

Beknopte motivering bij 'vooroverleg-bouwaanvraag'
renovatie/uitbreiding "Tolhuis" te Blaricum.

(Dit document is opgesteld met informatie uit het rapport (verslag) van
bouwhistorisch onderzoeksbureau van Helsdingen uit Vianen)

(augustus 2025)

BEL-gemeente (gemeente Blaricum)
Tav. dhr R. Lugard en R. Ooms.
Zuidsingel 5
3755 AZ Eemnes.

Betreft: Beknopte motivering bij 'vooroverleg – bouwaanvraag' renovatie en uitbreiding 'Tolhuis'
aan de Eemnesserweg 29 te Blaricum.
Projectnummer: 2022-15
Datum: 04 augustus 2025

A. Inleiding.

Wij, buro PRS, hebben namens onze opdrachtgever; dhr. P.M. Feenstra, een concept vergunningsaanvraag ('vooroverleg') ingediend bij de BEL-gemeente te Eemnes; voor het renoveren en uitbreiden van het pand aan de Eemnesserweg 29 te Blaricum. Ook wel bekend als; 'het Tolhuis'. De eerste versie van deze concept-aanvraag dateert van maart 2023.

Bij deze lopende concept-aanvraag zijn in het aanvraag-dossier ook reeds enkele onderzoeken opgenomen. Zoals de uitgevoerde 'bouwhistorische quickscan', uitgevoerd door bouwhistorisch onderzoeksbureau van Helsdingen. Die onder andere de zgn. 'waardestellingen voor dit monument' heeft vastgesteld. We verwijzen dan ook graag bij kennisneming van deze motivering naar de inhoud van dat rapport.

Het 'Tolhuis' is een monumentaal pand aan de Eemnesserweg dat, inmiddels, dus al een geruime tijd leegstaat. De eigenaar is voornemens het pand te restaureren.

Het plangebied is gelegen aan de Eemnesserweg 29 te Blaricum, naastgelegen afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied, aan de zuidkant van Blaricum, en de omgeving.



Ligging van het plangebied ten zuiden van Blaricum (bron: app.pdok.nl)

B. Aanleiding voor het initiatief.

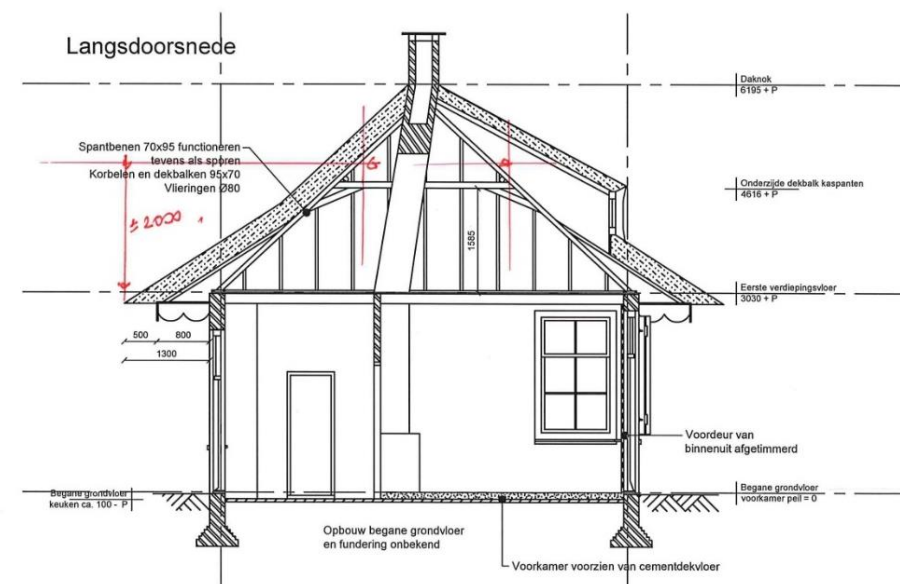
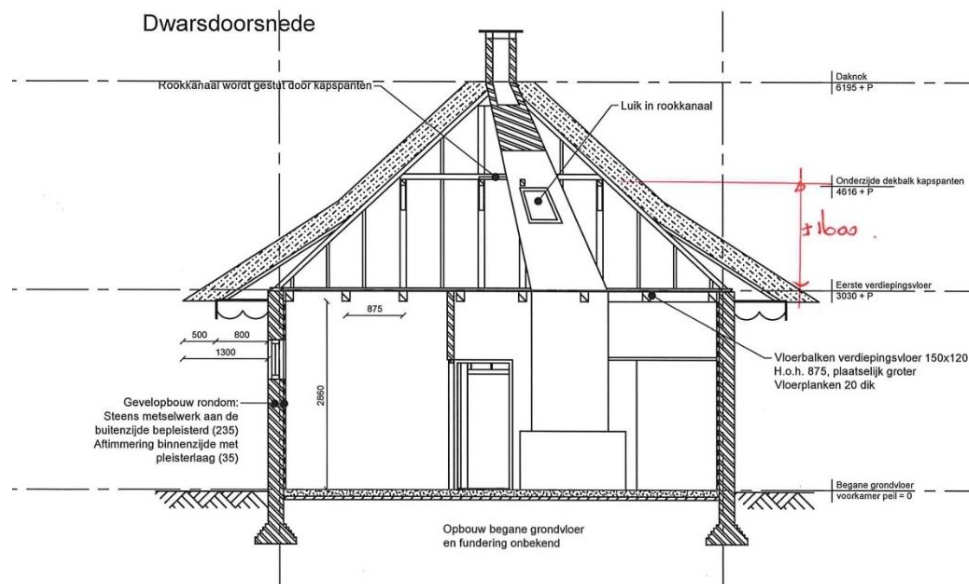
De eigenaar is voornemens het pand op een passende en zorgvuldige manier te restaureren.

Op de verdieping van de woning zijn echter een aantal kaspanten wat lager aangelegd (ca 1600mm). Daarmee is er, op deze verdieping, slechts in het midden (rond de centrale rookgasafvoer, maar 'binnen' de kring van de kaspanten) een vierkante ruimte met stahoogte van max. ca 2500x2500mm oppervlak. Deze verdieping zal dan ook, met dit oppervlak; waar dan ook nog eens in het midden, het gemetselde rookgas afvoerkanaal (want van monumentale waardering), vanaf gaat, nauwelijks kunnen dienen als echte verblijfsruimte.

We willen dit echter wel iets verbeteren, met name door het plaatsen van een extra dakkapel. Waardoor er iets meer 'sta-ruimte' ontstaat. Maar waardoor er vooral meer licht (en luchtigheid) op deze verdieping komt. En daarmee net iets bruikbaar wordt. Echter hiermee zal dit nog niet als 'volwaardig' verblijfsgebied kunnen worden aangemerkt.

Met dit gegeven van de verdieping, resteert dan op de begane grond nog een verblijfsgebied van slechts ca 46m².

Hierop heeft de eigenaar de wens om het verblijfsgebied dan ook te willen vergroten en daarmee ook meer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, maar met respect voor het monument.



C. Huidige situatie.

Het plangebied ligt aan de Eemnesserweg, de oude tolweg tussen Blaricum en Huizen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Schapendrift.

De planlocatie bestaat uit een rijksmonumentaal tolhuis en een bijgebouw dat geen historische relatie met het tolhuis heeft.

Pal naast het terrein zijn een trafohuisje en een garage gebouwd. De garage staat voor een klein gedeelte op het perceel van de Eemnesserweg 29.

Ook is de afstand tussen de bestaande erfgrans tussen het tolhuis (het monument) en BRCOO-E-2289 momenteel ca 4,5m afstand. Waarbij wel vermeld dat dit gemeten is vanaf het overstek van het monument (wat ca 1300mm meet), maar wat wel als bebouwd oppervlak moet worden aangemerkt. Terwijl deze afstand, conform het geldende bestemmingsplan, 5m zou moeten zijn.

De driehoekige lay-out van het terrein zou hiervan de oorzaak kunnen zijn. Het terrein loopt namelijk in een trechtervorm naar het tolhuis toe. Waardoor 'alles zich ver-engt' naar het 'kruispunt' van de Eemnesserweg en de Schapendrift. Maar het is dus een gegeven dat de huidige situatie niet voldoet aan het huidige bestemmingsplan.

(De afbeeldingen hiernaast geven de huidige situatie van het plangebied weer).



Plattegrond plangebied (bron: app.pdok.nl).



Detail van bovenstaande plattegrond. Op de afbeelding zijn drie bouwwerken (aangeduid met 1, 2 en 3) weergegeven die niet bestaan en ook nooit hebben bestaan (bron: app.pdok.nl).



De oorspronkelijke achtergevel is nu de enige entree tot het tolhuis.
De daadwerkelijke (originele) voordeur is 'afgesloten' aangezien deze
momenteel direct op het fietspad uitkomt, kan deze niet meer
worden gebruikt

Het huidige bijgebouw, wat geen historische relatie
heeft met het hoofdgebouw



D. Nieuwe toekomstige situatie.

In de nieuwe situatie wordt het rijksmonumentale tolhuis gerestaureerd. Het bijgebouw zal worden gesloopt. (zie hiervoor ook de in het dossier opgenomen 'bouwhistorische quickscan'; uitgevoerd door bouwhistorisch onderzoeksbureau van Helsdingen. (Waarin oa. wordt aangegeven en onderbouwd dat dit bijgebouw geen historische relatie heeft met het hoofdgebouw). Hierdoor ontstaat aan de 'achterzijde' veel meer ruimte en vrij zicht op het monument. Wat daardoor veel zichtbaarder wordt en dus veel meer tot zijn recht kan komen.

Op de verdieping van de woning stellen we voor om ook aan de achterzijde (boven dus de huidige toegangsdeur) een dakkapel te plaatsen. De dakkapellen komen 'recht tegenover elkaar' te staan waarmee ze niet samen zichtbaar zullen zijn. Wel zijn ze vanaf de zijkant beperkt zichtbaar, maar door deze plaatsing blijft richting en functie (aangeven waar een 'voordeur/voorgevel' is) ongewijzigd. Hoewel de plaats aan de 'achterzijde' van de enige voordeur natuurlijk niet origineel is, dit wel een verwijzing naar de huidige actualiteit en daarmee o.i. verdedigbaar.

Tussen het hoofdgebouw en de nieuwe aanbouw (waarin de meeste eigentijdse functies in geplaatst zullen worden) zal een tussenlid worden geplaatst. Dit nieuwe tussenlid zal worden uitgevoerd in een geheel glazen materialisatie en uitstraling (zowel van wand als ook van het dak) zodat er een geheel eigen, maar ook geheel transparante verbinding komt tussen het historische monument en de nieuwe aanbouw. Hierdoor kan het monument geheel (rondom) zichtbaar blijven.

De nieuwe aanbouw heeft een zelfstandige langgerekte vorm en loopt met de lange zijde parallel evenwijdig aan de noordelijke perceelsgrens. En daarmee ook evenwijdig aan de bestaande bijbouw van de directe burens. (de bijbouw welke voor een klein gedeelte op het terrein van de Eemnesserweg is gerealiseerd).

De smalle voorgevel en de langgerekte vorm (die nergens echt zichtbaar is) van de nieuwe aanbouw, geeft de voorgestelde uitbreiding een duidelijk ondergeschikte uitstraling aan de hoofdbouw. Hierdoor ontstaat een rustig beeld aan de Eemnesserweg.

En mede omdat de aanbouw wat terugliggend van de 'rooilijn' is geplaatst, min of meer in lijn met de voorzijde van de bijbouw bij de burens, blijft er een 'open en vrij zicht' op het monument mogelijk.

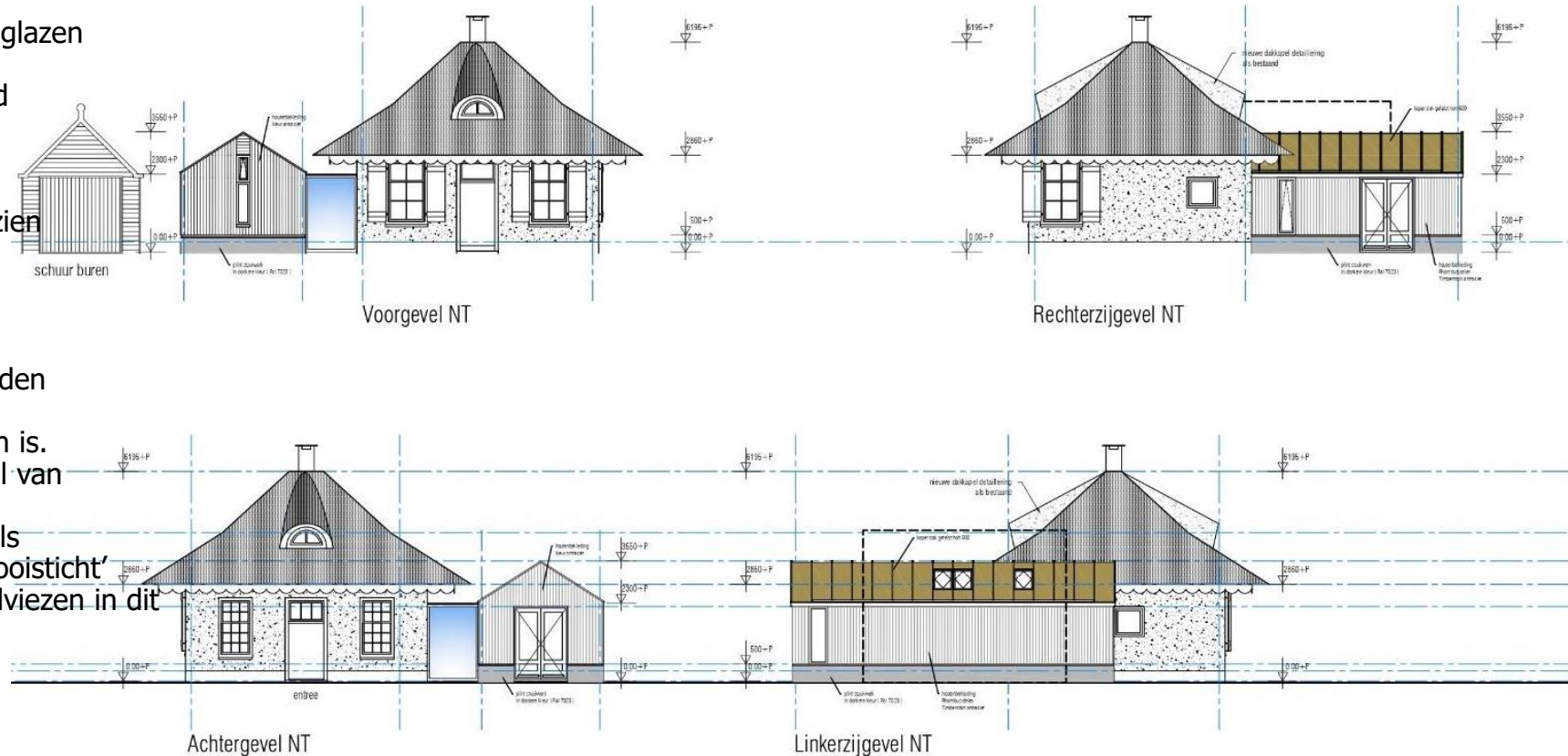


Door de plaatsing van de aanbouw aan deze kant (de noordzijde) van het monument, kunnen de zuid-, oost- en westzijde van het tolhuis geheel vrij van bebouwing blijven. En zal dus het tolhuis rondom, in zijn oorspronkelijk hoofdvorm, goed ervaarbaar blijven. Wellicht zelfs beter dan hoe dat momenteel het geval is. Dit omdat het huidige (en dus te slopen) bijgebouw een groot deel van het monument (vanuit de noord-oostzijde) uit het zicht houdt. Deze locatie is mede tot stand gekomen in overleg met de 'gemeente Blaricum'.

De uitstraling van deze aanbouw is zeer terughoudend voorgesteld met een donkerkleurig (antraciet) gestuukt plint. Met daarboven, ook in antraciet kleur, de houten geveldelen. De afscheiding tussen het houtwerk en de plint is door middel van een zorgvuldig mooi gedetailleerde overgang gemarkeerd.

De voorgestelde kozijnen zijn terughoudend gedetailleerd en op ingetogen wijze geplaatst in de gevelvlakken (een klein smal raam, in de verhouding van de raampartij van het tolhuis, aan de voorgevel. En een centraal in de achtergevel geplaatste pui met openslaande deuren). De bijbouw is voorzien van een koperen dak. Wat daarmee in kleur en zorgvuldige detaillering aansluit op het monument

Deze aanbouw wordt middels een geheel glazen tussenlid gekoppeld aan het monument. Dit tussenlid zal geheel worden uitgevoerd in glas (twee wanden een het dak zullen volledig in glas worden uitgevoerd). Door de toevoeging van dat tussenlid, blijft het monumentale tolhuis verder ontzien en worden de monumentale waarden van het gebouw volledig gerespecteerd.



Bij de restauratie en uitbreiding van het tolhuis worden de cultuurhistorische waarden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt, zoals op de bijgaande afbeeldingen te zien is. Deze voorgestelde uitvoering; door middel van het glazen tussenlid en de zeer ingetogen verschijning van de aanbouw zijn inmiddels in grote lijnen akkoord bevonden door 'mooisticht' en RCE (zie hiervoor ook de afgegeven adviezen in dit bouwdoossier).

E. Motivering voor het initiatief.

Voorliggend initiatief betreft het toelaten van een uitbreiding van een bestaand gebouw op minder dan 5 meter van de erfgrens. Waarbij in acht genomen moet worden dat het tolhuis een rijksmonument is. Behoud van, oa., dit monument is een zaak van nationaal belang. Thans staat dit rijksmonument leeg, wat op termijn tot verval kan leiden. Door middel van restauratie hopen de initiatiefnemer het monument te kunnen behouden voor het nageslacht.

- De bestemming blijft 'wonen'.
- Het initiatief is een aanpassing aan een bestaande woning. De (huidige) woning heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'wonen-2'. Dit betekent dat dit initiatief niet voor een verandering in de gemeentelijke woning voorraad zal zorgen; het aantal woningen blijft namelijk gelijk.
- Door restauratie van het rijks monumentale tolhuis zal deze ook tegelijkertijd geïsoleerd worden; waardoor duurzamer met energie om kan worden gegaan. Als dit voorgenomen plan uitgevoerd kan worden, komt er een energiezuinig pand. De onderdelen die zullen worden vervangen, moeten namelijk aan de nieuwbouweisen voldoen. Op deze wijze is een duurzamer energieverbruik gewaarborgd.
- Omdat de woning in de dorpskern van Blaricum is gelegen, is hier geen sprake van een uitbreidingsplan. Ook neemt het aantal woningen dus niet toe. (het betreft zogezegd geen nieuwbouwplan, maar een restauratieplan).
- Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Blaricum dorp 2018'. Het gebied heeft de enkelbestemming 'wonen -2' met de dubbelbestemming 'waarde en Archeologie -3'. Het tolhuis en de voorgestelde uitbreiding liggen buiten het bouwvlak. Verder heeft het tolhuis de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de maatvoering 'max. bouwhoogte 9m; max. goothoogte 4m'. Binnen de bestemming 'wonen-2' is het toegestaan om de aldus aangewezen gronden te bewonen.

Omdat het plan wel als passend wordt gezien op deze locatie (zie hiervoor het dossier) heeft de gemeente eerder besloten om via destijds 'de kruimelgevallenregeling' medewerking te verlenen aan de procedure. Waarmee indirect een positieve grondhouding tav dit initiatief door de gemeente is aangegeven.
- Het ter plaatse geldende bestemmingsplan vraagt een wat grotere afstand tussen de erfgrenzen en daarmee ook tussen de onderlinge panden, waardoor er in dit gebied een ruimere structuur wordt bewerkstelligd.

Echter zowel in de huidige toestand als zeker in het besproken initiatief is het in dit specifieke gebied niet mogelijk om aan de afstandseisen, die worden gesteld in het bestemmingsplan, te voldoen. Immers de huidige situatie en huidige bebouwing voldoen hier namelijk al niet aan. Het is hier niet mogelijk om aan de afstandseisen te voldoen omdat het bewuste perceel in een soort trechtersvorm is ingesloten tussen twee assen die worden gevormd door de Schapendrift en de Eemnesserweg.

Deze wegen lopen schuin naar elkaar toe en kruisen elkaar vlak naast het tolhuis. Het tolhuis zelf bevindt zich op het smalste, meest spitse stuk van het perceel.

De huidige bebouwing staat ook relatief wat dicht op elkaar en geeft hiermee ook de unieke en markante sfeer van deze vernauwende 'trechtersvorm' aan. Dit is in contrast met de voor Blaricum meer kenmerkende ruimere ruimtelijke structuur.

Een van de uitgangspunten bij het ontwerp is dan ook geweest om die sfeer van de huidige bebouwing, die overigens monumentaal is, te behouden, in plaats van vast te houden aan de op dit perceel onhaalbare maximale afstand tot de erfgrens van 5m.

Het initiatief sluit, zeker met de uitvoering met het tussenlid in glas, goed aan op deze grondvorm en de huidige bebouwingsstructuur. Waarbij, wellicht ten overvloede nog vermeld moet worden dat, ook in dit nieuwe initiatief nog steeds de bebouwing daadwerkelijk losstaat van elkaar en er dus een duidelijke 'doorzichtigheid' (en vrije doorkijk) aanwezig is en blijft.

- Van een mogelijke precedent werking kan geen sprake zijn, gezien de unieke ligging en situatie van dit perceel (zie de hierboven besproken trechtersvorm). En daarbij het gegeven dat deze bestaande situatie dus ook in de huidige vorm niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan geven deze locatie bij voorbaat reeds een unieke en onvergelykbare situatie.

F. Participatie

Het is bekend dat het nieuwe regime (de omgevingswet), waar de eventuele definitieve aanvraag inmiddels onder zal moeten gaan vallen, een participatie component heeft.

Momenteel loopt er dus nog voor dit initiatief een concept-aanvraag, welke is ingediend in 2023, en daardoor nog onder het oude WABO-regime viel. Hierdoor was een dergelijke participatie nog niet van kracht.

Mede door dit (bovenstaande) gegeven, maar ook mede gezien het feit dat er nog steeds 'slechts' een concept aanvraag loopt en we 'op voorhand' niet teveel (mogelijk) 'onnodige onrust' wilde veroorzaken, hebben we nog geen officiële participatie-acties ondernomen.

Wel moet worden vermeld dat we, gezien ook de trechtersvormige perceelsvorm, slechts te maken hebben met 1 directe buur. Deze buurman is een nieuwe bewoner met eveneens verbouwingsplannen. Hier is tussen onze initiatiefnemer en deze buurman regelmatig contact en is er inmiddels ook gesproken over de op hand zijnde 'verbouwingsplannen'. Echter wij durven tot op heden nog niet over een definitieve verschijningsvorm te spreken (of deze, hierbij voorgestelde verschijningsvorm inmiddels met de buurman te delen).

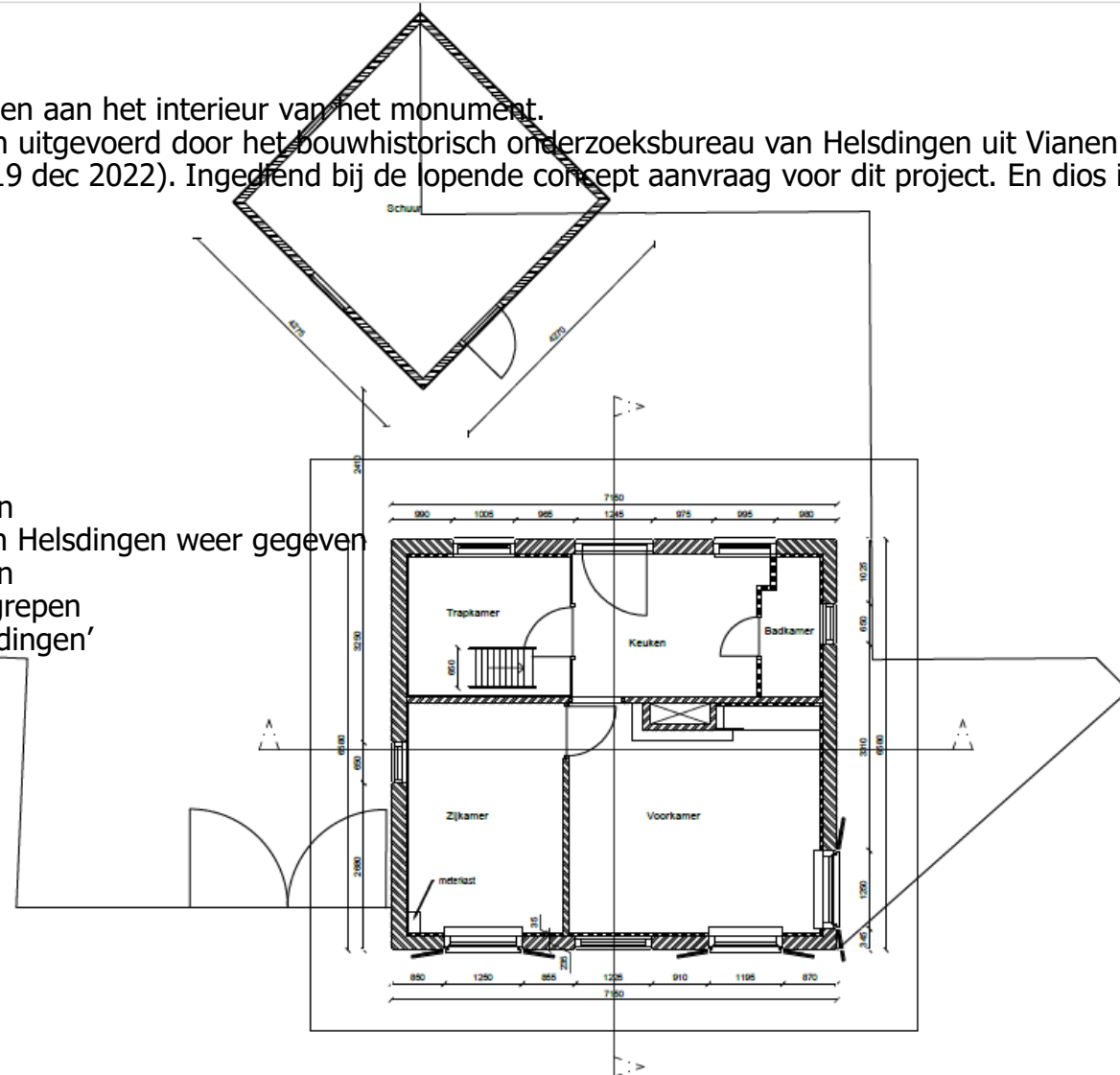
Echter er is, als vermeld, regelmatig contact met de directe buurman. En zodra er meer duidelijkheid is en er een meer definitief beeld kan worden gegeven, zullen wij deze graag met de buurman delen en bespreken. Het contact is immers reeds voldoende aanwezig.

F. Motivering aanpak interieur.

Hieronder bespreken (motiveren) we kort de voorgestelde ingrepen aan het interieur van het monument.
We doen dit naar aanleiding van de zgn. waardestellingen die zijn uitgevoerd door het bouwhistorisch onderzoeksbureau van Helsdingen uit Vianen.
Wat is verwoord in het rapport 'Bouwhistorische quickscan' (dd. 19 dec 2022). Ingediend bij de lopende concept aanvraag voor dit project. En dios in het bouwdoossier aanwezig).

We laten dit op de volgende wijze zien (door per verdieping) :

- In eerste instantie de bestaande huidige toestand af te beelden
- Het volgende blad worden de waardestellingen van bureau van Helsdingen weer gegeven
- Daarna een schets plan met de door ons voorgestelde ingrepen
- Gevolgd door een blad met een beknopte motivering bij de ingrepen
- En als laatste per verdieping een paar 'sfeer/voorbeeld-afbeeldingen'



Bestaande toestand begane grond



Categorie 1; Hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/ of de betekenis van het object of gebied.



Categorie 2; Positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/ of de betekenis van het object of gebied.



Categorie 3; Indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/ of de betekenis van het object of gebied.



Waardering balklagen/ zoldering/ kap

Deze waardering wordt in de tekening aangegeven door een kruis in de betreffende ruimte te plaatsen. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.



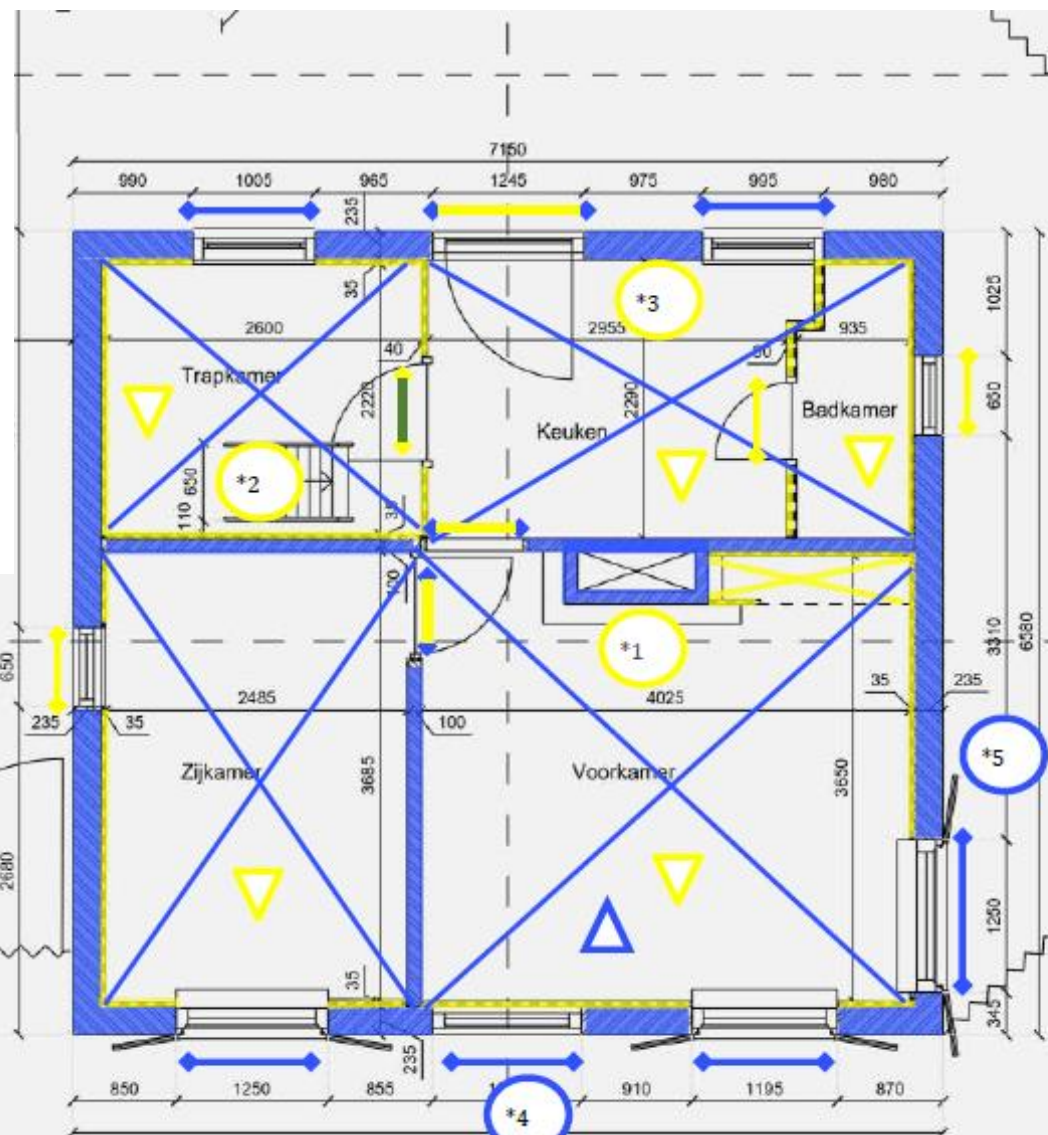
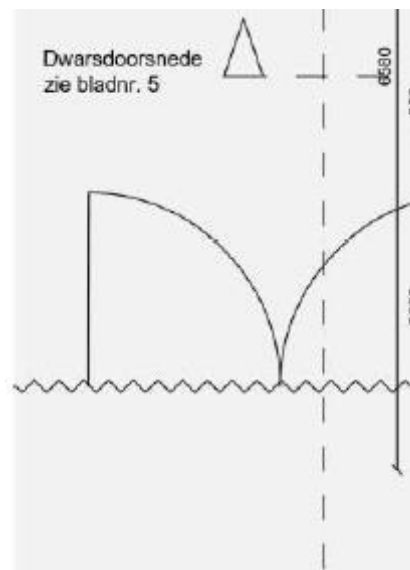
Waardering plafonds. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.



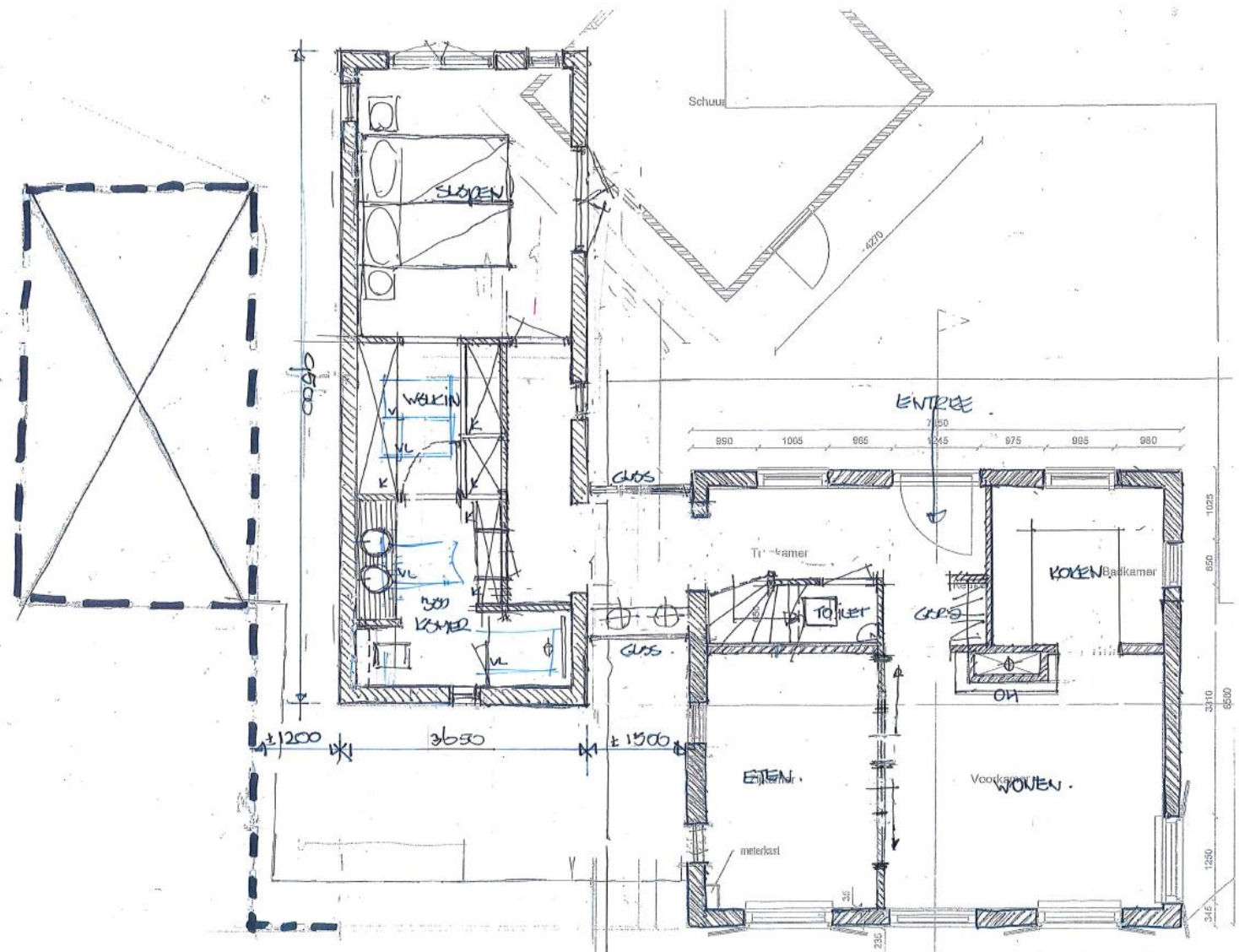
Waardering vloeren. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.



Waardering van interieurelementen, met nummer. In de ruimte die zo is aangeduid bevinden zich waardevolle interieurelementen. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.



Bestaande toestand begane grond, waardestelling



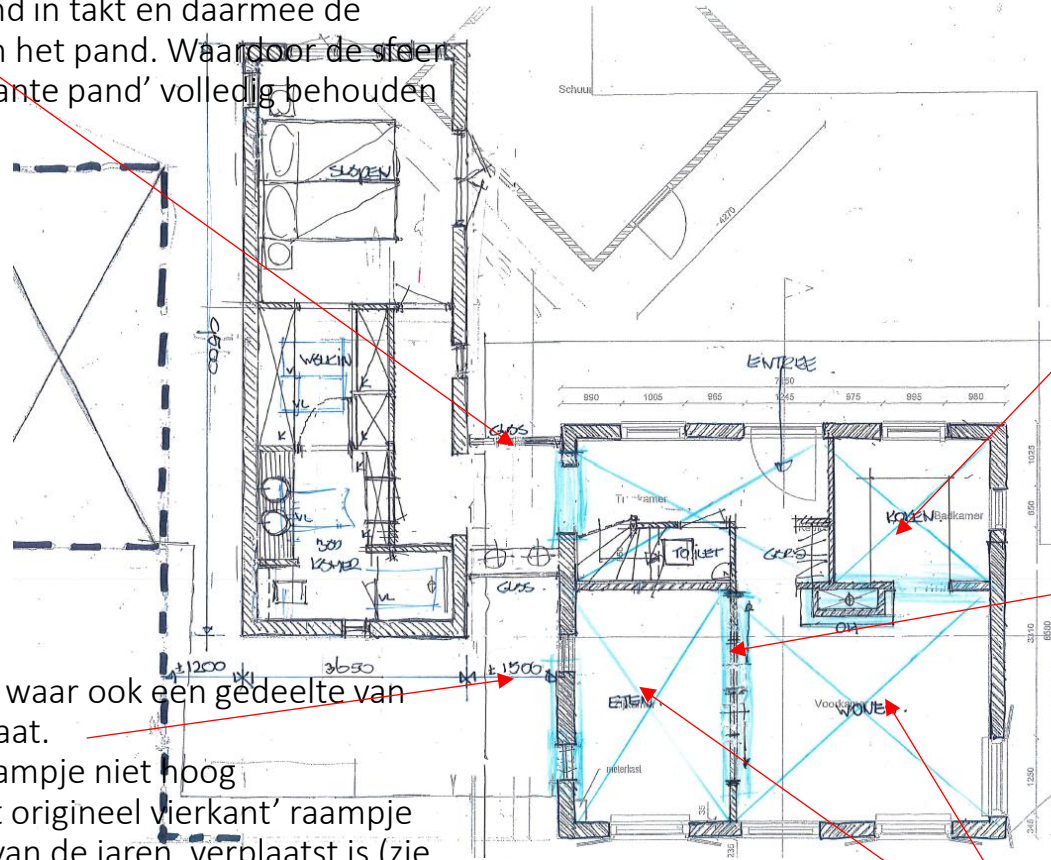
Nieuwe toestand begane grond

1.

Opening in buitenwand, tbv het kunnen creëren van de doorbraak naar de aanbouw. We houden ca 500mm van de hoek van de buitenwand in takt en daarmee de 'beleving' van de hoek van het pand. Waardoor de sfeer en beleving van het 'vierkante pand' volledig behouden blijft.

2.

Dit is een geheel blinde gevel waar ook een gedeelte van de nieuwe aanbouw 'voor' staat. Ook is het bestaande gevelraampje niet hoog gewaardeerd. Is ook een 'niet origineel vierkant' raampje wat ook mogelijk, in de loop van de jaren, verplaatst is (zie ook het bijgevoegde rapport van 'van bouwhistorisch onderzoeksbureau van Helsdingen'). We stellen dan ook voor om in deze gevel nog eenzelfde klein gevelraampje te plaatsen. Geen historiserende bouw en ook blijft de hooggewaardeerde gevel hiermee ruimschoots in takt en goed 'beleefbaar'.



5.

Deze gehele binnenwand is hooggewaardeerd, behalve de huidige deur en aan-/ingebouwde kast. Ook hier stellen we voor de wand dan ook wel in zijn geheel 'zichtbaar te houden'; door slechts de huidige aan-/ingebouwde kast te verwijderen en er slechts een kleine opening naar de nieuwe keuken in te realiseren. Waardoor er ook hier voldoende 'muur' boven en aan weerszijden van de 'opening' aanwezig blijft. En de oorspronkelijke structuur van het 'Tolhuis' ook behouden blijft.

4.

Deze gehele binnenwand is hooggewaardeerd, behalve de huidige deur en kozijn. We stellen voor de wand dan ook wel in zijn geheel 'zichtbaar te houden'. Maar er een groot kozijn in te plaatsen, met voldoende 'muur' boven het kozijn en aan weerszijden van het kozijn. Hierdoor blijft er wel duidelijk een muur aanwezig en daarmee blijft dus ook de oorspronkelijke structuur van het 'Tolhuis' zichtbaar. Maar wel, indien gewenst (door het openen van deze deuren) een beleving van een ruimte mogelijk is.

3.

Alle plafonds blijft in takt en in het zicht (houten balken).

Nieuwe toestand begane grond, met motivering



Foto's (voorstel nieuw en bestaand) behorend bij opmerking 4

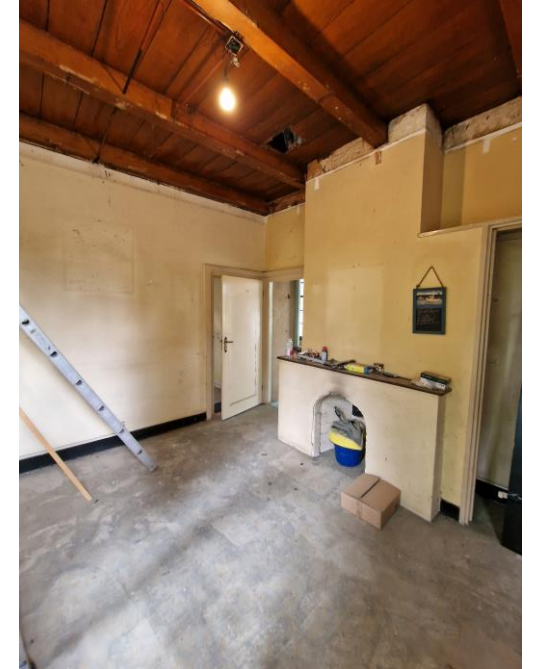


Foto (bestaand) behorend bij opmerking 5

Fotovoorbeelden bij nieuwe toestand begane grond

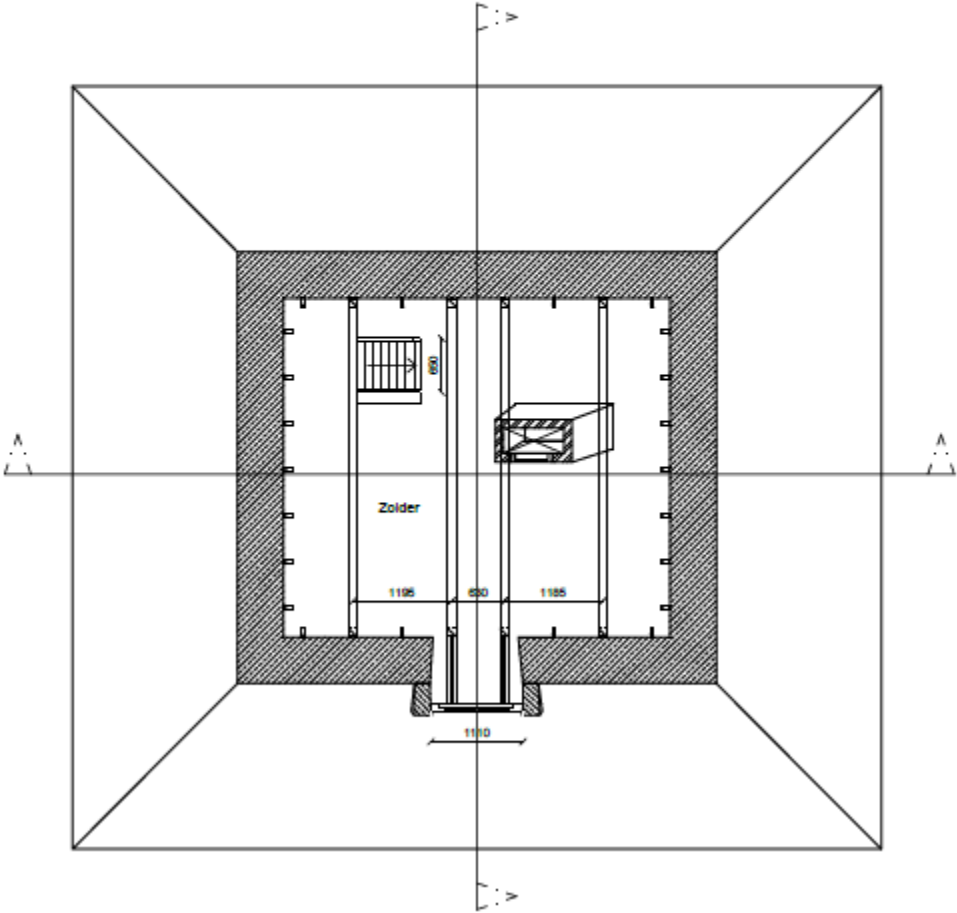
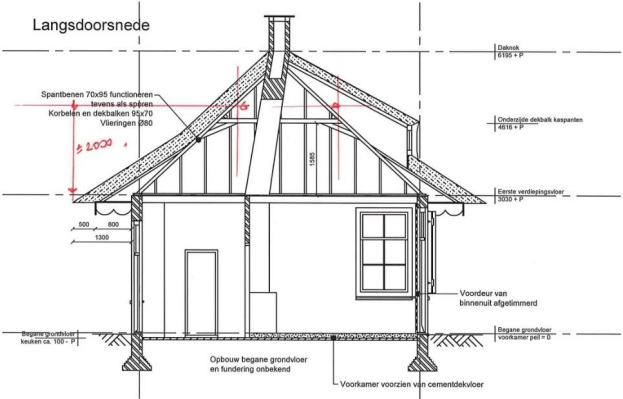
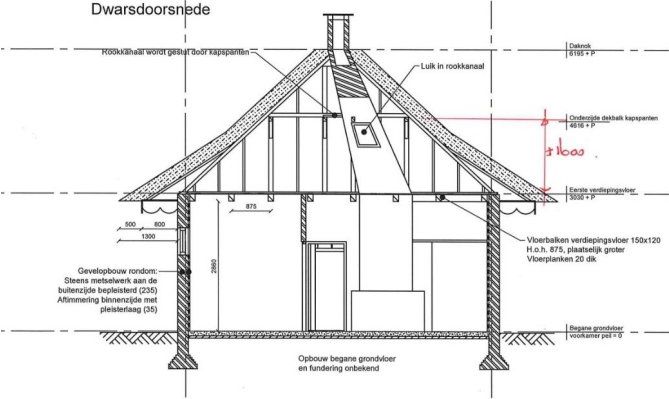


Foto's (bestand) behorend bij opmerking 3



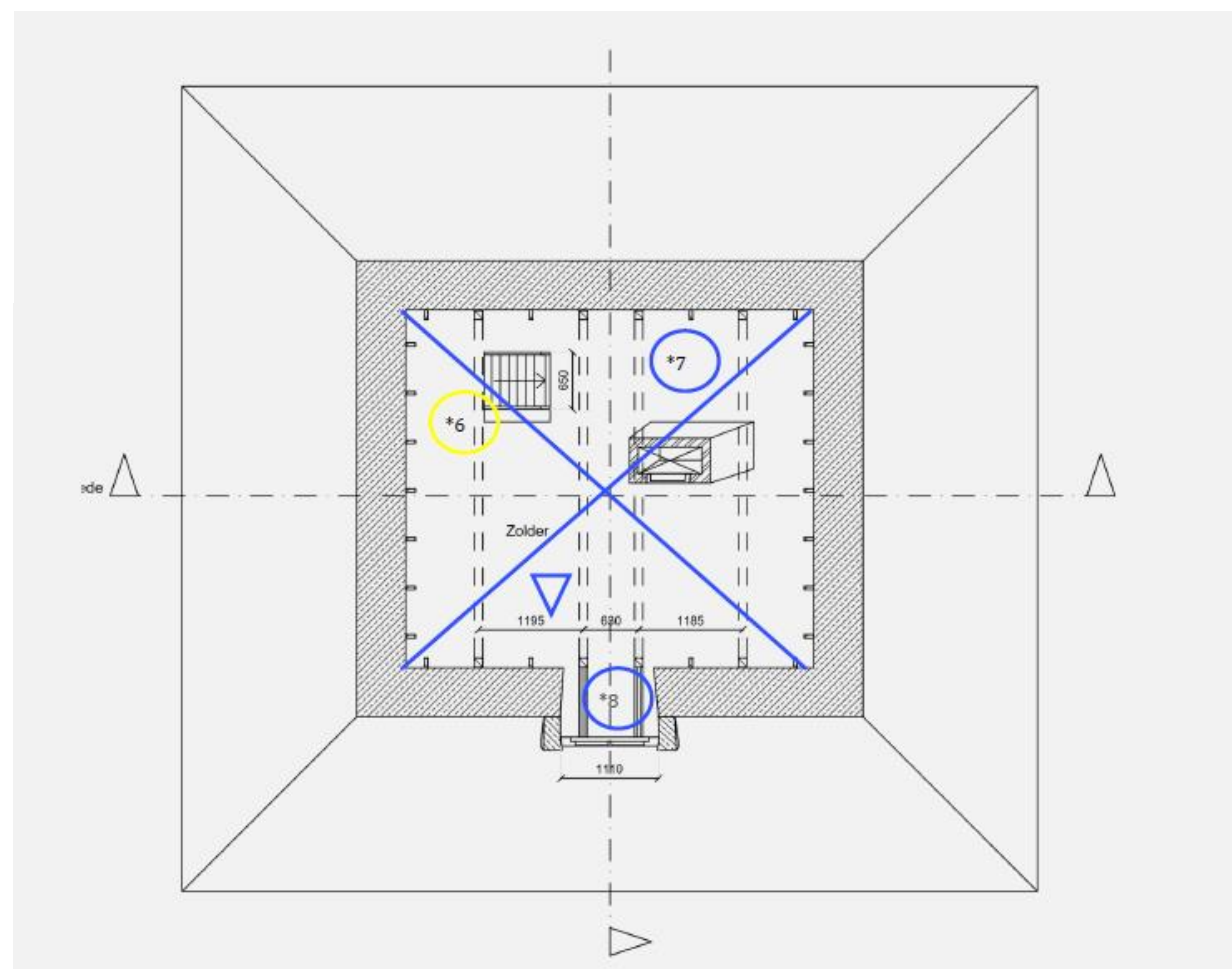
Foto's (bestand) behorend bij opmerking 2

Bestaande toestand zolderverdieping



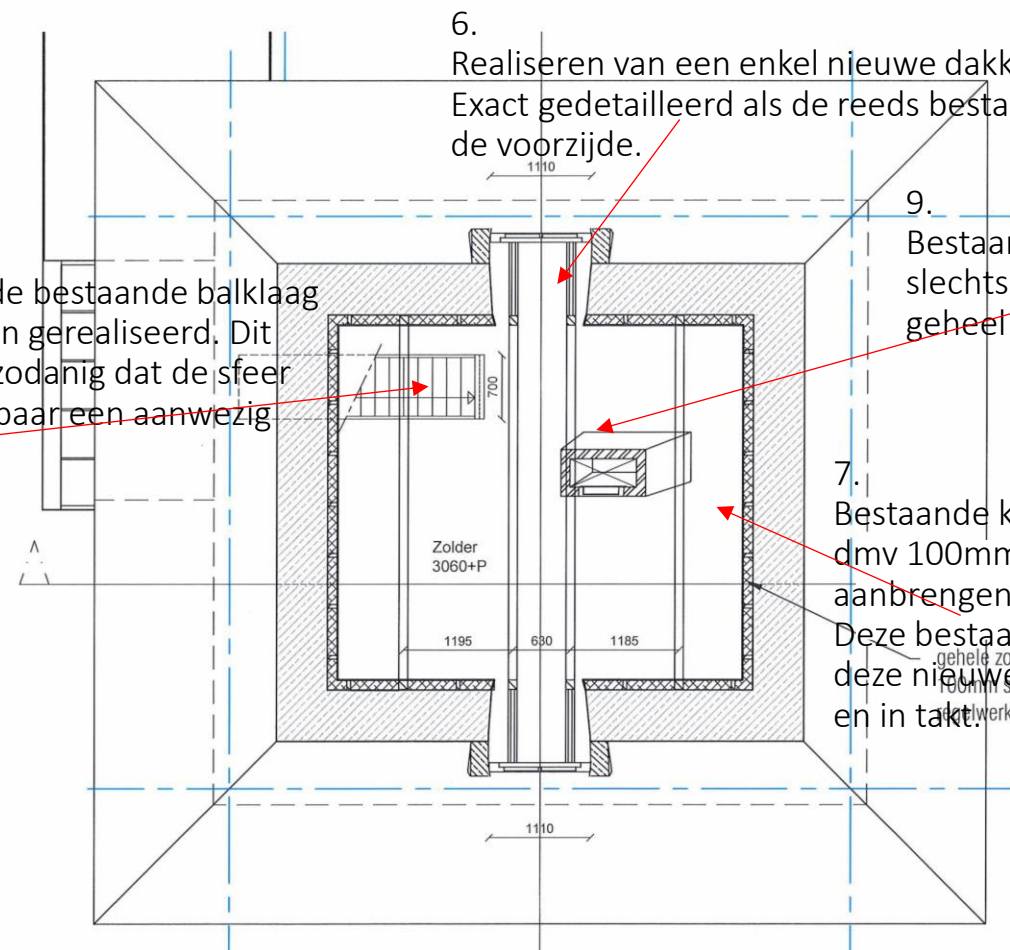
Bestaande toestand zolderverdieping (met 2 doorsneden)

- Categorie 1; Hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/ of de betekenis van het object of gebied.
- Categorie 2; Positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/ of de betekenis van het object of gebied.
- Categorie 3; Indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/ of de betekenis van het object of gebied.
- Waardering balklagen/ zoldering/ kap
Deze waardering wordt in de tekening aangegeven door een kruis in de betreffende ruimte te plaatsen. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.
- Waardering plafonds. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.
- Waardering vloeren. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.
- Waardering van interieurelementen, met nummer. In de ruimte die zo is aangeduid bevinden zich waardevolle interieurelementen. De kleur komt overeen met de hierboven genoemde categorieën.



Bestaande toestand zolderverdieping, waardestelling

8.
Realiseren van een trapgat. Er zal in de bestaande balklaag bij 1 balk een raveling moeten worden gerealiseerd. Dit stellen we zo beperkt mogelijk voor, zodanig dat de sfeer van de huidige balk laag geheel zichtbaar en aanwezig blijft



6.
Realiseren van een enkel nieuwe dakkapel (osse-oog)
Exact gedetailleerd als de reeds bestaande osse-oog aan de voorzijde.

9.
Bestaande rookkanaal en centraal geplaatste dakdoorvoer slechts herstellen en 'isoleren'; maar blijven bestaand en geheel in takt.

7.
Bestaande kap (van binnen uit) geheel naisoleren dmv 100mm steenwol, regelwerk en gipsplaten aanbrengen over de bestaande kapconstructie. Deze bestaande constructie blijft daardoor (achter deze nieuwe isolatie en gipsplaat) geheel bestaand en in takt.

Nieuwe toestand begane grond, met ingrepen en motivering



Foto (bestaand) behorend bij opmerking 6 en 7