



# GEMEENTE EEMNES

**Aan:** presidium Eemnes  
**Van:** college Eemnes  
**Steller:** Karina de Graaf  
**Datum:** 1-12-2016  
**Betreft:** Kernrandvisie Goyergracht.

---

Geachte Raadsleden,

Naar aanleiding van de behandeling van de concept Kernrandvisie Goyergracht is een aantal reacties ingediend op verschillende onderdelen van de visie. In dit memo wordt per onderwerp een reactie gegeven.

## Provinciaal Ruimtelijke Verordening

De kernrandvisie is een uitwerking van artikel 4.8 in de Provinciaal Ruimtelijke Visie (PRV). Hierin beschrijft de provincie dat ruimtelijke ontwikkelingen in de kernranden mogelijk zijn mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1 ° de ontwikkelingen zijn in overeenstemming met een integrale visie op de kernrandzone;
- 2 ° de ontwikkelingen zijn landschappelijk goed inpasbaar;
- 3 ° de ontwikkelingen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die ten minste in een redelijke verhouding staat tot de omvang van de ontwikkelingen;
- 4 ° de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Vervolgens geeft de PRV aan dat wanneer een ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt middels een bestemmingsplan of ander planologisch instrument, de toelichting van dit plan een ruimtelijke onderbouwing bevat waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De integrale visie op de kernrandzone maakt dan onderdeel uit van deze onderbouwing.

In de kernrandvisie Goyergracht worden de voorgenomen ontwikkelingen beoordeeld op de bovengenoemde aspecten. In de reactie van de provincie van 26 september 2016 geeft de Gedeputeerde aan dat onderliggende visie aan deze voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.8 in de PRV voldoet.

In haar eerdere brief van april 2014 als reactie op het vastgestelde bestemmingsplan Buitenrand heeft de provincie aangegeven dat zij zich niet kon vinden in de ontwikkelingen van het Spookbos en Stal Rieder aangezien dit de kwaliteiten van het gebied zou aantasten. Met het opstellen van de kernrandvisie waarin de kwaliteiten van het gebied duidelijk worden

beschreven, alsmede hoe deze kwaliteiten kunnen worden versterkt, is de provincie van mening dat de voorgenomen ontwikkelingen wel voldoen aan de PRV.

### **Status van de visie**

De kernrandvisie is een uitwerking de PRV. Het is een richtinggevend beleidsdocument waarin wordt beschreven welk ruimtelijke beleid wordt nagestreefd voor het gebied aan de Goyergracht.

Het voordeel van het opstellen van een dergelijke visie is het in samenhang beoordelen van ontwikkelingen in een gebied en te onderzoeken welke aanvullende elementen tot verrijking en versterking van het gebied kunnen leiden.

Met de vaststelling van de visie geeft de raad aan welke ontwikkelingen zij in principe wenselijk acht in dit gebied en onder welke voorwaarden hieraan medewerking kan worden verleend.

Dit beleid wordt pas juridisch verankerd in een bestemmingsplan of ander planologisch instrument. Bij een verzoek om een ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient er altijd een totale afweging te worden gemaakt. Dat wil zeggen dat naast de toetst aan de kernrandvisie een initiatief dan ook moet worden getoetst aan alle wet en regelgeving, waaronder ook weer wordt getoetst aan de PRV. De omgevingseffecten (verkeer, milieu, etc) moeten in beeld worden gebracht en de afspraken over de kwalitatieve maatregelen moeten nog worden vastgelegd. Op het moment dat een concreet plan is uitgewerkt en aan alle wet en regelgeving is getoetst en kan de officiële planologische procedure met zienswijzen en dergelijke dus pas worden opgestart

Bij het indienen van een zienswijzen zal de raad de argumenten die in deze procedure stap worden aangedragen door belanghebbenden, in de uiteindelijke afweging om een bestemmingsplan vast te stellen dienen af te wegen. Indien belanghebbenden in beroep gaan zal de gemeente altijd moeten kunnen aangeven dat zij een juiste afweging van belangen heeft gemaakt en zij voldoet niet slechts met een verwijzing naar de vastgestelde visie.

Met het vaststellen van de visie geeft de raad dus de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aan. En vervolgens met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze beslissing bekrachtigd met in achtname van de eventueel ingediende zienswijzen.

### **Spookbos**

Tijdens de behandeling van de kernrandvisie in de Ronde evenals middels nadien ingekomen stukken, geven omwonenden aan dat er geen draagvlak is voor de voorgestelde ontwikkeling van het Spookbos. Wij begrijpen dat omwonenden kritisch zijn tegenover nieuwe ontwikkelingen/uitbreidingen in dit gebied. Toch zijn wij van mening dat de voorgestelde inpassing van het Spookbos voldoet aan de landschappelijke inpassing en een meerwaarde voor het gebied kan zijn. Mede gelet op de compenserende maatregelen die als harde eis aan deze ontwikkeling worden gekoppeld.

Terecht worden opmerkingen geplaatst over de verlichting van de paardenbak en de mogelijke hinder die men hiervan kan ondervinden. Zoals tijdens de Ronde is toegezegd door de wethouder, wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de verlichting om lichthinder te beperken.

Er wordt door omwonenden een aantal alternatieve locaties voor de uitbreiding voorgesteld. De opties zijn om een aantal redenen niet haalbaar. Ten eerste kunnen de activiteiten niet worden gesplitst. De bedrijfsvoering van de verschillende activiteiten is zo met elkaar verweven dat de zorgafdeling en de overige activiteiten niet kunnen worden gesplitst. Zoals door het Spookbos is aangegeven is deze voorgestelde situering juist gekozen zodat er continu zicht en controle op de paardenbak en dus de aanwezige cliënten aanwezig is.

Daarnaast betreft de voorgestelde locatie voor de al dan niet gedeeltelijke verplaatsing van de ontwikkeling het bedrijventerrein achter het Spookbos. Deze locatie is (op korte termijn) niet haalbaar in verband met eigendomssituatie en het huidige gebruik. Het verwerven van dit terrein is dusdanig kostbaar (verwerven grond, uitplaatsen bedrijven, grond bouwrijp maken etc) dat dit de haalbaarheid van de ontwikkeling in de weg staat.

### **Tuincentrum De Bruin**

Omwonenden uiten hun zorgen over de opgenomen ontwikkelingen voor Tuincentrum De Bruin. Dit betreft:

- 1) de status van de kernrandvisie en de mogelijkheden voor bezwaar en beroep. Hiervoor verwijst ik u naar de eerdergenoemde alinea 'status van de visie'.
- 2) de verplaatsing van de inrit, de bouwmogelijkheden en de verruiming van de activiteiten. Hierover kan het volgende worden gemeld:

De ontwikkelingen zijn gesplitst in 2 fasen:

- a) Binnen de huidige bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Buitenrand, zijnde een bouwvlak met een maximale oppervlakte van 4700 m<sup>2</sup>, mag conform de kernrandvisie het gebruik worden verruimd. Dat wil zeggen verruiming van activiteiten gerelateerd aan het tuincentrum. Het tuincentrum kan een breder assortiment krijgen 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).
- b) Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitenrand, mag de bebouwingsoppervlakte worden vergroot tot maximaal 6300 m<sup>2</sup>. In een eerder stadium is contractueel afgesproken met het

tuincentrum dat bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de ontsluitingsweg moet worden verlegd.

Daarbij geldt dat de kernrandvisie ook voor deze uitbreiding van de bouwmogelijkheden een verruiming van de activiteiten wenselijk acht. De extra kwalitatieve eis die vanuit de visie wordt opgelegd is de landschappelijke begeleiding van de ontsluiting en het realiseren van een picknickplaats.

### **Mevrouw Waaijer, Goyergracht Zuid**

Mevrouw Waaijer heeft verzocht om een beperkte bouwmogelijkheid op haar perceel ten behoeve van haar hulpbehoevende man.

Het uitgangspunt van de kernrandvisie is om slechts een aantal grotere ontwikkelingen mogelijk te maken en geen algemene verruiming van bouwmogelijkheden op de overige percelen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan Buitenrand laat op haar perceel deels een agrarische bestemming en deels een bos bestemming zien. Binnen deze bestemmingen zijn in principe geen bouwwerken toegestaan. Deze bestemmingen laten zo weinig toe omdat wij, maar ook de provincie, dit gebied beschermingswaardig vinden. Het beleid is juist gericht op behoud en herstel van landschappelijke- en natuurwaarden. Verder geldt er voor het Agrarische deel een zogenaamd voorbereidingsbesluit dat de raad op 25 januari 2016 heeft genomen. Dit besluit maakt in algemene zin nog minder mogelijk. Het bestemmingsplan Buitenrand dient op dit punt te worden aangepast. Deze herziening wordt op dit moment voorbereid. Het verzoek van mevrouw Waaijer wordt in deze procedure nader beoordeeld.

### **Crematorium**

Omwonenden van het voorgestelde crematorium geven aan dat zij zich niet kunnen vinden in deze ontwikkeling. Redenen die worden aangedragen zijn: gebrek aan behoefte, de kans op een andere invulling, toename verkeersintensiteit, parkeervoorzieningen en aanpassing van toegangswegen met de bijbehorende verstening. Tevens worden vragen gesteld over de juridische status van de visie. Wat dit laatste punt betreft wordt verwezen naar de hierboven beschreven alinea 'status van de visie'.

Aanvullend daarop kan worden aangegeven dat met de toets aan wet en regelgeving ook betekent dat initiatiefnemer moet aantonen dat wordt voldaan aan de regionale behoefte zoals het Besluit ruimtelijke ordening ( Bro) voorschrijft.

De kernrandvisie geeft dus enkel op hoofdlijnen de ruimtelijk wenselijke ontwikkelingen aan.

### **Reactie gemeente Laren**

De gemeente Laren geeft in haar brief aan in hoofdlijnen in te kunnen stemmen met de kernrandvisie. Zij spreekt echter haar teleurstelling uit over de opgenomen ontwikkeling van

een crematorium en over het doorlopen proces. Tevens verzoekt de gemeente Laren een voorbehoud in de visie op te nemen met betrekking tot de realisatie van het crematorium in Laren. Bijvoorbeeld door een toevoeging aan de tekst met betrekking tot het crematorium: "indien blijkt dat het crematorium in Laren geen doorgang vindt, is het mogelijk de visie op dit punt nader uit te werken. Tot die tijd zal geen verdere medewerking aan dit voornemen worden gegeven."

Zoals hierboven al is aangegeven, geeft de kernrandvisie slechts de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een aantal initiatieven aan en zal het initiatief nog aan alle wet en regelgeving moeten worden getoetst. Dit geldt voor zowel de wetgeving rondom de omgevingsaspecten als het aantonen van de behoefte.

De opmerking over het proces dat is doorlopen kunnen wij niet plaatsen. Vanaf de start van het project Kernrandvisie Goyergracht is regelmatig in een gezamenlijk portefeuillehoudersoverleg met de wethouders ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Blaricum, Eemnes en Laren de voortgang van het project besproken. Ook is de visie regelmatig in een bilateraal gesprek aan de orde geweest.

Aan het feit dat de gemeente Laren zich niet kan vinden in het standpunt van de gemeente Eemnes met betrekking tot de mogelijke ontwikkeling van een crematorium, kan naar onze mening echter niet de conclusie worden getrokken dat de geuite zorgen door de gemeente Laren niet zijn afgewogen. Wij zijn van mening dat initiatiefnemers de mogelijkheid moet worden geboden om een initiatief te kunnen ontplooien. Het feit dat de gemeente Laren ook een crematorium mogelijk heeft gemaakt, hebben wij in onze afweging meegenomen. Dit gaf echter geen aanleiding om een crematorium in Eemnes niet toe te willen staan.

Tot slot geeft de gemeente Laren een voorstel tot het opnemen van een voorbehoud van uitwerking het plan indien blijkt dat het crematorium in Laren geen doorgang vindt. Wij zien geen aanleiding om dit voorbehoud op te nemen aangezien wij van mening zijn dat initiatiefnemers zich op een vrije markt begeven. Daarnaast geeft de visie slechts de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het crematorium aan. Initiatiefnemer zal bij de nadere uitwerking van zijn plan de behoefte en economische haalbaarheid moeten aantonen. Het opnemen van een voorbehoud tot nadere uitwerking is ons inzien niet wenselijk.

#### **Reactie gemeente Blaricum**

De gemeente Blaricum geeft in haar reactie aan dat in de nu voorliggende visie voor een groot deel tegemoet is gekomen aan de zorgen over de ontwikkelingen van Stal Rieder dat deels op grond van de gemeente Blaricum wordt uitgevoerd. Wel zouden zij enkele aanpassingen willen zien in de visie om te voorkomen dat er in de toekomst onduidelijkheid zou kunnen ontstaan over de interpretatie van de visie.

Bij de impressie op pagina 59 staat aangegeven dat het een uitbreiding betreft van 350m<sup>2</sup>. Dit is volgens de gemeente Blaricum niet correct. In de visie is dit aangepast dat het vervangende nieuwbouw betreft.

Verder geven zij aan dat op pagina 99 het verharden van de Slotweg is opgenomen. Zij verzoeken dit te verwijderen. 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. In een van deze scenario's, 'het grenzenlandschap' was de optie opgenomen om de Slotweg te verharden. Deze scenario's zijn na bespreking met de stakeholders aangepast en hebben uiteindelijk geleid tot de visie zoals deze er nu ligt. De optie van verharding van de Slotweg is hiermee komen te vervallen.

### **Plantenmarkt Boskoop**

De heer Boskoop van Plantenmarkt Boskoop heeft zijn ongenoegen geuit over het feit dat zijn bedrijf geen verplaatsingsmogelijkheden in de visie krijgt. Dhr boskoop is geschokt door de minachting van het college naar het bedrijf terwijl er volgens hem tegen de politiek geen eerlijk verzet mogelijk is.

Bij de opstelling van onderliggende visie is gezocht naar een breed draagvlak. In november 2015 is een eerste versie van de kernrandvisie Goyergracht bestuurlijk behandeld. Dit heeft geleid tot veel weerstand vanuit de directe omgeving daar waar bouwmogelijkheden in de visie werden geboden. Er is onderzocht of de visie kon worden aangepast met behoud van de na te streven kwaliteitsverbeteringen in het gebied en het bereiken van voldoende draagvlak. Dit heeft er toe geleid dat elk ingediend initiatief op deze punten is beoordeeld. De verplaatsing van de Plantenmarkt Boskoop naar een agrarisch perceel zonder bebouwing voldoet niet aan de uitgangspunten voor dit gebied. Binnen deze bestemming zijn in principe geen bouwwerken toegestaan. Deze bestemmingen laten zo weinig toe omdat dit gebied beschermingswaardig is. Het beleid is juist gericht op behoud en herstel van landschappelijke- en natuurwaarden.

De opmerking dat er geen eerlijk verzet mogelijk is, kunnen wij niet plaatsen. Bij de start van dit project zijn alle initiatieven geïnventariseerd, zie paragraaf 7.3. Met de inventarisatie is duidelijk aangegeven dat we op deze manier een beeld wilde vormen van alle ideeën die bij de grondeigenaren leven om zo een volledige afwezig te kunnen maken. Deze initiatieven zijn getoetst aan de uitgangspunten van de visie. Van de ca 20 initiatieven zijn er slechts 7 opgenomen.