

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Bindend advies gemeenteraad voor het uitbreiden Tolhuis aan de Eemesserweg 29 Blaricum

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Het plan is om het bestaande rijksmonumentale Tolhuis weer te gaan bewonen en daarom wil de eigenaar het gebouw verbouwen, verduurzamen en uitbreiden met behoud van en respect voor de monumentale en cultuur-historische waarden.

Besluiten

1. Een positief bindend advies uit te brengen op het schetsplan voor het verbouwen, verduurzamen en uitbreiden van het tolhuis aan de Eemnesserweg 29, zoals opgenomen in de bijgevoegde Bopa-motivering en bijbehorende tekening.

Aanleiding voorstel

Het plan is om het bestaande rijksmonumentaal Tolhuis weer geschikt te maken voor bewoning. Maar het pand lijkt intern niet makkelijk en verantwoord naar de huidige maatstaven, geschikt te maken voor bewonen zonder de bestaande karakteristieken aan te tasten. Daarom heeft de eigenaar gekozen om het gebouw intern ondergeschikt te verbouwen, goed te verduurzamen en een semi-vrijstaande aanbouw te realiseren. Dit alles met behoud van en respect voor de monumentale en cultuur-historische waarden. De semi-vrijstaande uitbreiding is bedoeld om de woonoppervlakte te verruimen en het woon- en leefgenot van het Tolhuis te vergroten. De bewoning en permanent gebruiken van het pand is daarnaast ook nog in het belang van behoud van het monument zelf, omdat daardoor het onderhoud ter hand wordt genomen en verwaarlozing wordt tegengegaan.

Doel

Doel van dit voorstel is om de raad de mogelijkheid te bieden om hun adviesrol te vervullen, als het gaat om zaken die van maatschappelijk belang zijn, zoals bij dit Tolhuis dat als zeer specifiek en bijzonder gebouw beschouwd mag worden.

Toelichting besluit (argumenten)

- 1.1. De monumentale en cultuurhistorische waarden van het tolhuis worden met de voorgestelde uitbreiding gerespecteerd.*

Door toevoeging van een smal tussenlid en daaraan de in hoogte en uitstraling ondergeschikte aanbouw te situeren, blijft het rijksmonumentale tolhuis volledig in tact en herkenbaar, waardoor de monumentale en cultuurhistorische waarden van het gebouw gerespecteerd worden, maar tegelijkertijd wordt het woon- en leefgenot vergroot.

- 1.2. De beperkte hoogte, terugliggende positie en vrij en los van het tolhuis gekozen positie maken de aanbouw omgevingsplan-technisch aanvaardbaar.*

De voorgestelde oppervlakte van de uitbreiding voldoet niet aan regels van het omgevingsplan. De perceelsgrens afstand moet minimaal 5,0 m zijn en is nu 1,2 m. De perceeloppervlakte is 387,8 m² en daarop mag maximaal 110 m² aan bebouwing (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) worden gerealiseerd. Met de aanbouw komt het bebouwd oppervlak op 82 m² (Tolhuis is 47 m² + aanbouw van 35 m²). Maar vanwege de beperkte hoogte, de terugliggende positie en vrij en los van het tolhuis gekozen positie maken de aanbouw omgevingsplan-technisch ondergeschikt en aanvaardbaar.

- 1.3. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn op hoofdlijnen akkoord.*

Zowel de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kunnen in belangrijke mate op hoofdlijnen instemmen met de hoofdopzet van het voorliggende voorstel met aanbouw, glazen tussenlid en de herindeling van het Tolhuis. Wel is benadrukt dat het plan een verdere uitwerking behoeft om definitief een positief advies te verkrijgen van de welstandscommissie bij de vergunningaanvraag. Nadruk wordt gelegd op de uitwerking van de bevestiging van het glazen tussenlid op het tolhuis, hoe zorgvuldig zal worden geïsoleerd, het afraden om nieuwe openingen in de gevel en nieuwe dakkapel te realiseren. Verder wordt aandacht gevraagd voor zorgvuldige detaillering, materialisering en kleurgebruik ter versterking van oorspronkelijke karakteristiek en de cultuurhistorie.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aspect in de fysieke leefomgeving en is onderdeel van alle ruimtelijke initiatieven. Het aspect verduurzaming is naast de verbouwing en uitbreiding van en aan het tolhuis, reden geweest om dit plan te initiëren en wordt bij de verdere uitwerking en uitvoering in lijn met de gemeentelijke duurzaamheidsvisie integraal meegenomen.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Omgevingsplan, Omgevingswet, Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL), Welstandsnota

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1. Verbouwen van en uitbreiden aan monument is geen aangewezen 'geval' voor bindend advies.

Het verbouwen en uitbreiden van en aan dit rijksmonument is niet rechtstreeks aangewezen als een omgevingsplanactiviteit waarvoor bindend advies van de raad verplicht is. Maar omdat dit tolhuis van wege monumentale en cultuurhistorische waarde van maatschappelijk belang en enig in zijn soort in Blaricum is, heeft het college gemeend om in dit specifiek geval wel van de raad een bindend advies te vragen. Naast het feit dat de CRK en de RCE met het plan in belangrijke mate op hoofdlijnen hebben ingestemd, is het college van overtuigd dat met de verbouwing, verduurzaming en uitbreiding de monumentale en cultuurhistorische waarden worden versterkt en dat het behouden van het Tolhuis hiermee wordt verzekerd.

Financiën

Dit voorstel en dus het besluit nemen op dit voorstel, heeft geen negatieve financiële gevolgen. Financiële gevolgen, volgend uit de nog formeel te doorlopen omgevingsvergunningsprocedure komen via verplichting uit de legesverordening, geheel voor rekening van de initiatiefnemer van het plan.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Nadat het college een besluit op dit voorstel heeft genomen, gaat het raadsvoorstel via de gebruikelijke route naar de raadscommissie voor behandeling en vervolgens door naar de raad voor de formele bindend advisering. Daarna is de weg vrij voor het college om een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning

Communicatie

Het door de raad af te geven bindend advies heeft geen rechtstreekse werking en daarom staan er ook geen zienswijze, bezwaar en beroepsmogelijkheden op dit specifiek besluit open. Het besluit hoeft ook niet als zelfstandig besluit formeel te worden bekendgemaakt omdat een bindend advies alleen een ondersteunend besluit is binnen de omgevingsvergunningsprocedure. Verder zijn er verplichte participatie tijdens de formele procedure waarop een ieder nog iets over het plan mag vinden. Nadat het college een besluit op dit voorstel heeft genomen, gaat het raadsvoorstel via de gebruikelijke route naar de commissie voor behandeling en vervolgens door naar de raad voor de formele vaststelling.

Bijlagen

Bopa-motivering

1. Bopa-motivering uitbreiding tolhuis Eemnesserweg 29
2. Advies van BEL-Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

3. Advies van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
4. Tekening uitbreiding tolhuis Eemnesserweg 29
5. Raadsbesluit uitbreiding tolhuis Eemnesserweg 29

Steller

R.R. Lugard(rluga).

Registratiedatum

05 augustus 2025