

CONCEPT
2020

KERNRANDZONEVISIE
Oud Eemnesserweg
EEMNES



COLOFON

OPDRACHTGEVER

Gemeente Eemnes
Zuidersingel 1
3755 AZ Eemnes
035 751 3333

OPSTELLERS

HKB stedenbouwkundigen
Graaf Florisstraat 124B
3021 CN Rotterdam

Bureau Verkuylen
Veemarktkade 8
5222 AE 's-Hertogenbosch

DATUM EN STATUS

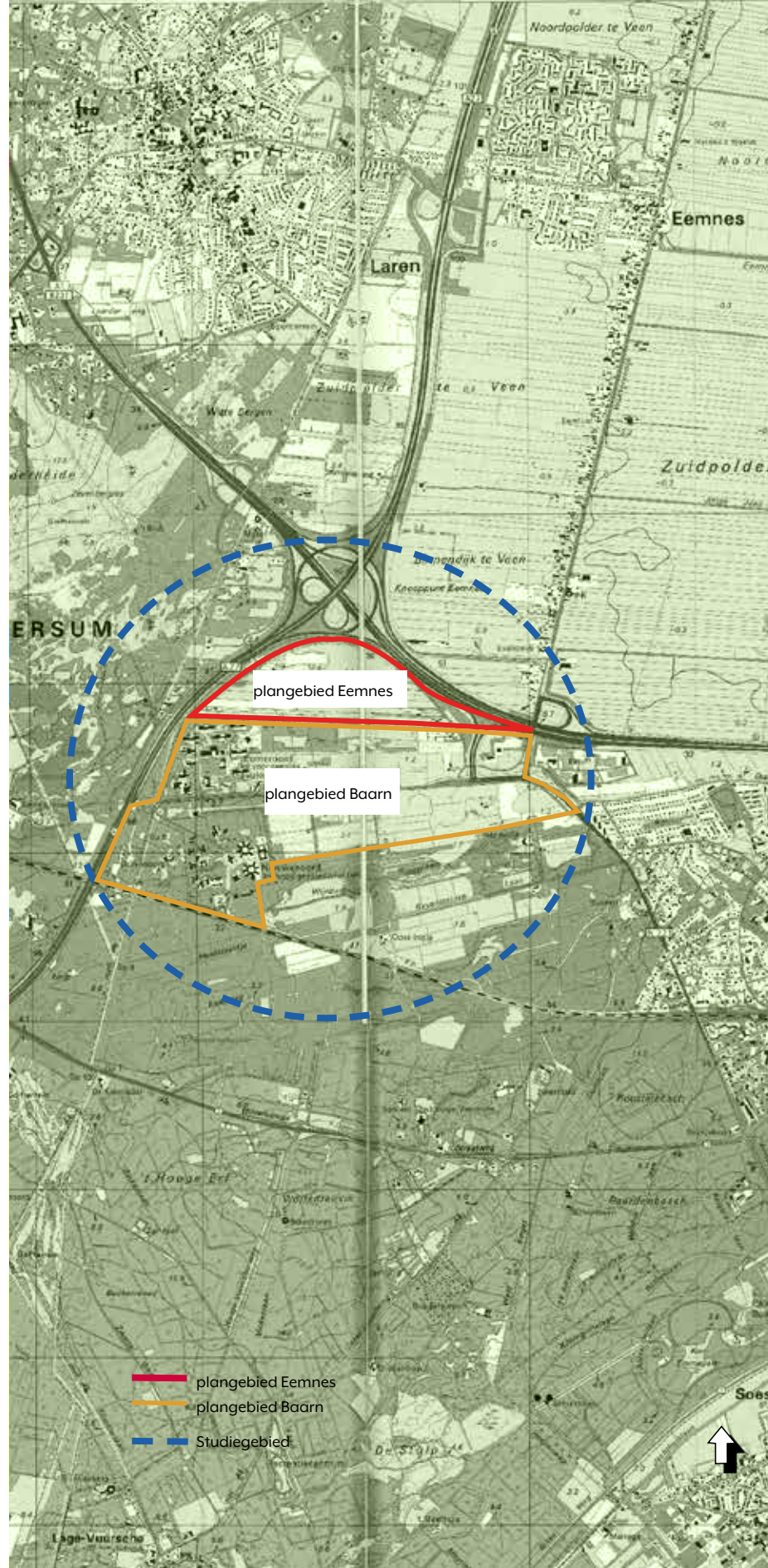
19 februari 2018 | Vastgesteld

Alles uit deze uitgave mag met toestemming worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden mits de bron wordt vermeld.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstellingen	5
1.3 Proces	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Beleid	8
3. De kernwaarden	8
3.1 Bodem en natuur	8
3.2 Watersysteem	9
3.3 Cultuurhistorie	9
3.4 Landschap	9
4. Kernrandzonevisie	11
4.1 Het Raamwerk	11
4.2 Ontwikkelingen	14
4.2.1 Paardenpension De Heidehoek	15
4.2.2 Educatieve Tuin	18
4.2.3 De Tuinen	19
5. Procedure	20
Nawoord	20





1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Tussen Baarn en Hilversum ligt een gebied dat van oudsher een fraaie landschappelijke overgang vormt van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar het open polderlandschap van de Eemvallei. Het zuidelijke deel van dit gebied ligt in de gemeente Baarn, het noordelijke deel in de gemeente Eemnes, zoals te zien op de afbeelding hiernaast. Dit gebied wordt omkaderd door de autosnelwegen A1 en A27. De kernrandzone vormt de overgang van stedelijk naar landelijk gebied en kan daarmee gezien worden als de 'voortuin' van Eemnes.

Voor het zuidelijke deel heeft de gemeente Baarn de visie 'Drakenburgergracht' vastgesteld. Dit vormt aanleiding voor de gemeente Eemnes om ook voor het noordelijke deel een visie op te stellen: de kernrandzonevisie 'Oud Eemnesserweg'. Omdat beide gebieden sterk verbonden zijn wordt ruimtelijk aansluiting gezocht op het Drakenburgergrachtgebied. Met voorliggende visie ligt - samen met de vastgestelde visie voor het aangrenzende gebied Drakenburgergracht - dan ook een grensoverschrijdende totaalvisie voor deze kernrandzone.

Daarnaast spelen er rond de Oud Eemnesserweg een aantal mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. 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 medewerking van de provincie Utrecht nodig. De provincie wil ontwikkelingen sturen op kwaliteit en vraagt gemeenten daarom na te denken over een samenhangend kwaliteitsbeleid voor de kernranden.

1.2 DOELSTELLINGEN

Zowel de provincie Utrecht, de gemeente Baarn als de gemeente Eemnes staan voor kwaliteit. Deze overheden hebben dan ook belang bij het vitaal en duurzaam maken van het landelijk gebied. In de provinciale structuurvisie heeft de provincie een nieuw instrument benoemd voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode' contour. Voor ontwikkelingen buiten deze contour wordt van de gemeente een visie op de kernrandzone verlangd.

Voorliggende kernrandzonevisie geeft aan waar voor het gebied Oud Eemnesserweg de kansen liggen om voor de periode 2018-2023 een vitale en gezonde omgeving te creëren. Met voorliggende kernrandzonevisie wil de gemeente ruimtelijke kaders bieden aan actuele, nieuwe of nog onbekende ontwikkelingen om zo de kwaliteiten van het gebied te beschermen en te verbeteren. Daarbij is het van belang dat





initiatieven een bijdrage leveren aan de recreatieve waarden en aan natuur- en landschapsontwikkeling en dat ze binnen een kader van randvoorwaarden gerealiseerd kunnen worden. De visie is erop gericht bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om nieuwe initiatieven beter in samenhang te kunnen beoordelen.

De kernrandzonevisie Oud Eemnesserweg is een ruimtelijke visie die met name uitvoeringsgericht is. De kernrandzonevisie beperkt zich tot ruimtelijke uitspraken. Ze regelt waar en onder welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn. Of een initiatief ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd is natuurlijk ook afhankelijk van andere planologische beperkingen en milieueisen. Middels separate ruimtelijke procedures kunnen de verschillende initiatieven nader worden onderzocht en uitgewerkt. De actuele initiatieven zijn weergegeven op de afbeelding hiernaast.

1.3 PROCES

De totstandkoming van de kernrandzonevisie is een proces geweest waarbij overleg tussen de betrokken partijen heeft plaatsgevonden. Het overleg met de gebruikers, ondernemers en eigenaren van het plangebied heeft daar een centrale rol in 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. Op basis van deze gesprekken is een gebiedsanalyse uitgevoerd waarin het gebied in samenhang is beschreven. Tijdens het proces heeft ook overleg met de provincie Utrecht plaats gevonden.

1.4 LEESWIJZER

De kernrandzonevisie bestaat uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt kort het gemeentelijke beleid beschreven op gebied van onder andere natuur, recreatie en duurzaamheid. In hoofdstuk 3 wordt, in samenhang met het Drakenburgergrachtgebied, inzicht gegeven in de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke kwaliteiten en ruimtelijke kansen. Hoofdstuk 4 gaat in op het plangebied Oud Eemnesserweg zelf. Hier zijn de actuele initiatieven die hier spelen beschreven. De specifieke doelen en onder welke condities deze door verschillende partijen gerealiseerd kunnen worden, zijn hier geformuleerd. In hoofdstuk 5 tenslotte zijn de wijzigingen als gevolg van de procedure inzichtelijk gemaakt.



2. BELEID

Het plangebied ligt ingeklemd tussen nationale landschappen en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals de polder Arkemheen-Eemland, de bos- en heidegebieden van Laren en Blaricum en de bossen van de Vuursche. De afbeelding hiernaast geeft de ecologische ambities voor dit gebied als groene schakel tussen bos en grasland weer.

In de structuurvisie Eemnes wordt als uitgangspunt het behoud van het huidige karakter van het plangebied benoemd. De gemeente ziet ruimte voor veranderingen maar geeft daarbij aan dat het dorps karakter en de daarbij behorende sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten behouden moeten blijven. Het Oud Eemnessergebied wordt gekenmerkt door een breed pallet aan functies. Zo komen er in het gebied een paardenpension, vuurwerkopslag en tentenverhuurbedrijf, een tuincentrum, een boomkwekerij en diverse (bedrijfs) woningen voor. Binnen het plangebied zijn belangrijke natuurwaarden aanwezig, die enerzijds beperkingen vormen voor (rode) ontwikkelingen maar anderzijds kwaliteit bieden en positieve uitdagingen vormen bij verdere gebiedsontwikkelingen.

Recreatie

De gemeente wil zich zowel regionaal als landelijk profileren als gemeente met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen waarvan men het gehele jaar door gebruik kan maken. Het Arkemheen-Eemland is een waterrijk natuurgebied met volop ruimte voor wandelaars, fietsers en watersporters. In het Goyersgrachtgebied (ten westen van de autosnelweg A27) zijn hoogwaardige maneges en een golfbaan gevestigd. Hier ziet de gemeente kansen voor verdere ontwikkelingen rondom de functie (paarden)sport.

Duurzaamheid

De gemeente Eemnes acht duurzaamheid van groot belang en heeft de ambitie vastgelegd om in 2020 de CO₂ uitstoot met 25% te reduceren. In het plangebied zijn volop mogelijkheden hieraan bij te dragen in de vorm van het integreren van het gebruik van zonne-energie in de bouw, het toepassen van groene daken en buitengevelisolatie, het plaatsen van oplaadpalen voor elektrisch vervoer, het winnen van aardwarmte en de toepassing van warmte-koudeopslag.

Koppelen bedrijven

Er ligt een uitdaging in het vinden van mogelijkheden voor nieuwe en bestaande bedrijvigheid om elkaar te versterken. Waar zien bedrijven nieuwe mogelijkheden en samenwerkingsverbanden?

3. DE KERNWAARDEN

3.1 BODEM EN NATUUR

De gebieden Drakenburgergracht en Oud Eemnesserweg liggen op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. Hier gaan de hoog gelegen, droge zandgronden over in de natte, lager gelegen veen- en kleigronden van de Eemvallei. Dit samenhangende ruimtelijke en hydrologische systeem kent zijn oorsprong in de geomorfologische ontstaansgeschiedenis van het gebied met hoge stuwwallen, golvende stuif- en dekzanden en lage en natte veen- en riviervlaktes.

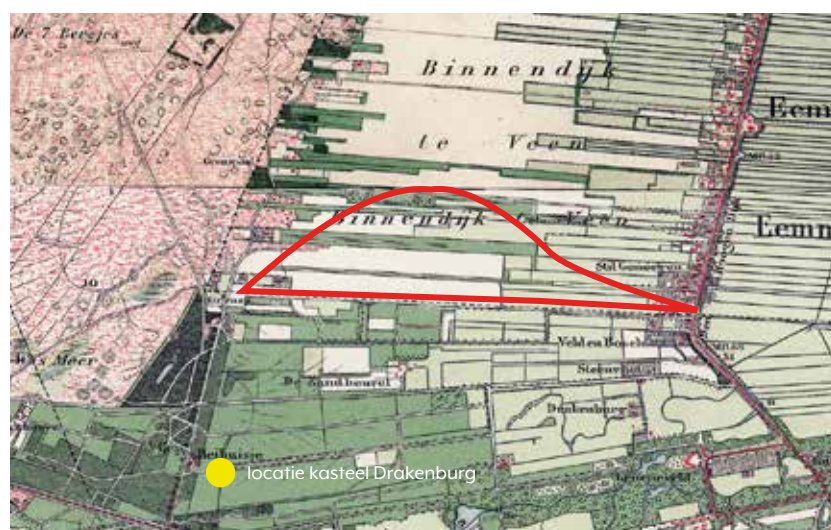
In dit overgangslandschap zijn veel natuurwaarden te vinden en is de biodiversiteit hoog. Het gebied ligt gedeeltelijk in en gedeeltelijk buiten het NNN. Met name op de gradiënt tussen hoog en droog en laag en nat zijn belangrijke natuurwaarden te vinden en is de biodiversiteit groot. Te denken valt aan diersoorten als de das en ree, hazelworm, havik, boomvalk, wespendif, bosuil, zwarte en groene specht. Maar ook de kamsalamander en ringslang komen voor in het gebied. Meer zeldzaam zijn bijvoorbeeld de zandhagedis en boommarter. Daarnaast komen veel kenmerkende vegetatietypen voor.



Ecologische ambities de Groene schakel bron: provincie Utrecht



Beelden uit de analyse gebiedsvisie Drakenburgergracht (bron: Nieuwe Gracht)



Topografische kaart omstreeks 1900

3.2 WATERSYSTEEM

De ligging aan de noordflank van de Heuvelrug brengt met zich mee dat het plangebied Drakenburgergracht een vrij afstromend watersysteem kent (van de hogere delen in het westen naar het lager gelegen gebied ten noordoosten van het gebied). Buiten het plangebied, in de polder Eemland, wordt een beheerst polderpeil gehandhaafd. In deze polder manifesteert zich tevens kwel, vooral in de sloten van de bemalen polders.

Tussen de hoger gelegen noordflank van de Heuvelrug (infiltratiegebied) en de diepere polders van de Eemvallei (kwel) ligt een intermediair gebied. In dit overgangsgebied zijn bijzondere omstandigheden, die mede de grote potenties voor hoge natuurwaarden bepalen. Te denken valt aan het herstel van kwelrijke situaties en de ontwikkeling van soortenrijke natte vegetaties.

3.3 CULTUURHISTORIE

Rond het kasteel Drakenburg werd omstreeks 1390 de 'Drakenburgergracht' gegraven. Een oud beekje werd hierbij vergraven ten behoeve van het turftransport vanuit het Gooi naar de Eem. Door de aanleg van deze waterloop kon het gebied verder worden ontgonnen. Oorspronkelijk werden de ontginningen gebruikt als akkerland, maar door de ontwatering is het ontgonnen veen ingeklonken, daalde de bodem en werd het gebied vervolgens natter. Hierdoor was het niet langer geschikt als akkerland. De voormalige landbouwgronden werden daarom gebruikt als weide en hooiland.

Uit deze ontginning is het huidige halfopen slagenlandschap ontstaan. Het halfopen slagenlandschap heeft een planmatig karakter en een rationeel, recht verkavelingspatroon.

3.4 LANDSCHAP

Drakenburgergracht en het Oud Eemnesserweggebied liggen op de overgang tussen verschillende landschapstypen. Heide, bos en slagenlandschap komen juist hier bij elkaar en resulteren in een afwisselend 'overgangslandschap' met een relatief open heidegebied, bosachtige sferen en een halfopen en een open slagenlandschap. Dit overgangslandschap is goed te herkennen op de topografische kaart omstreeks 1900, zoals hiernaast afgebeeld.

3.4.1 HEIDELANDSCHAP

Direct ten oosten van Hilversum op de reliëfrijke dekzanden van de Heuvelrug zijn nog restanten van een oorspronkelijk uitgestrekt en aaneengesloten heide- en stuifzandgebied: de Westerheide en de Zuiderheide. Hier worden open heidevelden en stuifduinen afgewisseld met besloten boscomplexen.

3.4.2 LANDGOEDERENLANDSCHAP

Op de reliëfrijke dekzanden van de Heuvelrug en van de oorspronkelijke heidevelden en de stuifzanden, kan een ander landschapstype worden onderscheiden: het bos- en landgoederenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de vele bossen, afgewisseld met open plekken, tuinen en parken, de lange lanen en de geometrische opzet. Ook in de omgeving van het Drakenburgergrachtgebied zijn enkele fraaie voorbeelden te vinden van landgoederen en oude buitens, zoals Kasteel Groeneveld.

Opvallend binnen het grondgebruik zijn de functies met een meer stedelijke korrel, zoals: het conferentiecentrum, zorginstellingen, een groot tuincentrum, een gronddepot en een bedrijventerrein. De zorginstellingen worden gekarakteriseerd door de plaatsing van gebouwen, soms als paviljoens, direct in het bos. Deze stedelijke korrel is voornamelijk terug te vinden aan de Oud Eemnesserweg. Deze relatief nieuwe weg is gelijktijdig aangelegd met de autosnelwegen.

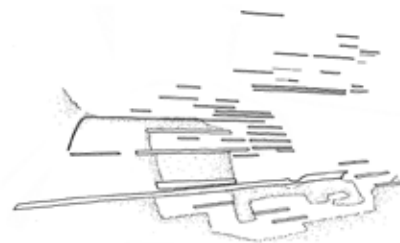
3.4.3 SLAGENLANDSCHAP

Het halfopen slagenlandschap heeft een planmatig karakter en een rationeel, recht verkavelingspatroon. De wegenstructuur, waaronder de Zandheuvelweg, volgt deze rationele verkaveling. De verkavelingen en wegen in het halfopen slagenlandschap zijn in het verleden aangezet met bomen en houtwallen. Ondanks dat de houtwallen grotendeels zijn verdwenen in het gebied, zijn deze lange lijnen in het landschap nog steeds herkenbaar en kenmerkend.



Landschappen en kenmerkende landschapelijke lijnen in het gebied

Landschap



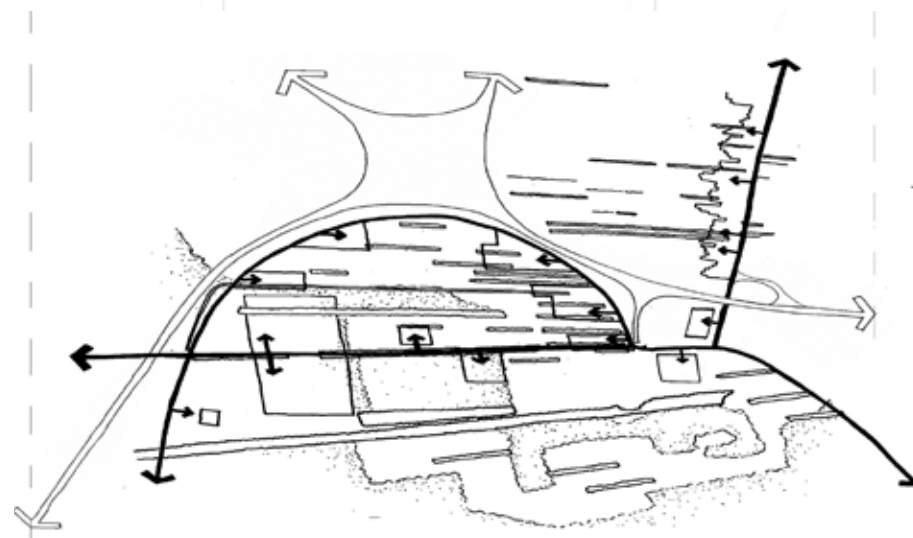
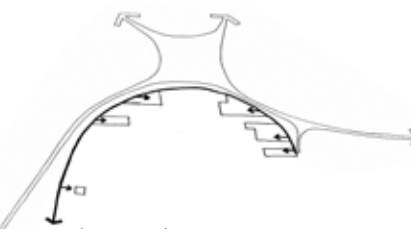
Historische lint Wakkerendijk



Zandheuvelweg



Snelwegen en Oud Eemnesserweg (nieuw lint)



Lagen van het landschap

3.5 OCCUPATIE

Historische kaarten laten zien dat de landschappelijke hoofdstructuur in de afgelopen eeuw vrijwel volledig intact is gebleven. Echter, de aanleg van de autosnelwegen A1 en A27, het knooppunt Eemnes en de spoorlijn Baarn-Hilversum hebben hier tot gevolg gehad, dat de relatie tussen de verschillende landschappen is verbroken. De autosnelweg A1 vormt nu een abrupte overgang tussen de diverse landschapstypen. Dit terwijl de overgang van het ene landschapstype naar het andere oorspronkelijk geleidelijk verliep.

De ontginningen van de Eemvallei vonden plaats vanaf de hoger gelegen wegen, zoals de Wakkerendijk. De percelen werden haaks op deze weg ontgonnen. Secundaire wegen, waaronder de Zandheuvelweg, volgen deze historische rationele verkaveling.

Momenteel zijn grote delen van het slagenlandschap nog steeds in gebruik als weide en hooiland, maar het aantal gronden dat benut wordt voor niet-agrarisch gebruik neemt gestaag toe. Ook zijn er een aantal boomkwekerijen in dit gebied.



Waardevolle doorzichten in het landschap

4. KERNRANDZONEVISIE

4.1 HET RAAMWERK

De kernrandzonevisie is erop gericht bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om nieuwe initiatieven beter in samenhang te kunnen beoordelen. De visie geeft hiermee het raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen het raamwerk ontstaan er mogelijkheden om nieuwe initiatieven een plek te geven. Het raamwerk wordt gevormd door: houtsingels, de Oud Eemnesserweg, zichtvensters, de overgang van de erven, het Rondje Drakenburgergracht en de stad-landverbindingen.

Houtsingels

Lange groene lijnen verbinden (bos)vlakken met elkaar waardoor een netwerk en vele overgangen van besloten naar open landschap ontstaan. Dit zorgt voor biodiversiteit. Iedere lijn en elk vlak in het gebied heeft zijn eigen identiteit. De Zandheuvelweg bijvoorbeeld wordt gekenmerkt door verspreid staande boomgroepen. Helaas is een deel van de historische groene linten verdwenen. De kernrandzonevisie zet dan ook in op het behouden en herstellen van deze groenstructuren.

Oud Eemnesserweg

De eerste generatie bebouwing aan het lint is van wisselende ruimtelijke kwaliteit. Met nieuwe initiatieven ontstaat de kans de beeldkwaliteit van het lint een nieuwe impuls te geven. Binnen de bestaande erven zijn nog mogelijkheden om bedrijven te laten groeien. Dit kan door bijvoorbeeld de huidige functie van een bedrijf te veranderen. De sleetse bebouwing kan zo (deels) worden vervangen door nieuwbouw. Op den duur kan zo een eigentijds lint ontstaan met bijzondere en vitale randstedelijke functies.

Bij de ontwikkeling van nieuwe ideeën moet er al in een pril stadium van de plannen veel aandacht worden besteed aan de landschappelijke overgangen en aan het volgen van de kavelrichtingen van het onderliggende landschap. Eventuele nieuwe bebouwing moet terughoudend van karakter zijn. De materialisering dient aan te sluiten bij de landschappelijke aard van het gebied. Bouwvolumes worden 'opgeknippt' in kleine eenheden of worden, als dat niet kan, onder een groen dak gerealiseerd.

Zichtvensters

Met de komst van de snelweg en de parallel gelegen Oud Eemnesserweg is een relatief nieuw lint met bebouwing ontstaan. De bebouwing en erven worden afgewisseld door mooie zichtvensters naar het achterliggende landschap, zoals op de foto hiernaast is te zien. De visie zet in op het beschermen van deze afwisseling.

Overgang erven

De visie zet in op de versterking van de overgang van de erven aan de Oud Eemnesserweg naar het achterliggende landschap. Deze overgangen kunnen meer landschappelijke kwaliteit krijgen door onder meer het toepassen van erfbeplantingen en beplante wallen, maar ook door de bebouwing in de overgangszone te realiseren onder groene daken.

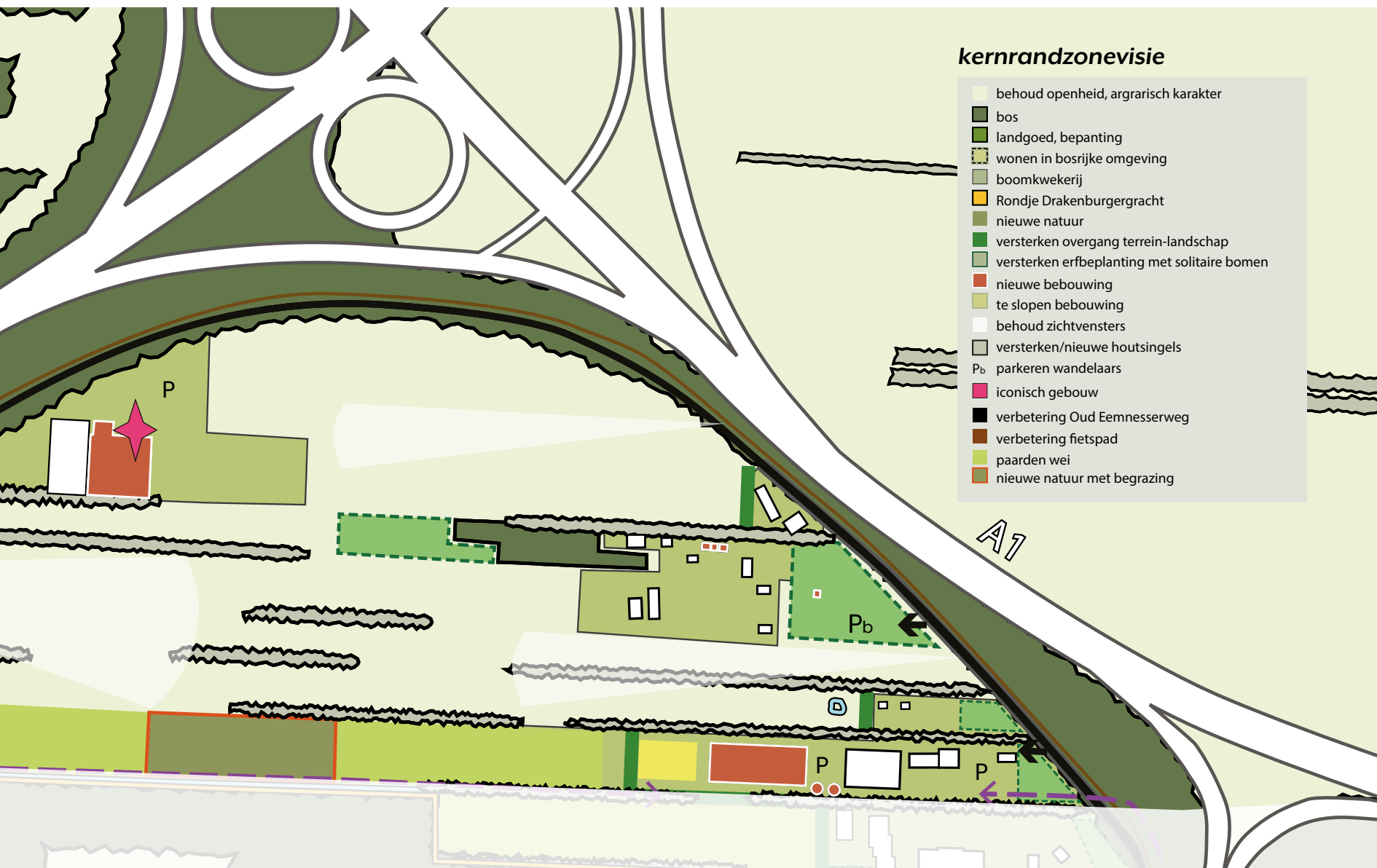
Rondje Drakenburgergracht

Het gebied wordt gekenmerkt door vele, soms verborgen 'schatten'. Deze zijn voor recreanten interessant om te verkennen. Ze kunnen met elkaar worden verbonden door een nieuwe route: het 'Rondje Drakenburgergracht'. Deze route maakt deels gebruik van bestaande paden. Daar waar onderbrekingen in de route zijn, kunnen nieuwe paden de route aaneenkoppelen, zodat een rondwandeling mogelijk is. Met de aanleg van de rondwandeling 'Rondje Drakenburgergracht' wordt het gebied voor de bewoners van Baarn, Eemnes en voor bezoekers aantrekkelijker gemaakt.

Stad-landverbindingen

Rondom Eemnes ligt een stevig landelijk wandel- en fietsroutenetwerk. Dit netwerk verbindt de gemeenten met de Utrechtsche Heuvelrug en met nationaal landschap Arkemheen-Eemland. Het 'Rondje Drakenburgergracht' takt aan op en versterkt dit hoofdnetwerk. Om te kunnen genieten van al het moois dat Eemnes te bieden heeft is het belangrijk dat het "stedelijk" netwerk goed en veilig aansluit op het landelijk netwerk. Aandachtspunt hierin vormt de Oud Eemnesserweg. Als fietsverbinding tussen Baarn en Eemnes maken bewoners veelvuldig gebruik van de Oud Eemnesserweg en de onderdoorgang van de A1. Met de komst van nieuwe of de uitbreiding van bestaande functies langs de weg, is het zeer aannemelijk dat ook het autoverkeer gaat toenemen. Het veilig houden van de Oud Eemnesserweg voor het langzaamverkeer is bij planontwikkeling dan ook een uitgangspunt. Dit kan door bijvoorbeeld de aanleg van fietsstroken of een vrijliggend fietspad.





kernrandzonevisie

- behoud openheid, agrarisch karakter
- bos
- landgoed, bepanting
- wonen in bosrijke omgeving
- boomkwekerij
- Rondje Drakenburgergracht
- nieuwe natuur
- versterken overgang terrein-landschap
- versterken erfbeplanting met solitaire bomen
- nieuwe bebouwing
- te slopen bebouwing
- behoud zichtvensters
- versterken/nieuwe houtsingels
- Pb parkeren wandelaars
- iconisch gebouw
- verbetering Oud Eemnesserweg
- verbetering fietspad
- paarden wei
- nieuwe natuur met begrazing

4.2 ONTWIKKELINGEN

De kernrandzonevisie biedt ruimte aan programmatische ontwikkelingen binnen het structurerende raamwerk. Nieuwe initiatieven leveren een actieve bijdrage aan de vervolmaking van dit raamwerk. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels of nieuwe natuur, het realiseren van ontbrekende delen van het Rondje Drakenburgergracht, het toevoegen van nieuw recreatief programma aan de route of het aanbieden van faciliteiten voor wandelaars en fietsers.

Als gevolg van de gewenste groei en bedrijfsontwikkeling dient de Oud Eemnesserweg voor een veilige afwikkeling van het verkeer te worden verbreed. Deze extra infrastructuur staat op gespannen voet met het landelijk karakter van het gebied. Gezien de positie van de weg dicht bij de snelweg is de verwachting dat de verbreding van geringe impact zal zijn. Daarnaast heeft vooronderzoek uitgewezen dat de verbreding tot een minimum kan worden beperkt als het langzaamverkeer een eigen positie krijgt in het profiel. Elk initiatief draagt bij aan de verbreding van de weg en/of aan een set van kwaliteitsimpulsen in het plangebied.

Proces

In de navolgende paragrafen worden voor de actuele initiatieven (Paardenpension De Heidehoek, De Educatieve Tuin en De Tuinen) de mogelijkheden en de randvoorwaarden meegegeven. De wijze waarop de initiatieven in deze visie zijn weergegeven zijn **indicatief**.

Iedere initiatiefnemer dient een verzoek in bij de gemeente. De initiatiefnemer dient te onderbouwen op welke wijze de ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving en wat de meerwaarde is voor het gebied. Deze kernrandzonevisie is daarbij leidend. De initiatiefnemer levert zelf de tegenprestatie(s) voor het gebied.

De genoemde afspraken en de duurzame ruimtelijke invulling worden nader uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing en/of verankerd in een bestemmingsplan en een privaatrechtelijke overeenkomst.

Een vitaal platteland

De kernrandzonevisie wil nieuwe initiatieven op agrarisch, recreatief of landschappelijk vlak en functieveranderingen binnen bestaande gebouwen ruimte geven voor ontwikkeling. Met de juiste ingrepen leiden nieuwe ontwikkelingen tot herstel van de cultuurhistorische landschappelijke lijnen en de aanleg van een nieuwe recreatieve route. De in deze visie opgenomen ontwikkelingen zorgen voor een goede impuls aan een vitaler platteland. De gemeente wil samen met bestaande en nieuwe partners binnen de mogelijkheden van de visie het gebied Drakenburgergracht de aankomende jaren nog vitaler maken.



Oud Eemnesserweg

4.2.1 PAARDENPENSION DE HEIDEHOEK

Gelegen aan de Oud Eemnesserweg 7 te Eemnes ligt het paardenpension De Heidehoek. In dit paardenpension worden paarden gehouden die op (inter)nationaal niveau hoog presteren. Om dit niveau te kunnen vasthouden moeten de paarden op professionele wijze en in rust getraind kunnen worden. De nodige rust is in het gebied aanwezig, maar de huidige faciliteiten laten te wensen over. Zo voldoen de huidige binnen- en buitenbak niet aan de eisen om ruiter en paard te kunnen laten trainen voor (inter)nationale wedstrijden. Bovendien zullen er hier ook (inter)nationale wedstrijden gehouden worden. De Heidehoek wil het bedrijf derhalve moderniseren.

PROGRAMMA

De ligging van het paardenpension aan de Oud Eemnesserweg past mede vanwege de rust goed in dit gebied. Op het erf is ruimte aanwezig om uit te breiden naar het westen, zonder de zichtvensters vanuit de Zandheuvelweg en Oud Eemnesserweg aan te tasten.

Door de modernisering ontstaat ruimte om het parkeren en de logistiek op een betere en nettere wijze te organiseren. De initiatiefnemer heeft aangegeven in ruil voor de extra bouwmogelijkheid onder andere houtsingels en nieuwe natuur aan te willen planten, het Rondje Drakenburgergracht te willen afronden en een bijdrage aan de verbetering van de verkeerssituatie op de Oud Eemnesserweg te willen leveren. Met dit initiatief wordt zo een brede basis gelegd voor het versterken van de kwaliteiten van dit gebied.

Bebouwing

Het te realiseren programma is opgenomen in de tabel hiernaast. Het volledige programma (bebouwd, onbebouwd en parkeren) moet binnen het bouwvlak, zoals hieronder afgebeeld, worden gerealiseerd. De bouwhoogte van de nieuwe binnenbak met stallen en kantine is 9 me-

ter (indicatief). De goothoogte bedraagt 5 meter (indicatief). De initiatiefnemer sloopt de op tekening aangegeven bedrijfsbebouwing. Een extra (bedrijfs)woning wordt expliciet uitgesloten van de planvorming.

Evenementen

Om de rust in het gebied te borgen is het alleen toegestaan beperkt evenementen te organiseren gerelateerd aan de functie.

Kantine

De bestaande kantine is gericht op de eigenaren van de paarden, die hun paard hebben gestald bij de Heidehoek. De nieuwe kantine zal zich alleen commercieel richten op de wedstrijden en evenementen. Als er geen evenementen of wedstrijden zijn is de kantine gesloten. Het is niet toegestaan de kantine professioneel uit te baten of te verhuren voor bijvoorbeeld bedrijfsfeesten.

omschrijving bebouwd programma	afmeting/aantal	BVO
bestaand	111 boxen	4.000 m²
te slopen	30 boxen	825 m²
te handhaven	81 boxen	3.175 m²
nieuw bebouwd programma		
stal met grote binnenbak (140x40 m)	29 boxen	7.885 m²
stal met paardenboxen	35 boxen	1.900 m²
kantine / instructieruimte / tribune		1.030 m²
overkapte stapmolen	2 stuks	630 m²
totaal	64 boxen	11.445 m²
totale bouwprogramma	145 boxen	14.620 m²
planologische ruimte bestemmingsplan		4.320 m²
uitbreiding planologische ruimte		10.300 m²
omschrijving onbebouwd programma	afmeting/aantal	BVO
te slopen		3.030 m²
nieuw onbebouwd programma		
nieuwe buitenbak/springtuin	120x40 m	4.800 m²
longeerkralen en stapmolens		450 m²
paddocks		2.155 m²
totaal		7.405 m²



Bouwvlak de Heidehoek

Buitenbak

De buitenbak is geheel open en kent een laag hekwerk. Om de licht- en geluiduitstraling naar de omgeving zo klein mogelijk te houden ontbreken verlichtingsmasten met uitstraling naar buiten en een geluidsinstallatie.

Springtuin

Aan de westzijde, ter hoogte van de instellingsterreinen, wordt een springtuin aangelegd. Hier kunnen paarden en ruiters oefenen in het springen. In samenwerking met de instellingen wordt de springtuin toegankelijk gemaakt voor mindervalide mensen. De springtuin is voor alle ruiters tegen een kleine vergoeding te gebruiken.

Verkeer en parkeren

Het parkeren dient binnen de aangegeven bebouwingscontour te worden gerealiseerd. Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren worden een aantal oude stallen gesloopt. Voor de paardenboxen is een normering aan te houden van min. 0,3 en max. 0,5 pp/box en voor de kantine 4pp/100 m² BVO. Het totaal aantal nieuwe en bestaande boxen komt uit op 145 stuks. Het minimaal aantal te realiseren parkeerplekken op eigen terrein is 100 stuks.

Een beperkt aantal keer per jaar organiseert De Heidehoek evenementen, waarbij in de vergunningaanvraag wordt aangegeven hoe de verkeersafwikkeling en extra parkeerbehoefte wordt ingevuld. Op het terrein tussen de Oud Eemnesserweg en de bedrijfswoning is het niet toegestaan permanente parkeerplaatsen aan te leggen. Wel mogen hier ten behoeve van evenementen tijdelijk auto's worden geparkeerd.

TEGENPRESTATIE

In de tegenprestatie worden de randvoorwaarden meegegeven waaraan de uitbreiding en de landschappelijke inpassing moet voldoen.

Eventuele bijdrage Oud Eemnesserweg

Op dit moment is de maximale verkeerscapaciteit van de Oud Eemnesserweg nog niet bereikt. Deze - en andere ontwikkelingen - kunnen ertoe leiden dat de maximale capaciteit wel bereikt wordt. Onderzoek naar de te verwachten verkeerstoename per ontwikkeling moet daar uitsluitsel in geven. Als sprake is van een verkeerstoename, dient de initiatiefnemer een evenredige bijdrage te leveren aan verbetering van de Oud Eemnesserweg.



Nieuwe Natuur

De Heidehoek realiseert op haar terrein, in aansluiting op het bestaande bos van Sherpa 83 are nieuwe natuur. Het natuurgebied mag worden begraast door de paarden van het pension. Boomgroepen in het natuurgebied worden beschermd tegen vraat door de paarden.

Afronding rondje Drakenburgergracht / klompen- en ruiterspad

De Heidehoek zal een deel (circa 200 meter) van de nog ontbrekende route in het 'Rondje Drakenburgergracht', lopend over haar terrein, faciliteren en aanleggen. De route is te allen tijde openbaar toegankelijk. De route loopt door het nieuwe natuurgebied.

Beplantingen

De kavelgrenzen in de richting oost-west worden ingeplant met voor dit gebied kenmerkende houtsingels. De soortkeuze van bomen en heesters zal bestaan uit gebiedseigen soorten. Op het terrein voor de bedrijfswoning worden hoogstamfruitbomen aangeplant. Rondom de ontwikkelingen zal opgaande beplanting worden gerealiseerd, waardoor het directe zicht vanuit de omgeving hierop wordt weggenomen.



	Kavel Pensionstal De Heidehoek		Watergang
	Bebouwd terrein		"Rondje Drakenburg"
	Bebouwing		Klompenpad en ruiterspad (onderdeel 'Rondje Drakenburg')
	Bos bestaand		Zicht op openheid landschap en paarden
	Nieuwe natuur / nieuw bos		Open ruimte op erf
	Rijbaan en paddocks		Paardenweides
	Longeercirkel en loopmolen		Mogelijkheden paardrijden
	Boom		Recreatief medegebruik natuurgebied (Sherpa)
	Streekeigen erfbeplanting		Ruimte voor verblijf en spelen
	Houtsingel bestaand		
	Nieuwe Houtsingel		
	Lokale weg		
	Erfgrens		
	Verbeteren infrastructuur		

4.2.2 EDUCATIEVE TUIN

Gelegen ten zuiden van de Witte Tenten aan de Oud Eemnesserweg heeft dhr. De Leeuw een kavel. Op deze kavel wil de initiatiefnemer een educatieve doetuin realiseren. De tuin geeft bezoekers en/of scholen inzicht in de rijke flora en fauna van het Drakenburgergrachtgebied.

PROGRAMMA

Bebouwing

Voor opslag, kweekkassen, educatieruimte annex atelier is een opstal nodig van circa 150 m² BVO en een overkapping.

Beeldkwaliteit

Het atelier wordt een zogenaamd 'aarden huis' dat gedeeltelijk onder de grond wordt gebouwd. Het huis bestaat voor een groot deel uit gerecycled en natuurlijk materiaal en voorziet in zijn eigen energiebehoefte. Ook hoeft het huis niet te worden aangesloten op de riolering. In eerste instantie wordt dus uitgegaan van alternatieve oplossingen voor energie en sanitair. Als backup zijn aansluitingen op het riool echter wel noodzakelijk.

Dit zelfvoorzienende huis maakt onderdeel uit van het educatieprogramma. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter boven maaiveld. Onderstaande foto geeft een impressie van een aarden huis.

Parkeren

Op het terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers van het Drakenburgergrachtgebied. Parkeren voor bezoekers is gratis.

TEGENPRESTATIE

Tuin

De educatieve tuin heeft een openbaar karakter en is tijdens openingstijden vrij toegankelijk voor bezoekers van het Drakenburgergrachtgebied. In de tuin wordt een educatief programma voor scholen in Baarn, Eemnes en omstreken ontwikkeld. De tuin wordt een heemtuin met streekeigen en inheemse planten waarbij de nadruk ligt op soorten van de 'rode lijst', maar ook op soorten die vogels, vlinders, bijen en hommels aantrekken.

Oplaadstation elektrische fietsen en auto's

Fietsers en automobilisten kunnen in de educatieve tuin hun elektrische voertuig opladen. In eerste instantie wordt uitgegaan van alternatieve energie, maar met een traditionele backup (laadpaal). Dit in verband met calamiteiten en om het overschot aan opgewekte energie terug op het elektriciteitsnet te kunnen aanleveren.



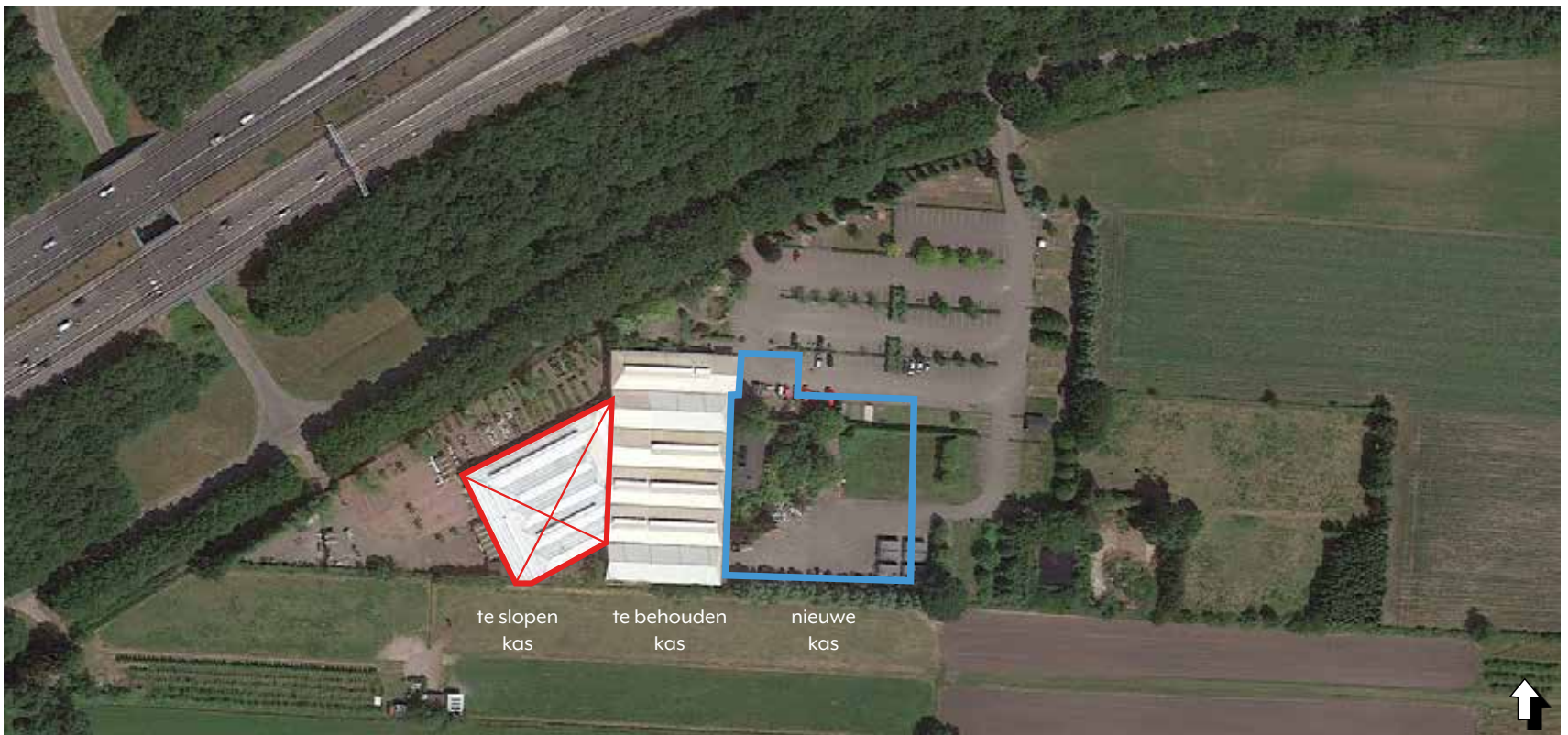
Voorbeeld aarden huis

4.2.3 DE TUINEN

Tuincentrum Overvecht gelegen aan Oud Eemnesserweg 23 wil het bedrijf revitaliseren. Dit kan door het slopen van een deel van de bestaande kassen en het elders op het terrein herbouwen hiervan. Onderdeel daarvan is het realiseren van een nieuwe hoofdentree. Ook het terrein wordt onder handen genomen. Hierbij is substantiële uitbreiding in beginsel niet het uitgangspunt. Indien daar wel sprake van is dient ook een compensatie in het kader van natuur, recreatie en/of educatie plaats te vinden. Via een uitwerkingsplan dient dit nader te worden uitgewerkt.

Bijdrage wegverbetering Oud Eemnesserweg

Op dit moment is de maximale verkeerscapaciteit van de Oud Eemnesserweg nog niet bereikt. Naast het voorgaande kunnen deze - en andere ontwikkelingen - ertoe leiden dat de maximale capaciteit wel bereikt wordt. Onderzoek naar de te verwachten verkeerstoename per ontwikkeling moet daar uitsluitsel in geven. Als sprake is van een verkeerstoename, dient de initiatiefnemer een evenredige bijdrage te leveren aan verbetering van de Oud Eemnesserweg.





5. PROCEDURE

De kernrandzonevisie Oud Eemnesserweg is, na een uitvoerig vooroverleg met de betrokken partijen, op 5 februari 2018 in de gemeenteraad besproken. In de gemeenteraadsvergadering van 19 februari 2018 is de visie gewijzigd vastgesteld.

De wijzigingen betreffen twee zaken betreffende Paardenpension Heidehoek (paragraaf 4.2.1):

1. Er zullen ook (inter)nationale wedstrijden ter plaatse van Paardenpension De Heidehoek worden gehouden. Dit is tekstueel opgenomen in paragraaf 4.2.1 van voorliggende visie.
2. In de tekst bij de tegenprestatie in paragraaf 4.2.1 is toegevoegd dat een opgaande beplanting rondom de ontwikkelingen van Paardenpension De Heidehoek dient te worden aangebracht, waardoor het directe zicht vanuit de omgeving hierop wordt weggenomen.

Het raadsbesluit tot vaststelling is als bijlage bij deze visie opgenomen.

NAWOORD

Met deze kernrandzonevisie Oud Eemnesserweg wil de gemeente de kwaliteiten in het gebied bewaken en waar mogelijk een impuls geven. De versterking van de kernkwaliteiten wordt gekoppeld aan ruimtelijke initiatieven binnen het gebied zelf, door aan deze ontwikkelingen een tegenprestatie te verbinden. Zo wil de gemeente, samen met bestaande en nieuwe partners, het gebied Oud Eemnesserweg aankomende jaren vitaler maken. Deze visie vormt daarvoor de leidraad.



RAADSBESLUIT

Vaststelling Kernrandzonevisie Oud Eemnesserweg Eemnes

De raad van de gemeente Eemnes

gelezen het voorstel d.d. 9 januari 2018 van burgemeester en wethouders;

BESLUIT:

de Kernrandzonevisie Oud Eemnesserweg Eemnes vast te stellen.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 19 februari 2018.

Mw. A.H. de Graaf-Gerrits
griffier

R. van Benthem RA
voorzitter