

Memo zienswijze Schapendrift 37 eerste omgevingsplanwijziging Blaricum

Van: College van burgemeester en wethouders gemeente Blaricum

Steller: R.R. Lugard

Datum: 3 december 2025

Aanleiding

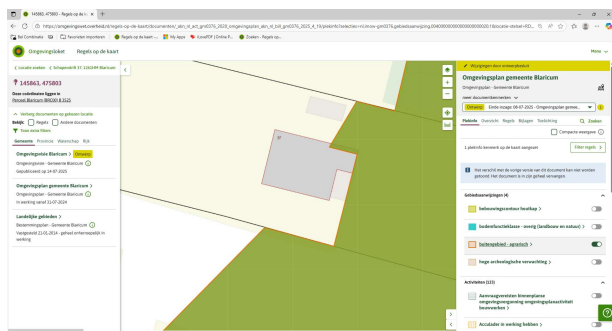
Tijdens de vergadering van de agenda commissie op 24 november jl. werd bij de bespreking van het raadsvoorstel “Vaststellen 1^e omgevingsplanwijziging voor thematische regels Blaricum” door de commissie geconcludeerd dat in de bijbehorende nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen de zienswijze t.a.v. Schapendrift 37 onvoldoende was toegelicht en dat hiervoor een verdere verduidelijking noodzakelijk was voordat de stukken openbaar kunnen worden gemaakt. De agenda commissie heeft toen besloten het voorstel van de agenda af te halen en dit door te schuiven naar de commissie- en raadbehandeling in januari 2026. Onderstaand wordt de situatie van Schapendrift 37 nader toegelicht.

Waar gaat het precies over

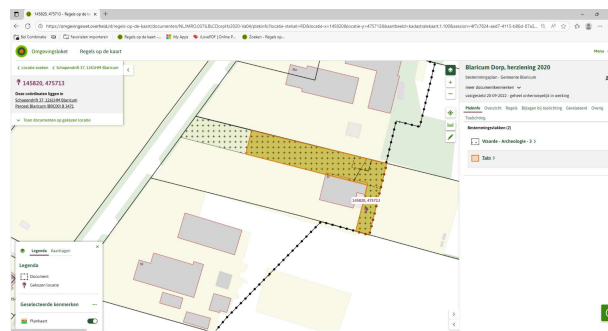
In de ontwerp-omgevingsplanwijziging is de grens van het ‘buitengebied – agrarisch’ strak tegen de achterkant van het huis Schapendrift 37 gelegd (zie plaatje – 1 hieronder), terwijl de raad via een bestuurlijke lus op 20 september 2022 een herziening van Blaricum Dorp heeft vastgesteld om een strook van ruim 6,0 m met de bestemming ‘Tuin’ achter de woning Schapendrift 37 te leggen als compensatie en even groot als het deel van de strook naast de woning vanaf 1,0 m achter de voorgevel, dat niet meer als ‘bebouwingsgebied’ mag worden beschouwd. Het raadsvoorstel, –besluit en gemarkeerde planregels zijn samengevoegd en bij deze memo toegevoegd.

In de beantwoording van de zienswijze is terecht opgenomen dat de grens van het buitengebied in het ontwerp omgevingsplanwijziging niet in overeenstemming is met de feitelijke planologische situatie en dat daarom die grens wordt aangepast.

De advocaat van Schapendrift 35a is over deze memo telefonisch en per email geïnformeerd.



plaatje – 1



plaatje – 2

Reikwijdte van de eerste omgevingsplanwijziging

De eerste planwijziging richt zich alleen op regels die gemeente breed gelden en die alleen in een opzet, structuur en techniek zijn gewijzigd, zonder de juridische essentie aan te tasten en zonder aan bestaande rechten en plichten te komen. De wijziging die bij Schapendrift 37 wordt doorgevoerd heeft alleen betrekking op de grens tussen het buitengebied en de rest van Blaricum. De locatie specifieke omgevingsplanregels, zoals die voor de strook tussen Schapendrift 37 en Schapendrift 35a gelden, worden in de twee omgevingsplanwijziging die momenteel wordt voorbereid opgepakt.

Huidige planologische situatie

- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Blaricum Dorp op 6 maart 2018 heeft de raad een amendement aangenomen om een strook tussen Schapendrift 35a en 37 te wijzigen van agrarisch –zoals het al bestemd was in het vorige bestemmingsplan– naar bestemming ‘Tuin’ behorende bij Schapendrift 37. Hiertegen heeft de eigenaar van Schapendrift 35a beroep aangetekend en is de ‘tuinbestemming’ de betreffende strook vernietigd. De reden om de ‘tuinbestemming’ te vernietigen was dat de bestemming ‘Tuin’, die als erf bij de woning op Schapendrift 37 hoort, gebruikt kon worden om de woning uit te breiden, waardoor de afstand van bewoning tot het bedrijf op Schapendrift 35a zou worden verkleind en hierdoor de bedrijfsvoering onredelijk zou belemmeren.
- Na een langdurig juridisch proces heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State toegestaan dat de strook de bestemming ‘Tuin’ mag krijgen en omdat er locatie–specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening, moet een planregeling worden opgenomen die vergunningvrij bouwen op de strook inperkt, waardoor de bestaande woning op Schapendrift 37 niet vergunningvrij op de strook kan worden uitgebouwd en de bedrijfsactiviteiten van Schapendrift niet kunnen worden belemmerd.
- De afdeling heeft de gemeente via een zogenaamde ‘bestuurlijke lus’ erop gewezen om bij het inperken van vergunningvrij bouwen op de strook links van Schapendrift 37 te overwegen om dat deel van het perceel dat niet meer voor vergunningvrij in aanmerking komt, ergens anders te compenseren. Er is gekozen om direct achter de woning een strook met de bestemming ‘Tuin’ te leggen, die wel voor vergunningvrij kan/mag worden benut.