

CONCEPT · CONCEPT · CONCEPT

KERNRANDVISIE

EEMNES

R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

COLOFON

PROJECT

Kernrandvisie Goyergracht Eemnes

Projectnummer: 1922000

OPDRACHTGEVER

Gemeente Eemnes

Zuidersingel 1

3755 AZ Eemnes

035 751 3333

OPSTELLER

Guido van Loenen

Adriaan Weerheim

Rho Adviseurs voor leefruimte

Central Post, Delftseplein 27b

3013AA Rotterdam

t: 010 201 8555

DATUM EN STATUS

28 oktober 2016 | Concept



gemeente eemnes



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6	5.	DEELUITWERKINGEN	54
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6	5.1	STAL RIEDER	58
1.2	LIGGING PLANGEBIED	8	5.2	STAL NOOITGEDACHT (ZWANIKKEN)	60
1.3	PROCES	10	5.3	TUINCENTRUM	62
1.4	HERIJKING	11	5.4	SPOOKBOS	64
1.5	LEESWIJZER	11	5.5	WELLNESS	66
2.	INVENTARISATIE	12	5.6	GOLFBAAN	68
2.1	FOTOVERSLAG	14	5.7	CREMATORIUM	70
2.2	KANSENKAART	16	6.	UITVOERBAARHEID	72
2.3	BELEIDSKADER	18	6.1	BELEID EN BORGING	74
3.	ANALYSE BEELDKARAKTERISTIEK	20	6.2	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	80
3.1	HISTORIE	22	7.	BIJLAGEN	82
3.2	BEELDVERHAAL	24	7.1	INSPRAAKREACTIES EN ZIENSWIJZEN	84
3.3	GROENSTRUCTUUR	28	7.2	VERSLAGLEGGING PARTICIPATIEAVONDEN	86
3.4	INFRASTRUCTUUR	32	7.3	OVERZICHT INITIATIEVEN	92
3.5	FUNCTIES	34	7.4	EIGENDOMSSITUATIES ROUTENETWERK	94
4.	VISIE	36	7.5	SCENARIO'S	96
4.1	LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK	38	7.6	KOSTENTABEL	104
4.2	ROUTENETWERK	42			
4.3	BOUWMOGELIJKHEDEN	46			
4.4	BEELDKWALITEIT	50			





1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

In het gebied rond de Goyergracht en de A27 in Eemnes staan veranderingen op stapel. Ondernemers en eigenaren in het gebied hebben initiatieven voor uitbreiding van hun bedrijf, functieverandering van hun perceel of een nieuwe bedrijfsmatige ontwikkeling.

Voor dergelijke wijzigingen in het buitengebied (bestemmingswijziging) is toestemming van de Provincie Utrecht nodig. De provincie wil ontwikkelingen gaan sturen op kwaliteit, daarom vraagt zij gemeenten na te denken over samenhangend kwaliteitsbeleid voor de kernranden. In de vorm van een kernrandvisie kan de gemeente Eemnes inzicht geven in haar beleid van sturing op de ruimtelijke kwaliteit in het hele gebied en is een dialoog met de provincie mogelijk.

De kernrandvisie dient in samenhang inzicht te geven in de mogelijke ontwikkelingen en de kwaliteitsverbetering die hierbij hoort.





KERNRANDZONE GOYERGRACHT

1.2 PLANGEBIED

Eemnes ligt in het noordwestelijk gedeelte van de provincie Utrecht op de grens waar het boslandschap van het Gooi overgaat in het polderlandschap van het Eemland. Al enkele eeuwen geleden is hier de Goyergracht aangelegd. Deze plek omvat een rijke historie als het gaat om de grenstelling van de provincie Utrecht en Noord-Holland. De Goyergracht zelf vormt de westelijke grens van de kernrandzone Goyergracht. De oostelijke grens is de snelweg A27 die een duidelijke barrière vormt in het landschap. Hoewel het gebied binnen de gemeentegrenzen van Eemnes ligt, lijkt het door de ligging van de A27 meer bij de kernen Blaricum en Laren te horen. De kernrandzone Goyergracht vormt in de beleving eerder de voortuin van Blaricum en Laren dan de achtertuin van Eemnes.





KERNRANDZONE GOYERGRACHT

1.3 PROCES

De totstandkoming van de kernrandvisie is een proces geweest waarbij intensief overleg met de betrokken partijen heeft plaatsgevonden.

Het overleg met de gebruikers, ondernemers en eigenaren van het plangebied heeft daarbij een centrale rol gespeeld. Aangezien de ontwikkeling van een gebied grotendeels afhankelijk is van de toekomstplannen van de eigenaren zelf, is het belangrijk deze helder in beeld te krijgen. In twee rondes hebben intensieve werksessies plaatsgevonden. In eerste instantie hebben de gebruikers, ondernemers en eigenaren de kwaliteiten en knelpunten in het gebied aangegeven. In de tweede ronde zijn hun ideeën en wensen

in relatie tot de kwaliteitsverbetering besproken. Op basis van deze inventarisatie is een vakmatige gebiedsanalyse uitgevoerd waarin het gebied meer in samenhang is beschreven. Hier is gestreefd om zo concreet mogelijk te beschrijven wat de kansen en beperkingen van het gebied zijn.

Tijdens het proces heeft ook meerdere keren overleg met de Provincie Utrecht plaats gevonden. Dit overleg was vooral gericht om de juiste vertaling van het provinciale beleid voor het plangebied van de Goyergracht te kunnen maken.



HUIFKARTOCHT MET DE RAAD DOOR HET PLANGEBIED

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

1.4 HERIJKING

De opzet van de kernrandvisie ging oorspronkelijk uit van uitnodigingsplanologie. Het proces van de inventarisatie met eigenaren en stakeholders was daar ook op gericht. Vooral bij de inspraak tijdens de raadsbehandeling van de visie bleek er veel weerstand te bestaan tegen deze open uitnodiging. Vooral vanuit de omgeving (net buiten de kernrand) lijkt er angst te bestaan voor een wildgroei aan bouwwerken.

De oorspronkelijke visie bood genoeg aanknopingspunten om de kwaliteit van de kernrandzone juist aan de hand van deze ontwikkelingen te verbeteren. Het is echter van belang dat het draagvlak voor de visie wordt vergroot. Dit heeft geleid tot de keuze om een beperkter aantal ontwikkelingen dan aanvankelijk was voorzien in de visie mee te nemen. Deze grotere initiatieven zijn gekozen omdat zij ruimtelijk structureel kunnen bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de kernrandzone. Daarnaast hebben deze initiatieven naar het inzicht van de gemeente een meerwaarde ofwel door een maatschappelijke bijdrage (zorg en/of educatie) ofwel een functionele / economische betekenis (toekomstperspectief bestaande functies, werkgelegenheid).

Bij de uiteindelijke afweging over de omvang van de ontwikkeling zijn de uitgangspunten uit deze visie (landschappelijk raamwerk) doorslaggevend.

De mogelijkheden voor kleinere ontwikkelingen (< 100m²) komen in zijn geheel te vervallen en daarmee ook de kleinschaligere intensivering van het gebruik.

De kernrandvisie blijft zich evenwel richten op de

kwaliteitsverbetering van de kernrandzone. Er zijn op dit moment geen middelen en/of financiering om de kwaliteitsverbetering die wenselijk wordt geacht, mogelijk te maken. Door een zevental ontwikkelingen in de visie op te nemen worden deze middelen voor de kwaliteitsverbetering wel gegenereerd. Voor het noordelijk deel betreft dit twee ontwikkelingen, de percelen zijn hier kleiner en het landschap kwetsbaarder. In het zuidelijk deel betreft het vijf ontwikkelingen. Het landschap is hier robuuster.

1.5 LEESWIJZER

Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de inventarisatie in hoofdstuk 2. De inventarisatie is met de belanghebbenden opgesteld en vormt het vertrekpunt van de visie.

De analyse in hoofdstuk 3 is de weergave van de aanwezige structuren zowel ruimtelijk als functioneel.

De feitelijke visie is beschreven in hoofdstuk 4. Vanuit het formuleren van een landschappelijk raamwerk en belangrijke routes worden de mogelijkheden aangegeven voor ruimtelijke ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste initiatieven uitgewerkt, hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoeringsaspecten.

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

2. INVENTARISATIE

INLEIDING

Om naar de mogelijke ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van de kernrandzone in de toekomst te kunnen kijken, is een goede inventarisatie nodig. Dit is in eerste instantie gedaan samen met de gebruikers, ondernemers en eigenaren in de kernrandzone. Zij kennen het gebied het beste en zij staan daarom ook centraal in de uitvoering.

In twee rondes hebben participatieavonden plaatsgevonden. Bij de start van het proces zijn als eerste inventarisatie belangen en meningen van de gebruikers en eigenaren van de Goyergracht verzameld. De kwaliteiten en knelpunten zoals deze door de huidige gebruikers en eigenaren van het gebied worden ervaren, zijn daardoor goed in beeld gekomen.

Bij de tweede ronde van bijeenkomsten stond de ontwikkelingsrichting centraal. Aan de hand van een tweetal scenario's is besproken waar het gebied naar toe kan groeien.





KERNRANDZONE GOYERGRACHT

2.1 FOTOVERSLAG

In de gesprekken over het plangebied van de Goyergracht is niet alleen aan de hand van kaartmateriaal over knelpunten en kansen gesproken. Aan de hand van een set foto's zijn tijdens de eerste twee overleggronden de meningen en reacties van de gebruikers en eigenaren gepeild. Gebruikers en eigenaren konden hierbij aangeven wat ze mooi en minder mooi vonden op de foto. Daarnaast zijn er door meerdere gebruikers en eigenaren ook kansen genoteerd.

Aan de hand van de foto's waar het meest op is gereageerd is een tweetal overzichten gemaakt. Deze zijn, op basis van de inhoud van de reacties, onderverdeeld in een viertal categorieën; inrichting percelen, wandelpaden/ ommetjes, uitstraling pad en afrastering percelen.

Inrichting percelen



Wandelpaden / ommetjes



Uitstraling pad



- rommelig



+ mooi groen
! pad half verhard
! zandpad behouden weg voor paarden
! geen verlichting plaatsen
! gracht meer zichtbaar maken



+ ideaal beeld
+ veel flora en fauna langs kanten
! alleen bestemmingsverkeer toestaan
! beschoeiing aanbrengen

Inrichting percelen



+ mooie uitstraling



- entree volkstuinen complex rommelige uitstraling



+ mooi voorbeeld van nieuwbouw op perceel



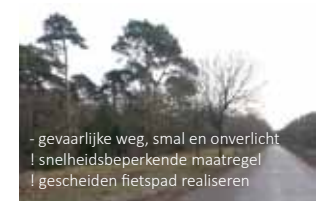
- kassen vormen geen mooie overgang



- afrastering golfbaan niet passend in het landschap



Uitstraling pad



- gevaarlijke weg, smal en onverlicht
! snelheidsbeperkende maatregel
! gescheiden fietspad realiseren



-/+ functioneel maar lelijk

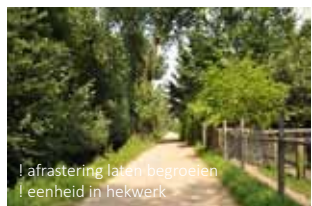


! snelheidsbeperkende maatregel

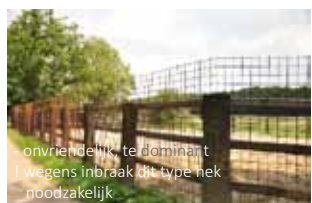


+ mooie uitstraling
! schoonmaken, uitdiepen gracht

Afrastering percelen



! afrastering laten begroeien
! eenheid in hekwerk



- onvriendelijk te dominant
! wegens inbraak dit type hek noodzakelijk

Wandelpaden / ommetjes



- pad loopt dood, doortrekken langs snelweg



! pad toegankelijk maken zodat een wandelroute ontstaat

Ideeën



! achtergelegen water betrekken bij openbare ruimte

Afrastering percelen



- deze vorm van afrastering niet mooi
! eenheid in uitstraling van afrasteringen

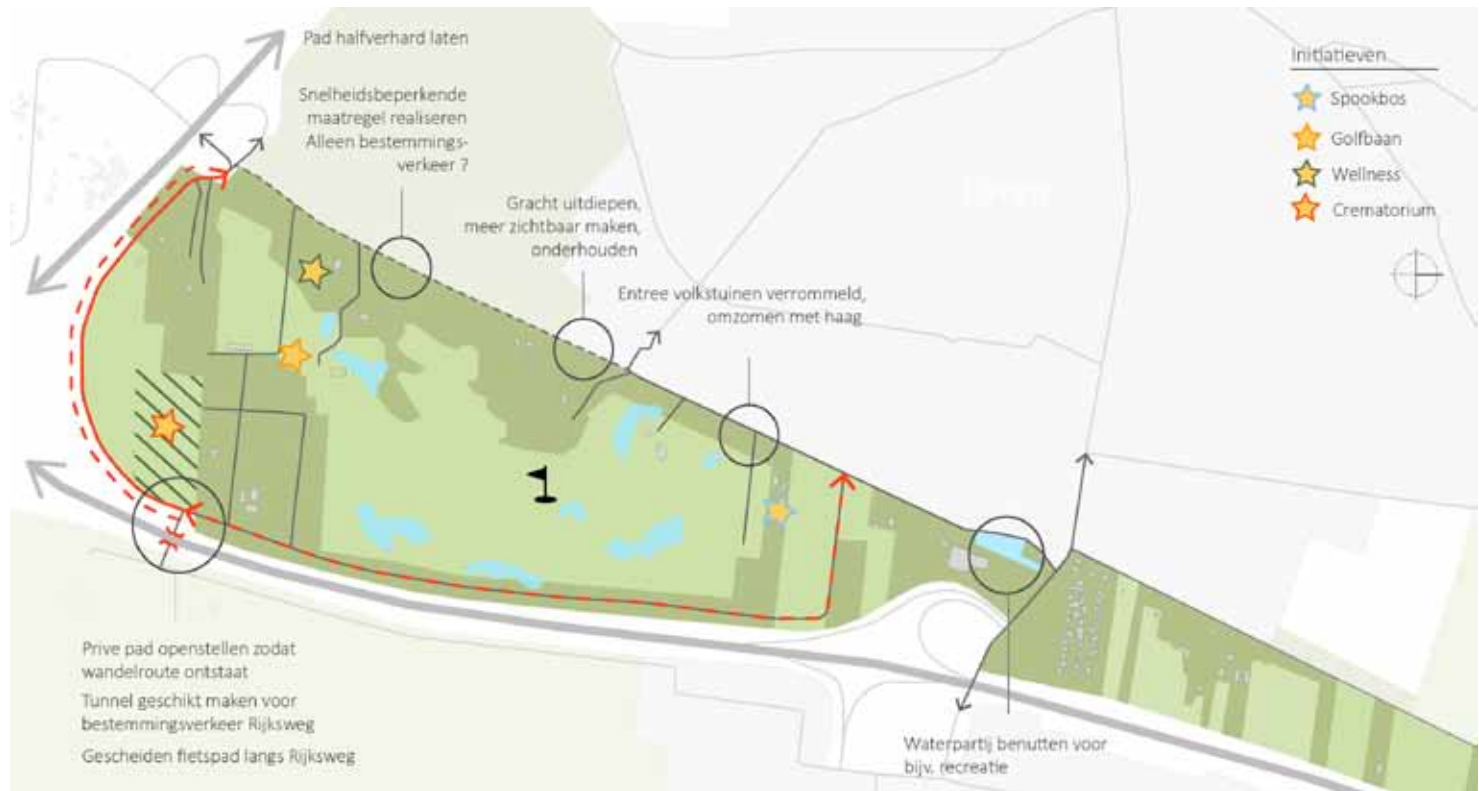


+ mooie afrastering passend in landschap

2.2 KANSENKAART

De hiervoor beschreven reacties van de gebruikers en eigenaren leiden tot een overzicht met de belangrijkste kansen en knelpunten in het plangebied.

Door middel van een kansenkaart wordt aangegeven hoe de kansen kunnen worden benut en waar deze kansen liggen. De kansen richten zich niet zozeer op individuele ontwikkelingen, maar vooral op de kwaliteitsverbetering in zijn geheel. Ook de knelpunten zijn verwerkt in de kansenkaart door ze als kans te formuleren. Bijvoorbeeld voor de rommelige erfafscheidingen is geformuleerd dat er meer eenheid in kan komen.



2.3 BELEIDSKADER

BELEIDSINSTRUMENTEN PROVINCIE UTRECHT

In het provinciaal beleid, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de ruimtelijke ambities opgenomen die bijdragen aan het aantrekkelijk houden van de leefomgeving in de toekomst. Middels het rode contouren beleid en de regels vanuit de PRV wordt gestreefd die ruimtelijke ambities te kunnen volbrengen. Gemeenten worden dan ook geacht die regels in acht te nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

Het rode contouren beleid heeft jarenlang prima gewerkt, in de PRV wordt echter ook geconcludeerd dat de kwaliteit van de kernrandzones achteruit is gegaan. Dit komt met name omdat bij uitplaatsing van functies vanuit de kern en bij het realiseren van nieuwe functies niet zorgvuldig is omgegaan met de vraag of die functies daar wel passen. Daarnaast heeft dat beleid veel kruimelplannen opgeleverd waardoor er in de kernrandzones een onsamenhangend beeld is ontstaan. Sinds 2013 heeft de Provincie Utrecht, om dat te verhelpen, het kernrandvisiebeleid geïntroduceerd

Hiermee stimuleert het gemeenten een integrale visie op te stellen waarin de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt vastgelegd én hoe dat kan worden verbeterd. Daarnaast is het de bedoeling om voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen ruimtelijke kaders aan te geven.

Om de kwaliteit terug te kunnen brengen in de kernrandzones wordt de groen-voor-rood constructie toegepast. Er kunnen nieuwe stedelijk gelieerde functies worden gerealiseerd, mits kleinschalig en passend en mits wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering.

Daarnaast heeft de Provincie Utrecht in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie over kernrandzones specifieke ambities met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit opgenomen:

- Behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan.
- Samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen.
- Diversiteit vergroten.
- Robuustheid vergroten.
- Beleefbaar en toegankelijk maken.

De Provincie Utrecht faciliteert en enthousiasmeert gemeenten met inspiratiegidsen en online tools, om beleid op te stellen voor de kernrandzones. Zo heeft de (voormalig) adviseur ruimtelijke kwaliteit van de Provincie Utrecht, Ingeborg Thorat, een tweetal documenten opgesteld. De Inspiratiegids Kernrandzonesvisies bevat onder andere een verzameling van referentieprojecten met kernrandzones.

Het andere document betreft een visie op kernrandzones in het algemeen. Hierin gaat de adviseur in op hoe een kernrandzone een betere overgang kan vormen tussen stad en land.

GEMEENTELIJK BELEID

AANLEIDING KERNRANDVISIE

De afgelopen jaren hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan in de kernrandzone Goyergracht. Zo is er een aantal ondernemers en eigenaren voornemens hun bedrijfsvoering uit te breiden danwel op te starten.

Vanaf het begin is er een aantal ondernemers met een initiatief. Het gaat hierbij om het Spookbos, Stal Rieder en Goyer Golf.

BESTEMMINGSPLAN BUITENRAND 2012

In het kader van actualisatie is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Vanaf 22 oktober 2013 heeft het bestemmingsplan Buitenrand 2012 ter inzage gelegen om vervolgens op een klein aantal punten te worden gewijzigd. De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan betreffen een uitbreidingsmogelijkheid van Stal Rieder, verschuiving bouwvlak Spookbos, verruiming van bebouwing op agrarische percelen en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een HOV-halte. Op 14 april 2014 is vervolgens het bestemmingsplan vastgesteld door de raad van Eemnes.

REACTIEVE AANWIJZING

De gemeente Eemnes heeft na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitenrand 2012 een reactieve aanwijzing van de Provincie Utrecht ontvangen. Het bestemmingsplan is vervolgens op de volgende punten gewijzigd:

- De omvang van de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwing voor Stal Rieder;
- Het verschoven bouwvlak op het terrein van het Spookbos, Goyergracht Zuid 3a;
- Artikel 3.2.C onder 1 en 3 van de planregels, waar het gaat om buiten een agrarisch bouwvlak mestopslag en/of kuilvoerplaten te kunnen realiseren.

Ten aanzien van deze reactieve aanwijzing van de provincie verzocht het college op 22 april 2014 de raad met spoed te bezien wat de meest succesvolle procedure is om de uitbreidingsmogelijkheden van Stal Rieder wel mogelijk te maken en deze in werking te zetten.

Als reactie hierop heeft de Provincie Utrecht genoemd dat een kernrandvisie de enige mogelijkheid is om rode ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd, het draagvermogen van het gebied bepaald, ingegaan hoe er een ruimtelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt en wat er nodig is om tot zichtbare resultaten te komen.

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

3. ANALYSE BEELDKARAKTERISTIEK

INLEIDING

Om een goede visie op de ontwikkeling van de kernrandzone Goyergracht te kunnen maken is het goed om de huidige beeldkarakteristiek te analyseren en te bestuderen hoe deze is ontstaan.

Hiervoor zal in eerste instantie de historie worden behandeld. Uit deze analyse ontstaat een duidelijker beeld over de oorsprong van de Goyergracht en de belangrijke geografische betekenis.

Vervolgens zal het beeld zelf worden geanalyseerd. Hoe ziet de kernrand eruit en hoe verandert het karakter over de gehele lengte van noord naar zuid.

De omschreven beeldkarakteristiek uit deze analyse biedt handvatten voor kwaliteitsverbetering en de mate waarin bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen passend kunnen worden opgenomen.





KERNRANDZONE GOYERGRACHT

3.1 HISTORIE

Toen tijdens een stormvloed in 1170 een gat werd geslagen in de veenrug tussen Staveren en Enkhuizen daalde het waterpeil in het moerasgebied waar Eemnes rond die tijd uit bestond. Het lage waterpeil bood de kans om het Eemnesser grondgebied te ontginnen. Rond 1200 ontstond aan de oostoever van de Eem het dorp Ter Eem, het huidige Eembrugge. Op deze plaats werd een kasteel gebouwd, het Huis ter Eem, vermoedelijk door bisschop Jan van Arkel om de noordgrens van het Sticht Utrecht te bewaken.

Vervolgens begonnen enkele pioniers, vanuit een landtong (een nes) in de rivierbocht van de Eem, het moerasgebied ten westen van de Eem te ontginnen, waardoor het huidige landschap van Eemnes ontstond. Er werd zoveel naar het westen ontgonnen als nodig. Dit is de basis van de langgerekte oost-naar-west strokenverkaveling zoals deze nu nog steeds zichtbaar is. Door bodemdaling zette men de ontginning steeds verder door in de richting van het Gooi. Rond die tijd, +/- 1300, verhuisden steeds meer ontginners van Ter Eem naar Eemnes, halverwege de polder.

Een kreek, nabij de huidige locatie van de Goyergracht, vormde tot dat moment de onofficiële grens tussen het Graafschap Holland en Bisdom Utrecht. De graaf van Holland kreeg in het begin van de 14e eeuw eveneens interesse in het nieuw ontstane land en voegde daad bij

het woord door een grens te markeren met palen op de locatie waar nu de Meentweg en Wakkerendijk lopen. Op die grens werd al snel een weg aangelegd en in korte tijd verhuisden veel ontginners naar die plek. Ze bouwden aan weerszijden van de weg boerderijen, deze vormen in de huidige situatie de lintbebouwing langs de Meentweg en Wakkerendijk. Het huidige Eemnes was ontstaan. De bisschop van Utrecht erkende die grens echter niet en liet door middel van het slaan van houten grenspalen de nieuwe westelijke grens vastleggen. De voornaamste paal is de Leeuwenpaal; deze werd geplaatst op een plek zover als men de zee in kon gaan. De grens is vanaf daar in een (bijna) rechte lijn op de Domtoren van Utrecht gericht en in de andere richting naar de mond van de Eem. Later wordt er een gracht langs gegraven: de Goyergracht.

Tot ongeveer 1970 heeft Eemnes lang bestaan in de vorm van het oude dorpslint. Woningbouw in de Noord -en Zuidbuurt, de A27 en vele ruilverkavelingen brachten grote veranderingen teweeg. De boerderijen met agrarische functies langs het lint werden uitgeplaatst naar open plekken in de polder, de oude boerderijen werden veelal verkocht aan vermogende burgers die er riante woningen van maakten.



EEMNES OMSTREEKS 1766
BRON: DELFT UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



HISTORISCHE KAART (1870)

LEGENDA

-  Wegen
-  Verkavelingspatroon
-  Historisch vetdijkje
-  Grenspaal



KERNRANDZONE GOYERGRACHT

3.2 BEELDVERHAAL

GOYERGRACHT NOORD

KWALITEIT

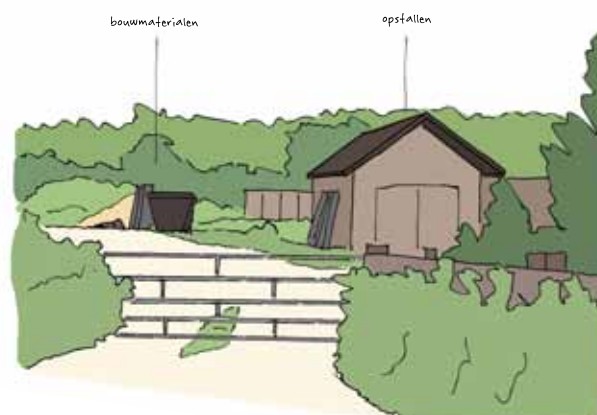
- Groene zone met regelmatige verkaveling, restant van het slagenlandschap.
- Hoogwaardig groen beeld vanuit het landschap en vanaf de Goyergracht Noord en de Te Veenweg Noord en Zuid.
- Besloten groene sfeer langs de Goyergracht Noord en openheid langs Te Veenweg.
- De aanwezigheid van paarden in het gebied maken deel uit van de landschappelijke sfeer.
- Het onverharde pad is beeldbepalend als het gaat om de karakteristieke uitstraling van het gebied.

DISKWALITEIT

- Ontsluiting op omliggende omgeving is niet optimaal.
- Bepaalde functies, waaronder de manege, zorgen voor een rommelige en onverzorgde uitstraling.
- Bepaalde hekwerken en afrasteringen doen afbreuk aan de landschappelijke uitstraling van het gebied.
- Door onvoldoende handhaving zijn vele illegale bouwsels ontstaan (versterken de verrommelde uitstraling).



- + Landschappelijke uitstraling
- Erfafscheidingen en inrichting perceel (manege)

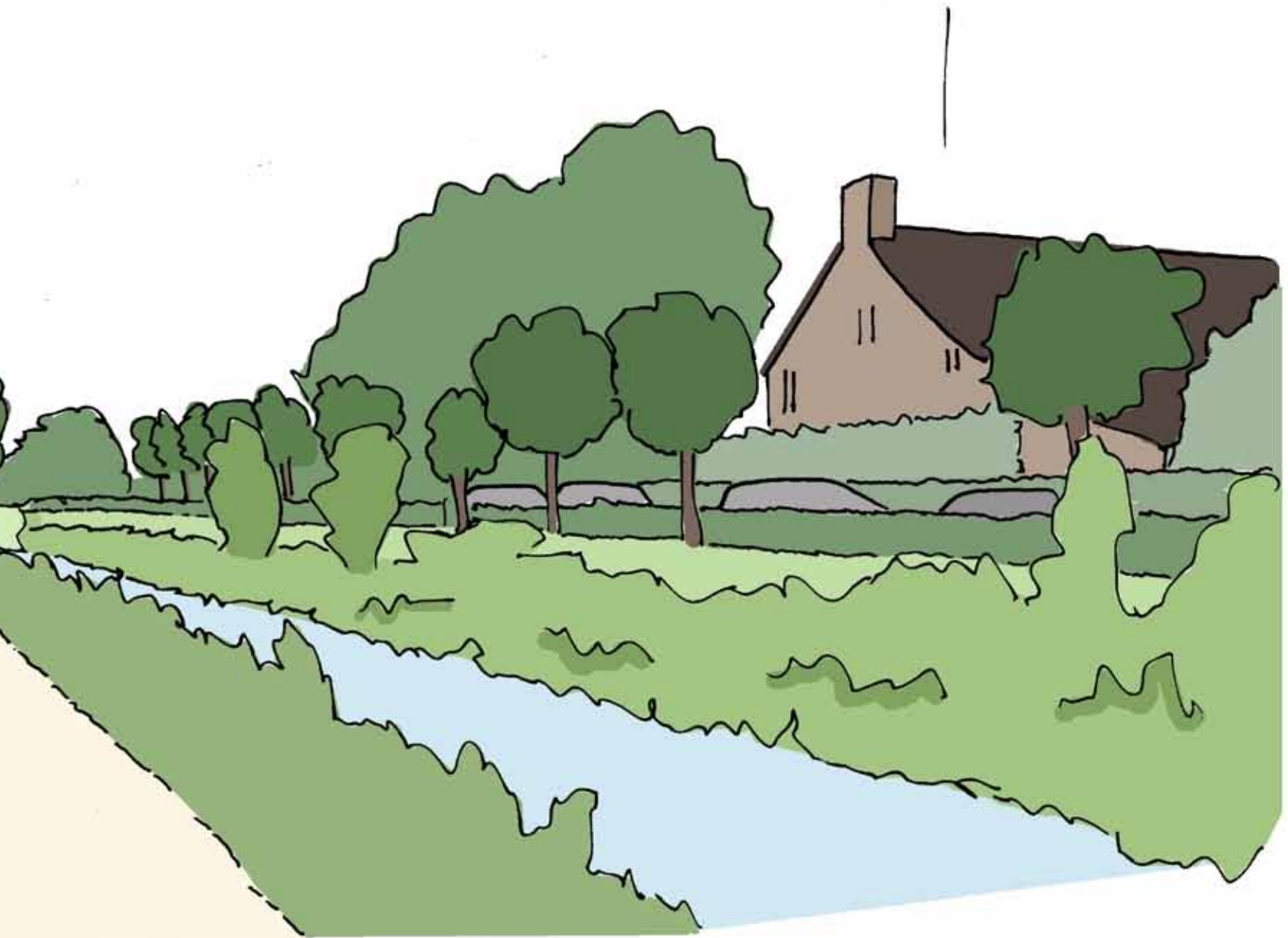


- Inrichting perceel
- Kwaliteit van opstallen



- + Landschappelijke uitstraling
- Erfafscheiding

rijwoningen Blaricum



- + Goede overgang tussen kern en landschap
- Gracht vormt hier een barriere tussen bebouwing en plangebied

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

3.2 BEELDVERHAAL

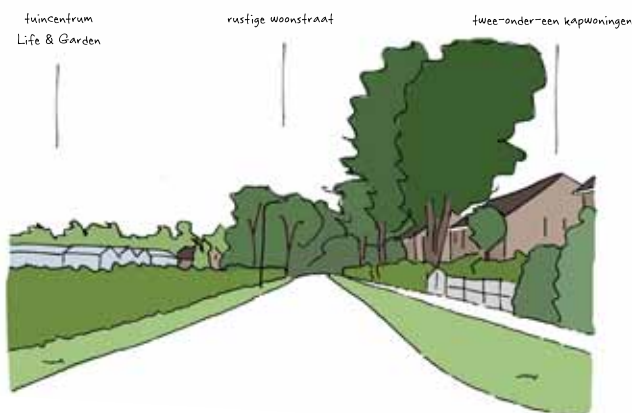
GOYERGRACHT ZUID

KWALITEIT

- Het gebied vormt een mooie overgang tussen bebouwd gebied en restanten van het slagenlandschap.
- Een grote diversiteit aan functies draagt bij aan de dynamiek van het gebied.
- De meeste functies passen goed in het landschappelijk karakter van het gebied.

DISKWALITEIT

- Connectie vanuit de openbare ruimte met de golfbaan ontbreekt waardoor de openheid van het landschap niet wordt ervaren.
- Het onverharde pad draagt bij aan de karakteristieke uitstraling van het gebied maar ligt wat verscholen.
- Uitstraling van het bedrijventerreintje en het volkstuinencomplex dragen niet bij aan het landschappelijk karakter van het gebied.



- + Groene, rustige woonstraat
- Geen zicht op naast gelegen waterpartij
- Zicht op tuincentrum



- + Overgang van woonwijk naar bosgebied met open en gesloten landschappen
- Bereikbaarheid bestemmingsverkeer door onverhard pad



- + Landschappelijke uitstraling
- Een strook voor fietser, wandelaars en gemotoriseerd verkeer is wenselijk

onverharde
(Goyergracht)

ard pad
(gracht)

rijwoningen

speeltuintje



- + Groene, rustige woonstraat
- + Goede overgang tussen kern en landschap

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

3.3 GROENSTRUCTUUR

GOYERGRACHT NOORD

Het noordelijke gedeelte van de Goyergracht bestaat uit een semi-open landschap met restanten van het kenmerkende slagenlandschap doorsneden door de snelweg A27. De gracht (specifiek de watergang) is in dit gebied goed zichtbaar en vormt een prominent onderdeel van het landschappelijke profiel. Haaks op de gracht liggen watergangen die voor de afwatering van het slagenlandschap zorgen. Deze structuur resulteert in de typische langgestrekte percelen van het gebied. Het onverharde pad vormt in dit gebied een karakteristiek onderdeel van het landschappelijke profiel. De vele paardenliefhebbers die in het gebied gevestigd zijn maken daar dankbaar gebruik van. In principe is het pad alleen geschikt voor bestemmings- en recreatieverkeer, waar de onverharde ondergrond in principe ook alleen geschikt voor is.

Het profiel van de Goyergracht vormt een afwisselend beeld tussen open en gesloten ruimtes waarbij op bepaalde plekken een weidser panorama ligt. Over het algemeen worden de functies in het plangebied goed omzoomd met groen waardoor het groene karakter van het gebied behouden blijft. Bij de entrees van de percelen, gezien vanaf de Goyergracht, ontstaat een minder eenduidig beeld. Het ene perceel heeft een landschappelijke afrastering, het andere juist niet.



GROENSTRUCTUUR

LEGENDA

- Open groenstructuur
- Gesloten groenstructuur
- Openheid landschap
- Bomen
- Hagen



KERNRANDZONE GOYERGRACHT

3.3 GROENSTRUCTUUR

GOYERGRACHT ZUID

Het zuidelijke gedeelte van de Goyergracht vormt een semi-gesloten landschap met de overgang tussen het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het kenmerkende slagenlandschap van het Eemland. De gracht (de watergang zelf) is in dit gebied enkel terug te vinden als droge greppel. Het straatprofiel verandert in dit gebied in een woonstraat als wijkontsluiting met parallel daaraan het onverharde pad. De woonstraat buigt uiteindelijk af naar het westen wat tevens de plek is waar het onverharde pad weer dienst doet als primaire ontsluiting.

Het landschap wordt ook hier afgewisseld met open en gesloten ruimtes al wordt door de vele functies die in dit gebied te vinden zijn de openheid aanzienlijk beperkt. De golfbaan is hierbij moeilijk te herkennen ondanks dat het terrein zelf als zeer open te bestempelen valt. De connectie met de omgeving wordt echter verhinderd door de gesloten afrastering van het terrein.

Aan de westelijke rand van het plangebied grenst de woonwijk Zevenend, Laren. Door het groene karakter van de Goyergracht zijn de woningen aan de rand van de wijk gesitueerd in een mooi woon- en leefklimaat.



GROENSTRUCTUUR

LEGENDA

-  Open groenstructuur
-  Gesloten groenstructuur
-  Openheid landschap
-  Bomen
-  Hagen
- 



3.4 INFRASTRUCTUUR

In principe is de Goyergracht niet geschikt als route voor doorgaand verkeer met name door het onverharde karakter. De Goyergracht is daarom ook met name bedoeld voor bestemmingsverkeer, al is dat officieel niet zo.

Op basis van de eerder getoonde kansenkaart en reacties van bewoners zijn daarnaast de mogelijkheden verkend om ommetjes te creëren. In de meeste gevallen kan dat relatief eenvoudig door het aanleggen van de ontbrekende schakels.

Het profiel van de Goyergracht Noord is ter hoogte van het wijkje rondom de Nieuweweg als enige locatie verhard. De Goyergracht wordt in principe op vier plaatsen ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Bij de Eemnesserweg (1), de Stachouwerweg (2), de Slotweg (3), en de Gooyerweg (4). Daarnaast biedt het voor het langzaamverkeer een aantal andere ontsluitingen. De A27 vormt ook hier een grote barrière. Het overgrote deel van de ontsluitingen is namelijk georiënteerd op Blaricum, naar Eemnes toe is dat alleen de Stachouwerweg.

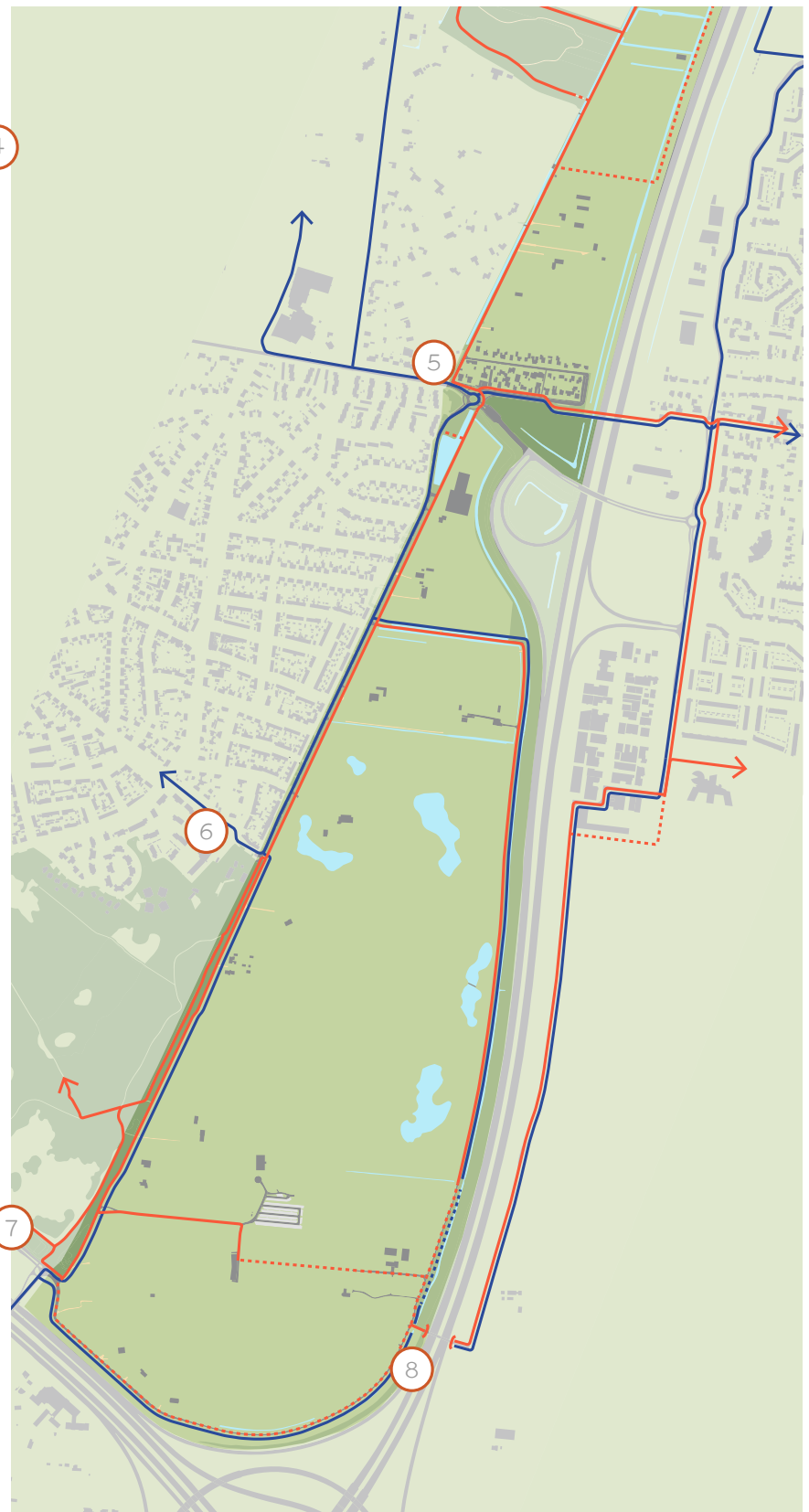
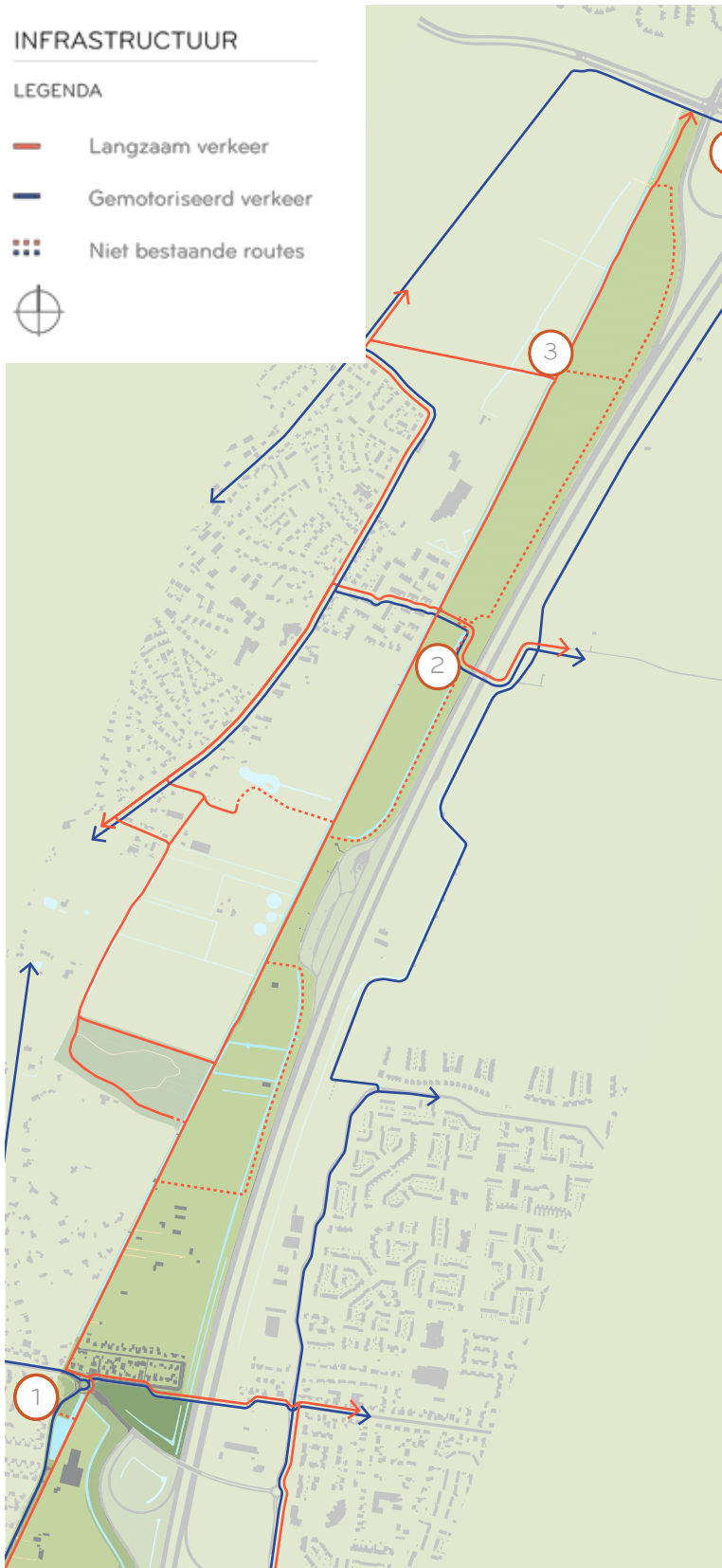
Het profiel van de Goyergracht Zuid verandert ten opzichte van de Goyergracht noord in een woonstraat, met als hoofdfunctie het ontsluiten van de Larense wijk Zevenend. Het onverharde pad is onderdeel van het profiel, loopt parallel aan de woonstraat en heeft een meer recreatieve functie.

Ook dit gedeelte van het plangebied is ontsloten op een viertal locaties. Allereerst via de, al eerder genoemde Eemnesserweg (5), verder via de Smeekweg (6), de oprit tot de A27 (7) en via de Te Veenweg Zuid, te bereiken middels het tunneltje onder de A27 (8).

INFRASTRUCTUUR

LEGENDA

- Langzaam verkeer
- Gemotoriseerd verkeer
- ⋯ Niet bestaande routes

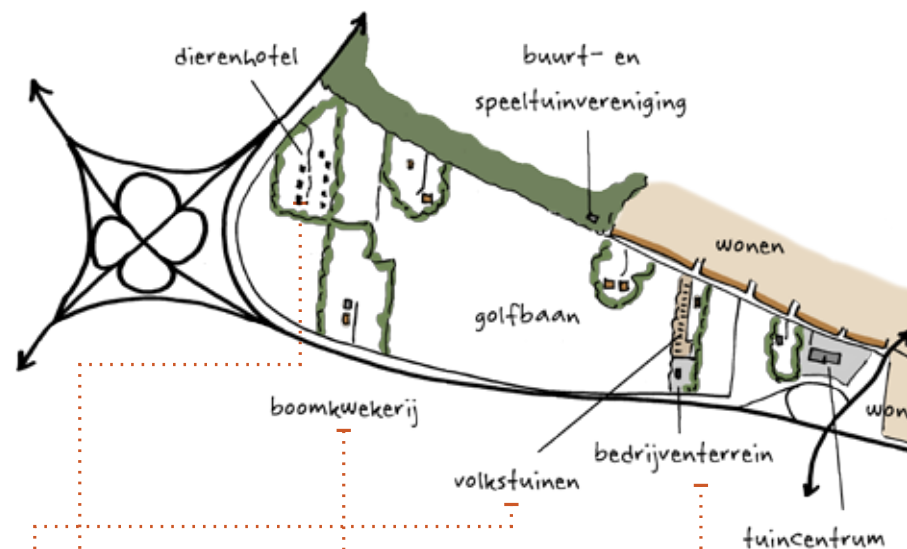


3.5 FUNCTIES

Het noorden en zuiden van het plangebied verschilt qua grondgebruik aanzienlijk van elkaar. Het noorden van de kernrandzone bestaat voornamelijk uit functies zoals kleinschalige paardenstallingen en hoveniersbedrijven. Buiten deze functies bestaat het gebied uit open landschap met op bepaalde plekken weidse doorzichten. Op een aantal locaties nadert de bebouwing van Blaricum de grens van het plangebied, de woningen zijn hier echter niet op georiënteerd.

Het zuiden, wanneer uit wordt gegaan van een opsplitsing van het plangebied rond de Eemnesserweg, bevat daar-entegen een meer gedifferentieerd beeld aan functies. Zo begrenst de Goyergracht Zuid tevens de woonwijk Zevenend te Laren. De functies in het zuidelijk deel van het plangebied bestaan onder andere uit een tuincentrum, een kindereducatie/ begeleidingscentrum, een volkstuinencomplex, een golfbaan, boomkwekerijen, een dierenhotel en een tv-opnamelocatie.

Daarnaast bevat dit gedeelte van het plangebied een kleinschalig bedrijventerrein wat eigendom is van de gemeente Laren. Gezien de aard van de omliggende functies en de landschappelijke kwaliteiten is de locatie van het bedrijventerrein in dit gebied in principe niet passend.





KERNRANDZONE GOYERGRACHT

4. VISIE

INLEIDING

Vanuit de inventarisatie en analyse zijn de gebiedskenmerken van de kernrandzone Goyergracht onderzocht. Deze kenmerken vormen de basiskwaliteiten van het gebied en de basis voor de volgende stap in het proces: de visie.

Bij het bepalen van de gebiedskenmerken is de inbreng van de gebruikers en eigenaren gebruikt.

Omdat het gebied geen eenduidig ruimtelijk beeld heeft, wordt gewerkt met een raamwerk waarin twee zones worden onderscheiden: het noordelijke smalle deel en het zuidelijke bredere deel.

De visie bestaat uit meerdere onderdelen die vanuit samenhang worden behandeld. Het landschappelijk raamwerk is daarbij het belangrijkste.





4.1 LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Het landschappelijk raamwerk vormt in principe de basis van de visie. Het geeft weer wat de bestaande waardevolle landschappelijke elementen zijn, welke zones open of gesloten zijn en hoe deze structuur verder aangevuld kan worden. Tevens geeft het raamwerk sturing aan de schaalgrootte van de mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen.

GROEN

Het plangebied verandert van noord naar zuid van een open gebied naar een semi gesloten gebied. Waar in het noordelijk gedeelte op verschillende plekken brede doorzichten liggen, vormt het zuidelijk gedeelte een meer gesloten landschap. Dit sluit aan bij het veranderende beeld van vegetatie en ondergrond. In het noordelijk gedeelte bestaat het gebied voornamelijk uit weidegronden met restanten van het kenmerkende slagenlandschap terwijl in het zuidelijk gedeelte de overgang naar de hogere en beboste zandgronden goed zichtbaar is.

FUNCTIES

Binnen het landschappelijk raamwerk wordt een diversiteit aan functies voorzien die qua maat en schaal passen bij de landschappelijke kenmerken van de kernrandzone. Nieuwe woningen passen niet binnen het functieprofiel van het landschappelijk raamwerk.

SCHAAL

Wat betreft schaalgrootte van de percelen is het plangebied zeer divers. Het noordelijk gedeelte bestaat uit lange smalle stroken als onderdeel van de restanten van het slagenlandschap terwijl het zuidelijk gedeelte bestaat uit aanzienlijk grotere, minder eenduidig gevormde percelen.

CULTUURHISTORIE

Het plangebied langs de Goyergracht is van hoge culturele, en historische waarde is. In de huidige situatie refereert nog een klein aantal grenspalen aan de, in het verleden, omstreden grens die de Goyergracht ooit vormde. Vanuit de visie wordt hier een nieuwe, eigentijdse invulling beoogd.

Bovengenoemde kenmerken vormen belangrijke elementen waar in de visie rekening mee wordt gehouden als het gaat om waarborging en versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast hebben deze kenmerken invloed op de schaalgrootte van nieuwe mogelijk te maken bebouwing en functies.

VERSTERKING LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Aansluitend bij de landschappelijke eigenschappen is het plangebied opgedeeld in twee deelgebieden: noord en zuid. Deze worden nader omschreven vanaf paragraaf 4.3.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen het aanknopingspunt voor de doorontwikkeling van een duurzaam samenhangende structuur. De landschappelijke structuur kan verder worden aangevuld, zodat het raamwerk sterker wordt. Nieuwe ontwikkelingen worden daarbij gekoppeld aan groene 'blokken'. Aan de noordzijde betekent dat een groene omzooming van het terrein waarbij de nadruk ligt op de dieptewerking van de kavels. Zo worden met name de diepte en doorzichten van de percelen gehandhaafd. Daarnaast is er afwisseling tussen 'met groen gevulde' percelen, in de diepte van het perceel geplaatste bomenrij en meer openheid. Bij het versterken van de structuur kan hier op worden voortgebouwd.

Aan de zuidzijde betekent dat meer opvulling en uitbreiding van bestaande bospercelen als aanvulling op de groene 'massa' in het raamwerk. De bosstructuur is hier dus leidend. Wel is het goed voor de herkenbaarheid van de overgangen in het landschap dat open en gesloten elkaar afwisselen. Dat betekent dat de open ruimte op sommige plekken tot aan de Goyergracht wordt doorgetrokken.

Door in dit gebied op de erfgrans een watergang aan te leggen zijn geen hekwerken nodig en ontstaat een afwisselend en interessant beeld.

Het straks gerealiseerde raamwerk definieert het maximum laadvermogen van het landschap waarbinnen de zeven initiatieven passen.

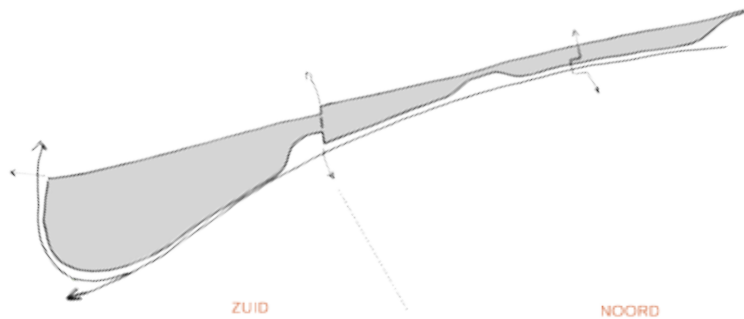
BEDRIJVENTERREINTJE

Het Spookbos, de volkstuinten en het bedrijventerreintje aan snelwegzijde in het zuidelijk deel van de kernrandzone vormen een cluster van verschillende activiteiten. Het Spookbos met haar gewenste uitbreiding en de volkstuinten zijn passende functies binnen de visie. Het bedrijventerrein past in principe niet in dit raamwerk. Het betreft echter een economische ontwikkeling die niet zondermeer kan worden wegbestemd.

Wenselijk zou zijn om een integraal plan voor dit deel op te stellen. Echter de herontwikkeling van het bedrijventerrein is een complexe casus. Om de plannen van het Spookbos niet hierop te laten wachten, is er voor gekozen deze uitbreiding wel in onderliggende visie mee te nemen. Samen met de gemeente Laren wordt momenteel onderzocht wat de mogelijkheden zijn om dit terrein te herontwikkelen en te beoordelen wat dan een zinvolle bestemming voor dit terrein, passend binnen de visie, kan zijn.

4.1 LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK





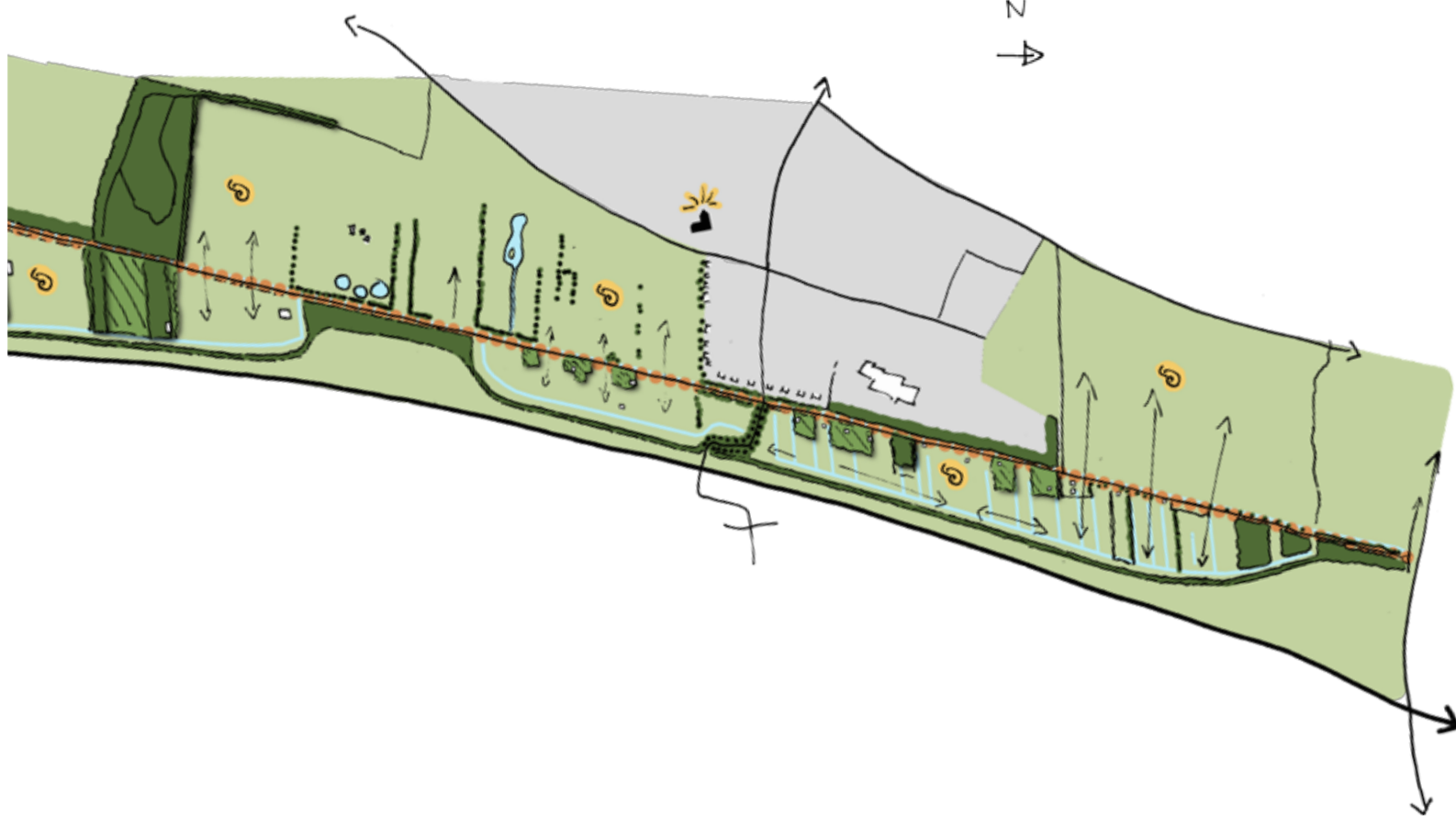
ZUID

NOORD

LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

LEGENDA

-  bestaand groen
-  nieuw groen waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden
-  historische grens Goyergracht
-  openheid landschap
-  vrij doorzicht op achterliggend landschap
-  dorpsgezicht Blaricum
-  nieuwe sloten rondom golfbaan t.b.v. openheid



4.2 ROUTENETWERK

Het routenetwerk is een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsverbetering in de kernrandzone. Niet alleen gezien het feit dat de kernrandzone Goyergracht de entree vormt voor de kernen Blaricum en Laren maar vooral ook omdat een kernrandzone bij uitstek een gebied is waar omwonenden een ommetje kunnen maken.

Het routenetwerk is ook van groot belang om samenhang te creëren tussen de verschillende deelgebieden.

BELEMMERINGEN

Het plangebied vormt een goede basis als het gaat om de bereikbaarheid en de mogelijkheid tot lopen of fietsen van een route. Gebrek aan aantrekkelijkheid van een gebied, gebrek aan veiligheid van bepaalde routes en/ of gebrek aan kennis van het bestaan van routes kunnen de wandelaar echter belemmeren in hun activiteit. Voor het plangebied is een aantal van deze belemmeringen van toepassing. Zo is tijdens participatieavonden bijvoorbeeld naar voren gekomen dat de Rijksweg door de breedte van de rijbaan en de snelheid van de auto's door de andere verkeerdeelnemers (wandelaars en fietsers) als niet veilig wordt ervaren.

Het creëren van een gedegen en aantrekkelijk routenetwerk bestaat voornamelijk uit het opheffen van bovengenoemde belemmeringen maar ook door het opheffen van ontbrekende schakels in het netwerk. In het plangebied komt hierbij specifiek één locatie naar voren, het gedeelte

van de Rijksweg wat over privéterrein loopt van een boomkwekerij (1).

Uitgangspunt bij het aanleggen van een pad is dat daadwerkelijk een ommetje kan worden gemaakt, dit betekent dat met de aanleg van paden plekken ook echt worden verbonden.

OMMETJES/ PADEN

Voor het plangebied geldt dat er een aantal plekken is voorgesteld als het gaat om de aanleg van nieuwe verbindingen. Dit is bewust gedaan bij plekken waar ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt (Spookbos, Stal Rieder etc.) en waarbij de aanleg van een paden een vorm van compensatie zou kunnen betekenen. De verbindingen vormen ontbrekende schakels in het routenetwerk, maar liggen niet vast. Het is vooral van belang dat deze schakels daadwerkelijk gerealiseerd wordt om het routenetwerk te laten functioneren.

De exacte locaties van het voorgestelde routenetwerk m.b.t. de eigendomssituatie is te vinden in bijlage 6.4.

Als het gaat om ommetjes kan er onderscheid gemaakt worden in een tweetal types. Een traditioneel verhard pad, en een zogenaamd halfverhard pad.

Gezien het feit dat het aanleggen van nieuwe paden een aantal belemmeringen zoals financiën, grondbezit en landschappelijke impact met zich meebrengen, vormt het aanleggen van een half verhard pad een goed alternatief.

Belangrijk uitgangspunt bij de realisatie van de paden is dat de paden uitsluitend in overleg met de betreffende grondeigenaar worden aangelegd. Daarnaast kunnen in de verdere planuitwerking tevens extra gebruiksvoorwaarden worden vastgelegd bijvoorbeeld ter bescherming van de agrarische bedrijfsvoering.

Potentiële locaties van aan te leggen paden zijn aangegeven op de routenetwerkkaart. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de beschreven types paden. Bij de ontbrekende schakels is het van groter belang deze te realiseren in de vorm van een verhard pad dan op overige locaties.

HERKENBAARHEID

Gebrek aan kennis van routes kan worden verholpen door routes herkenbaar te maken middels bewegwijzering. Op de Goyergracht kan dat daarnaast worden gecombineerd met (de bestaande) grenspalen waardoor een, voor de bezoeker een duidelijke en aantrekkelijke route ontstaat.



INTERACTIEVE GRENSPALEN



OUDE GRENSPALEN INTERACTIEF MAKEN



HALF VERHARD PAD



BELEMMERINGEN

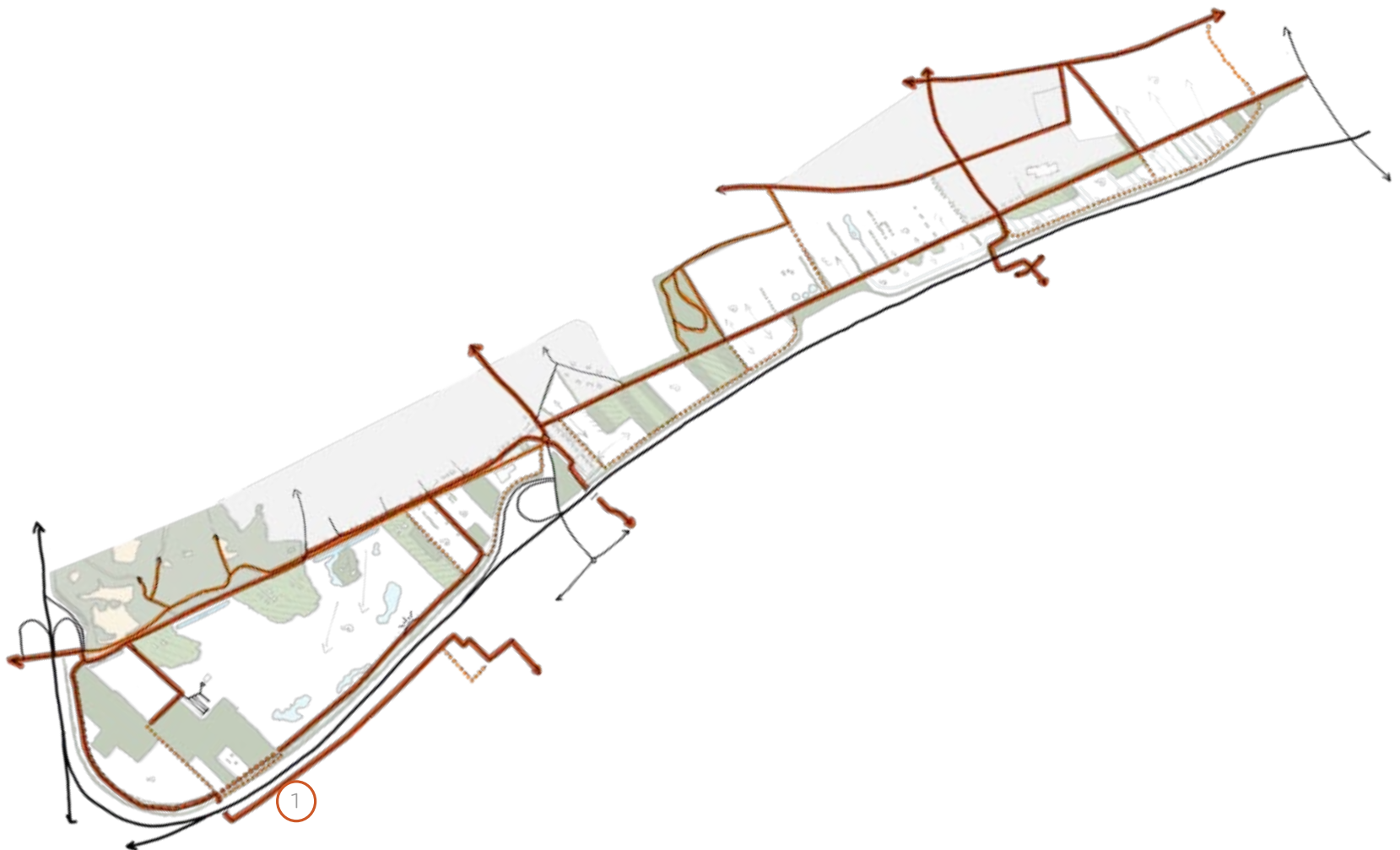


EENVOUDIGE OVERSTEEK

ROUTE NETWORK

LEGENDA

- fiets -en wandelroute
- ontbrekende schakels
- wandelpad
- half verhard pad





BESTAANDE VERBINDING (BOSJE VAN SIX)



TE REALISEREN VERBINDING (RECHTS IN BEELD)

4.3 BOUWMOGELIJKHEDEN

Op verschillende plekken in het plangebied, en met name in het noorden en midden, is sprake van een rommelige uitstraling. De bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan bieden voldoende ruimte voor het realiseren van schuren voor het stallen en bergen van materialen. Dit resulteert in een bijdrage aan de verbetering van de uitstraling van het gebied en daarmee aan de beoogde kwaliteitsverbetering.

Aangezien in het plangebied geen eenduidig beeld heerst wat betreft landschappelijke schaal en kwaliteiten, is het plangebied opgedeeld in twee meer eenduidige deelgebieden: noord en zuid. Hierbij wordt per deelgebied een onderscheid gemaakt tussen verschillende typologieën, oriëntatie en rooilijnen. Vanaf de volgende pagina's worden deze per deelgebied nader omschreven.

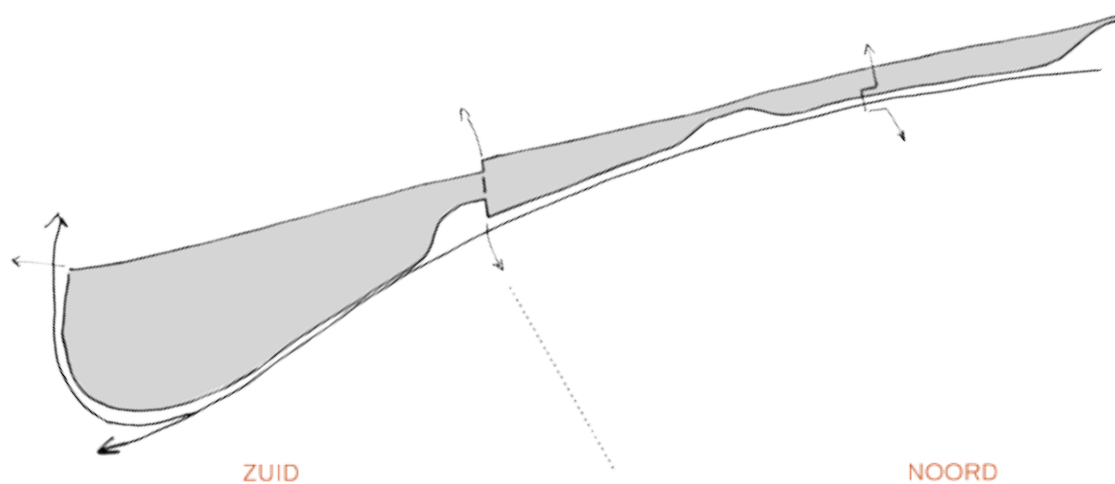
Tegenover het mogelijk maken van bouwvolumes of ontwikkelingen staat een aantal compensatiemaatregelen. Dit zogenaamde voort-wat-hoort-wat principe vertaalt zich in maatregelen die bijdragen aan de uitstraling van het gebied en daarmee de versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

Nieuw mogelijk te maken ontwikkelingen zijn, afhankelijk van de locatie in het plangebied en afhankelijk van hun schaal, niet één op één te vergelijken. Voor een opstal in het noorden van het plangebied gelden andere randvoorwaarden dan bij een ontwikkeling in het zuiden

van het plangebied. De compensatiemaatregelen zijn hier op de verschillende landschappelijke kenmerken van het noordelijk en het zuidelijk deel afgestemd. Dit is weergegeven in nevenstaande tabel.

Hoe deze compensatiemaatregelen kunnen worden ingevuld wordt vanaf de volgende paragraaf toegelicht.

De compenserende maatregelen zijn maatregelen die worden gevraagd naast de reguliere inspanningen vanwege landschappelijke inpassing (zie hiervoor paragraaf 4.4).



ZONE NOORD

KENMERKEN:
smal, ondiep

STREEFBEEELD:
vooral open landschap, groen benadrukt lengte van de percelen, Goyergracht zelf open

Functies dragen bij aan versterking landschappelijk raamwerk en het routenetwerk. Veiligheid verkeerskundige situatie moet tevens worden gewaarborgd.

COMPENSATIEMODULES
per 10 m² realiseren (keuze):

- 10 m¹ pad halfverharding
- 5 m¹ pad verharding
- 5 m¹ bomenaanplant
- 250 m² bosontwikkeling

BEKNOPT BEELDKWALITEITKADER:

- Minimale rooilijn 10 m
- Onderlinge afstand ontwikkelingen 100 m
- Bouwhoogte maximaal 7 m
- Oriëntatie bouwwerken op Goyergracht

FUNCTIEVERANDERING:
voorterrein, zichtbare terreindelen, geen opslag, open of groene erfafscheiding

ZONE ZUID

KENMERKEN:
diep, breed

STREEFBEEELD:
half open landschap, groen/bos in losse blokken, bosuitbreiding aan westkant grilliger, Goyergracht afwisselend open en dicht

Functies dragen bij aan versterking landschappelijk raamwerk en het routenetwerk. Veiligheid verskundige situatie moet tevens worden gewaarborgd.

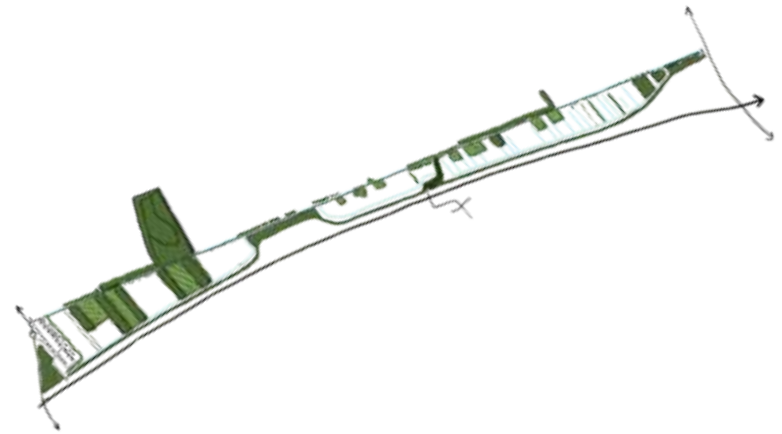
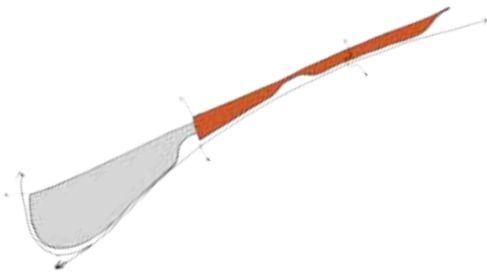
COMPENSATIEMODULES
per 10 m² realiseren (keuze):

- 10 m¹ pad halfverharding
- 5 m¹ pad verharding
- 5 m¹ bomenaanplant
- 250 m² bosontwikkeling

BEKNOPT BEELDKWALITEITKADER:

- Minimale rooilijn 25 m
- Onderlinge afstand ontwikkelingen 100 m
- Bouwhoogte maximaal 7,5 m

FUNCTIEVERANDERING:
Voorterrein, zichtbare terreindelen, geen opslag, open of groene erfafscheiding



1. NOORD

EIGENSCHAPPEN PERCELEN

Het noordelijk deel van het plangebied is een relatief open landschap met smalle, langgerekte kavels als restant van het slagenlandschap. Vanaf de Goyergracht is daarnaast goed de diepte van de percelen waar te nemen.

Afmetingen

- Breedte: 25-40 meter
- Diepte: 105-140 meter

Bijzonderheden:

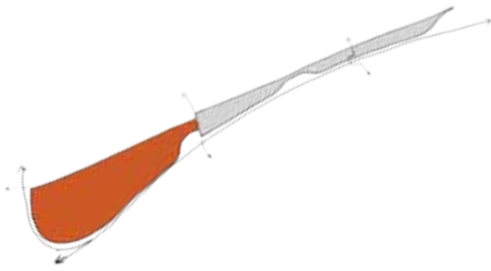
- Open landschap
- Lange percelen geaccentueerd door groen
- Herkenbaar slagenlandschap door aanwezigheid sloten
- Aanwezigheid Goyergracht als sloot
- Groot aantal hobbymatige paardenhouderijen

Ontwikkelingen vinden plaats binnen een groene omkadering waardoor groene 'blokken' ontstaan zoals weergegeven in het landschappelijk raamwerk. Dit kan in het noordelijk deel vooral door omzooming en langere groene lijnen in de diepte van de percelen. Om een ommetje te maken en onderlinge samenhang te creëren wordt er op eigen terrein een pad aangelegd, wat optioneel aantakt op de route langs de A27. Hieraan gekoppeld wordt per initiatief een picknickplek gerealiseerd om het recreatieve gebruik te bevorderen en te faciliteren. Deze plek wordt aangelegd op een prominente plek aan de Goyergracht waarbij door de realisering van grenspalen ook het historisch perspectief wordt benadrukt.

COMPENSATIEMODULES

Per 10 m² realiseren (keuze) :

- 10 m¹ pad halfverharding
- 5 m¹ pad verharding
- 5 m¹ bomenaanplant (1ste orde)
- 250 m² bosontwikkeling
- picknickplaats met grenspaal (per 50 m²)



2. ZUID

EIGENSCHAPPEN PERCELEN

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een minder dwingend landschappelijk patroon. De regelmaat van gelijke percelen zoals dat bij de andere gebieden het geval is, komt in dit gedeelte niet terug. Dit wordt met name veroorzaakt door het forse perceel van het golfterrein. De diepte van de percelen is daarnaast niet goed waarneembaar. Het landschap verandert van een bosachtig deel (meer grillig van vorm) aan de westzijde naar percelen met meer rechthoekige vormen (blokken) oostzijde.

Afmetingen

- Breedte: 33-80 meter
- Diepte: 200-500 meter

Bijzonderheden:

- Afwisselend semi gesloten en open landschap
- Overgang naar bosgebied
- Diversiteit aan functies aanwezig

Ontwikkelingen vinden plaats binnen de groene 'blokken' zoals weergegeven in het landschappelijk raamwerk. De compensatiemaatregelen en kwaliteitsverbetering gaat hierbij vooral uit van aanvullen van bospercelen, hekwerken vervangen door een watergang op de erfgrans en enkele ontbrekende schakels in het routenetwerk realiseren.

COMPENSATIEMODULES

Per 10 m² realiseren (keuze) :

- 10 m¹ pad halfverharding
- 5 m¹ pad verharding
- 5 m¹ bomenaanplant (1ste orde)
- 250 m² bosontwikkeling
- picknickplaats met grenspaal (per 50 m²)

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

4.4 BEELDKWALITEIT

De landschappelijke kwaliteiten van het plangebied staan in directe relatie tot de beeldkwaliteit van de percelen. Deze bepalen namelijk de uitstraling van de omgeving. Het is daarom belangrijk om de landschappelijke kwaliteiten te kunnen waarborgen en waar nodig te verbeteren.

De beeldkwaliteit wordt als reguliere inspanning vanwege landschappelijke inpassing gezien en staat daarmee los van de compenserende maatregelen. Er is onderscheid

gemaakt in een viertal categorieën; inrichting percelen, architectuur, erfafscheidingen en cultuurhistorie. Voor de beeldkwaliteit op de privépercelen gelden de genoemde aspecten als richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt gezien als randvoorwaarden (ruimtelijke en landschappelijk ‘passend’ maken) voor inrichting en architectuur en ook als zodanig getoetst.

INRICHTING PERCELEN



Zicht op achtergelegen landschap (mits open)



Open en transparant voorterrein



Oriëntatie bebouwing op kavelrichting



Minimaal zicht op materialen vanaf de openbare ruimte



ARCHITECTUUR



Streekeigen bebouwing, landelijke stijl met wolfs-eind, lage en eventuele rieten kap



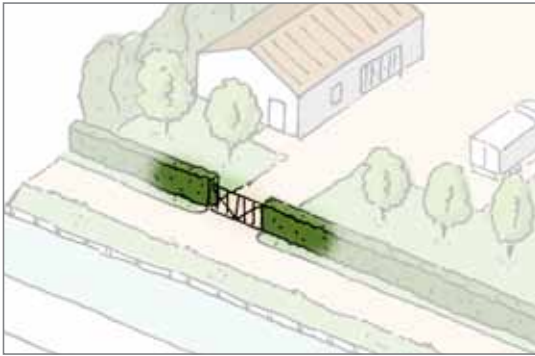
Gepotdekselde schuur



Bijgebouwen in eenzelfde stijl en materialisering, in detaillering ondergeschikt aan het hoofdgebouw



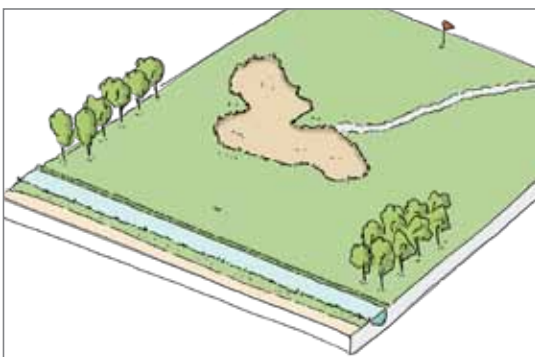
ERFAFSCHEIDINGEN



Erfafscheiding met natuurlijke uitstraling (haag).
Eventueel i.c.m. een 'transparant' hekwerk



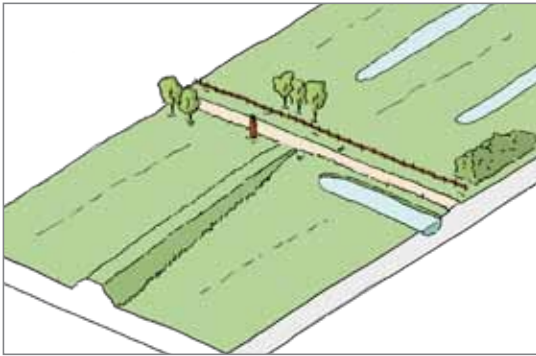
Bebouwing afschermen d.m.v. hagen, bomen en
houtwallen



Watergang als vervanging voor hekwerk



CULTUURHISTORIE



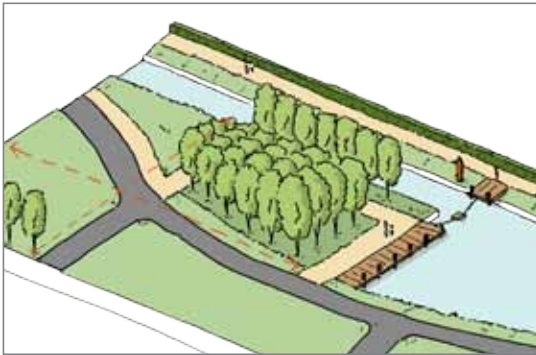
Interactieve grenspalen op locaties met hoge culturele waarde



Dijkje met wandelpad



Vervolmaken grensroutte door bestaande grenspalen te combineren met 'nieuwe'



Benadrukken historische coupure lijnen in aanplant groen



Benadrukken historische coupure lijnen in aanplant groen



Vervolmaken grensroutte door bestaande grenspalen te combineren met 'nieuwe'

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

5. UITWERKINGEN

INLEIDING

Bij de gemeente zijn er een aantal grote initiatieven bekend. Deze initiatieven zijn uitgewerkt om een beeld weer te geven hoe deze vanuit de visie kunnen worden ingepast. Daarnaast is het een test voor de werking van de eerder genoemde beeldkwaliteitsregels en de compensatiemodules.

De zeven initiatieven die op de volgende pagina's nader zijn uitgewerkt staan in onderstaande tabel nader gespecificeerd.

GOYERGRACHT NOORD			
		Activiteiten	Afmeting
1.	Stal Rieder	Manege	240 m ² stallen 110 m ² berging /opslag/kantoor Parkeergelegenheid
2.	Stal Nooitgedacht (Zwanikken)	Uitbreiding t.b.v. huisvesting rundvee en natuureducatie	Uitbreiding 10*10 loodrecht achter huidige gebouw
GOYERGRACHT ZUID			
3.	Tuincentrum de Bruijn	A. Verruimen activiteiten B. Vergroten bouwvlak	A. Geen wijzigingen in bouwvlak B. Conform wijzigingsbevoegdheid. Verleggen ontsluiting op basis van afspraken vastgelegd in anterieure overeenkomst
4.	Spookbos	Uitbreiding activiteiten t.b.v. natuur en milieu educatie en toevoegen zorgafdeling incl. nachtverblijf	Uitgangspunt is vastgesteld bestemmingsplan. D.w.z. 430 m ² uitbreiden met goot/nok van resp. 4,5/7,5 m
5.	Wellness	Verruiming activiteiten als toevoeging op het perceel Goyergracht zuid 11	Uitgangspunt is bestemmingsplan. Mag nu 700 m ² , er staat ca 200 m ² Waarschijnlijk wel buiten bouwvlak. Gewenste footprint 500 m ² . Uitgangspunt half verdiept en parkeren op eigen terrein.
6.	Golfbaan	Uitbreiding kort baan En toevoegen 2 overkappingen	Uitbreiding baan conform wijzigingsbevoegdheid. Toevoegen overkappingen 2 * 200 m ²
7.	Crematorium gronden Fokker	Crematorium	+/- 1200 m ²

1. STAL RIEDER

2. STAL
NOOITGEDACHT
(ZWANIKKEN)

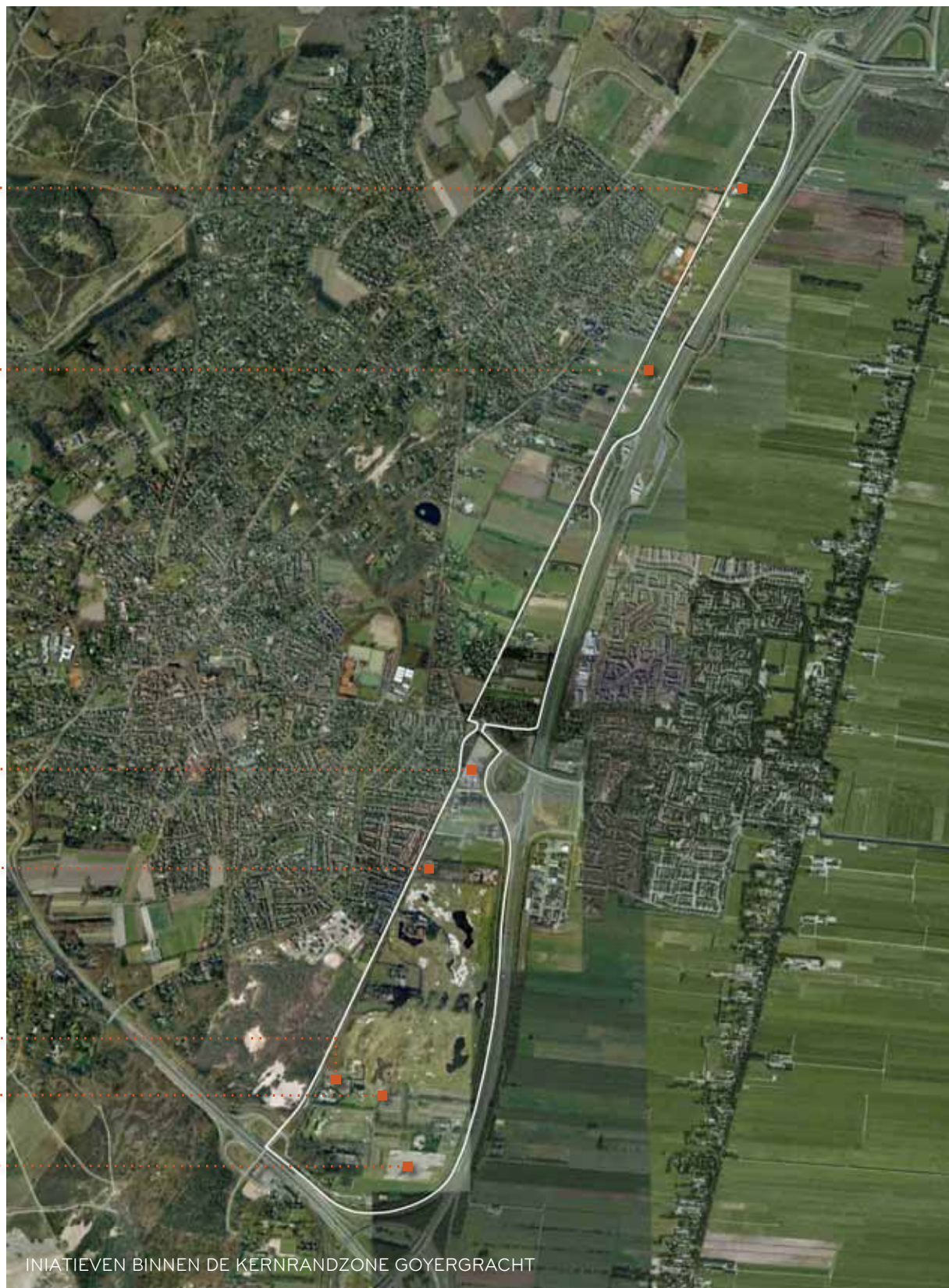
3. TUINCENTRUM

4. SPOOKBOS

5. WELLNESS

6. GOLFBAAN

7. CREMATORIUM



INIATIEVEN BINNEN DE KERNRANDZONE GOYERGRACHT

OVERZICHT RUIMTELIJKE KWALITEITSWINST KERNRANDZONE GOYERGRACHT

De initiatieven moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone in brede zin. Dit betekent dat de compenserende maatregelen zowel op kavelniveau als ook buiten het kavel worden gerealiseerd.

Vanuit de landschappelijke analyses en vanuit de participatieavonden is er een aantal concrete maatregelen te benoemen. Dat zijn ook de maatregelen die bijdragen aan het in hoofdstuk 4.1 beschreven landschappelijke raamwerk. In deze paragraaf maken we deze maatregelen concreet, wijzen we locaties toe en wordt duidelijk welke ontwikkeling bijdraagt aan welke compenserende maatregel.

De maatregelen staan hieronder opgesomd:

- Markeren van de historische provinciegrenzen door nieuwe ‘grenspalen’ te plaatsen. Deze fungeren tegelijk als bewegwijzering binnen het gebied.
- Plaatsen van picknickplaatsen op belangrijke plekken langs de Goyergracht of op perceel initiatiefnemer. Type picknickplaats, kwaliteit van het materiaal.
- De coupure (bijzondere ruimte tussen de Goyergracht die in een bocht loopt en het voetpad ‘oude Goyergracht’ aan de overkant van het water) t.h.v. de Verlegde Laarderweg inzetten als centraal punt in de kernrandzone. Door middel van het realiseren van

een Toeristisch Overstap Punt (TOP), het plaatsen van informatie over de historie van het gebied en een bord met de aanwezige routes wordt deze plek het startpunt van activiteiten binnen de kernrandzone.

- Realiseren paden die aansluiten op de bestaande langzaamverkeersstructuur.

Bovenstaande maatregelen staan op de hiernaast weergegeven kaart.

De aanleg van picknickplaatsen en grenspalen vinden plaats op door de gemeente opgegeven plekken (in overleg op eigen terrein) en volgens gemeentelijke kwaliteitsnormen. Het ‘straatmeulair’ wordt door de gemeente geselecteerd (fabrikant, Europees hardhout), ook wordt bepaald hoe de ondergrond moet worden uitgevoerd (halfverharding). De initiatiefnemer betaalt en realiseert.

De concrete maatregelen dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteitsverbetering van de kernrandzone. Mocht bij de uitwerking een maatregel niet mogelijk blijken, dan zal in overleg met de gemeente een passend alternatief worden gezocht.

VLIEGWIEL

Als vliegwiel voor de ontwikkeling zal de gemeente een specifieke grenspaal (laten ontwerpen en) plaatsen en wordt een eerste picknickplaats ingericht.

COMPENSERENDE MAATREGELEN



Initiatief	Uitbreiding	Compensatiemaatregel
1. Stal Rieder	350 m ²	Pad halfverharding 140 m ¹ , picknickplaats met grenspaal 80 m ¹ boomaanplant (op eigen erf en in nabijheid)
2. Stal Nooitgedacht	100 m ²	Aanleg picknickplaats met grenspaal 30 m ¹ boomaanplant (op eigen erf en in nabijheid)
3. Tuincentrum	n.v.t.	Pad halfverharding 200 m ¹ , achter perceel langs (Variant A) Begeleiding nieuwe weg met boomaanplant en aanleg picknickplaats langs pad (Variant B)
4. Spookbos	480 m ²	Pad halfverharding 350 m ¹ , picknickplaats met grenspaal 80 m ¹ boomaanplant (verdikken ter plaatse van bestaand bos) cf. landschappelijk raamwerk
5. Wellness	500 m ²	Aanleg picknickplaats met grenspaal 140m ¹ boomaanplant + 5.000 m ² verdichten bosstructuur cf. landschappelijk raamwerk
6. Golfbaan	400 m ²	Aanleg sloot als vervanging van afrastering 80 m ¹ slootaanleg + 5000 m ² verdichten bosstructuur (verdikken ter plaatse van bestaand bos) cf. landschappelijk raamwerk
7. Crematorium	1200 m ²	500m ¹ pad halfverharding (ontbrekende route langs rijksweg) 350 m ¹ boomaanplant verdichten bosstructuur in blokken cf. landschappelijk raamwerk

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

5.1 STAL RIEDER

Stal Rieder bevindt zich in het noordelijkst gelegen deel van de kernrandzone Goyergracht en betreft een kleinschalige manege. Op locatie is sprake van een open landschap met weidse doorzichten. In de huidige situatie heeft het terrein een wat verrommelde en onoverzichtelijke uitstraling. Een gedegen landschappelijke inpassing waarbij de gebiedskenmerken worden gerespecteerd zijn in dit geval van belang.

ACTIVITEIT

- Manege

OPGAVE

- 240 m² stal (maximaal 28 stallen)
- 110 m² berging /opslag/kantoor
- Grote en kleine buitenbak
- Parkeergelegenheid

RANDVOORWAARDEN

- Rooilijn: 10 meter
- Bouwhoogte: 7 m

UITWERKING

INRICHTING

Voor stal Rieder is uitgegaan van een duidelijke concentratie van functies op het perceel. Hierbij zijn de bouwwerken op het voorste gedeelte van het perceel gesitueerd. Er is gekozen voor losse eenheden die qua

schaal en maat in het landschap passen. Het voorterrein heeft een open karakter tot de gehandhaafde rooilijn van 10 meter. De verkavelingsrichting en de restanten van het slagenlandschap worden gerespecteerd door ze zichtbaar te maken vanaf de Goyergracht, waardoor tevens een open zichtrelatie ontstaat met het achtergelegen landschap.

ARCHITECTUUR

Qua architectuur is gekozen voor streekeigen bebouwing met elk een eenvoudige hoofdvorm. Door deze eenvoudige hoofdvorm vormen de verschillende bouwwerken samen een eenheid. De bebouwing is georiënteerd op de verkavelingsrichting.

ERFAFSCHEIDINGEN

Het perceel is rondom omzoomd met groen. Aan de zuidzijde is gekozen voor dichte groene beplanting voornamelijk om de naastgelegen bebouwing rugdekking te geven.

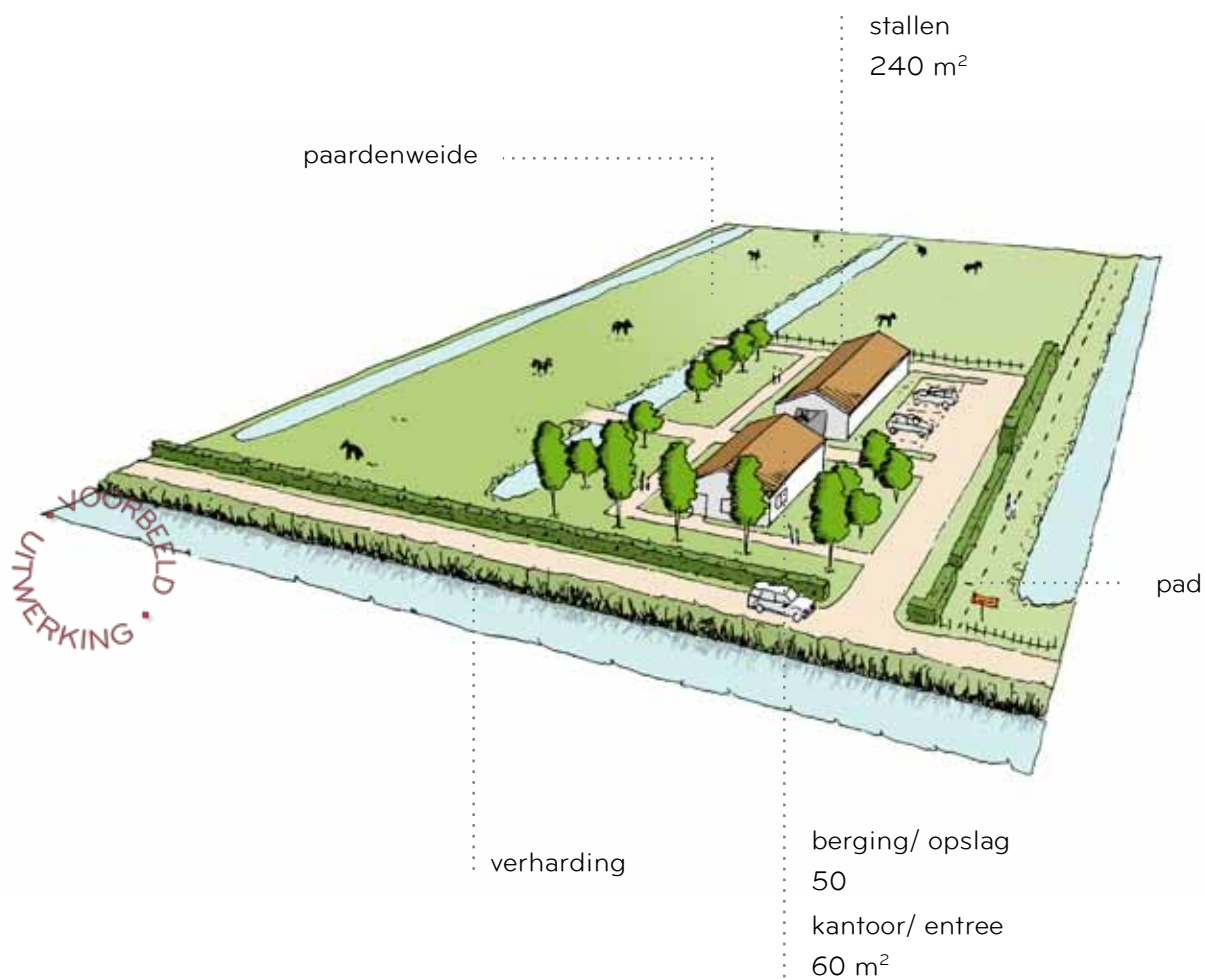
Het perceel bevat aan de overige randen een lagere, transparantere groene rand.

Het geheel is verder ingevuld met een aantal bomen, voornamelijk om de bebouwing af te schermen en de lange lijnen te benadrukken.

BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING

Behalve de hiervoor genoemde maatregelen wordt (in het uitgewerkte voorbeeld) op het perceel van Stal Rieder een pad gerealiseerd wat een verbinding vormt met het achterliggend landschap en optioneel aansluit op het pad parallel langs de Rijksweg. Tevens wordt boomaanplant en een picknickplaats gerealiseerd.

IMPRESSIE



UITSNEDE KAART COMPENSERENDE
MAATREGELEN

VOORSTEL COMPENSATIE

Vervangende nieuwbouw

Initiatief	tot maximaal	Compensatiemaatregel
1. Stal Rieder	350 m ²	Pad halfverharding 140 m ¹ , picknickplaats met grenspaal 80 m ¹ boomaanplant (op eigen erf en in nabijheid)

5.2 STAL NOOITGEDACHT

Het perceel van de familie Zwanikken is gelegen in het noordelijk deel van de Goygergracht, tussen de Stachouwerweg en het tankstation langs de A27. Het gebied rondom het perceel, en met name aan de westzijde, heeft een open karakter en geeft zicht op het dorpsilhouet van Blaricum.

In het huidige gebruik wordt momenteel vleesvee en paarden gehouden. Gewenst is een uitbreiding achter de bestaande loods t.b.v. het huisvesten van meer vee. Daarnaast is het voornemen om aan kleine groepen natuureducatie te geven.

ACTIVITEIT

- Uitbreiding t.b.v. huisvesting rundvee en natuureducatie

OPGAVE

- Huidige loods uitbreiden met 100 m² t.b.v. bovengenoemde activiteiten

RANDVOORWAARDEN

- Rooilijn: 10 meter
- Bouwhoogte: 7m

UITWERKING

INRICHTING

De uitbreiding van de bestaande loods op het perceel van Stal Nooitgedacht betreft een relatief kleine ingreep. De

bestaande loods wordt met 10 meter verlengd, waardoor met de huidige breedtemaat een uitbreiding van 100 m² ontstaat.

Eventuele opslag van materialen vindt plaats op de achterzijde van het perceel, waardoor het voorterrein een representatief karakter houdt.

ARCHITECTUUR

Qua architectuur is gekozen om de gehele bestaande loods tegelijk met de uitbreiding een meer representatief uiterlijk te geven. Dit kan door het potdekselen van de wanden.

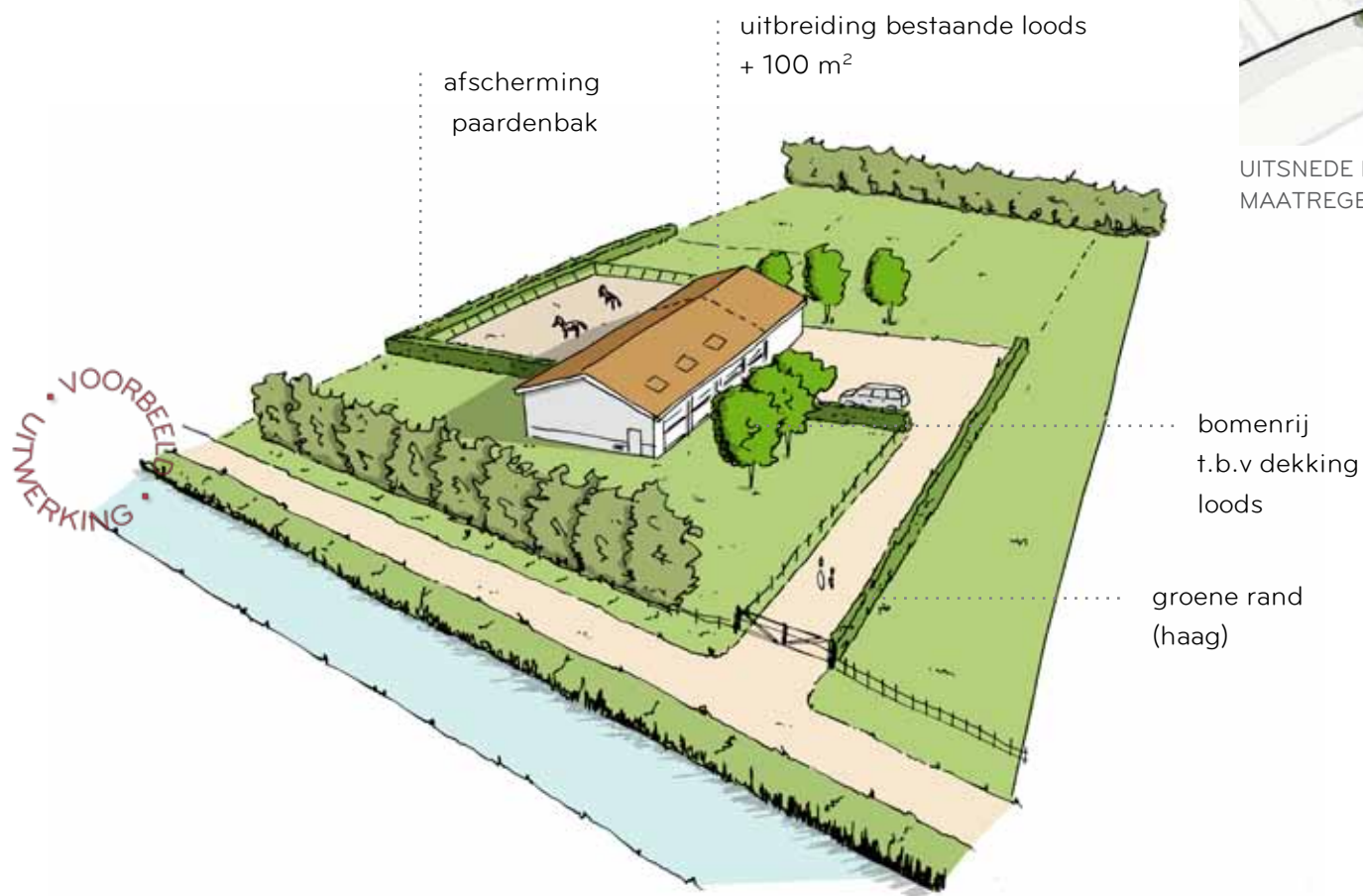
ERFAFSCHEIDINGEN

In de huidige situatie is het perceel al op een aantal plekken afgeschermd met groen. In het ontwerp is gekozen om dat op een aantal essentiële plekken uit te breiden. Zo wordt er langs de inrit een haag geplaatst en wordt ook de achtergelegen paardenbak afgeschermd met een haag. Daarnaast is ten behoeve van de afscherming van het gebouw gekozen voor het plaatsen van een aantal bomen.

BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING

Behalve de hiervoor genoemde maatregelen wordt een bijdrage voorgesteld door boomaanplant en de aanleg van een picknickplaats.

IMPRESSIE



UITSNEDE KAART COMPENSERENDE
MAATREGELEN

VOORSTEL COMPENSATIE

Initiatief	Uitbreiding	Compensatiemaatregel
2. Stal Nooitgedacht	100 m ²	Aanleg picknickplaats met grenspaal 30 m ¹ boomaanplant (op eigen erf en in nabijheid)

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

5.3 TUINCENTRUM

Tuincentrum de Bruijn is gelegen aan het begin van het zuidelijke deel van de Goyergracht. Verkeer wordt in de huidige situatie ontsloten via de Goyergracht. In de toekomst is het wenselijk dat dit gebeurt via de Verlegde Laarderweg. De eigenaren van het tuincentrum hebben voor de toekomst de ambitie om de huidige activiteiten een nieuwe impuls te geven. Dit kan door binnen de huidige bebouwing te variëren in gebruiksmogelijkheden (variant A). Het tuincentrum krijgt dan een breder assortiment van levend (oa. planten, dieren), niet levend (oa. gereedschap, tuinmeubelen) tot aanvullend tuingerelateerd (oa. wonen, speelgoed, streekproducten). Deze laatste categorie mag ten hoogste 20 % van het assortiment bedragen. Van deze 20 mag hoogstens de helft (10% van het totaal) worden benut voor een farmshop (verkoop van streekproducten). De uitbreiding van gebruiksmogelijkheden kan ook door gebruik te maken van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid: uitbreiding op basis van een anterieure overeenkomst (variant B). Dit betreft de verruiming van activiteiten gerelateerd aan het tuincentrum, inclusief een dierenarts. Kleinschalige horeca is mogelijk mits gelieerd en ondergeschikt aan de functie. Wanneer hier door de eigenaren gebruik van wordt gemaakt is het verleggen van de ontsluiting een vereiste.

ACTIVITEIT

- Verruimen activiteiten (tuincentrum levend en niet levend), ten hoogste 20% aanvullende tuingerelateerde producten (waarvan maximaal de helft farmshop).

OPGAVE

- Verleggen ontsluiting (variant B)

UITWERKING

INRICHTING

De verruiming van de activiteiten heeft in zekere zin geen effect op de inrichting van het perceel. Doordat de entree wordt verlegd (variant B) naar de Verlegde Laarderweg verandert wel de oriëntatie van het hoofdgebouw.

De verlegde entree wordt gesitueerd aan de noordzijde van het huidig perceel.

ARCHITECTUUR

Qua architectuur wordt het bestaande gebouw gehandhaafd. Door de gewijzigde oriëntatie is het van belang dat de gevel aan de noordzijde een representatiever uiterlijk krijgt (verplaatsing entree gebouw en verbeteren van reclame-uiting).

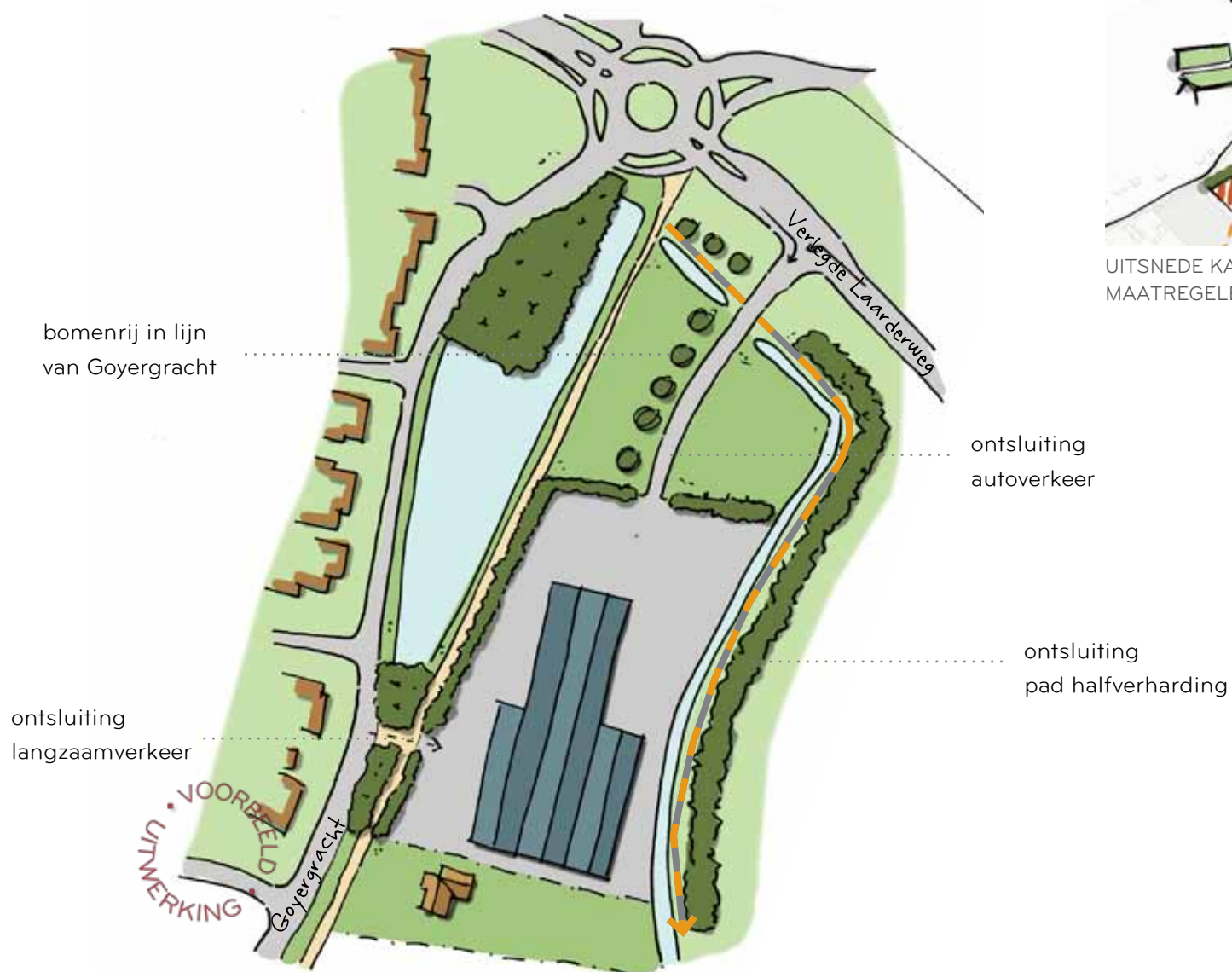
ERFAFSCHEIDINGEN

Het perceel is in de huidige situatie bijna geheel omzoomd met groen. Door de gewijzigde oriëntatie van het gebouw zal het perceel aan de noordzijde een wat meer open karakter krijgen. Dit kan door de huidige groene rand te vervangen voor een aantal bomen en lagere, transparantere groene rand.

BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING

Als compenserende maatregel wordt de kwaliteit van de huidige entree verbeterd en een pad aangelegd aan de oostzijde langs het perceel (variant A) of wordt de nieuwe entree voorzien van een landschappelijke begeleiding en wordt een picknickplaats gerealiseerd langs het nieuwe pad (variant B).

IMPRESSIE VARIANT B



UITSNEDE KAART COMPENSERENDE MAATREGELEN

VOORSTEL COMPENSATIE

Initiatief	Uitbreiding	Compensatiemaatregel
3. Tuincentrum	n.v.t.	Pad halfverharding 200 m ¹ , achter perceel langs (Variant A) Begeleiding nieuwe weg met boomaanplant en aanleg picknickplaats langs pad (Variant B)

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

5.4 SPOOKBOS

Het Spookbos betreft een natuur- en milieueducatiecentrum voornamelijk gericht op kinderen. Daarnaast biedt het zorg aan kinderen en jongeren met een stoornis. Het is gelegen in het zuidelijk deel van de kernrandzone. Dit gedeelte van de kernrandzone heeft over het algemeen een wat beslotener karakter maar op de locatie van het Spookbos, en met name aan de noordzijde is er zeker ook sprake van open delen.

ACTIVITEIT

- Uitbreiding activiteiten t.b.v. natuur en milieu educatie
- Toevoegen zorgafdeling incl. nachtverblijf

OPGAVE

- 480 m² aan uitbreiding t.b.v. bovengenoemde activiteiten

RANDVOORWAARDEN

- Rooilijn: achter best. volume
- Bouwhoogte: 7,5 meter / goothoogte 4,5 meter
- Parkeren op eigen terrein (zodat de strook voor het perceel weer toegankelijk wordt voor de voetganger).

UITWERKING

INRICHTING

Voor de uitbreiding van de activiteiten van het Spookbos is uitgegaan van een nieuw volume, gerealiseerd achter het huidige bouwwerk. Hiervoor zal een gedeelte van het bos moeten worden verwijderd. Het voorterrein biedt verder

plaats aan het grazen van dieren t.b.v. de kinderboerderij, een speeltuin en een parkeerterrein. De paardenbak is gesitueerd in lijn van de bebouwing, waardoor op het voorterrein een nette situatie ontstaat. Het achtergelegen bos vormt via een half verhard pad een verbinding met de achtergelegen Rijksweg en maakt daarmee het gebied toegankelijker.

ARCHITECTUUR

Qua architectuur is gekozen voor streekeigen bebouwing met een eenvoudige hoofdvorm. Door deze eenvoudige hoofdvorm vormen de verschillende bouwwerken toch een eenheid. De bebouwing is georiënteerd op de verkavelingsrichting.

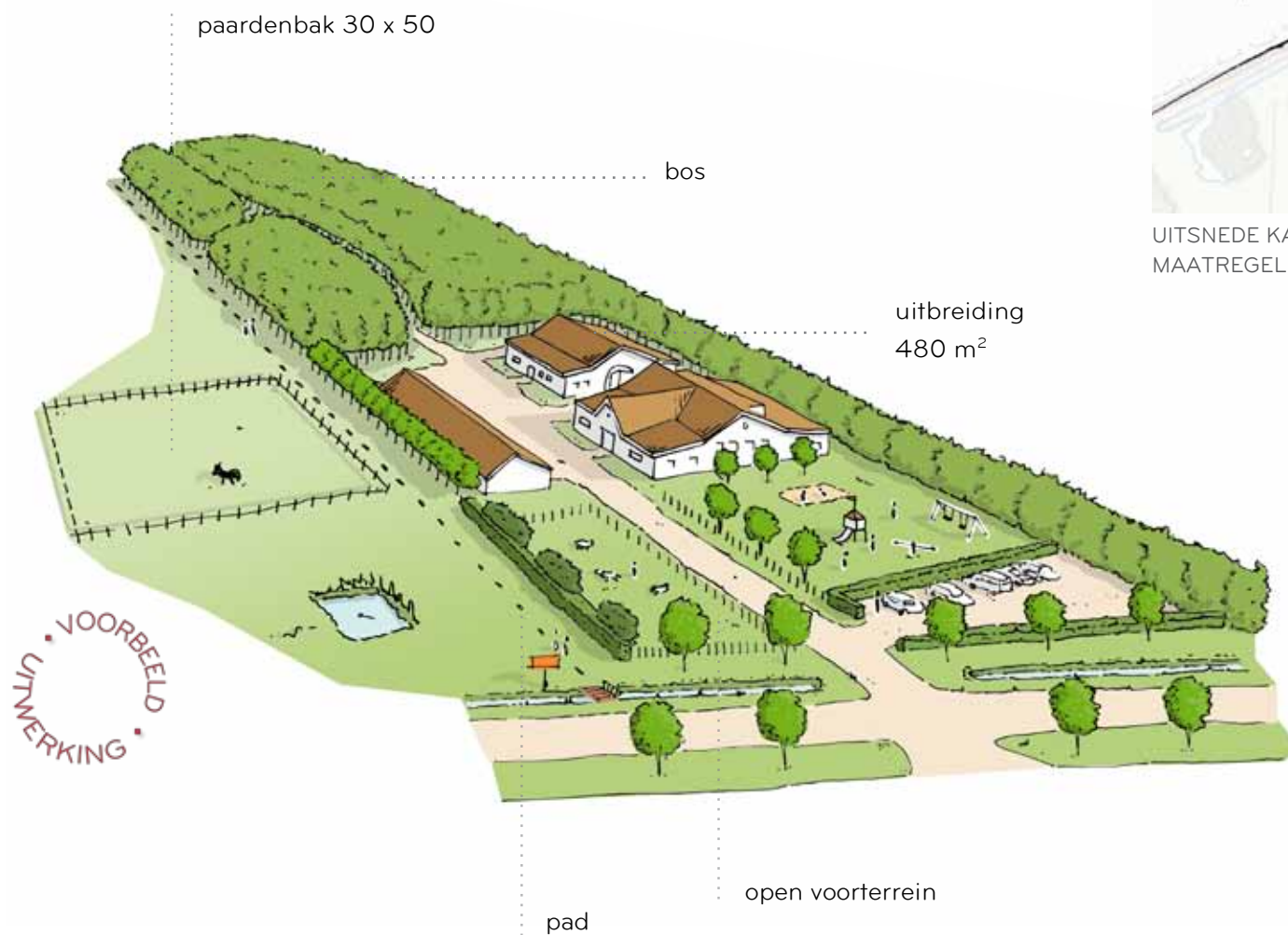
ERFAFSCHEIDINGEN

Het perceel heeft over het algemeen een open karakter waarbij rondom de bebouwing extra groen wordt aangeplant voor wat rugdekking.

BIJDRAGE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Behalve de hiervoor genoemde maatregelen wordt op het perceel van het Spookbos een pad gerealiseerd vanaf de Goyergracht direct naar het bos en wordt het bos recreatief aantrekkelijker gemaakt. Het pad vormt ook een verbinding met het achterliggend landschap en de achtergelegen Rijksweg. Daarnaast zullen de te verwijderen bomen, ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling, moeten worden herplant in de lengte langs het bestaande deel van het bos. De nieuw te realiseren paardenbak zal zorgvuldig moeten worden ingepast in het omliggende landschap. Bijvoorbeeld door toepassing van 'open' hekwerken met een natuurlijke uitstraling. Wat betreft de verlichting is het van belang de lichthinder zo veel mogelijk te beperken door het toepassen van verlichting die alleen de zandvloer van de bak verlicht.

IMPRESSIE



UITSNEDE KAART COMPENSERENDE
MAATREGELEN

VOORSTEL COMPENSATIE

Initiatief	Uitbreiding	Compensatiemaatregel
4. Spookbos	480 m ²	Pad halfverharding 350 m ¹ , picknickplaats met grenspaal 80 m ¹ boomaanplant (verdikken ter plaatse van bestaand bos) cf. landschappelijk raamwerk

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

5.5 WELLNESS

Een wellnesscentrum is een initiatief op een perceel in het meest zuidelijk deel van de Goyergracht. Het gebied kenmerkt zich door zijn geslotenheid en bosachtige omgeving. Qua gebiedskenmerken verschilt het dan ook behoorlijk met het noordelijk deel van Goyergracht.

ACTIVITEIT

- Verruiming activiteiten (Wellness)

OPGAVE

- 500 m² aan uitbreiding t.b.v. bovengenoemde activiteiten

RANDVOORWAARDEN

- Rooilijn: 25 meter
- Bouwhoogte: 7,5 meter / goothoogte 4,5 meter

UITWERKING

INRICHTING

De vestiging van het wellnesscentrum vindt plaats op het perceel in het meest zuidelijk deel van de Goyergracht. Aangezien dit gedeelte van de Goyergracht veel groen (bos) bevat is het van belang dat dit wordt doorgezet op het perceel. Op die manier ontstaat een gebiedseigen inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Er is uitgegaan van een nieuw volume, in lijn van de huidige bebouwing wat ruimte biedt aan de gewenste functie. Parkeren vindt plaats op het voorterrein wat een open en transparant karakter heeft.

ARCHITECTUUR

Qua architectuur is gekozen voor streekeigen bebouwing met een eenvoudige hoofdvorm. De bebouwing staat in lijn met de huidige bebouwing en haaks op de weg.

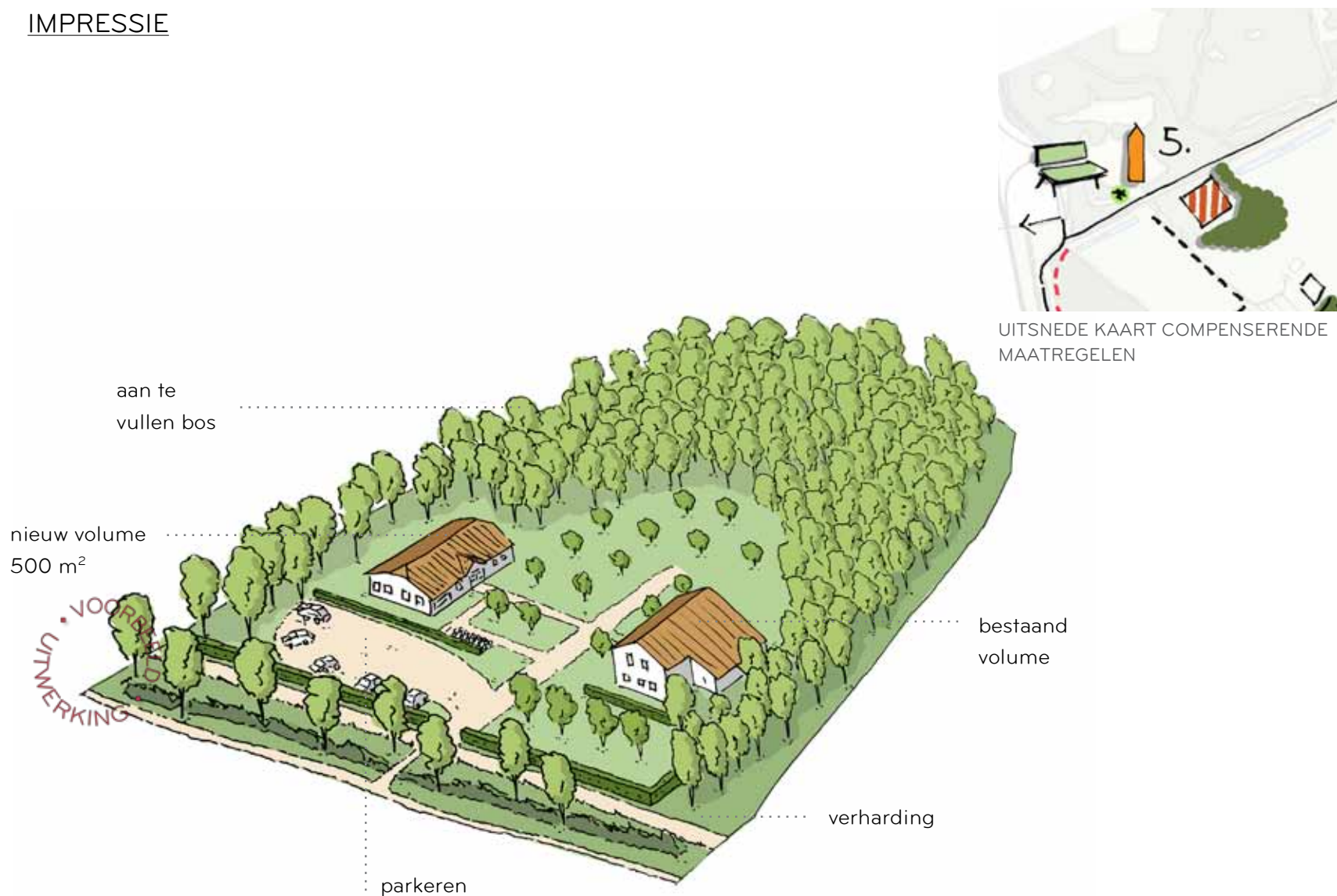
ERFAFSCHEIDINGEN

Het perceel heeft over het algemeen een gesloten karakter, passend bij de omgeving. Qua erfafscheidingen wordt uitgegaan van een groene rand (haag) langs de Goyergracht en aanvullende boomaanplant rondom het perceel.

BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING

Behalve de hiervoor genoemde maatregelen wordt een picknickplaats aangelegd en wordt een investering gedaan door boomaanplant en verdikking van de bosstructuur.

IMPRESSIE



VOORSTEL COMPENSATIE

Initiatief	Uitbreiding	Compensatiemaatregel
5. Wellness	500 m ²	Aanleg picknickplaats met grenspaal 140m ¹ boomaanplant + 5.000 m ² verdichten bosstructuur cf. landschappelijk raamwerk

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

5.6 GOLFBAAN

Goyer Golf is een golfclub die in het zuidelijk deel van de kernrandzone is gevestigd. Ten behoeve van uitbreiding van de golfbaan met extra holes is een extra perceel betrokken bij de huidige baan. Daarbij zijn een tweetal nieuwe overkappingen gewenst.

ACTIVITEIT

- Uitbreiding baan conform wijzigingsbevoegdheid.

OPGAVE

- Toevoegen overkappingen 2 * 200 m²

RANDVOORWAARDEN

- Bouwhoogte: 6 meter / goothoogte 3,5 meter

UITWERKING

INRICHTING

De uitbreiding van de golfbaan vindt plaats aan de zuidoostzijde van het perceel. Dit perceel heeft in de huidige situatie de functie van een boomkwekerij. Voor de definitieve inrichting van de nieuwe baan zal in de toekomst nog een specifiek ontwerp worden gemaakt. Dit ontwerp richt zich alleen op de landschappelijke inpassing.

De nieuwe overkappingen komen ten zuidoosten van het huidige clubgebouw te staan, omgeven door groen.

ARCHITECTUUR

Qua architectuur wordt uitgegaan van een stijl die overeenkomt met de stijl van het huidige clubgebouw

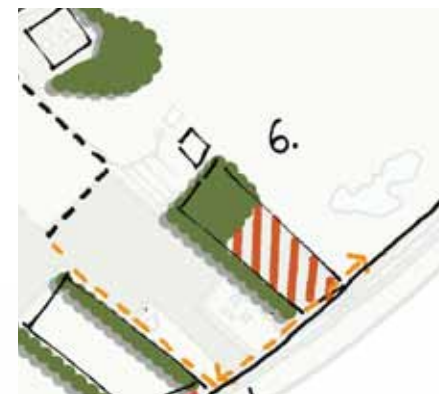
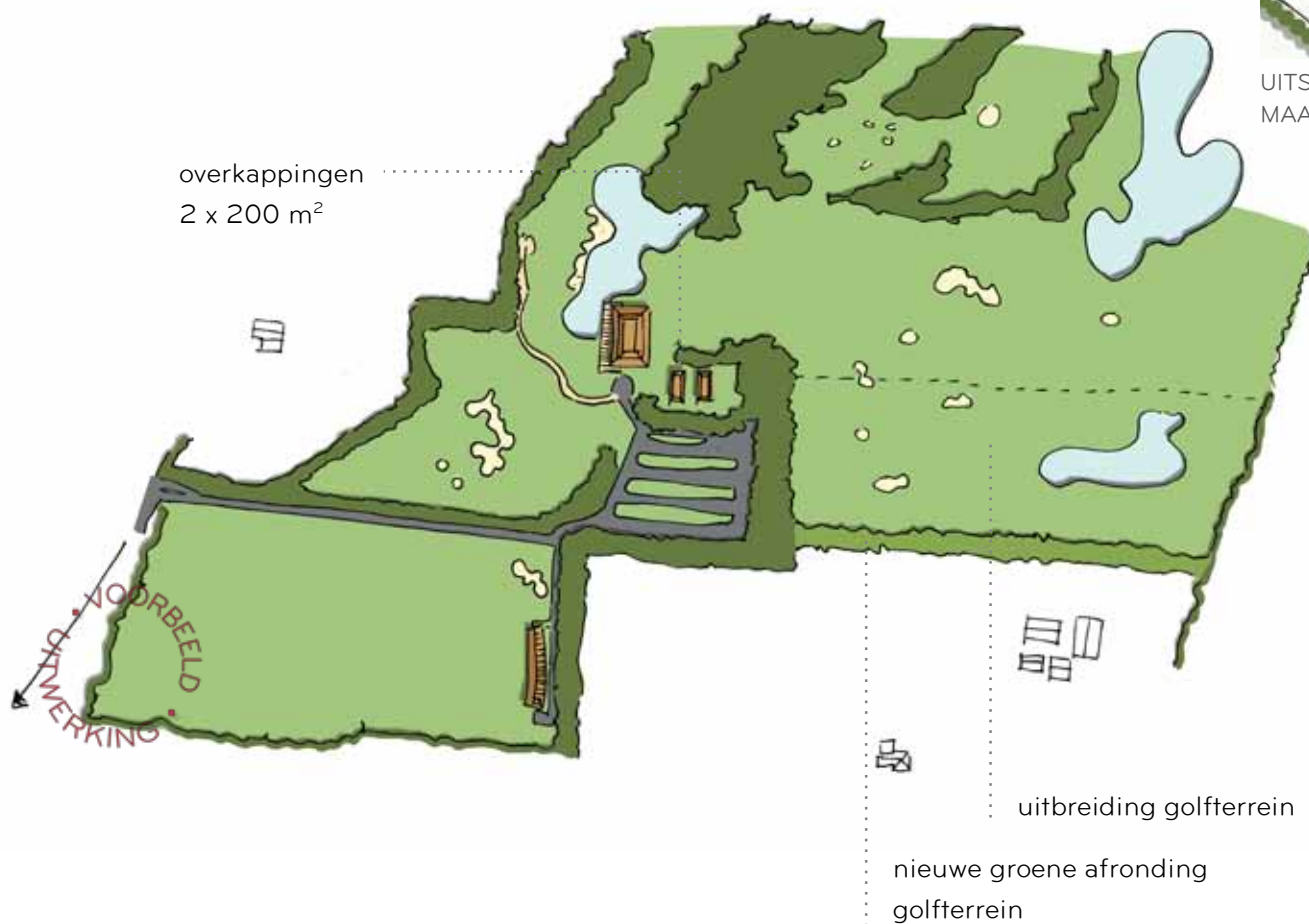
ERFAFSCHEIDINGEN

Het uitbreidingsterrein wordt omzoomd met een groene dichte rand, zoals dat voor het gehele golfterrein geldt.

BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING

Behalve de hiervoor genoemde maatregelen wordt een watergang aangelegd aan de zijde van de Goyergracht en worden bomen aangeplant om de structuur van groene blokken verder aan te vullen.

IMPRESSIE



UITSNEDE KAART COMPENSERENDE
MAATREGELEN

VOORSTEL COMPENSATIE

Initiatief	Uitbreiding	Compensatiemaatregel
6. Golfbaan	400 m ²	Aanleg sloot als vervanging van afrastering 80 m ¹ slootaanleg + 5000 m ² verdichten bosstructuur (verdikken ter plaatse van bestaand bos)

5.7 CREMATORIUM

Sinds enige tijd wil een ondernemer een crematorium vestigen in Eemnes. Hiervoor zijn gronden van dhr. Fokker beschikbaar

ACTIVITEIT

- Crematorium

OPGAVE

- Realiseren crematorium van 1200 m² in gebiedseigen stijl.

RANDVOORWAARDEN

- Bouwhoogte: 7,5 meter / goothoogte 4,5 meter
- Tevens bijdragen aan de verbreding van de toegangsweg (Rijksweg), naast de landschappelijke inpassing en de compensatiemaatregelen.

UITWERKING

INRICHTING

Zowel voor het functioneren van het crematorium zelf als voor de beleving naar de omgeving toe, wordt voorgesteld om 'een gesloten wereld' te realiseren. Door de ruimte te omzoomen met een dichte beboste rand wordt de functie in het landschap opgenomen.

ARCHITECTUUR

Voor de architectuur van het crematorium wordt een stijl gezocht die past bij de 'landelijke' typologie en de omgeving.

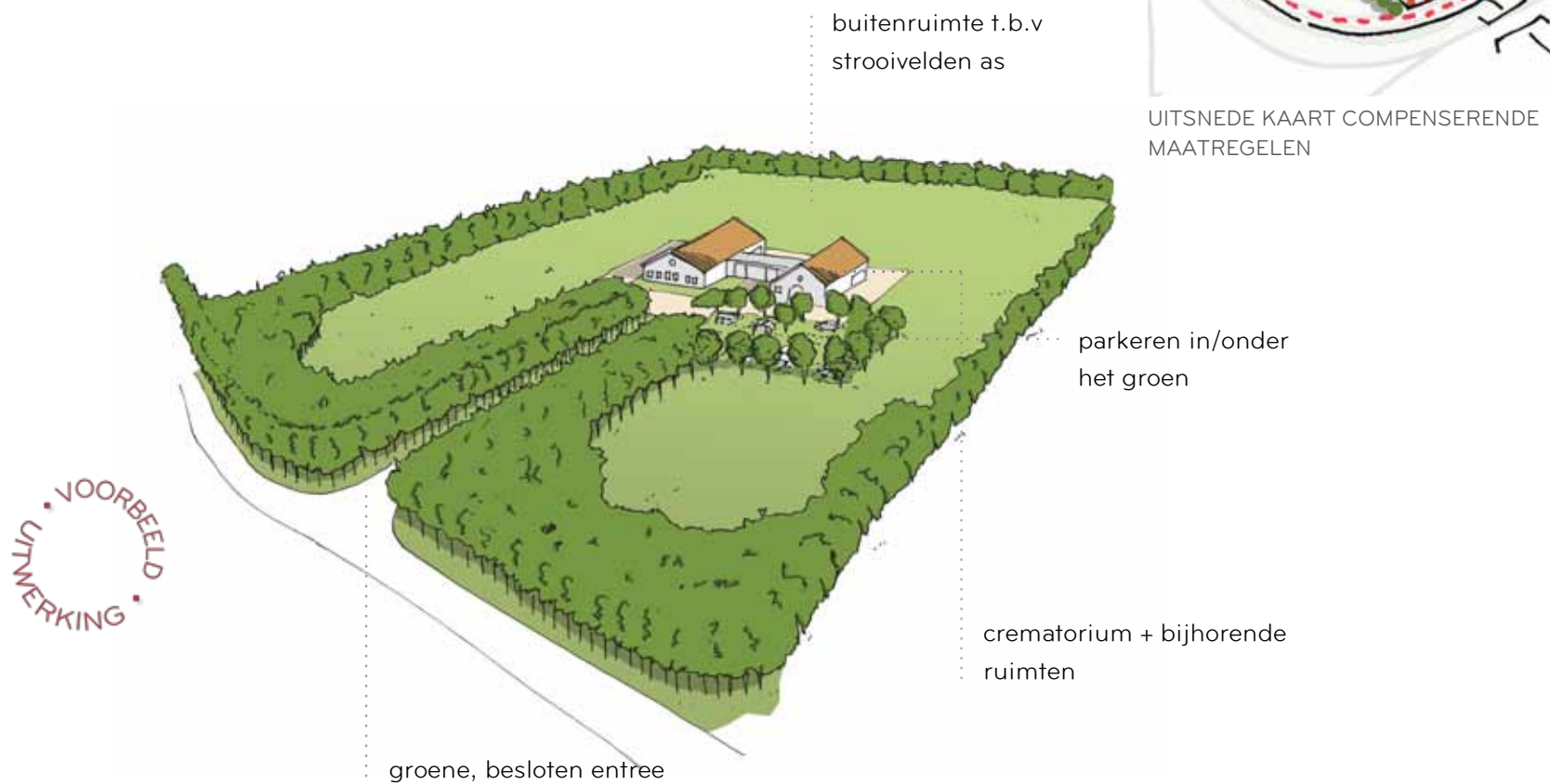
ERFAFSCHEIDINGEN

Door ervoor te kiezen de locatie door bomen te omringen is het gewenst ook de erfafscheiding een groene uitstraling te laten hebben. Eventuele hekwerken worden in het groen opgenomen (bijvoorbeeld situering in of achter een haag).

BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING

Behalve de hiervoor genoemde maatregelen wordt met name ingezet op de aanleg van een pad (verbinding langs de A27) en het aanvullen van de bosstructuur.

IMPRESSIE



VOORSTEL COMPENSATIE

Initiatief	Uitbreiding	Compensatiemaatregel
7. Crematorium	1200 m ²	500m ¹ pad halfverharding (ontbrekende route langs rijksweg) 350 m ¹ boomaanplant verdichten bosstructuur in blokken cf. landschappelijk raamwerk

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

6. UITVOERBAARHEID

INLEIDING

Er zijn meerdere initiatieven bekend bij de gemeente Eemnes en er zijn, naar aanleiding van de vraag aan de belanghebbenden bij de informatieavonden, nog meerdere nieuwe wensen en ideeën bij de gemeente binnengekomen (zie hiervoor bijlage 6.3). Met deze kernrandvisie wordt ingestoken op de 7 beschreven initiatieven.

Kwaliteitsverbetering kan op meerdere vlakken worden gerealiseerd. Dit kan de verbetering en aanvulling van het landschappelijk raamwerk zijn, of een aanvulling in de routestructuur, maar het kan ook een vertaling zijn van de maatschappelijke meerwaarde voor de kern Eemnes in het geheel of de kernrandzone in het bijzonder.

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van de visie, zowel in beleid en borging als in kosten en voorwaarden voor realisatie.



KERNRANDZONE GOYERGRACHT

6.1 BELEID EN BORGING

De kernrandvisie is het richtinggevende beleidsdocument op lokaal niveau met daarin voor overheden, private partijen en burgers duidelijk beschreven welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. Het beleid wordt juridisch verankerd in:

- per initiatief een (postzegel)bestemmingsplan met regels voor de bestemming en het gebruik van grond en gebouwen, òf
- een omgevingsvergunning met daarin een afwijking van het bestemmingsplan.

Bestemmingsregelingen die na de kernrandvisie worden opgesteld, zullen op deze visie moeten worden geënt.

De kernrandvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De belanghebbenden zijn bij de totstandkoming van de visie betrokken.

DE ROL VAN DE GEMEENTE

Bij de ontwikkeling van de kernrandzone speelt de gemeente een specifieke rol. Niet die van louter beheren (handhaven), maar zeker ook niet die van projectontwikkeling. Het gaat om faciliteren en begeleiden.

De gemeente heeft in de kernrandzone Goyergracht beperkt programma, grondeigendom en financiële middelen, maar hecht wel waarde aan de ontwikkeling en transformatie van de kernrandzone. Hierbij staat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

De gemeente neemt met deze visie de verantwoordelijkheid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De transformatie wordt bewerkstelligd door vele actoren, die door de gemeente geholpen worden (passend maken van het initiatief) op basis van gemeentelijke kwaliteitsdoelen. De initiërende partijen zijn reeds bekend. Belangrijk bij de uitnodiging is de vraag hoe de initiatiefnemers denken de wensen in overeenstemming te kunnen brengen met het gewenste toekomstbeeld.

Het is in principe aan de initiërende partij om aan te geven welke kwaliteitsmaatregel wordt uitgevoerd. De gemeente heeft de regierol.

PROVINCIE

Deze kernrandvisie geeft invulling aan het provinciaal beleid gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is er de provinciale landschapsverordening op basis waarvan de provincie ook handhaving ter hand zal nemen.

PLANGEBIED

Het plangebied is aangegeven op de visiekaart. De kaart geeft inzicht in de mogelijke locaties waar kleinschalige stedelijke ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden.

MAATSCHAPPELIJK BELANG

Bij het realiseren van een initiatief is het belangrijk mee te laten wegen wat het maatschappelijk belang is van een bepaalde ontwikkeling. In het verderop beschreven stappenplan is het goed om in een vroeg stadium (stap 2) te bepalen hoe het maatschappelijk belang meeweegt in de beoordeling van het initiatief en de wijze waarop de compenserende maatregelen kunnen worden gerealiseerd en gefinancierd.

ECONOMISCH BELANG

Voor een aantal initiatieven zal gelden dat er sprake is van een economisch belang/ noodzaak. Dit zal moeten worden meegewogen bij de afweging of een betreffende functie

wel of niet passend is in de kernrandzone. De visie is hier in principe leidend, de economische belangen moeten zoveel mogelijk vanuit de uitgangspunten uit de visie worden ingevuld.

CONCRETE MAATREGELN OPENBARE RUIMTE

Bij het nemen van concrete maatregelen voor kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte kan wellicht ook gebruik worden gemaakt van geld beschikbaar voor de uitvoering van het landschapsontwikkelingsplan. Vanuit de kernrandvisie zijn hiervoor de volgende aanleidingen:

- In de huidige situatie wordt de historisch (belangrijke) context van de Goyergracht naar ons idee onvoldoende uitgedragen. Dit kan worden gedaan door bijvoorbeeld informatieborden te plaatsen of de provinciegrenzen beter te markeren. Denk hierbij aan nieuwe 'grenspalen' of het interactief maken van grenspalen.
- De coupure t.h.v. de Verlegde Laarderweg en de 'oude' Goyergracht kan beter zichtbaar worden gemaakt vanaf de rotonde. Hiervoor zal op een strategische plek wat gesnoeid moeten worden in het openbaar groen. Deze plek van de Goyergracht is tevens goed geschikt als 'entree' voor het langzaamverkeer. Denk hierbij aan een toeristisch overstappunt (TOP) waarbij behalve informatie over de historie van de Goyergracht ook informatie over de langzaam verkeer routes door het plangebied op een kaart zijn weergegeven.
- Plaatsen van picknickplaatsen op mooie plekjes langs de Goyergracht: bijvoorbeeld op de open plekken

met doorzichten. (t.h.v. Stal Rieder, Zwannikken, de waterzuivering, bosje van Six, het Spookbos)

- Opknappen entree volkstuinen aan de Goyergracht Zuid;
- In het zuidelijk deel van het plangebied kan de Goyergracht meer zichtbaar worden gemaakt; verwijderen van opgaand groen, uitdiepen van de gracht.
- Faciliteren van routes: bewegwijzering, onderhoud aan paden. Bijvoorbeeld aan het einde van de Goyergracht Noord (Gooyerweg, Randweg Oost);
- Beschoeien van de gracht om verzakken te voorkomen;
- Snelheidsbeperkende maatregelen of bebording voor bestemmingsverkeer realiseren op de Goyergracht. Verkeersoverlast is een grote ergernis onder de eigenaren.
- Handhaving. Te beginnen bij de meest verrommelde percelen.
- Het realiseren van een pad is een ontwikkeling op eigen terrein, door het open te stellen voor de wandelaar is het maatregel waar iedereen van meeprofiteert. Een halfverhard pad op het perceel van Stal Rieder of langs de Golfbaan via de Boomkwekerij naar de Rijksweg vormen daarvoor een goed voorbeeld.



HUIDIGE KWALITEITEN EN DISKWALITEITEN BIEDEN KANSEN VOOR CONCRETE MAATREGELEN

PROCES

Een initiatiefnemer dient een verzoek in bij de gemeente. De gemeente zal de initiatiefnemer dan vragen te onderbouwen op welke wijze het initiatief wordt ingepast in de omgeving.

De initiatiefnemer levert zelf de meerwaarde voor het gebied - 'in natura', door het realiseren van een ruimtelijke bijdrage (compensatiemaatregelen) zoals geformuleerd in de kwaliteitsdoelstellingen. Het toetsingskader voor inpassing en meerwaarde voor het gebied is opgenomen in hoofdstuk 4. De gemeente bepaalt het programma van eisen voor de uitvoering.

Nadat overeenstemming is bereikt over het initiatief wordt een reguliere planologische procedure doorlopen.

Voor beide mogelijkheden geldt dat de kwaliteitsregeling moet worden vastgelegd, bij voorkeur in een anterieure overeenkomst en door de koppeling (initiatief en kwaliteitsverbetering) optenemen in het bestemmingsplan.

STAPPENPLAN INDIENEN INITIATIEF



1. IDEE/ INITIATIEF

Eigenaar heeft een idee om een initiatief te starten op zijn perceel binnen de kernrandzone Goyergracht.



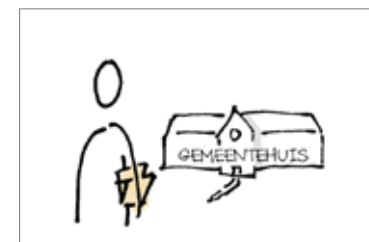
2. PEILEN GEMEENTE

Het idee voorleggen aan de gemeente om enthousiasme/ reactie te peilen. Gemeente geeft randvoorwaarden/ tips vanuit de visie mee alvorens het plan wordt ontwikkeld.



3. CONCREET INITIATIEF

Op basis van de randvoorwaarden ontwikkelt de eigenaar een concreet initiatief.



4. INDIENEN INITIATIEF BIJ DE GEMEENTE

Eigenaar gaat naar de gemeente om haar/zijn plannen in te dienen.



5. TOETSING DOOR TEAM GEMEENTE

Een toetsingsteam van de gemeente beoordeelt het plan op de randvoorwaarden uit de visie, beeldkwaliteit, maatschappelijke bijdrage, duurzaamheid, wets- en beleidskaders en een goede ruimtelijke ordening.



6. COMPENSATIEMAAT-REGELEN?

Aan de hand van het plan wordt beoordeeld of er voldoende compensatiemaatregelen zijn getroffen, of dat deze nog moeten worden bijgesteld.



7. AFGEVEN VERGUNNING

Wanneer het plan voldoet aan de randvoorwaarden van de visie, de gemeente er positief tegenover staat en de financiële afwikkeling op orde is, kan gestart worden met het doorlopen van de planologische procedure. Hiervoor dient de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Wanneer dit in orde is kan de vergunning worden verleend.

6.2 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de randvoorwaarden die de gemeente stelt bij het beoordelen van een verzoek tot het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden in de kernrandzone.

Onderstaand wordt ingegaan op de financiële relatie tussen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de bijdrage die aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren.

ONDERBOUWING KWALITEITSVERBETERING

Op basis van de kernrandvisie wordt per ontwikkeling bepaald hoe een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden geleverd.

De met de initiatiefnemer gemaakte afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, voorafgaand aan het vaststellen van het ruimtelijk plan.

METHODIEK BEPALEN TEGENPRESTATIE

In het kader van de te maken afspraken met de initiatiefnemer moet de minimale kwantitatieve omvang worden bepaald van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering op het perceel.

Daarvoor is een methode gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde bedragen per 'type' ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de toe te stane 'rode' ontwikkeling omgerekend naar een investering in 'groene ontwikkeling' (kwaliteitsverbetering). In bijlage 6.6 is voor deze koppeling een kostentabel opgenomen, waarbij de hoeveelheid m² uitbreiding (rode ontwikkeling)

direct vertaald wordt naar de grootte van de investering in kwaliteitsmaatregelen. Deze tabel is in principe leidend, maar de gemeente bepaalt de feitelijk toepassing ervan bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst. Mocht bijvoorbeeld de (commerciële) waardeinstijging van de planologische wijziging heel hoog zijn of de impact op de bereikbaarheid zwaarwegend (hoge verkeersaantrekkende werking) dan kan de gemeente een nader onderbouwde (taxaties, nader onderzoek verkeer, milieu, etc,) afweging maken over de grootte van de investering (= vereiste bijdrage aan kwaliteitsverbetering). Deze beoordeling vindt plaats als per initiatief en concreet voorstel op tafel ligt.

INVESTEREN IN KWALITEITSVERBETERING

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering moet worden geïnvesteerd, wordt bezien op welke wijze de kwaliteitsverbeteringen kunnen worden ingepast op het perceel.

RECREATIEVE PADEN EN BOSONTWIKKELING,

In 4.2 van de kernrandvisie zijn de acties voor een betere recreatieve toegankelijkheid van het gebied vanuit de kern, de bosontwikkeling en de aanleg van en de behoefte aan wandelroutes beschreven.

Zoals al in paragraaf 4.2 genoemd, is vanuit het routenetwerk een aantal (dynamische) plekken gekozen om een nieuwe verbinding aan te leggen. In alle gevallen gaat het om locaties waarbij sprake is van ontwikkeling van de initiatieven. Hierbij kan de aanleg van een pad gelden als compenserende maatregel.

Rijkswaterstaat heeft een groot gedeelte van de gronden van de beoogde route parallel langs de A27 in bezit. Hier liggen kansen en zullen in samenspraak met Rijkswaterstaat nadere afspraken moeten worden gemaakt m.b.t. medegebruik van betreffende gronden. Het gaat hier om slimme benutting van de mogelijkheden (ook Rijkswaterstaat kan van een eventuele aanleg van paden profiteren).

7. BIJLAGEN

- 7.1 INSPRAAKREACTIES EN
ZIENSWIJZEN
- 7.2 VERSLAGLEGGING
PARTICIPATIEAVONDEN
- 7.3 OVERZICHT INITIATIEVEN
- 7.4 EIGENDOMSSITUATIES ROUTENETWERK
- 7.5 SCENARIO'S
- 7.6 KOSTENTABEL

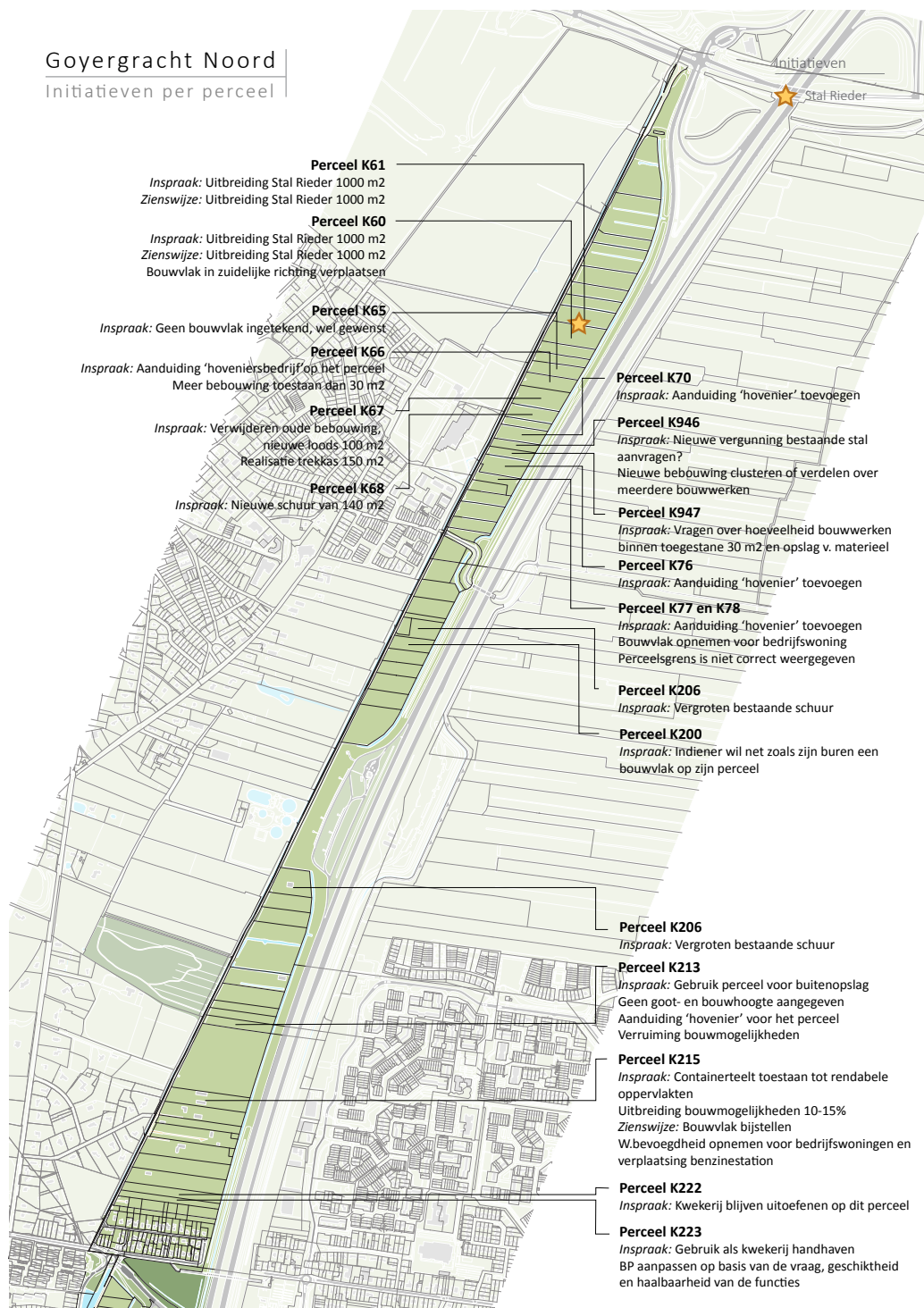




KERNRANDZONE GOYERGRACHT

7.1 INSPRAAKREACTIES EN ZIENSWIJZEN

Een overzicht van de inspraakreacties en zienswijzen zoals bekend volgens het vigerend bestemmingsplan Buitenrand 2012 vastgesteld door de raad van Eemnes op 24 februari 2014.



Goyergracht Zuid

Initiatieven per perceel



7.2 VERSLAGLEGGING PARTICIPATIEAVONDEN

In twee rondes hebben participatieavonden plaatsgevonden. Bij de start van het proces zijn als eerste inventarisatie belangen en meningen van de gebruikers en eigenaren van de Goyergracht verzameld. Bij de tweede ronde van bijeenkomsten stond de ontwikkelingsrichting centraal.

Omwille van het grote aantal eigenaren is in de eerste overlegronde het plangebied opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk gedeelte, waarbij de Eemnesserweg als grens is aangehouden. Voor beide delen is een aparte participatieavond gehouden.

Tijdens de participatieavond, gehouden op 27 januari 2015, waarbij gebruikers en eigenaren van de Goyergracht Noord waren uitgenodigd zijn de volgende punten naar voren gekomen.

- Behouden van het zandpad, kwaliteit ervan mag worden verbeterd
- Verlichting kan aantal inbraken doen dalen, echter niet gewenst vanwege landschappelijke kwaliteit
- Eventueel toepassen van snelheidsbeperkende maatregelen, alleen toelaten bestemmingsverkeer
- Geen eenheid over verbeteren beschoeiing, enerzijds voorkomen verzakking, anderzijds verlies van zeldzame flora en fauna
- Meer beplanting

- Verruiming bouwmogelijkheden bestemmingsplan, tegen verrommeling percelen, bebouwing passend in landschap
- Eenheid in uitstraling afrastering percelen, afweging tussen transparantie en inbraakgevoeligheid
- Mogelijkheid van een wandelroute in het gebied wordt gemist
- Gesproken wordt over een 'verantwoorde verandering'.

Tijdens de participatieavond, gehouden op 15 januari 2015, waarbij gebruikers en eigenaren van de Goyergracht Zuid waren uitgenodigd zijn de volgende punten naar voren gekomen.

- Behouden van het zandpad, kwaliteit ervan mag worden verbeterd
- Eventueel toepassen van snelheidsbeperkende maatregelen
- De entree naar het volkstuintencomplex wordt ervaren als rommelig
- De weg (Rijksweg) richting de A27 wordt ervaren als gevaarlijk
- Het pad gelegen op het terrein van boomkwekerij Gooi-en Eemlust moet openbaar toegankelijk worden
- De waterpartij t.h.v. het tuincentrum biedt kansen voor recreatie

- De gracht moet beter worden onderhouden/ schoon- gemaakt/ uitgediept
- Toevoegen van bebouwing moet mogelijk zijn

Waar de eerste overleggronden zich vooral richtte op de huidige situatie, is er bij de tweede overleggronde nadrukkelijk vooruit gekeken naar plannen van de eigenaren zelf, maar ook waar dat in samenhang naar toe zou kunnen groeien aan de hand van twee scenario's. Bij de evaluatie van de eerste overleggronden met gebruikers en eigenaren is geconstateerd dat het aantal deelnemers nog steeds te groot was om goed (plenair) met elkaar in gesprek te kunnen. Daarom is er voor de tweede ronde voor gekozen om het plangebied in vier delen te bespreken. Voor de presentatie van de scenario's is het plangebied van de Goyergracht opgedeeld in de deelgebieden:

- Goyergracht Noord (noord) 20 mei 2015
- Goyergracht Noord (zuid) 1 juni 2015
- Goyergracht Zuid (noord) 27 mei 2015
- Goyergracht Zuid (zuid) 28 mei 2015

De avonden begonnen met een plenair gedeelte waarbij de resultaten uit de, hiervoor besproken, participatieavonden zijn teruggekoppeld. Vervolgens zijn in een workshop de scenario's op tafel gekomen waarbij de gebruikers en eigenaren de gelegenheid kregen om de positieve en negatieve punten aan te geven. Door middel van aantekeningen met stiften konden bij de scenario's ook op- en aanmerkingen worden gemaakt. Opvallend aan deze tweede ronde was



dat de bewoners van het noordelijke gedeelte van Goyergracht meer eensgezind waren dan de meningen van de bewoners van het zuidelijk gedeelte van de Goyergracht waar de reacties meer uiteen liepen.

De bewoners en eigenaren van de Goyergracht Noord zijn over het algemeen sceptisch over grootschalige veranderingen. Kleine, praktische ruimtelijke ontwikkelingen en visuele kwaliteitsverbeteringen zijn daarentegen breed gedragen.

De bewoners en eigenaren van de Goyergracht Zuid staan positiever tegenover grotere ingrepen. Alhoewel enkele bewoners juist liever helemaal geen verandering zien.

De sterke thematische opbouw van van het scenario hecht- landschap (zie bijlage 6.4) werd eigenlijk op alle avonden als niet haalbaar gezien.

PARTICIPATIEAVOND GOYERGRACHT NOORD (NOORDELIJK DEEL) - 20 MEI 2015

Voor de presentatie van de scenario's is het plangebied van de Goyergracht opgedeeld in vier deelgebieden. Op woensdagavond 20 mei zijn de eigenaren van het eerste deelgebied gevraagd hun reactie op de gepresenteerde scenario's te geven. Er werd snel duidelijk dat de eigenaren een grootschalige verandering niet zien zitten. Bewoners en eigenaren zijn voor kleinschalige, praktische en visuele ingrepen.

- Het scenario Hechtlandschap gaat uit van een concentratie van functies. Eigenaren vragen zich af wie de ruilverkaveling gaat organiseren. Met name de paardenhouders in dit gebied zien zo'n clustering niet zitten.
- Een nieuwe ontsluitingsweg langs de A27 ziet vrijwel geen enkele eigenaar zitten. Opstallen zullen anders georiënteerd moeten worden, waarbij verontrusting ontstaat over het feit dat het perceel aan twee zijden zal moeten worden afgeschermd tegen inbrekers.
- Een meerderheid van de eigenaren is voor het beschoeien van de Goyergracht als zijnde watergang, om verzakking van het zandpad tegen te gaan. Het verzakken wordt voornamelijk veroorzaakt door zwaar verkeer, minder zwaar verkeer toestaan is dan ook wenselijk.
- Een wandelpad langs de A27 (gronden van Rijkswaterstaat) zien de meeste eigenaren niet als een belemmering. De percelen en het pad worden immers gescheiden door een watergang.
- Eenheid in het type afrastering is een punt waar de eigenaren nog steeds positief tegenover staan. Aandachtspunt is nog steeds de afweging tussen transparantie en inbraakgevoeligheid. ('Een landelijk hek vormt is mooi maar vormt drie treden naar mijn perceel') Toepassen van begroeiing is een goede optie waarbij een eigenaar refereert aan het verleden toen de meidoorn nog veel in het gebied aanwezig was.
- De eigenaren zien geen belemmeringen wanneer wordt uitgegaan van een maximum laadvermogen van het gebied waarbij de ene eigenaar meer vierkante meters aan bebouwing mag realiseren dan de andere.
- Men vraagt zich af als Stal Rieder voor dit deel van het plangebied de aanleiding van de visie vormt, waarom Stal Rieder dan niet wordt uitgeplaatst naar een passende locatie buiten het plangebied.
- Eigenaren zien graag meer beplanting langs de Goyergracht, wat verzakking van het pad ook deels kan voorkomen.
- Er bestaat nog steeds onduidelijkheid welke gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud van de Goyergracht als zijnde watergang. Waar liggen de gemeentegrenzen?
- Gevraagd wordt waarom de regels in het verleden niet al zijn gehandhaafd waardoor verrommeling had voorkomen kunnen worden. Gesteld wordt dat men lering haalt uit hetgeen wat in het verleden gebeurd is en de regels in de toekomst zullen worden gehandhaafd.
- Gevraagd wordt of er voor handhaving van de regels budget is opgenomen in de jaarbegroting. Dit is niet

het geval, de mogelijkheden om dat in de volgende begroting op te nemen zullen worden bekeken.

- De vraag wordt gesteld waarom in eerste instantie de eigenaren van de meest verrommelde percelen niet worden aangesproken. Dit punt wordt meegenomen.
- Zoals al eerder door de eigenaren is aangegeven vormt de diversiteit in het gebied (de verschillende erfinvullingen) ook een kwaliteit.
- Er wordt om een bevestiging gevraagd van de uitspraak dat de bouwmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan in elk geval niet worden beperkt. Dit is bevestigd door wethouder Zoetman.
- Gevraagd wordt of de scenario's zoals vanavond gepresenteerd op internet kunnen worden gepubliceerd. Publicatie zal plaatsvinden nadat de komende 3(?) participatieavonden gehouden zijn.
- Eigenaren willen in het vervolg graag, voorafgaand aan een participatieavond, de te presenteren stukken inzien, om zich zo te kunnen voorbereiden. Er zal worden gekeken hoe hier in de toekomst mee wordt omgegaan.

PARTICIPATIEAVOND GOYERGRACHT NOORD (ZUIDELIJK DEEL) - 1 JUNI 2015

Voor de presentatie van de scenario's is het plangebied van de Goyergracht opgedeeld in vier deelgebieden. Op dinsdagavond 1 juni zijn de eigenaren van het tweede deelgebied gevraagd hun reactie op de gepresenteerde scenario's te geven. Er werd snel duidelijk dat de eigenaren een grootschalige verandering niet zien zitten. Bewoners en eigenaren zijn voor kleinschalige, praktische en visuele ingrepen.

- In de presentatie en visie wordt vaak genoemd dat de Goyergracht, als zijnde het pad, onterecht een zandpad wordt genoemd. Het pad is echter voornamelijk verhard met puin.
- Verkeersoverlast blijkt nog steeds een belangrijk punt zijn bij de bewoners. Het toevoegen van nieuwe functies zoals een theetuin levert nog meer verkeersbewegingen op. Dat is niet wenselijk.
- Diefstal is eveneens nog steeds een belangrijk punt, waar veel bewoners en eigenaren hinder van ondervinden.
- De Goyergracht staat in veel navigatiesystemen, wat deels de oorzaak vormt van de verkeersoverlast.
- De Goyergracht opknippen, een paal plaatsen of alleen bestemmingsverkeer toestaan is dan ook een optie die serieus overwogen moet worden.
- Daarnaast wordt gesteld dat er al een theetuin in Eemnes is en dat dat een goede referentie vormt van de hoeveelheid verkeer die dat oplevert.

- Er wordt gevraagd hoe het staat met het idee om de Goyergracht te ontsluiten via het tankstation bij de A27. Wethouder Zoetman stelt dat er is gesproken met Rijkswaterstaat en dat dat geen optie is.
- De afwisseling van functies wordt niet ervaren als storend maar juist als een kwaliteit
- Er wordt genoten van de rust die er nu heerst, er is weinig behoefte aan nieuwe ontwikkelingen
- Er wordt gesteld dat het merkwaardig is dat voor de uitbreiding van Stal Rieder een hele visie moet worden gemaakt en er verkeersonderzoeken zijn gedaan terwijl uitbreidingsinitiatieven van andere percelen eenduidig worden afgewezen.
- Het idee wordt dan ook geopperd om Stal Rieder te verplaatsen naar een geschiktere locatie, of zelfs samen te voegen met de manege van Blaricum.
- Wanneer de regels door de gemeente worden gehandhaafd voor zowel verkeer als perceel kan al een groot deel van de problemen worden verholpen.

PARTICIPATIEAVOND GOYERGRACHT ZUID (NOORDELIJK DEEL) - 27 MEI 2015

Voor de presentatie van de scenario's is het plangebied van de Goyergracht opgedeeld in vier deelgebieden. Op woensdagavond 27 mei zijn de eigenaren van het 3e deelgebied gevraagd hun reactie op de gepresenteerde scenario's te geven. De reacties op de scenario's werden wisselend ontvangen. Een deel van de bewoners ziet grote ingrepen niet zitten, hebben weinig behoefte aan veran-

dering, terwijl een ander deel van de bewoners er positieve elementen uit konden halen.

- Eigenaren willen in het vervolg graag, voorafgaand aan een participatieavond, de te presenteren stukken inzien, om zich zo te kunnen voorbereiden. Er zal worden gekeken hoe hier in de toekomst mee wordt omgegaan.
- Er bestaat onduidelijkheid over de definitieve invulling van de scenario's. Gevraagd wordt waar de functie van het agrarische grondgebruik blijft bij beide scenario's. 'Mag ik mijn paarden houden in een gebied wat straks staat bestempeld als zijnde recreatiegebied?'
- Een gedeelte van de bewoners wil het gebied graag landelijk houden en hebben weinig behoefte aan verandering.
- De landelijke hekwerken zoals toegepast op het perceel t.h.v. de Goyergracht Zuid 7 worden erg gewaardeerd.
- De eigenaar van het Spookbos noemde de veranderingen positief, het zijn kwalitatieve veranderingen wat ten goede komt aan de uitstraling van de omgeving.
- Er wordt genoemd dat het een interessant idee is om met elkaar de eenheid op te zoeken en te kunnen kijken hoe samen problemen kunnen worden opgelost. (met name het Spookbos i.c.m. het kleinschalige industrieterrein en het volkstuintencomplex)
- De waterplas t.h.v. het tuincentrum Life & Garden blijkt vervuild te zijn en niet geschikt voor recreatief gebruik. Schoonmaken is kostbaar, een idee is om een vogeleiland te maken en de plas wel meer zichtbaar te maken.

- Het kleinschalige industrieterrein achter het Spookbos wordt ervaren als niet mooi en mag dan ook verdwijnen. Het kleinschalige industrieterrein is echter al meerdere keren verplaatst. Wanneer de gemeente de regels zou handhaven zou de entree er een stuk netter kunnen uitzien.
- De belanghebbenden van het volkstuintencomplex zien geen bezwaar om de entree op te knappen. Het geval is echter dat een gedeelte van de rommelige aanblik wordt veroorzaakt door een vuilstortplaats van de gemeente.
- Daarnaast zien de belanghebbenden geen bezwaar in het idee om de entree door te trekken tot de oostzijde van de kavel waardoor er een route ontstaat die aansluit op de Rijksweg.
- De eigenaar van de boomkwekerij staat sceptisch tegenover het idee om het pad wat over zijn terrein loopt openbaar toegankelijk te maken, en daarmee een wandelroute te creëren.
- Vanuit de bewoners wordt dan ook het idee geopperd om het pad om te leggen langs de sloot.
- Gevraagd wordt of, binnen deze visie, de kansen voor iedereen gelijk zullen zijn of dat de visie alleen is gespitst op de twee ondernemers die uitbreidingsplannen hebben.
- Er wordt gesteld dat in de scenario's veel en gemakkelijk is geschoven met functies. Moeten we in eerste instantie niet de grootste knelpunten oplossen om het gebied op korte termijn al aantrekkelijker te maken?
- Boomkweker is erg gehecht aan zijn bedrijfsloca-

tie, wil niet klemzitten in een geclusterd gebied van boomkwekers.

- Er wordt gevraagd of men op de hoogte wordt gesteld wanneer een buurman uitbreiding -of bouwplannen heeft.
- Een idee wordt geopperd om de zorgwoningen, zoals opgenomen in beide scenario's niet te groeperen maar te verspreiden door het gehele gebied waardoor op meerdere plaatsen een kwaliteitsverbetering kan ontstaan.

PARTICIPATIEAVOND GOYERGRACHT ZUID (ZUIDELIJK DEEL) - 28 MEI 2015

Voor de presentatie van de scenario's is het plangebied van de Goyergracht opgedeeld in vier deelgebieden. Op donderdagavond 28 mei zijn de eigenaren van het 3e deelgebied gevraagd hun reactie op de gepresenteerde scenario's te geven. De reacties op de scenario's werden wisselend ontvangen. Een deel van de bewoners ziet grote ingrepen niet zitten, hebben weinig behoefte aan verandering, terwijl een ander deel van de bewoners er positieve elementen uit konden halen.

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

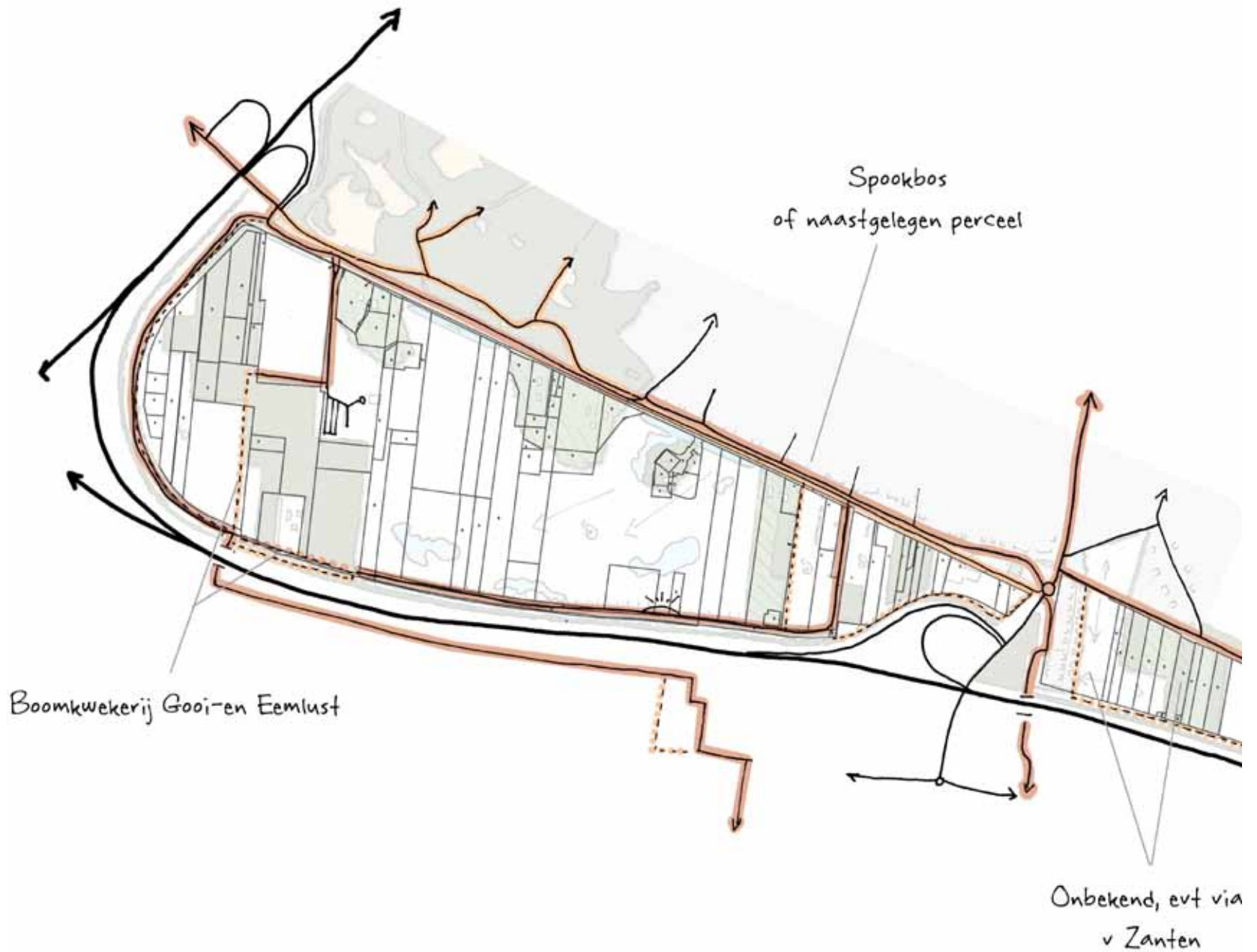
7.3 OVERZICHT INITIATIEVEN

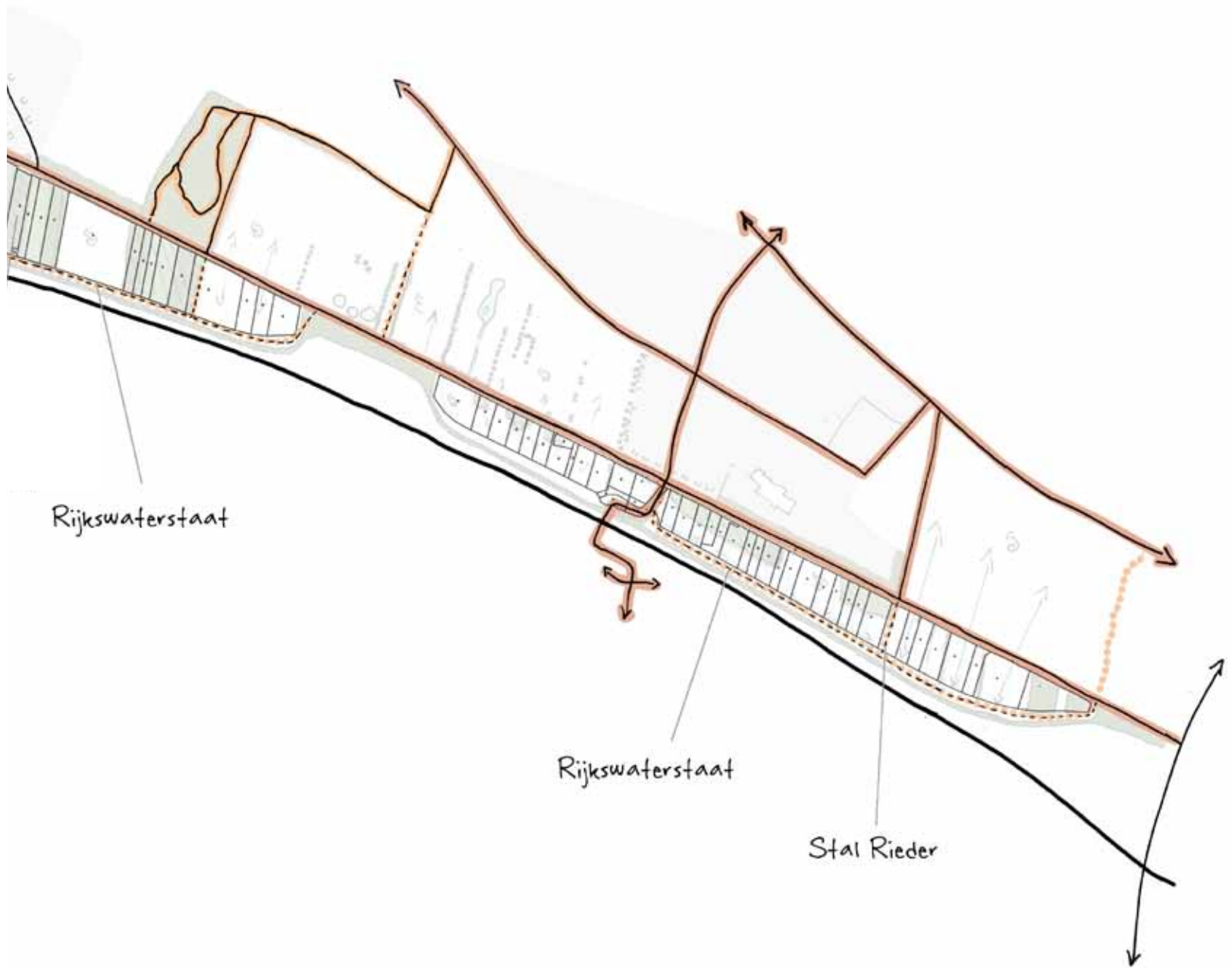
Gedurende het proces van de tot standkoming van de kernrandvisie Goyergracht zijn de ingediende verzoeken gearciveerd in een beknopt overzicht.

Datum	Onderwerp	Essentie	Naam	Adres
24 juni 2015	Herinrichting zandpad Boskoop	Door intensief gebruik van het zandpad t.h.v. plantenmarkt Boskoop t.b.v. laden/ lossen ervaren burens veel overlast van het pad in huidige staat (modder/ stof). Daarnaast rommelige en weinig aantrekkelijke indruk. Voorstel is om het pad t.h.v. Boskoop te verharderen en realiseren van eigen inrit voor eigenaar.	A.E. Verberne E.J. Verberne-Meijer C.G.A. Verberne	Goyergracht Zuid Perceel L6 (naast Plantenmarkt Boskoop)
23 juni 2015	Uitbreiden huidige opstal	Uitbreiden huidige opstal à 18 m ² naar 50 m ² t.b.v. stallen paarden en materialen.	J. van Klooster	Schapendrift 45, Blaricum Perceel K72, K73 (Noord)
20 juni 2015	Herhaling reactie	Eigenaar refereert naar eerder verstuurde brief (3 feb) en vult aan met de reactie dat uitbreiding van zijn bedrijfsactiviteiten geen gevolg hebben voor de verkeersdruk op de Goyergracht doordat ontsloten wordt via de Waterschapslaan (Blaricum). In afwachting van reactie gemeente hoe eerder genoemd initiatief kan worden gerealiseerd.	Marc van Zanten	Goyergracht Noord 10 A, Eemnes Perceel 2131 (Noord)
15 juni 2015	Realiseren opstal	Realiseren opstal (kapschuur in landelijke stijl) t.b.v. het hobbymatig houden van paarden. Te realiseren op het weiland direct achter bestaand bos (?)	J.J.J. van Lochem	Rijksweg 1A, Eemnes Perceel onbekend
15 juni 2015	Uitbreiding/ wijziging bedrijfsactiviteiten tuincentrum Life& Garden	Huidig tuincentrum Life & Garden transformeren tot een versmarkt.	De Bruin	
13 juni 2015	Uitbreiding bedrijfsactiviteiten en perceel	Hoveniersbedrijf Gooische Tuinen uitbreiden door naastgelegen perceel (V-VB) van de gemeente te kopen en daar een landelijke schuur op te realiseren. Groen aankleden middels hagen en bomen. Suggestie voor toevoegen van straatverlichting langs Rijksweg, Rijksweg verbreden, van de greppel een sloot maken en het ruiterspad laten bestaan.	Tim Lugthart, Menno Beckmann	Westkade 76, Huizen Oostkade 196, Huizen Perceel L711 (Zuid)
12 juni 2015	Uitbreiding bedrijfsactiviteiten	Uitbreiding bestaande loods t.b.v. stallen dieren. Natuureducatie op locatie en in omgeving middels een huifkar. Loods wordt gepotdekseld, rand van het perceel voorzien van meidoornhaagjes en een enkele boom.	Rudi en Saskia Zwanikken	Perceel K973 (Noord)

12 juni 2015	Bouwvoorstel opstal	Realiseren opstal (8*12 m) voor opslag bedrijfsmaterieel en kleinvee. Tevens bereid uitstraling betongaashekwerk te verbeteren.	Sander Brouwer	Perceel K76 (Noord)
10 juni 2015	Ontsluiten perceel middels parkeerplaats	Mogelijkheden verkennen voor het ontsluiten van perceel eigenaar middels direct aangrenzende, noordelijk gelegen parkeerplaats van de A27.	Cees Klein	Ceintuurbaan 14, Huizen
5 juni 2015	Initiatief kleinschalige zorgboerderij	Grens Goyergracht benadrukken door gracht uit te graven, parkeren te verplaatsen naar de overzijde, en groen verwijderen. Op perceel kleinschalige zorgboerderij alsook landwinkel/ terras. BP uitbreiding t.b.v. mestopslag.	K. Stalenhoef	Zeeltweg 28, Eemnes Perceel L16 (Zuid)
3 juni 2015	Bedrijfsverplaatsing en bouwvoorstel plantenkas Boskoop	Eigenaren tuincentrum Boskoop willen, zoals eerder aangegeven (inspraakreactie BP Buitenrand 2012) de plantenmarkt verplaatsen van huidig perceel naar perceel L11. Bevat een kassencomplex van 896 m ² . Realisatie van +/- 35 parkeerplaatsen gewenst. Geheel wordt ontsloten vanaf de Rijksweg en wordt omzoomd met groen.	Sjaak Dool	Goyergracht Zuid 1B Perceel L5 – L11
3 juni 2015	Uitbreiding van bouw mogelijkheden	Eigenaar heeft toekomstige bouwplannen, nog niet concreet. Wil weten aan welke eisen/ richtlijnen het gebouw moet voldoen.	G. Rigter	Niet bekend
27 mei 2015	Bouwvoorstel opstal	Eigenaar wil een nieuwe schuur van 100 m ² in landelijke stijl realiseren.	A. Rebel	Goyergracht Noord Radiolaan 28, Huizen
25 mei 2015	Bouwvoorstel/ uitbreiding bedrijfsactiviteiten	Op bestaand terrein hovenier/ boomkwekerij toevoegen van kleine landbouwwinkel (bebouwing type schaapskooi met rieten kap 8*15 m). i.c.m. kleinschalig terras en kinderboerderij. Extra parkeerplekken gewenst. Samen met loods t.b.v. hoveniersbedrijf totaal bebouwingsoppervlak 150 m ²	Paul Kaarsgaren	Goyergracht Noord Perceel 2020 thv Bosje v. Six Kerkpad 31, Blaricum
24 maart 2015	Overkappen paardenstalling en stapmolen	Overkappen van paardenstalling en stapmolen t.b.v. training van paarden in herfst en winter.	S. de Romph	Goyergracht Zuid 7, Eemnes
24 maart 2015	Verzoek realiseren woning	Initiatiefnemer wil op Goyergracht Zuid 7 achter een woning realiseren t.b.v. mantelzorg ouders de Romph. Perceel omvat 1400 m ² , eigen opgang en inrit. Bestemming recreatie wijzigen in wonen, aansluitingen nutsvoorzieningen vereist. Details woning onbekend.	Esther de Romph	Goyergracht Zuid 7 achter, Eemnes Perceel L102
3 februari 2015	Uitbreiding bedrijfsactiviteiten, realiseren dienstwoning	Eigenaar wil uitbreiding van bestaande boomkwekerij en realiseren dienstwoning in ruil voor nevenactiviteiten zoals bijvoorbeeld, wandelpad over perceel ri. A27, picknickplaatsen, gedeelte van oude appelgaard terugbrengen, dienstwoning combineren met B&B, startpunt wandelroute bij drie gemeente grens.	Marc van Zanten	Goyergracht Noord 10 A, Eemnes Perceel 2131 (Noord)
22 januari 2015	Aanpassing Rijksweg, bouw mogelijkheden	De Rijksweg is gevaarlijk, veel verkeer op een smalle strook weg. Toevoegen van fietsstrook/ stoep. Hoveniersbedrijf gebruikt tweetal locaties; Rijksweg 9a een loods op perceel van Gooi –en Eemlust en het perceel Goyergracht Zuid 15a. Op termijn graag activiteiten bundelen; verruiming bouw mogelijkheden	T.M.M de Haan	Rijksweg 9, Eemnes
21 januari 2015	Uitbreiden bedrijfsactiviteiten Dierenhotel	In de toekomst uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden. Suggestie voor het scheiden van langzaamverkeer en gemotoriseerd verkeer middels extra strook langs Rijksweg.	B.N.M. Hanegraaf	Goyergracht Zuid 15, Eemnes

7.4 EIGENDOMSITUATIES ROUTENETWERK





7.5 SCENARIO'S

GRENZENLANDSCHAP

De Goyergracht is een historische lijn die meerdere functies heeft (gehad): een scheidingslijn tussen Noord-Holland en Utrecht, en overgang tussen laagland en hoogland, een verbinding van noord naar zuid (een functie die later is overgenomen door de A27).

De huidige Goyergracht is diffuus en onherkenbaar door de verstrooiing van structuren, functies, groen en hekwerken. Om met name de ruimtelijkheid van het landschap te versterken gaan we in dit scenario op zoek naar een nieuwe manier om de kernrand te organiseren.

Het programmatisch sturen van functies en het begeleiden van bebouwingsstructuren gebeurt op basis van een landschappelijk raamwerk met open en gesloten, geënt op beleving vanuit een robuuste padenstructuur.

De uitwerking van het landschap is op basis van een asymmetrisch opbouw met de Goyergracht als 'grens'. De Goyergracht wordt opener, de functies en bebouwingsstructuren organiseren we meer aan de zijde van de A27.

Gebiedsonderscheid op basis van beleving.

BASISKENMERKEN LANDSCHAP: GOYERGRACHT IS DE GRENS TUSSEN OPEN EN GESLOTEN.

- In het algemeen meer opener aan de Goyergracht zelf.
- Dichtere groene structuur aan de A27.
- Mogelijk zelfs een nieuwe ontsluiting langs de A27 realiseren en de Goyergracht alleen voor langzaam verkeer reserveren.

KANSEN / RUIMTE VOOR

- Hobbyboeren: natuur, stallen, weides, rondleiding, kaasmakerij.
- Paardengebied concentreren.
- Meer diversiteit aan functies.

Grenzen tussen Utrecht en Noord-Holland benadrukken; herkenbaar maken.

GRENZENLANDSCHAP



RUIMTE VOOR HISTORIE, LANDSCHAP EN FUNCTIES

7.5 SCENARIO'S

GRENZENLANDSCHAP

Context

In het proces naar de totstandkoming van de huidige visie, is tijdens de participatie avonden een tweetal scenario's aan de stakeholders voorgelegd. Deze dienden voornamelijk ter inspiratie wat de mogelijkheden zijn binnen de kernrandzone. Uiteindelijk hebben de scenario's geleid tot de visie zoals deze er nu ligt.



OPEN ZICHT OP GOLFBAAN



BOSSPEELPLAATS



KLEINSCHALIGE ZORGWONINGEN



TREKVEER



DORPSGEZICHT BLARICUM



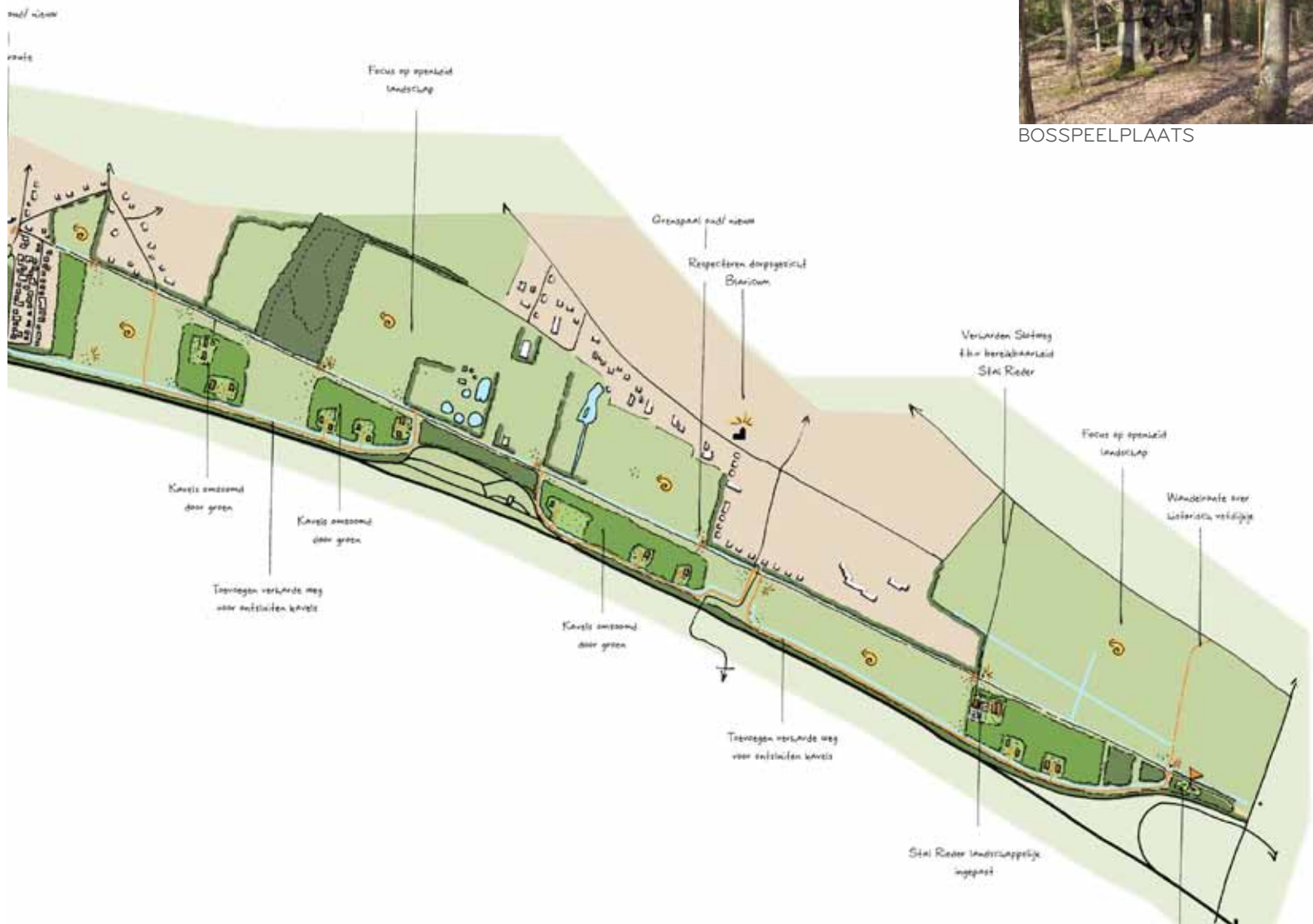
GRENSPALEN ROUTE



PAARDENSTAL MET LANDSCAPPELIJKE UITSTRALING



BOSSPEELPLAATS



7.5 SCENARIO'S

HECHTLANDSCHAP

Het lange landschap tussen noord en zuid verandert op vele plekken en is heel divers. In het gebied leveren de diversiteit aan functies met verschillende ruimtelijke invullingen een onsamenhangend ruimtelijk beeld op. Een sterk beeld met een duidelijke richting maakt de toekomst van het gebied helder en biedt duidelijk aanknopingspunten voor ruimtelijke afspraken. Dit scenario benadrukt de samenhang op grotere schaal en bundelt functies binnen een landschappelijk raamwerk.

PAARD EN LANDSCHAP

Een duidelijk thema aan de noordzijde: paarden, weides en stallen. Een totaalconcept biedt duidelijkheid en de mogelijkheid om te bekijken waar dit op langere termijn naar toe kan groeien

De verschillende functies krijgen een verschillende positie ten opzichte van de weg en in het landschap: Stallen gegroepeerd en compact rond een centraal erf. Een aantal paardenbakken wat meer naar achteren op het terrein. Weides en ruiterspaden omringen het gebied en maken het landschappelijk.

TUINLEVEN

Een ander belangrijk thema meer in het centrale deel van de kernrandzone is de Hoveniers – tuincentra – verharding - kwekerij – ruimte voor opslag goederen - Hiervoor is een betere bereikbaarheid gewenst.

RECREATIELANDSCHAP

Aan de zuidzijde ligt het nieuwe thema al duidelijk klaar: het recreatielandschap. Zichtbaar en toegankelijk – afwisseling – golf/Spookbos/volkstuinen.

STURING

Het ontwikkelen van bebouwing en/of de verandering van functies in de kernrandzone kan goed worden gestuurd aan de hand van een thematische indeling. Voordeel daarvan is dat een duidelijk beeld ontstaat van wat er wel en wat er niet goed bij een beeld past. De ruimtelijke regels die hieraan worden gekoppeld worden per ‘functiegebied’ geformuleerd.

HECHTLANDSCHAP



RECREATIELANDSCHAP

TUINLEVEN

PAARD EN LANDSCHAP

7.5 SCENARIO'S

HECHTLANDSCHAP

Context

In het proces naar de totstandkoming van de huidige visie, is tijdens de participatie avonden een tweetal scenario's aan de stakeholders voorgelegd. Deze dienden voornamelijk ter inspiratie wat de mogelijkheden zijn binnen de kernrandzone. Uiteindelijk hebben de scenario's geleid tot de visie zoals deze er nu ligt.



OPEN ZICHT OP GOLFBAAN



UITKIJKPUNT OP TALUD



GROENE ENTREE VOLKSTUINEN



TREKVEER



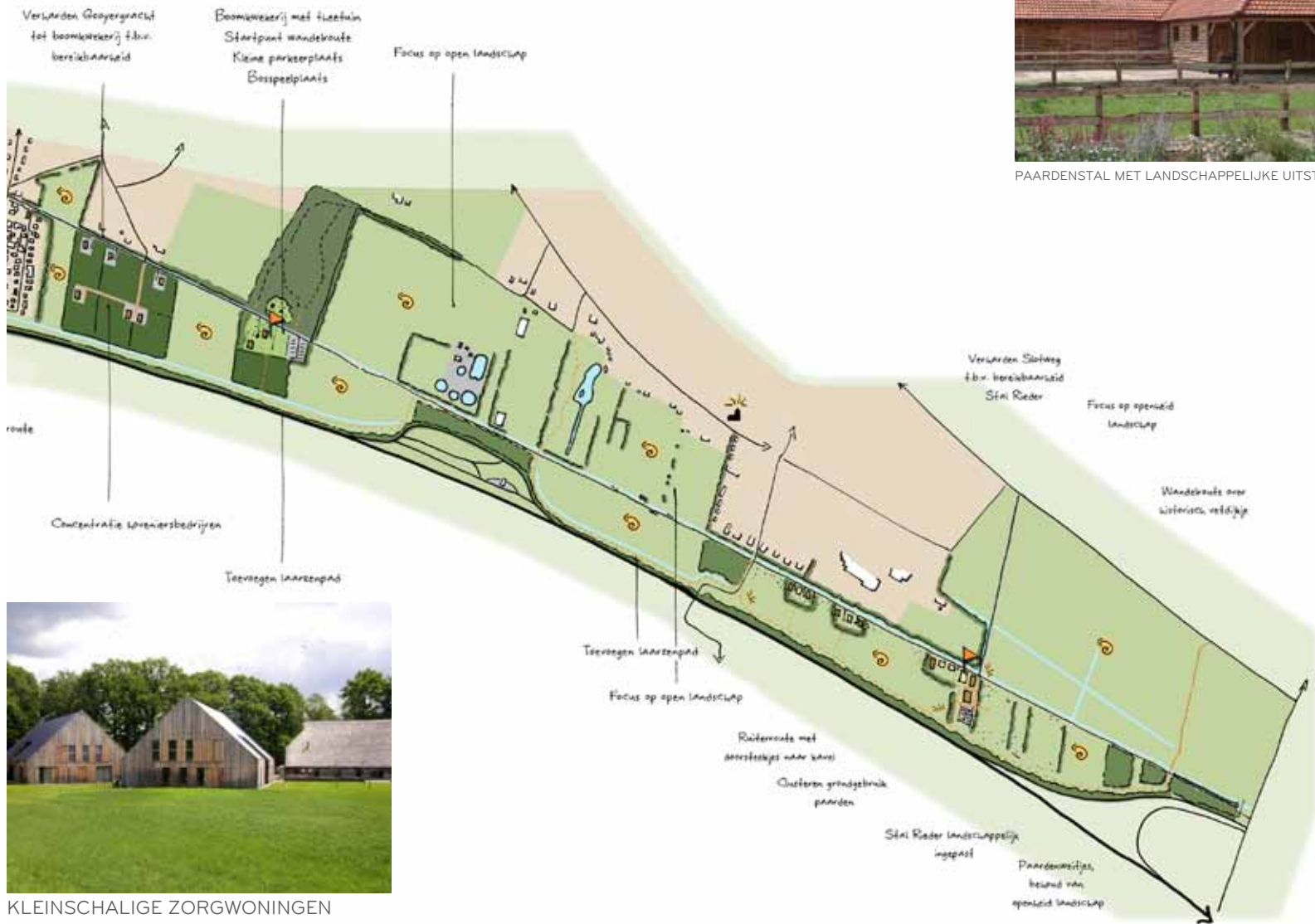
DORPSGEZICHT BLARICUM



BOSSPEELPLAATS



PAARDENWEI MET LANDSCHAPPELIJKE AFRASTERING



PAARDENSTAL MET LANDSCHAPPELIJKE UITSTRALING



KLEINSCHALIGE ZORGWONINGEN

KERNRANDZONE GOYERGRACHT

7.6 KOSTENTABEL

Zelf aanleggen / investering per 10 m2	Maatregel	Kosten realisering	Kosten planbegeleiding	Eenheidsprijs	Toelichting
€ 780	10m1 pad halfverharding	€ 600	€ 180	€ 40	m1 Boomschorspad / schelpenpad / bospaadje 2 meter breed via recht van overpad over grond
€ 780	5m1 pad verharding	€ 600	€ 180	€ 120	m1 Voetpad betonstenen, 1.80 meter breed
€ 780	5m1 bomenaanplant	€ 600	€ 180	€ 300	2 bomen per 5m1
€ 780	250m2 bosontwikkeling	€ 600	€ 180	€ 2.400	0,1 ha Bos / beplanting met deels goedkope kleine beplanting en deels grotere aanplant, verspreid
	<i>alternatieven</i>				
€ 780	4m1 slootaanleg	€ 600	€ 180	€ 150	m1 Sloot aanleg max 1,5 diep, 7 meter breed
€ 780	20 % van picknickplek (per 50 m2 complete inrichting)	€ 3000	€ 900	€ 3900	realiseren picknickplek met grenspaal (+ ondergrond)
	Voorbereiding en toezicht + 3 jaar onderhoud (bestek en beperkte eigen ureninzet, scherp geraamd)			30%	

Ramingen exclusief BTW, rente, inflatie.



Blue rectangular sign with white text and a white arrow pointing left.

R

////

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE