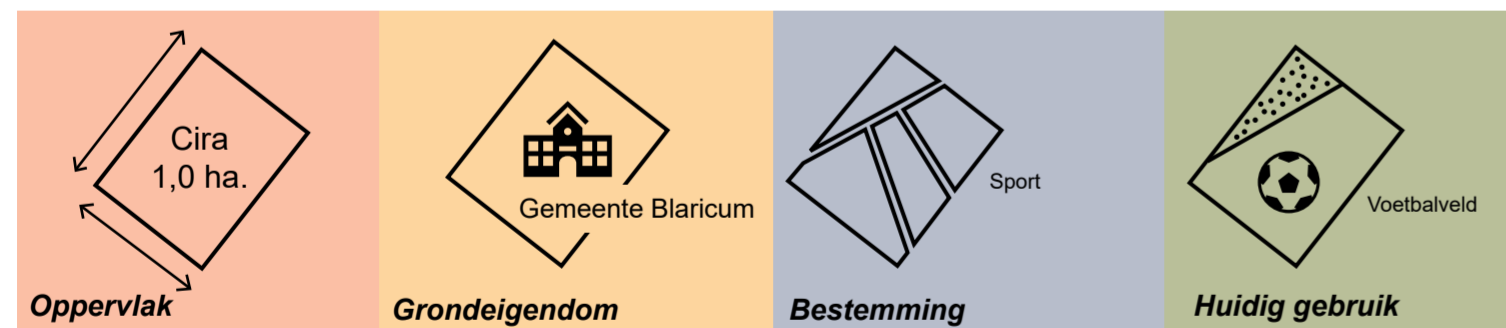
Ligging locatie t.o.v NNN en BPL



Locatie



Kenmerken locatie



Omschrijving locatie

Tussen de straten Schapendrift en Hendrik Smitlaantje ligt één perceel met een oppervlakte van ca 1,0 ha. Het perceel is op dit moment in gebruik als voetbalveld door de Blaricumse Voetbalvereniging (BVV).

Het perceel is in eigendom van de gemeente Blaricum. Ten westen is het terrein begrensd door woningen. Aan de zuidzijde in een parkeerplaats met een kleedkamergebouw gelegen. Voor de rest wordt het terrein omsloten door het sportterrein met de daarbij behorende sportgebouwen. Op circa 290 meter ten oosten van de locatie bevindt zich de rijksweg A27.

Ruimtelijk beleid

Het bestemmingsplan Landelijke gebieden is van toepassing. Ter plaatse van het perceel geldt de bestemming Sport.

Over het grootste gedeelte van de locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Woningbouw is op deze locatie niet passend zonder een planologische procedure. De benodigde procedure is op deze locatie een wijziging van het omgevingsplan. Door het wijzigen van het omgevingsplan kan de bestemmingen Sport worden vervangen door Wonen.

Ruimtelijk potentieel

De omvang van de locatie is beperkt. Er is ruimte om enkele woningen toe te voegen. Met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per ha. zou dat neerkomen op ca. 22 woningen.

De locatie ligt aan de oostzijde van de kern en is op enige afstand gelegen van het voorzieningencentrum van Blaricum. Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen OV-voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Huizerweg (ca. 18 min. lopen).

Het omliggende gebied wordt voornamelijk gekenmerkt als 'stedelijk'. De ontwikkeling van woningen sluit daar goed bij aan, echter er zal op deze locatie hinder ervaren worden m.b.t. het gebruik van het sportpark. De omliggende wegen van het perceel zijn verhard. De omringende infrastructuur is voldoende geschikt voor de ontsluiting van enkele nieuwe woningen. Wel dient bekeken te worden of verplaatsing van het veld noodzakelijk is.

Milieu- en omgevingsaspecten

Natuur

Op en in de directe omgeving van de locatie liggen geen gebieden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland. Op enige afstand van de locatie ligt het NNN gebied 'Goois Natuurreservaat t' Harde'. Bij ontwikkeling dient berekend te worden of er sprake is van stikstof depositie op Natura 2000-gebieden. Er bevinden zich verschillende Natura 2000-gebieden in de nabijheid van de locatie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Eemmeer & Gooimeer Zuidoever op circa 3 kilometer afstand.

Geluid

Ten oosten van de locatie loopt de Rijksweg A27. De locatie kent grotendeels een geluidbelasting van 46-50dB. Het noordelijk deel van de locatie kent een geluidbelasting van 51-55 dB. Voor de ontwikkeling van wonen is het verrichten van geluidsonderzoek verplicht, waaruit mogelijk blijkt dat maatregelen aan de nieuw te realiseren woningen, of bron- of overdrachtsmaatregelen nodig zijn.

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente is de locatie aangeduid als locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op het grootste gedeelte van de locatie ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', waardoor er regels gelden voor graaf- en bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling van woningen voldoet niet aan deze regels. Er zal daarom in ieder geval een verkennend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Bodem

Er is op het perceel van de locatie op voorhand geen zekerheid over bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek zal moeten aantonen wat de status is van de locatie en of eventueel sanering nodig is voordat realisatie van een woonfunctie kan plaatsvinden.

Water

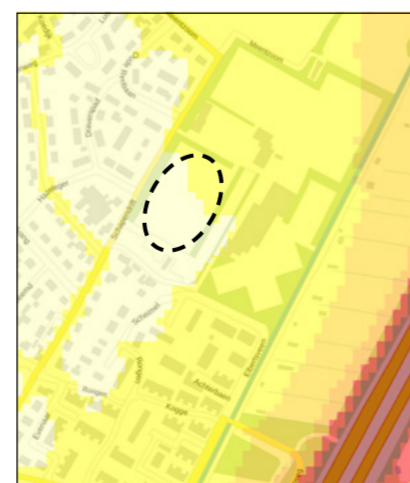
Binnen de locatie zijn geen primaire of secundaire watergangen aangewezen vanuit het Waterschap AGV. Ook is de locatie niet aangewezen als waterbergingsgebied. Het gebied is voornamelijk onverhard. Bij de transformatie van de locatie naar een woongebied, dient daarom rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende waterberging, ter compensatie van de te realiseren verharding en om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Externe veiligheid

Circa 290 meter ten oosten van de locatie ligt de A27, welke onderdeel is van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het perceel ligt buiten het explosieaandachtsgebied van de rijksweg. Er zijn geen andere bronnen in de nabijheid van de locatie die veiligheidsrisico's opleveren. De locatie bevindt zich daarmee niet binnen risicocontouren van inrichtingen of het basisnet.

Milieuzonering

Ten westen van het perceel bevinden zich woonbestemmingen en ten zuiden een parkeervoorziening. Hiervoor gelden geen richtafstanden. Ten noorden en oosten van het perceel liggen sportvoorzieningen en -velden. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van de woningen. Daarnaast ligt ten zuidwesten een bedrijf met een maximale toegestane milieucategorie van 2. Hiervoor geldt eveneens een richtafstand van 30 meter ten opzichte van de woningen. De locatie ligt binnen al deze richtafstanden. Om aan te tonen dat er desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat is het nodig om akoestisch onderzoek uit te voeren. Hieruit kan blijken dat het nodig is om maatregelen te treffen.



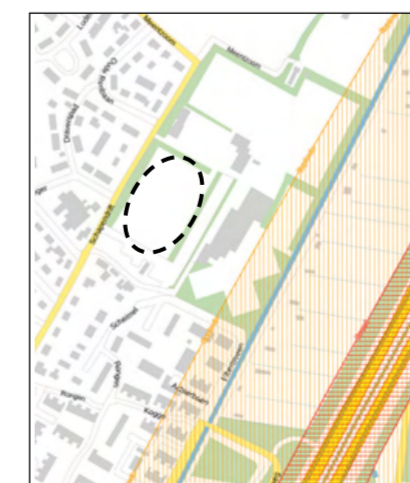
Geluidkaart wegverkeer



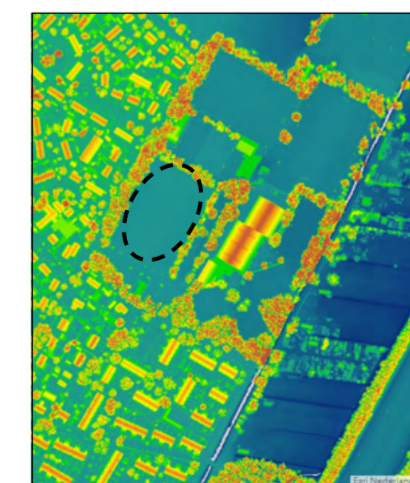
Archeologische beleidskaart



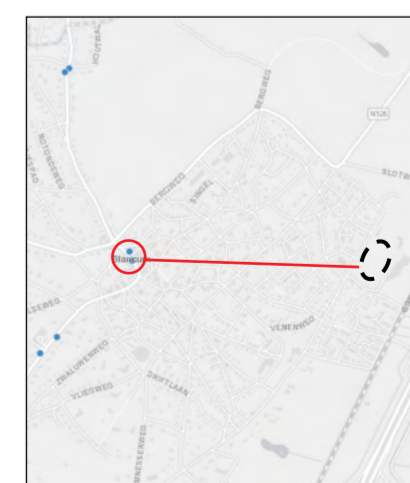
Bodemverontreiniging/sanering



Risicokaart Veiligheidskaart

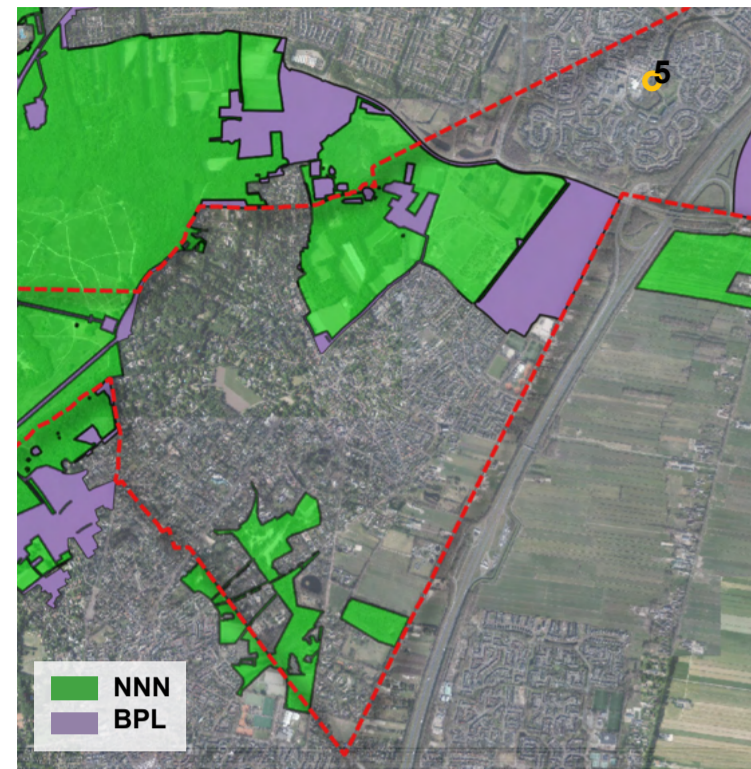


Hoogtekaart



Bushaltes

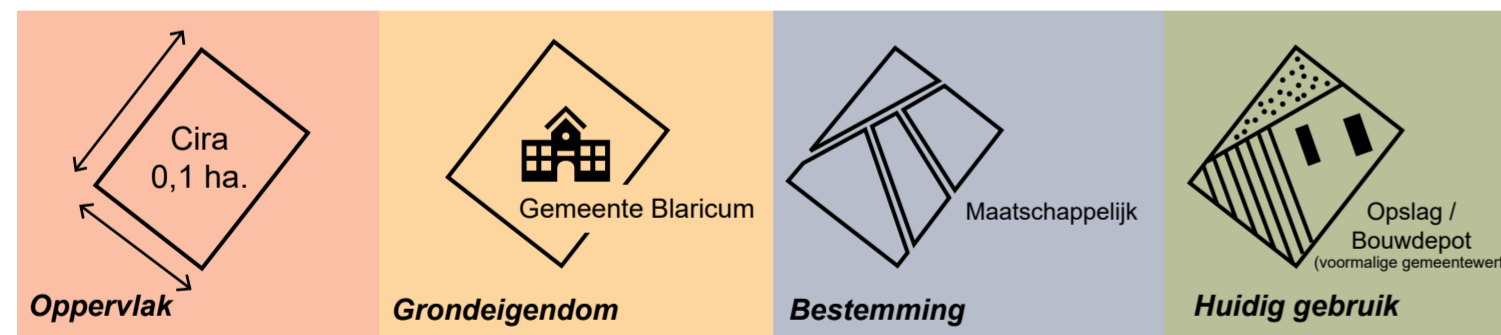
Ligging locatie t.o.v NNN en BPL



Locatie



Kenmerken locatie



Omschrijving locatie

Aan het Palingpad, grenzend aan Park Bijvanck is een terrein van circa 0,1 gelegen. Dit terrein, een voormalige gemeentewerf en is momenteel in gebruik als bouwdepot door het bedrijf Roelofs.

Het perceel is gelegen midden in de wijk Bijvanck nabij het voorzieningencentrum. Aan de oostkant grenst de locatie aan de rand / singel van Park Bijvanck. Aan de zuid- en westkant grenst de locatie aan het schoolplein van basisschool De Pionier. Aan de noordzijde grenst de locatie aan het fietspad 'Palingpad', met daarnaast de straat 'Levensboom'.

Het terrein is in eigendom van de gemeente Blaricum.

Ruimtelijk beleid

Het bestemmingsplan 'Bijvanck' is van toepassing. Ter plaatse van de locatie geldt voor een groot deel de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'Opslag'.

Enkele delen van de locatie bevinden zich binnen de bestemming 'Groen'.

Woningbouw is op deze locatie niet passend zonder een planologische procedure.

Ruimtelijk potentieel

De omvang van de locatie is beperkt, er is geringe ruimte voor de realisatie van nieuwe woningen. Een kleinschalig appartementencomplex van enkele bouwlagen of een klein aantal grondgebonden woningen zijn hier mogelijk.

De locatie is gelegen in de nabijheid van winkelcentrum De Balken met diverse voorzieningen. Ook de bushalte aan De Noord is dichtbij, deze is te bereiken binnen 5 min. loopafstand.

De ontsluiting van de locatie zal via de Levensboom gerealiseerd moeten worden. De Levensboom is een relatief smalle weg langs bestaande woningbouw en de basisschool. Voor het ontsluiten van een beperkt aantal woningen is de bestaande infrastructuur naar verwachting geschikt. De ontsluiting is echter wel een aandachtspunt, vanwege de naastgelegen basisschool, de aansluiting in de bocht en de noodzakelijke oversteekbaarheid van een veel gebruikt fietspad.

Milieu- en omgevingsaspecten

Natuur

Er is op de locatie en in de directe omgeving van de locatie geen sprake van Natuur Netwerk Nederland. Bij ontwikkeling dient berekend te worden of er sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er liggen verschillende Natura 2000-gebieden in de nabijheid Blaricum. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Eemmeer & Gooimeer Zuid-oever, op circa 2 kilometer afstand.

Geluid

Ten oosten van de locatie loopt op circa 500 meter afstand de Rijksweg A27. Er is sprake van een geluidbelasting van minder dan 45 dB als gevolg van wegverkeer, waarmee sprake is van een aanvaardbare situatie. Voor de ontwikkeling van woningen zal geluidsonderzoek moeten worden verricht om dit te bevestigen.

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente is de locatie aangeduid als locatie met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het vigerend bestemmingsplan is geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen. Vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde zal wellicht een verkennend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Bodem

Voor de locatie geldt dat er op voorhand geen zekerheid is over bodemverontreiniging. Op het naastgelegen perceel van de basisschool is in het verleden een bodemonderzoek uitgevoerd omdat er sprake was van een potentiële ernstige en urgente bodemverontreiniging. Het (verplichte) bodemonderzoek zal moeten aantonen wat de status van de locatie is en of eventueel sanering nodig is voordat realisatie van een woonfunctie kan plaatsvinden.

Water

Binnen de locatie zijn geen primaire of secundaire watergangen aangewezen vanuit het Waterschap AGV. Ook is de locatie niet aangewezen als waterberginggebied. De locatie is in de bestaande situatie al grotendeels verhard. Bij de transformatie van de locatie naar een woongebied, dient echter rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende waterberging, ter compensatie van eventuele extra verharding en om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Externe veiligheid

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen bronnen die veiligheidsrisico's opleveren. De locatie bevindt zich daarmee niet binnen risicocontouren van inrichtingen of het basisnet.

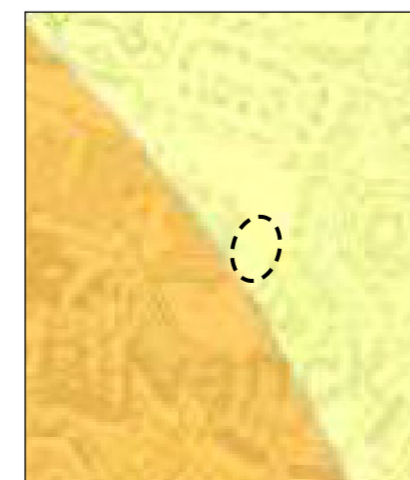
*Milieuzonering

De locatie bevindt zich naast een basisschool. De geldende richtafstand voor een basisschool in relatie tot woningen bedraagt 30 meter. De afstand vanaf het schoolplein tot aan de locatie bedraagt 0 meter, de afstand van het schoolgebouw tot aan de locatie bedraagt circa 15 meter. Om aan te tonen dat er desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat is het nodig om akoestisch onderzoek uit te voeren. Hieruit kan blijken dat het nodig is om maatregelen te treffen. Verder bevindt de locatie zich niet binnen de richtafstanden van bedrijven en inrichtingen.

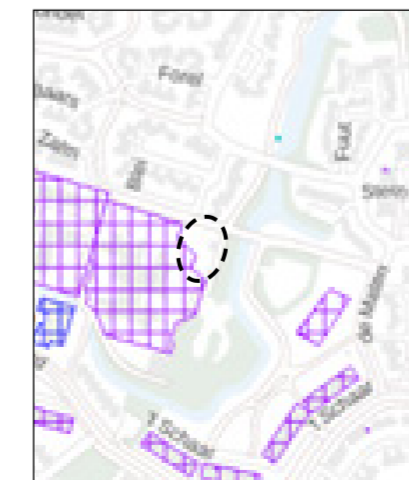
**De benoemde richtafstanden zijn gebaseerd op de richtafstandenlijst behorende bij 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit document wordt in het eerste kwartaal van januari 2024, na de invoering van de Omgevingswet, vervangen door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'.*



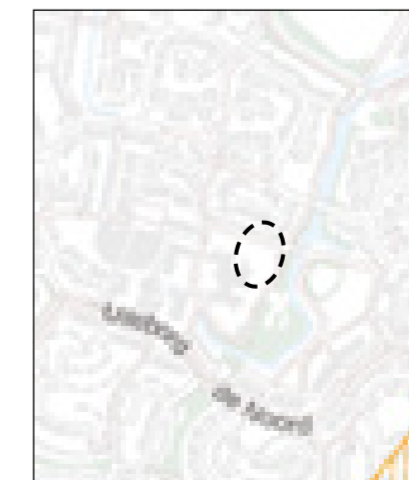
Geluidkaart wegverkeer



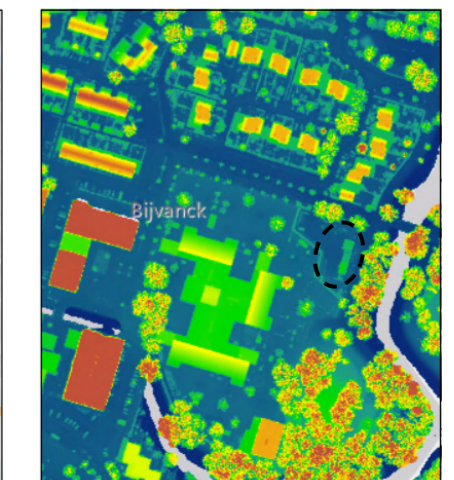
Archeologische beleidskaart



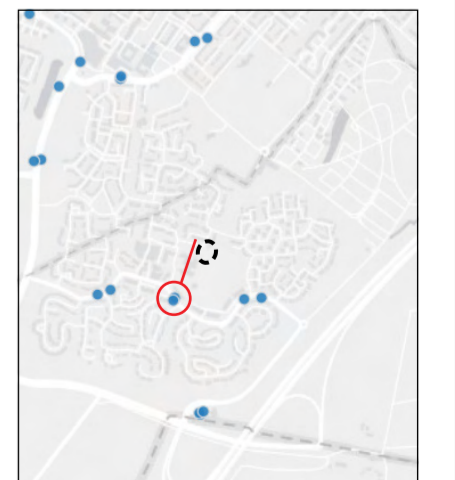
Bodemverontreiniging/sanering



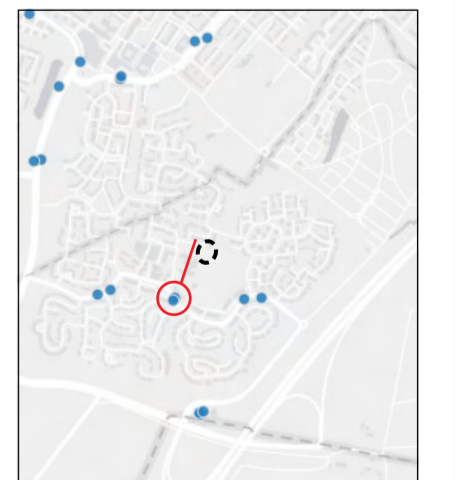
Risicokaart



Veiligheidskaart




Hoogtekaart




Bushaltes

De beoordeling

In naastgelegen tabel zijn van de kansrijke locatie de verschillende onderdelen / thema's van de QuickScans samengevat. Van iedere locatie krijgt elk thema een score. Deze kan positief (+), neutraal (0) of relatief laag (-) zijn.

 Een locatie scoort positief (+) voor een thema als vanuit de quickscan blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn vanuit het betreffende thema.

 Een locatie scoort neutraal (0) of relatief laag (-) wanneer er belemmeringen te verwachten zijn vanuit het betreffende thema, of als er op basis van de QuickScan niets over belemmeringen gezegd kan worden, of wanneer er sprake is van een invloed/effect welke niet per definitie negatief te noemen is.

Interpretatie van de score

Omdat er aan de verschillende thema's (nog) geen zwaarte/prioritering is toegekend staan de thematische scores opzichzelf. Wel kan door de oogbaren worden afgelezen (middels het aantal groene blokjes) welke locaties goed scoren. Voor de verdere beoordeling van locaties kunnen nog andere beoordelings-thema's toegevoegd worden, te denken valt bijvoorbeeld de omvang van de locaties, het aantal woningen dat op locatie gerealiseerd kan worden alsook welke type woningen passend zijn op de locatie. Daarnaast wegen maatschappelijke- en/of financiële aspecten ook van belang. Pas wanneer de beoordelings- en wegingscriteria zijn vastgesteld kunnen de locaties ten opzichte van elkaar afgewogen worden. Dit kan in een volgende stap in het proces nog verder uitgewerkt worden.

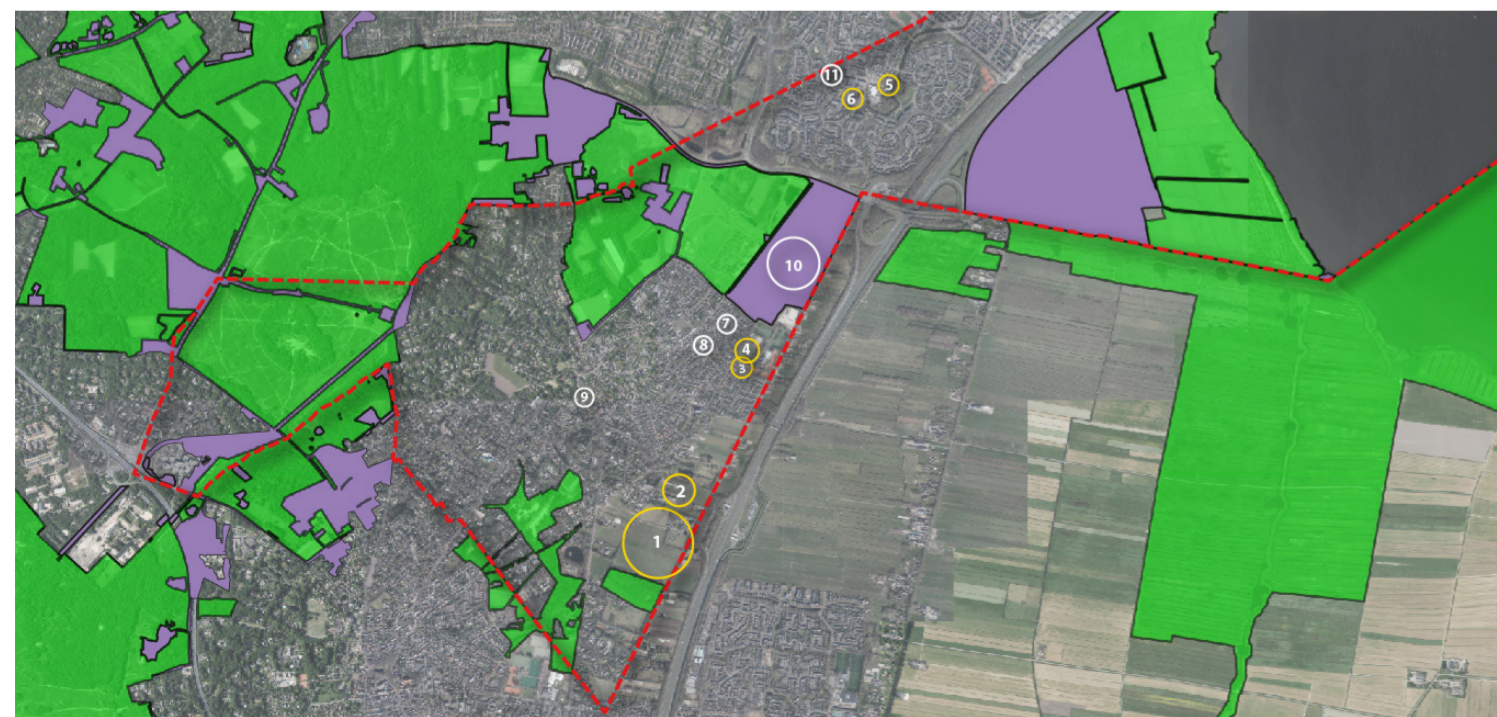
Op basis van de tabel zijn de eerste bevindingen als volgt:

- De locaties 1 en 2 scoren gemiddeld lager dan locaties 3 t/m 5. Dit komt o.a. doordat voor deze locaties de planologische procedure complexer zijn: ontwikkeling op deze locaties is hierbij niet in lijn is met het provinciaal beleid waardoor ook moet worden afgeweken van de provinciale omgevingsverordening. Het is onbekend of de provincie bereid is hieraan mee te werken.

Daarnaast zijn de locaties via de bestaande infrastructuur niet gemakkelijk te ontsluiten, daarbij is de ligging t.o.v. de voorzieningen en het OV ook minder gunstig. Vanwege de ligging nabij de A27 is geluid een belangrijk aandachtspunt. Verder is 'externe veiligheid' voor deze locaties, nabij A27 en/of LPG-tankstation ook een belangrijk aandachtspunt, waardoor het mogelijk niet interessant is om bepaalde delen van deze locaties tot ontwikkeling te brengen. Ondanks de relatief lage scores voor deze locaties kan niet worden gezegd dat het onmogelijk is om hier te ontwikkelen. In de verdere planvorming kan voor de meeste knelpunten naar verwachting een oplossing worden gevonden.

- De locaties 3 en 4 scoren neutraal. Beide locaties hebben positieve en lager beoordeelde aspecten. Alles bij elkaar springen deze locaties er niet in positieve zin of negatieve zin bovenuit. Neutraal wil 'niet' zeggen dat woningbouw op deze locaties 'niet' mogelijk is. In het bijzonder dient bij deze locaties aandacht te zijn voor geluid en verkeer vanwege de nabijheid van het sportcomplex en een tweetal bedrijven. Bij ontwikkeling op locatie 4 moet worden onderzocht of uitplaatsing van het sportveld noodzakelijk is. Hiervoor zijn wellicht mogelijkheden ten noorden van het huidige sportpark.

- Locatie 5 scoort relatief goed. Dit komt onder andere doordat de locatie in eigendom is van de gemeente en de ligging ten opzichte de voorzieningen na de Bijvanck als het centrum in Huizen gunstig is. Daarnaast is de ligging t.o.v. het openbaar vervoer ook gunstig. Locatie 5 is relatief eenvoudig te ontsluiten via bestaande infrastructuur. Ter hoogte van de bocht in de Levensboom kan doorgestoken worden naar de locatie. De oversteekbaarheid van het fietspad verdient daarbij wel de nodige aandacht. Externe veiligheid is geen issue, echter het tehma milieuzonering is een aandachtspunt vanwege de ligging van de locaties aan een schoolplein.



Overzichtskaart met de geel omcirkelde 'kansrijke locaties' en met de wit omcirkelde 'minder kansrijke locaties'

Informatieve Samenvatting QuickScans

| Thema's | Locaties | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|--|------------------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Achter Capitten / Goyergracht Noord (incl. RWZI) | Achter Capitten (nabij woon-wagenkamp) | Parkeerplaats Hendrik Smitlaantje | Voetbalveld Blaricumse Voetbalvereniging | De Bijvanck Voormalig gemeentewerf |
| Ruimtelijk beleid | | | | | |
| <i>Complexiteit te doorlopen procedure</i> | - | - | 0 | 0 | 0 |
| Ruimtelijk potentieel | | | | | |
| <i>Eigendom</i> | - | + | + | + | + |
| <i>Bereikbaarheid / ontsluiting</i> | - | - | + | + | + |
| <i>Ligging locatie t.o.v. centrumvoorzieningen</i> | - | - | 0 | 0 | + |
| <i>Ligging locatie t.o.v. OV (bus)</i> | - | - | - | - | + |
| Milieu- en omgevingsaspecten | | | | | |
| <i>Natuur</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Geluid</i> | - | - | 0 | 0 | + |
| <i>Archeologie</i> | - | - | - | - | - |
| <i>Bodem</i> | - | 0 | 0 | 0 | - |
| <i>Water</i> | 0 | 0 | + | 0 | 0 |
| <i>Externe veiligheid</i> | - | - | + | + | + |
| <i>Milieuzonering</i> | - | - | - | - | - |

Toelichting op de scores

Het aspect Ruimtelijk beleid:

- Een locatie scoort positief voor dit aspect indien het ontwikkelen van woningen kan plaatsvinden zonder planologische procedure te doorlopen en wanneer er daarnaast geen andere beleidsmatige belemmeringen zijn vanuit andere overheden. Er is sprake van een neutrale beoordeling indien er enkel een gemeentelijke planologische procedure doorlopen hoeft te worden. Er is sprake van een lage beoordeling indien er een planologische procedure noodzakelijk is, of er sprake is van belemmering vanuit het ruimtelijk beleid van andere overheden en de planologische procedure dus niet doorlopen kan worden zonder dat een andere overheid (provincie) haar beleid aanpast.

Ruimtelijk potentiëel:

- Het aspect eigendom is positief beoordeeld indien er sprake is van gronden die in bezit zijn bij de gemeente.

- Het aspect bereikbaarheid/ontsluiting is positief beoordeeld indien de locatie met (relatief) weinig fysieke ingrepen te ontsluiten is en 'laag' indien er (relatief) grote fysieke ingrepen nodig zijn om te locatie te ontsluiten. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van onverharde, smalle wegen die opgewaardeerd moeten worden om de locatie te ontsluiten, of wanneer een locatie niet aansluit op bestaande wegen.

- Het aspect ligging locatie t.o.v. centrumvoorzieningen is positief beoordeeld indien de voorzieningen snel en tevens te voet te bereiken zijn. Er is sprake van een neutrale beoordeling wanneer de voorzieningen goed en gemakkelijk per fiets te bereiken zijn. Er is sprake van een lage beoordeling wanneer de kans groot is dat toekomstige bewoners de auto naar de voorzieningen pakken.

- Het aspect ligging locatie t.o.v. OV (bus) is positief beoordeeld indien de dichtstbijzijnde bushalte binnen 8 minuten op loopafstand te bereiken is. Er is sprake van een neutrale beoordeling wanneer de dichtstbijzijnde bushalte binnen 15 minuten op loopafstand te bereiken is. Er is sprake van een nlage beoordeling indien de dichtstbijzijnde bushalte op ca. 20 minuten of meer op loopafstand ligt.

Milieu- en omgevingsaspecten:

- Het aspect natuur is voor alle locaties neutraal beoordeeld omdat er geen sprake is van locaties die binnen het NNN of Natura 2000-gebieden liggen. Een positief oordeel is echter niet aan de orde, omdat alle locaties (geheel Blaricum) zich in de nabijheid van Natura 2000-gebied bevinden. Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal voor iedere locatie berekend moeten worden. Op voorhand is hier niets over te zeggen.

- Het aspect archeologie is positief beoordeeld indien er geen sprake is van (mogelijke) belemmeringen op het gebied van archeologie. Dit is als er geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde vanuit het gemeentelijk archeologisch beleid en er geen belemmeringen zijn vanuit het vigerende bestemmingsplan. Indien er vanuit het gemeentelijk archeologiebeleid sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde dan scoort een locatie laag. Een locatie scoort neutraal wanneer er volgens de archeologische beleidskaart sprake is van een onbekende archeologische verwachtingswaarde.

- Het aspect bodem wordt positief beoordeeld indien er aantoonbaar geen sprake is van bodemverontreinigingen, neutraal indien er geen informatie beschikbaar is en laag wanneer op basis van de beschikbare informatie blijkt dat de locatie (deels)verontreinigd is.

- Het aspect water is positief beoordeeld indien er sprake is van een locatie die ook in de bestaande situatie al grotendeels verhard is en er daarnaast geen sprake is van aanwijzing als waterbergingsgebied en zich geen primaire watergangen ter plaatse van de locatie bevinden. Ontwikkeling van een reeds volledig verharde locatie naar een woongebied zorgt er vaak voor dat het aandeel verharding zelfs afneemt, wat positief is. Een locatie is neutraal beoordeeld indien er sprake is van een niet verharde locatie die niet is aangewezen als waterbergingsgebied en zich ter plaatse geen primaire watergangen bevinden. Het aspect water is dan iets om rekening mee te houden in de planvorming. Een locatie wordt laag beoordeeld indien er sprake is van een waterbergingsgebied en zich ter plaatse een primaire watergang bevindt. Het aspect water wordt in dat geval een complexer onderdeel van het planvormingsproces waarvoor nog (beleidsmatige) keuzes nodig zijn.

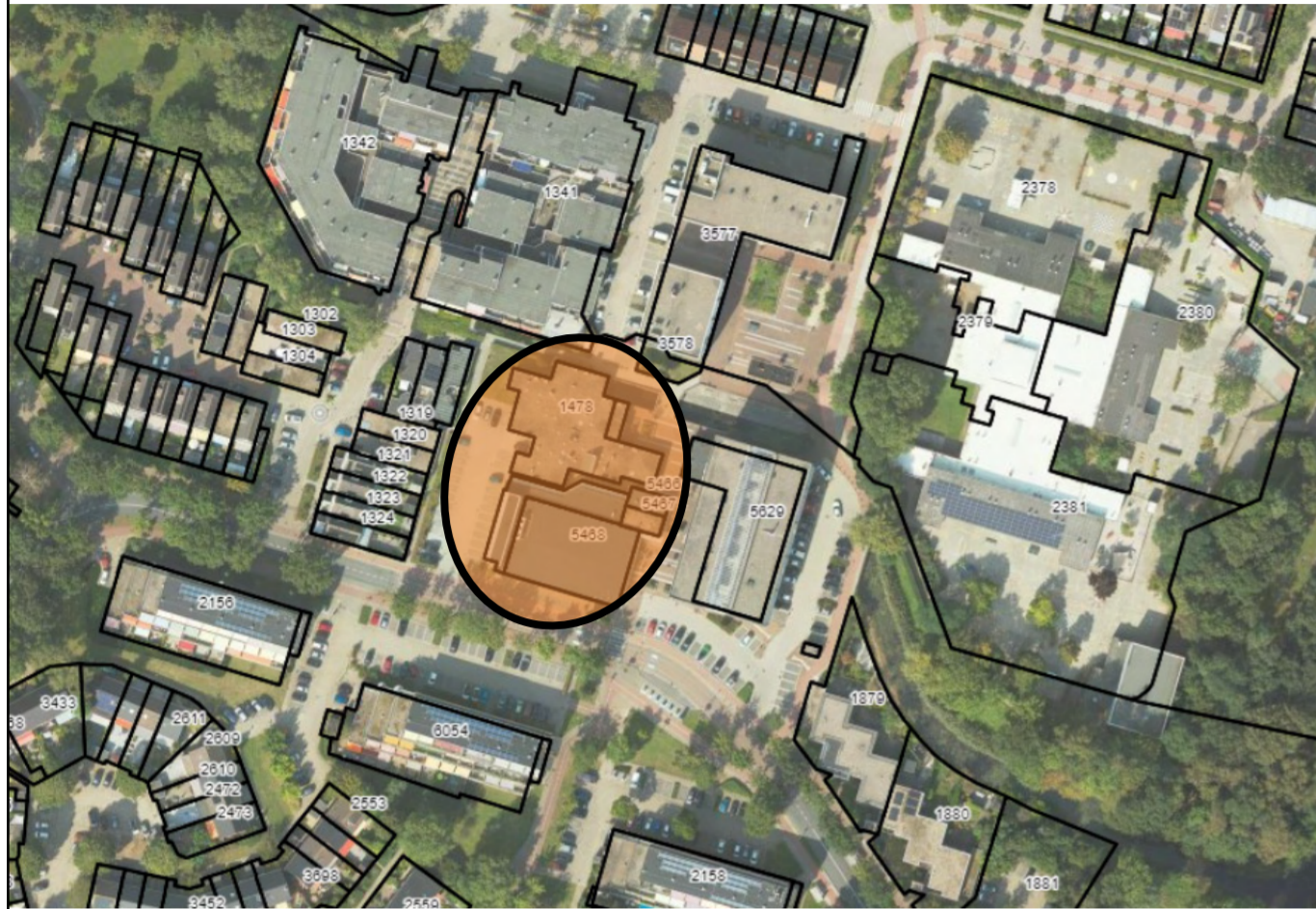
- Voor het aspect externe veiligheid geldt dat er alleen positief of negatief gescoord kan worden. Een locatie scoort positief voor het aspect externe veiligheid indien op basis van de Risicokaart blijkt dat de locatie zich niet in het risicogebied van inrichtingen of transportroutes bevindt. Een locatie scoort negatief indien dit wel (deels) het geval is.

- Voor het aspect milieuzonering geldt dat er alleen positief of negatief gescoord kan worden. Een locatie scoort positief indien deze zich niet binnen de richtafstand van een milieubelastende activiteit bevindt, en negatief indien dit wel het geval is.

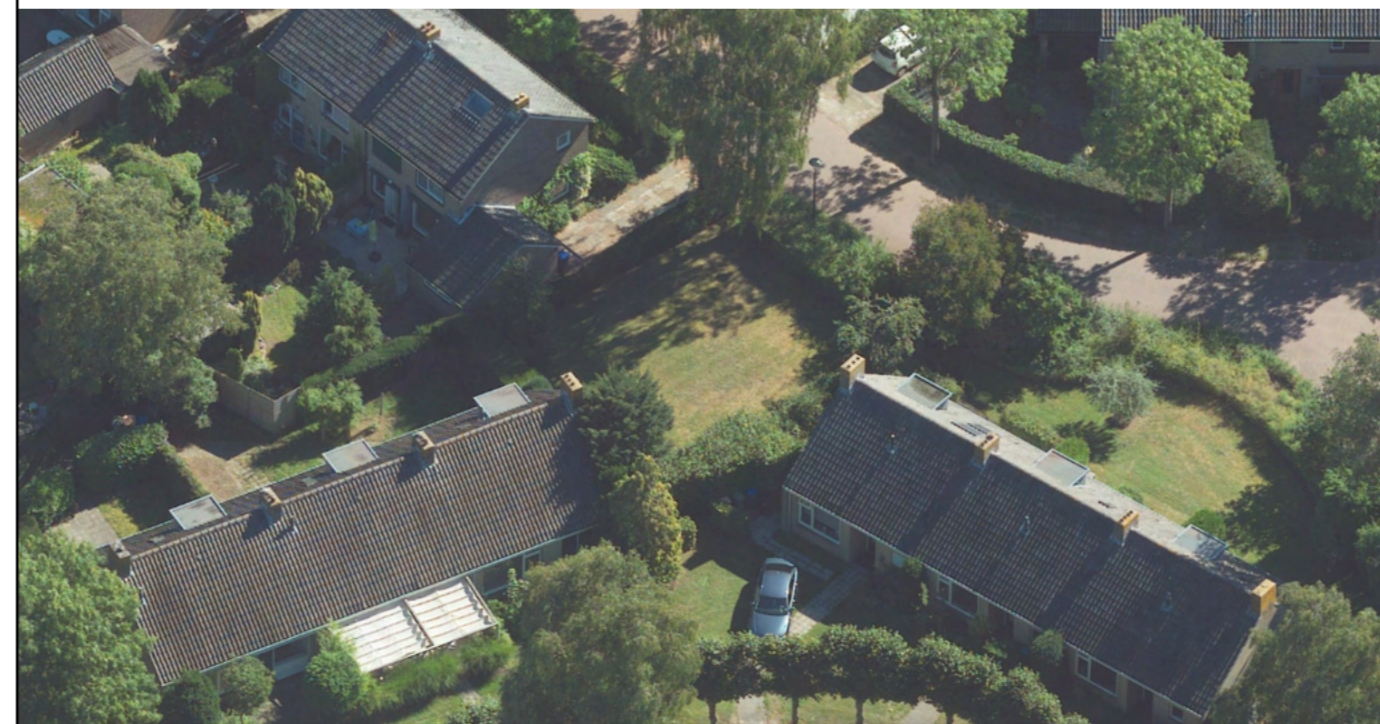
Voor de locaties 6 t/m 11 dient nader onderzoek verricht te worden.

Locatie 6 wordt door de Raad als kansrijk gezien, locatie 7 t/m 11 worden als minder kansrijke gezien. Voor al deze locaties zijn geen Quickscans opgesteld

Locatie 6:
Herontwikkeling de Bijvanck (Coop, 2 winkels, gezondheidscentrum)



Locatie 7:
Woningcorporatie Ludenweg



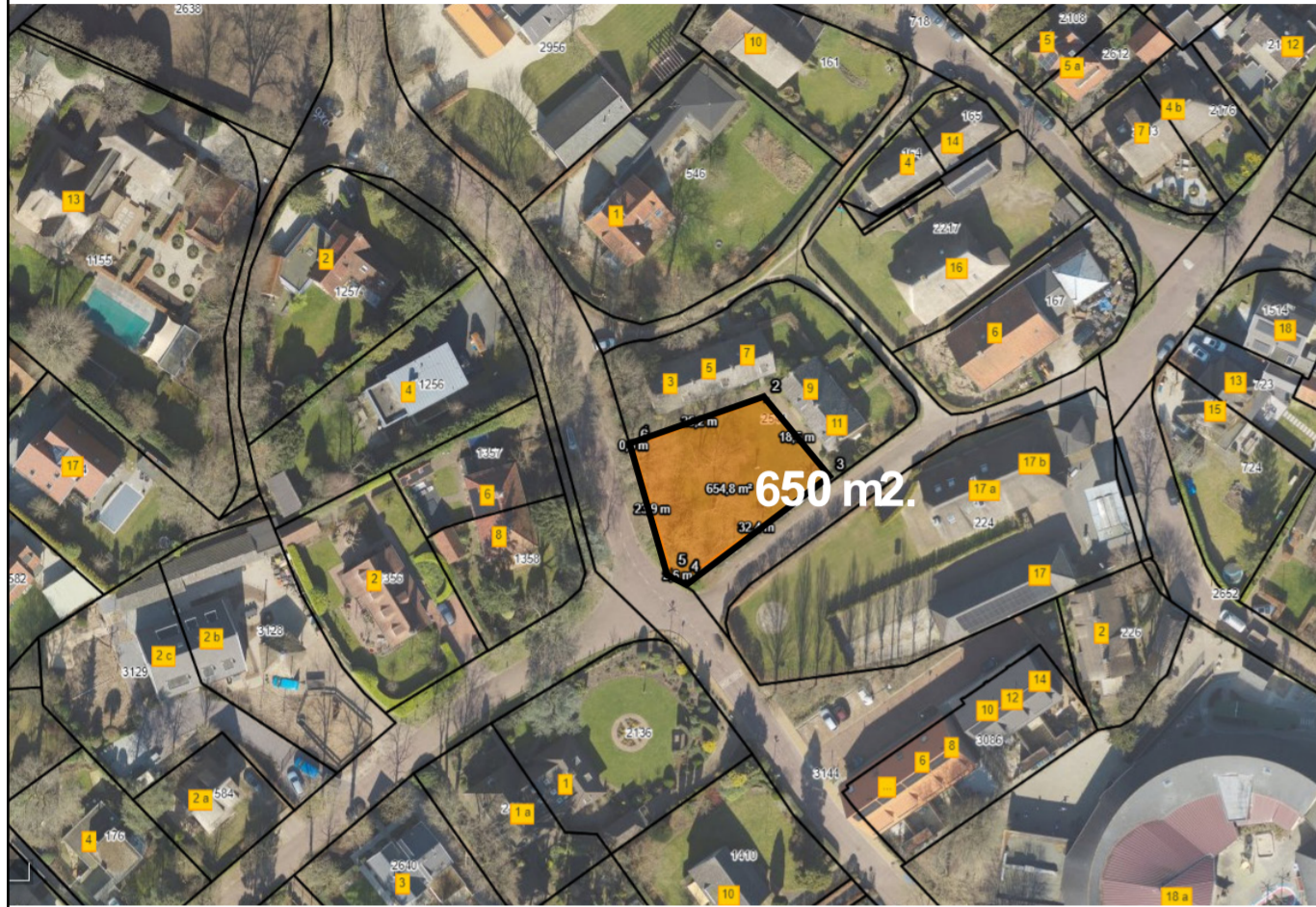
Locatie 8:
Hoek Rigterskamp / Windvang



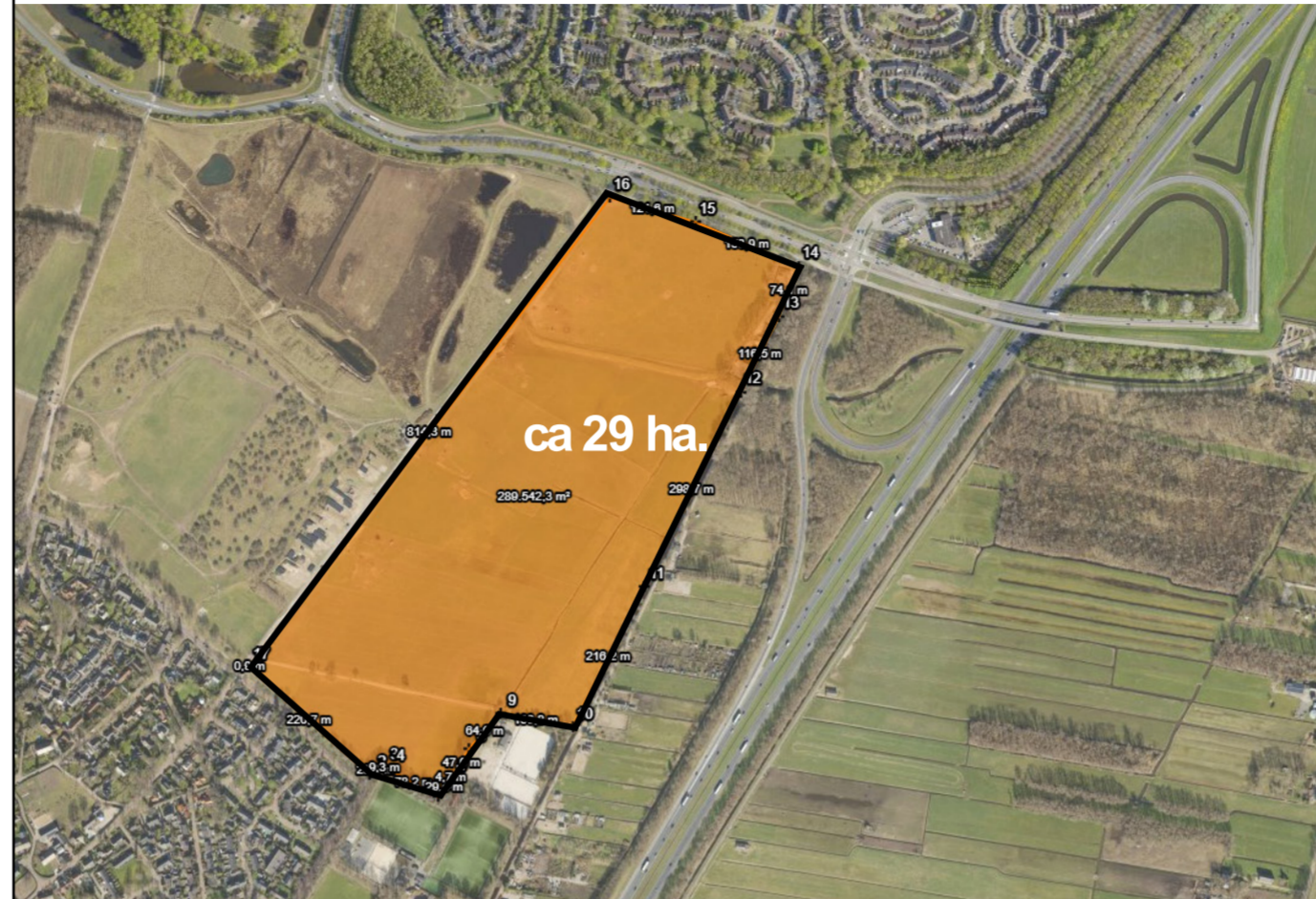
Voor de locaties 6 t/m 11 dient nader onderzoek verricht te worden.

Locatie 6 wordt door de Raad als kansrijk gezien, locatie 7 t/m 11 worden als minder kansrijke gezien. Voor al deze locaties zijn geen Quickscans opgesteld

Locatie 9:
Woningcorporatie Middenweg / Verbindingsweg



Locatie 10:
Burg. Le Coultredreef / Slotweg / Randweg Oost (BPL)



Locatie 11:
Grasveld Palingpad / het Erf

