

Structuurvisie Voorland Stichtsebrug

Gemeente Blaricum

Ontwerp



Structuurvisie Voorland Stichtsebrug

Gemeente Blaricum
Ontwerp

Rapportnummer: 213x00402.075533_1

Datum: 08 augustus 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Maartje Dingemans
Rob Hoksbergen

Concept: 13 juni 2013

Ontwerp: 25 juli 2013

Projectteam BRO: Susanne de Geus

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

1. STRUCTUURVISIE VOORLAND STICHTSEBRUG	3
1.1 Korte introductie en inkadering	3
1.2 Een structuurvisie, beheersverordening en MER	4
1.3 Het plangebied	6
1.4 Opzet structuurvisie	10
1.5 Proces	10
2. HET TOEKOMSTPERSPECTIEF	11
2.1 De ambitie, het hoofddoel	11
2.2 Een jachthaven is geen noodzakelijke voorwaarde	13
3. BINNEN WELKE RANDVOORWAARDEN	17
3.1 Regie voeren door afwegingskader met randvoorwaarden	17
3.2 Randvoorwaarden vanuit MER en milieuaspecten	17
3.3 Randvoorwaarden op het gebied van de 'waarden'	19
3.4 Randvoorwaarden op het gebied van ruimte en verkeer	21
3.5 Op het gebied van sociaal-maatschappelijke aspecten	22
3.6 Op het gebied van financieel - economische aspecten	23
4. DE UITVOERINGSPARAGRAAF	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Procedurele instrumenten	25
4.3 Juridische instrumenten	27
4.4 Financiële instrumenten	27
4.5 Maatschappelijke haalbaarheid	29
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidsmatige inkadering en lijst overige documentatie	1
Bijlag 2: kenmerken alternatieven MER die aanhaken op Masterplan	5

De Blaricummermeent

wonen en werken aan het water



1. STRUCTUURVISIE VOORLAND STICHTSEBRUG

1.1 Korte introductie en inkadering

Het Voorland Stichtsebrug maakt onderdeel uit van het plangebied De Blaricummermeent waarvoor in 2005 een Masterplan opgesteld is. De kaart hiernaast geeft het overzicht van de beoogde ontwikkelingsrichting.

De Blaricummermeent bestaat uit drie zones:

1. De Stichtsewegzone: de zone tussen de wijk Bijvanck en de rijksweg A27. Deze zone is reeds in het kader van de plannen voor de Blaricummermeent opgewaardeerd tot een groene verkeersas die fungeert als gebiedsontsluitingsweg voor autoverkeer uit de wijken Bijvanck en de Blaricummermeent. In het gebied is de mogelijkheid voor een transferium en bijbehorende functies opgenomen alsmede een bestaand bedrijf ingepast.
2. De Blaricummermeent: het woonwerkdorp van ca. 800 woningen en 18,5 hectare bedrijven, waarvan 12,3 hectare in een bedrijvenpark en 6,2 hectare aan woonwerkwoningen verdeeld over de woonwijk;
3. En het gebied waarop deze structuurvisie betrekking heeft: het Voorland Stichtsebrug: het bestaande recreatiegebied aan het Gooimeer, waarvoor het Masterplan aangeeft dat dit wordt opgewaardeerd en uitgebreid.

Voor de zones 1 en 2 (De Stichtsewegzone en De Blaricummermeent) is door gemeente Blaricum het Bestemmingsplan 'Blaricummermeent Werkdorp' in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 16 mei 2007 goedgekeurd en door de provincie op 27 november 2007. Het plan wordt momenteel gefaseerd uitgevoerd. Ten tijde van het opstellen van deze structuurvisie voor zone 3 is zone 1 reeds gedeeltelijk uitgevoerd.

Het idee van een recreatieve ontwikkeling van de derde zone, het Voorland Stichtsebrug, is reeds in de jaren zeventig van de vorige eeuw ontstaan. In de jaren tachtig werd dat concreter. Zo is de locatie opgenomen als ontwikkelingslocatie voor een jachthaven in de 'Ontwikkelingsvisie Rijkswaterstaat' uit 1982-1983. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland laat ook zien dat er behoefte is aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. De provinciale structuurvisie geeft aan dat recreatie en toerisme belangrijk zijn voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en voor bezoekers. Daarbij leveren deze sectoren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid.

Vanuit deze overwegingen, hebben de gemeente Blaricum en de provincie Noord-Holland in maart 2006 een intentieverklaring ondertekend, waarin staat dat een

recreatieve ontwikkeling van het Voorland Stichtsebrug met een jachthaven past binnen het provinciaal beleid. Door de ondertekening hebben de beide partijen de intentie uitgesproken om samen te werken aan de ontwikkeling van het recreatiegebied (met als onderdeel daarvan een jachthaven).

De drie zones van het gebied De Blaricummermeent vormen een samenhangende ontwikkeling. De recreatieve ontwikkeling van de zone waarop deze structuurvisie betrekking heeft (het Voorland Stichtsebrug) vormt een belangrijke pijler van het aantrekkelijke woon- en werkklimaat in de andere zones. Nu de zones 1 en 2 op de rit staan (planvorming en deels al in uitvoering), heeft de gemeente het voornemen om ook met de verdere planvorming voor de derde zone aan de slag te gaan: het Voorland Stichtsebrug. Deze structuurvisie geeft hiervoor de ambitie en de kaders.

De gemeente nodigt initiatiefnemers van harte uit, om initiatieven te plooien binnen de ambitie en de kaders van deze structuurvisie. De gemeente is hierbij zelf geen realiserende partij.

1.2 Een structuurvisie, beheersverordening en MER

Een zorgvuldig proces

De gemeente Blaricum hecht waarde aan een zorgvuldig plan- en besluitvormingsproces. Als een belangrijke stap in het planvormingsproces voor het Voorland Stichtsebrug, is daarom gestart met een MER- traject (milieu-effect-rapportage). Doel hiervan was het afbakenen van de ontwikkelingsmogelijkheden en de randvoorwaarden voor ontwikkelingen in het gebied.

Eerst een Structuurvisie en een Beheersverordening

Aangezien er op dit moment nog geen uitgewerkt plan ligt voor het gebied en ook omdat ontwikkeling van het Voorland Stichtsebrug niet op korte termijn te verwachten is, heeft de gemeenteraad op 19 maart 2013 besloten om een structuurvisie op te stellen. Oorspronkelijk was de gemeente voornemens om een bestemmingsplan voor het gebied op te stellen. Voorafgaand aan de start van dat beoogde bestemmingsplantraject is reeds een Nota van Uitgangspunten opgesteld, welke de gemeenteraad op 11 december 2012 heeft vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt van de Nota van Uitgangspunten, is dat de gewenste ontwikkeling van het Voorland Stichtsebrug op een zodanige manier wordt geregeld, dat de ontwikkeling geen ongewenste gevolgen heeft voor de in het gebied en in de omgeving daarvan te beschermen natuurwaarden. De vastgestelde Nota van Uitgangspunten vormt een belangrijke basis voor deze structuurvisie.

De gemeente heeft gekozen voor het opstellen van een structuurvisie, in plaats van (direct) een bestemmingsplan, omdat ze veel waarde hecht aan een zorgvuldige

ontwikkeling van het gebied. De gemeente wenst daarom een zodanige regie te blijven voeren dat een zorgvuldige ontwikkeling ook daadwerkelijk geborgd wordt. Omdat de gemeente Blaricum geen grondeigenaar is van het gebied (Staatsbosbeheer) en ook niet zelf de ontwikkeling ter hand gaat nemen, is ervoor gekozen om in het verlengde van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten niet direct een bestemmingsplan op te stellen. Hiermee zou de gemeente Blaricum namelijk de regie voor een belangrijk deel uit handen hebben gegeven. Er ligt momenteel immers geen concreet, door de gemeente goedgekeurd plan.

Met deze structuurvisie geeft de gemeente aan wat de door haar beoogde ontwikkelingsrichting is van het gebied Voorland Stichtsebrug, welke mogelijkheden er zijn en welke randvoorwaarden daarvoor gelden. Dat kunnen ook andere randvoorwaarden zijn dan alleen ruimtelijk gerelateerde, zoals op het gebied van sociale-, economische- en duurzaamheid gerelateerde aspecten.

Door deze elementen en randvoorwaarden in een structuurvisie te verankeren en deze te gebruiken als overleg- en afwegingskader voor initiatieven, kan de gemeente de gewenste regie voeren. Alleen wanneer een initiatief passend is binnen de kaders van de structuurvisie, wordt aan een belangrijke noodzakelijke voorwaarde voldaan voor de gemeente Blaricum om als gemeente een positief principebesluit te kunnen nemen.

Juist door in deze structuurvisie duidelijk de ambitie, de mogelijkheden en de randvoorwaarden aan te geven, ziet de gemeente Blaricum deze structuurvisie als een uitdrukkelijke uitnodiging richting (semi-)private partijen, om een ontwikkeling te initiëren passend binnen de ambitie en kaders.

Een beheersverordening

Er geldt op dit moment geen planologische bescherming in bijvoorbeeld de vorm van een bestemmingsplan voor het gebied. Daarom wordt tegelijk met deze structuurvisie, een beheersverordening voor het gebied opgesteld. Hiermee worden onwenselijke ontwikkelingen voorkomen. In de beheersverordening wordt de bestaande situatie, met het huidige gebruik vastgelegd. Wanneer er op termijn een concreet plan ligt en de gemeente hieraan medewerking wenst te verlenen, wordt er een bestemmingsplan opgesteld op basis waarvan dat initiatief gerealiseerd kan worden door de particulier.

MER en Passende Beoordeling

Zoals in de eerste alinea van deze paragraaf aangegeven, is als een van de belangrijke eerste stappen een MER opgesteld. De MER vloeit voort uit de Wet Milieubeheer. In het Besluit MER is aangegeven wanneer een MER noodzakelijk is. Dat is voor het Voorland aan de orde. Belangrijke bouwsteen uit het Masterplan voor het Voorland is namelijk een jachthaven, deze is MER-plichtig als het gaat om een haven met:

1. 500 ligplaatsen of meer, of
2. 250 ligplaatsen of meer in een gevoelig gebied.

Daarnaast vloeit de MER-plicht ook voort uit het feit dat er sprake is van een ontwikkeling met mogelijke effecten op een gevoelig gebied:

- een groot deel van het plangebied is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en
- nabij het plangebied liggen de 2 deelgebieden van het Natura2000-gebied 'Eemmeer en Gooimeer, zuidoever' (zie kaart in hoofdstuk 3). Dit maakt dat op grond van de Natuurbeschermingswet ook een passende beoordeling vereist is.

Een Passende Beoordeling (PB) is opgesteld als onderdeel van het MER. Hoofdstuk 3 (randvoorwaarden) en 4 (haalbaarheid) benoemt op hoofdlijnen de conclusies uit het MER (inclusief PB). Voor de volledige analyses en conclusies wordt verwezen naar het MER zelf, een separate bijlage bij deze structuurvisie. In de bijlagen van deze structuurvisie, zijn de 3 varianten uit het MER die aansluiten bij het Masterplan getypeerd. Onderdeel van deze 3 varianten uit het MER, is telkens een jachthaven.

1.3 Het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kernen Blaricum en Huizen aan het Gooimeer. De noord- noordwestzijde van het gebied grenst aan het Gooimeer. Aan de zuidwestkant grenst het Voorland Stichtsebrug aan het woonwerkdorp De Blaricummeer. Richting het noorden/oosten loopt de plangrens evenwijdig aan de rijksweg A27. De rijksweg A27 valt niet in het plangebied. De grens van het plangebied wordt bepaald door de eigendomsgrens van Rijkswaterstaat.



Ligging plangebied in regionaal verband (boven) en luchtfoto Voorland Stichtsebrug (onder)



© 2013 Aerodata International Surveys
Kaartgegevens © 2013 google

Het plangebied kent een relatief korte historie: ten behoeve van de bouw van de Stichtse Brug is het gebied 'Voorland' medio jaren 70 van de vorige eeuw opgespoten. Het gebied is in gebruik als recreatie- en natuurgebied. De grens tussen het Gooimeer en het Voorland, wordt voor een groot deel gevormd door een strand in de eerste, zuidelijke, kom. Dit strand, en het recreatiegebied, bestaat uit een grasweide met een smalle strook zand en wordt gebruikt door zwemmers, surfers en andere recreanten. De parkeervoorzieningen voor dit recreatiegebied zijn ten zuidoosten van het strand gelegen. Direct ten noorden van het huidige strand beschikt de Reddingsbrigade Blaricum over een reddingspost. Deze reddingspost bestaat uit een loods met een oppervlak van circa 230 m².

De infrastructuur binnen het gebied wordt gevormd door de Deltazijde (verlengde van de Stichtseweg). Deze weg loopt parallel aan de A27. Daarnaast is er een ontsluitingsweg aanwezig richting de reddingsbrigade.

In en rond het plangebied spelen diverse autonome ontwikkelingen, te weten; de realisatie van De Blaricummermeent (waaronder ook de planvorming voor de drijvende woningen (het blauw gearceerde deel)), de ontwikkelingen rondom de HOV-baan Stichtselijn, mogelijke verbreding van de A27, een mogelijke peilaanpassing van het IJsselmeergebied en de ontwikkelingen in het kader van het project 'blauwe as' ('wateras', randmeren in de Noordvleugel van de Randstad, gestreefd wordt naar een gebalanceerde ontwikkeling van natuur en recreatie).

Aanleidingen voor ontwikkeling Voorland Stichtsebrug

Naast het feit dat het Voorland Stichtsebrug zeer gunstig is gelegen voor watersport en specifiek een bijdrage kan leveren aan de ruimtebehoefte voor jachthavencapaciteit zoals ook beschreven is in het Masterplan Blaricummermeent uit 2005, zijn er ook andere redenen om een impuls te geven aan het gebied door middel van een (recreatieve) ontwikkeling:

- Het gebied vormt bij uitstek een geschikt uitloop- en recreatiegebied voor de nieuwe bewoners en ondernemers in het woonwerkdorp Blaricummermeent, maar ook voor de andere bewoners van Blaricum en omgeving. Een dergelijk uitloopgebied vormt een belangrijke pijler van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in de Blaricummermeent;
- De (sociale) controle in het gebied is beperkt en ook het beheer is niet eenvoudig. Dit leidt ertoe dat sommige delen van het gebied verloederen. Deze delen zijn daardoor onaantrekkelijk om te wandelen en kunnen daarmee ook niet goed functioneren als uitloopgebied voor de (nieuwe) bewoners van Blaricum(mermeent). Het toevoegen van een functie waardoor (meer) sociale controle ontstaat en het beheer geïntensiveerd wordt, kan ertoe bijdragen dat het ook als uitloopgebied aantrekkelijker en prettiger wordt;
- Het beperkte gebruik en het gevoerde natuurbeheer van het gebied de afgelopen jaren, heeft een gunstige uitwerking gehad op de natuurwaarden in het noord(-oost)elijke deel van het Voorland Stichtsebrug. Hierdoor hebben de schrale graslanden zich daar kunnen ontwikkelen. De recreatieve impuls en het toekomstig gebruik en beheer moet dan ook zodanig zijn, dat deze waarden behouden kunnen blijven. Een ontwikkeling in het gebied, kan kansen bieden voor het versterken van deze kwaliteiten.

1.4 Opzet structuurvisie

De beoogde ontwikkelingsrichting en ambitie voor het gebied Voorland Stichtsebrug staat centraal in het volgende hoofdstuk. Initiatiefnemers worden uitgenodigd initiatieven te ontplooien die hieraan invulling geven. Om tot een zorgvuldige, samenhangende en gelanceerde ontwikkeling van het gebied te komen heeft de gemeente Blaricum randvoorwaarden opgesteld. Initiatieven zullen op basis hiervan afgewogen worden, alvorens de gemeente Blaricum een principebesluit neemt omtrent het verlenen van planologische medewerking. Deze randvoorwaarden, die een belangrijk onderdeel vormen van het afwegingskader, zijn opgenomen in het derde hoofdstuk van deze structuurvisie. Het laatste hoofdstuk betreft de uitvoeringsparagraaf. Hierin geeft het gemeentebestuur aan welke instrumenten ze voornemens is in te zetten, zodat de beschreven ontwikkelingsrichting dichterbij gebracht wordt.

In de bijlagen is een korte beschrijving opgenomen van relevante beleidsdocumenten, evenals een korte typering van de drie varianten uit het MER welke in het verleden liggen van de ontwikkelingsrichting uit het Masterplan Blaricummeent uit 2005. Het MER en de daarin opgenomen Passende Beoordeling, vormt een separate bijlage bij deze structuurvisie.

1.5 Proces

De ontwerp-structuurvisie en het MER worden tegelijk ter visie gelegd. Een ieder kan opmerkingen maken over het MER en zienswijzen indienen op de ontwerpstructuurvisie. De beheersverordening wordt in dezelfde periode opgesteld, hierop kunnen echter geen zienswijzen ingediend worden.

Voorafgaand aan de tervisielegging van het MER, wordt aan de commissie m.e.r. gemeld dat er een adviesaanvraag komt. Tijdens de ter visie legging worden de ingekomen zienswijzen naar de Commissie-m.e.r. gestuurd. Hierdoor kan de Commissie deze reacties meenemen bij haar advies omtrent het MER.

2. HET TOEKOMSTPERSPECTIEF

2.1 De ambitie, het hoofdoel

Het Masterplan Blaricummermeent (2005) omschrijft het hoofdoel voor het Voorland Stichtsebrug kort en krachtig: “... gebied te ontwikkelen tot een hoogwaardig recreatiegebied met betekenis voor heel Blaricum. Er kan op deze locatie een nieuw soort levendigheid worden ontwikkeld”. De realisatie van een strand en jachthaven worden hiervoor in het document als centrale bouwstenen gezien. Op de navolgende pagina is een passage uit het Masterplan (deel Stedenbouwkundigplan Blaricummermeent) weergegeven. Aan het begin van het eerste hoofdstuk is de totale plankaart van het gebied De Blaricummermeent opgenomen.

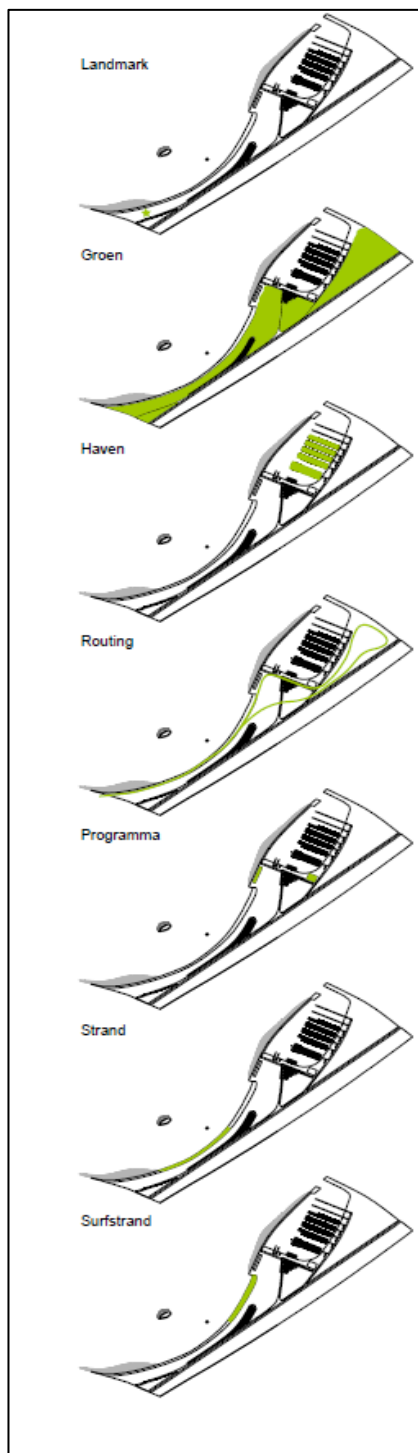
Ook de in regionaal verband opgestelde Ontwikkelingsvisie ‘Blauwe As’ / Zuidelijke Randmeren worden voor dit gebied kansen benoemd. Het vertrekpunt voor de gehele visie op de Zuidelijke Randmeren is een balans tussen natuur en recreatie. De samenwerkende partijen hebben in 2010 hiervoor een convenant ondertekend. Ook de missie uit de gemeentelijke strategische visie ‘Blaricum authentiek dorp in het Gooi’ onderstreept de gewenste recreatieve ontwikkeling, met een nadruk kwalitatief hoogwaardig en kleinschalig. Naast een jachthaven, wordt hier ook een strandtent benoemd als wenselijke ontwikkeling.

In de planvorming tot op heden, heeft de ontwikkeling van een jachthaven (in combinatie met horeca) steeds als een vliegwiel gefunctioneerd. Het gebied is gezien haar ligging hier ook uitermate geschikt voor. De jachthaven is echter voor de gemeente Blaricum geen noodzakelijk ingrediënt voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. Centraal staat voor het gemeentebestuur:

- het opwaarderen van het gebied, zodat een aantrekkelijk uitloop- en recreatiegebied ontstaat voor de (nieuwe) bewoners en ondernemers uit (de) Blaricum(mermeent) en daarmee het stoppen van de negatieve spiraal waarin sommige delen van het gebied zich bevinden;
- het behoud en versterken van de kwaliteit als natuurgebied.

Ontwikkeling van het gebied, moet leiden tot een aantrekkelijk, hoogwaardig natuur- en recreatiegebied, met een maatschappelijke meerwaarde: waarvan zowel de bewoners als de lokale ondernemers de spin-off ervaren

- als uitloopgebied: het Voorland is onlosmakelijk verbonden met de andere onderdelen van het gebied De Blaricummermeent en dient als een samenhangend geheel ontwikkeld te worden.



Citaat Masterplan 2005 p. 56 – 59*:

De ontwikkeling van woonwerkdorp de Meent geeft aanleiding om dit gebied te ontwikkelen tot een hoogwaardig recreatiegebied met betekenis voor heel Blaricum. Er kan hier een nieuw soort levendigheid worden ontwikkeld.

Het huidige strand wordt opgewaardeerd en uitgebreid met enkele voorzieningen. Ten aanzien van het strand wordt voorgesteld om twee typen strand te introduceren: een zandstrand om zwemmers en zonzonabidders een plek te geven op mooie, warme zomerdagen en een groen grasstrand voor (kite)surfers. In de bestaande kom van het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug wordt een jachthaven voorgesteld. Ten behoeve van de golfslag wordt een golfbreker aangelegd. Bij de jachthaven worden, naast de inpassing van de bestaande accommodatie van de reddingsbrigade, ook een havenkantoor, clubhuis, café, sanitairvoorzieningen en winterstalling gerealiseerd.

De herontwikkeling van het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug biedt de mogelijkheid om de post van de reddingsbrigade te vergroten en wellicht te integreren met andere toekomstige gewenste functies, zoals de genoemde jachthaven (havenkantoor) en/of het complex waarin horeca, wellness / fitness of een sportschool een plek krijgen.

De grootste boten liggen in de nabijheid van het havengebouw, de kleinere boten liggen bij binnenkomst van de haven aan de noordzijde. Hiernaast is plek voor een restaurant, een wellnesscenter / fitness of een andere kleinschalige recreatieve voorziening. Bij de entree van het recreatiegebied wordt een landmark voorgesteld, een kunstzinnig object waarin de thema's wind en uitzicht als uitgangspunt voor het ontwerp genomen worden.

Het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug krijgt met deze invulling een groen, natuurlijk karakter. Het vormt een zachte geleidelijke overgang tussen dorp en natuur en is daarmee een ontmoetingsplek voor alle Blaricammers.

*De opgenomen afbeeldingen uit het Masterplan kennen allen een ontsluiting vanaf het land. In het vooroverleg omtrent het MER en het overleg met de provincie is besloten dat ontsluiting via het land niet mogelijk is in verband met de aantasting van de natuurwaarden.

- bij voorkeur heeft ook de lokale economie er baat bij: ofwel omdat het initiatief voor ontwikkeling uit de lokale gemeenschap komt, ofwel omdat er sprake is van een omzetverhoging (bijvoorbeeld door een toenemend aantal recreanten).

De ambitie welke de gemeente Blaricum voor het gebied voor ogen heeft, omvat de volgende ingrediënten (in willekeurige volgorde):

- Ontmoetingsplek voor lokale bevolking;
- Waterrecreatie met een regionale functie;
- Jaarrond recreëren;
- Variatie in aanbod (recreatie, horeca);
- Onderscheidend karakter (van de horecavoorziening);
- Behoud en bij voorkeur kwaliteitsversterking van de natuurwaarden.

Hiervoor is in het plangebied op de landtong zelf, duidelijk sprake van een tweedeling, waarbij de locatie van de reddingsbrigade (de punt tussen beide kommen) gezien worden als het scharnierpunt. Het zuidwestelijke deel is het meer publieke, open en openbaar toegankelijke deel waar met name een recreatieve impuls wenselijk is. Het noordoostelijke deel van de landtong, is het meer besloten deel, waar met name bescherming van de natuur en behoud van de natuurbelevingsfunctie wenselijk is. De beoogde jachthaven is in het water gedacht, ten noorden van het scharnierpunt op afstand van de kom waardoor de natuurwaarden niet verstoord worden.

2.2 Een jachthaven is geen noodzakelijke voorwaarde

De gemeente Blaricum neemt niet zelf de daadwerkelijke realisatie van de beoogde ontwikkelingsrichting ter hand. Hiervoor worden initiatiefnemers uitgenodigd. De gemeente gebruikt deze structuurvisie hierbij als uitnodiging en afwegingskader. Wanneer een initiatief passend is binnen de ambitie, het hoofddoel en de randvoorwaarden, kan het plan uitgewerkt worden en wordt een bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie.

De gemeente Blaricum ambieert de realisatie van een jachthaven als drijvende kracht van de ontwikkeling van het Voorland Stichtsebrug, zoals opgenomen in het Masterplan. Ook het MER (zie separate bijlage) laat zien dat dit mogelijk is. Op basis van de afwegingen in het MER, is daarom in de raadsvergadering van 6 maart 2012 een voorkeursalternatief voor het Voorland Stichtsebrug vastgesteld waarin de realisatie van een jachthaven van maximaal 550 ligplaatsen mogelijk is (zie bijlage 1 voor drie varianten uit het MER op hoofdlijnen).

Onderzoeken tot op heden laten zien dat een jachthaven in het gebied Voorland Stichtsebrug zeer zeker kansrijk is vanwege:

- de ligging bij het nieuw te ontwikkelen gebied 'De Blaricummermeent',
- de strategische ligging en de spreiding die door ontwikkeling van deze plek als jachthaven wordt verkregen in de jachthavenlocaties aan het Gooimeer.
- Tevens ligt de locatie ook gunstig ten opzichte van andere plaatsen zoals Huizen, Almere en Naarden.
- Daarnaast zijn goede locaties voor jachthavens schaars in de regio, omdat er grote oppervlakten als natuurbeschermingsgebied en/of als Speciale Beschermingszone zijn aangewezen. Een nieuwe locatie dient buiten deze gevoelige gebieden te liggen. Er dient ook rekening gehouden te worden met de externe werking op die natuurgebieden.
- En er dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van de jachthaven over land: bezoekers van de jachthaven kunnen de locatie goed bereiken, zonder dat er nieuwe infrastructuur in een beschermd gebied hoeft te worden gerealiseerd. Dat is op deze locatie mogelijk, zo laat ook het MER zien.

Onderstaand beeld toont globaal de beoogde jachthaven e.o. uit het voorkeursalternatief, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2012.. De bestaande weg, welke waarschijnlijk aangepast zal moeten worden, loopt door het EHS gebied



Inrichting, voorkeursvariant MER

Door een specifieke indeling van de haven, zal de aanwezige flora en fauna minimale hinder ondervinden. De ligplaatsen zijn daarbij gesitueerd aan de golfbreker in plaats van de oeverzijde en het havengebouw is geïncorporeerd met het restaurant en de reddingsbrigade.

Wanneer een jachthaven (vooralsnog) niet haalbaar blijkt.....

Wanneer in de komende periode blijkt, dat een jachthaven op deze locatie (vooralsnog) in de huidige tijd niet haalbaar is, dan is een andere ontwikkelingsrichting voor de gemeente Blaricum ook afweegbaar, mits er sprake is van:

- een hoogwaardig recreatiegebied;
- levendigheid;
- een functie voor de lokale gemeenschap als uitloop- en recreatiegebied;
- spin-off voor de lokale economie;
- behoud en beheer van het waardevolle natuurgebied.

Ook een gefaseerde ontwikkeling (eventueel met meerdere initiatiefnemers) is onder deze randvoorwaarden denkbaar. Wellicht is daarbij de ontwikkeling van een jachthaven op termijn (in een andere economische conjunctuur) wel haalbaar. Naast deze hoofddoelstellingen, gelden er belangrijke randvoorwaarden die opgenomen zijn in het volgende hoofdstuk. De ambitie, het hoofddoel en de randvoorwaarden vormen samen het afwegingskader van de Structuurvisie Voorland Stichtsebrug.

3. BINNEN WELKE RANDVOORWAARDEN

3.1 Regie voeren door afwegingskader met randvoorwaarden

De gemeente Blaricum beoogt een zorgvuldige ontwikkeling van het gebied Voorland Stichtsebrug. De gemeente is geen grondeigenaar. Een belangrijk instrument om regie te kunnen blijven voeren op de ontwikkeling van dit gebied vormt deze structuurvisie. Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden welke de gemeente Blaricum hanteert bij de afweging van initiatieven in / rondom het gebied. Daarnaast gelden uiteraard ook de reguliere kaders, zoals welstand, beleidsdocumenten en wet- en regelgeving. In bijlage 1 van deze structuurvisie is in het kort het kader vanuit verschillende relevante beleidsdocumenten opgenomen. Ook is hier een lijst weergegeven, van de overige relevante documenten.

De eerste paragraaf omvat op hoofdlijnen de conclusie van het MER. Deze is als separate bijlage bij de structuurvisie gevoegd. Wanneer een initiatief zich voordoet, waarvan de (verwachte) effecten significant afwijken van de alternatieven als onderzocht in het MER, dienen de betreffende maatgevende onderzoeken opnieuw verricht te worden. Voor ieder initiatief dient onderbouwd te worden, hoe dat zich verhoudt tot de onderzochte elementen in het MER en de daarin opgenomen Passende Beoordeling.

In de daarop volgende paragrafen geeft de gemeente Blaricum aan waarvoor zij een zorgplicht voelt. Bij de afweging van initiatieven wordt beoordeeld of hieraan voldaan wordt. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar: de waarden (op het gebied van natuur, water, cultuurhistorie en archeologie), ruimtelijke- en verkeersaspecten, sociaal-maatschappelijke aspecten en financieel-economische aspecten.

3.2 Randvoorwaarden vanuit MER en milieuaspecten

In het algemeen geformuleerd mag er als gevolg van de ontwikkeling van / in het Voorland Stichtsebrug geen milieuhinder, verkeeroverlast of andere overlast ontstaan voor de gemeenschap. Om de milieu- en waardenaspecten een volwaardige rol te geven in de planvorming en mede op basis daarvan de ontwikkelingsmogelijkheden te bepalen, is er een MER opgesteld. Onderdeel hiervan is ook een Passende Beoordeling (PB). In hoofdstuk 1 van deze structuurvisie is beschreven, dat hier toe ook een noodzaak bestaat, zowel vanuit de Wet Milieubeheer en de Natuurbeschermingswet.

In het MER en de mede op basis daarvan opgestelde Nota van Uitgangspunten voor het (in de toekomst) op te stellen bestemmingsplan, zijn de diverse milieu- en waardenaspecten geanalyseerd. Graag verwijzen we in deze structuurvisie naar de betreffende rapporten. Hierna worden alleen de conclusies op hoofdlijnen weergegeven, waaraan toekomstige planontwikkeling minimaal dient te voldoen.

Planontwikkeling dient plaats te vinden binnen de kaders zoals opgenomen in het MER. Wanneer deze kaders overschreden worden, dan dient met een nieuw MER-traject de haalbaarheid ten aanzien van milieu- en waardenaspecten aangetoond te worden.

Hoofdlijn, conclusie en mitigerende maatregelen MER / PB

Het MER beschrijft en beoordeelt de milieueffecten van de ontwikkeling van het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug ten opzichte van de referentiesituatie. Het beoordelingskader in het MER focust zich op die aspecten waarvan verwacht wordt dat de voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de omgeving en die van belang kunnen zijn voor de besluitvorming. De aanleiding van de m.e.r.-procedure is gelegen in de ligging van de jachthaven nabij een gevoelig gebied. Het accent van de beschrijving is in het MER dan ook gelegd op de effecten en ontwikkeling van de natuurwaarden in de omgeving van de projectlocatie.

In de bijlagen van deze structuurvisie zijn de drie varianten uit het MER die aansluiten op het Masterplan, kort getypeerd. Het MER (inclusief Passende Beoordeling) laat zien, dat voor alle onderzochte alternatieven significante negatieve effecten op de Natura2000-waarden kunnen worden uitgesloten. Er dient derhalve in dit kader niet te worden gecompenseerd. Wel is er bij de 3 reële (ook financieel haalbare) alternatieven, sprake van effecten op de ecologische hoofdstructuur. De negatieve gevolgen op de EHS zijn beperkt. Zo zijn er voor geen van de varianten effecten te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Wanneer er concrete planontwikkeling plaatsvindt in de toekomst, is dit een belangrijk aandachtspunt. Wanneer de toekomstige concrete planontwikkeling toch een mogelijk effect heeft op de EHS, dient dit in de vorm van een compensatieopgave nader te worden uitgewerkt.

Om effecten te beperken, dan wel tot nihil terug te brengen, zijn in het MER mitigerende maatregelen voorgesteld. Deze mitigerende maatregelen dienen door de toekomstige initiatiefnemer meegenomen en uitgewerkt te worden in het kader van de verdere planuitwerking en toekomstige bestemmingsplanvormingsprocedure. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan de afwijkingsregels uit de Provinciale Verordening aangaande de EHS. In paragraaf 4.2 zijn hiervoor de procedurele stappen op hoofdlijnen opgenomen.

In het MER zijn de volgende voorstellen tot mitigatie gedaan:

- Bij de verdere planvorming dient onderzocht te worden hoe de toegang tot het botanische rijke deelgebied beperkt kan worden om verstoring door betreding van de graslanden te minimaliseren;
- Zonering. Door een juiste zonering van de recreatieve voorzieningen zullen de schraalgraslanden ontzien moeten worden;
- Aanlijngedod voor honden;
- Duidelijke fysieke scheiding tussen het recreatieve deel rondom de jachthaven en het noordelijke natuurgebied;
- Plaatsen van voorlichtingsborden;
- Uitstralende verlichting richting het open water van het Gooimeer en het natuurgebied dient geminimaliseerd te worden. Dit geldt ook voor de verlichting van parkeerplaats en de toegangsweg;
- Natuurvriendelijke (voor)oever langs de strekdam;
- Door een natuurlijke oever aan de Gooimeerzijde van de strekdam te ontwikkelen ontstaat een natuurlijke afscheiding tussen de havenkom en het grote open water van het Gooimeer;
- Een nieuw leefgebied en rust gebied voor riet- en watervogels.

3.3 Randvoorwaarden op het gebied van de 'waarden'

Natuur

Het gehele plangebied is onderdeel van de EHS. Daarnaast liggen nabij de deelgebieden van het Natura2000 gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever'. Zie kaart hierina.

De aangetoonde natuurwaarden, zoals ook naar voren komend uit de recente flora- en fauna-inventarisatie (zie documentatielijst in bijlagen) dienen behouden te blijven en bij voorkeur een kwalitatieve impuls te krijgen. Met name het deel ten noordoosten van het scharnierpunt (de tweede kom en het deel tot aan de A27) is in dit opzicht zeer waardevol. Het kleinschalige groenelement aan het begin van de landtong, grenzend aan het werkdorp De Blaricummeent heeft relatief gezien beperktere waarden. Zo laat ook de flora- en fauna-inventarisatie zien. Het gebiedje is een solitair element, met zeer beperkte relaties met het natuurgebied in het noordoostelijke deel. Dit solitaire groenelement mag integraal onderdeel uitmaken van een hoogwaardig recreatieve ontwikkeling van het zuidwestelijke deel.

Zoals in voorgaande paragraaf opgenomen, laat het MER (met Passende Beoordeling) zien, dat voor alle onderzochte alternatieven significante negatieve effecten op de Natura2000-waarden kunnen worden uitgesloten. Er dient derhalve in dit kader niet te worden gecompenseerd. De negatieve gevolgen op de EHS zijn beperkt. Zo

zijn er voor geen van de varianten effecten te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Ontwikkeling dient binnen de kaders van het MER plaats te vinden, de mitigerende maatregelen dienen hierbij meegenomen te worden.



Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het reeds uitgevoerde bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat het gedeelte van het plangebied dat momenteel in het Gooimeer ligt een hoge archeologische verwachting kent ten aanzien van vindplaatsen uit de periode paleolithicum - neolithicum en scheepswrakken uit de middeleeuwen/nieuwe tijd. In het Gooimeer, direct grenzend aan het plangebied, is sprake van een verdrongen Pleistocene landschap, bestaande uit een dekzandreliëf met een holoceen dek (veen en klei). Nader onderzoek is derhalve verplicht wanneer er in/aangrenzend aan dat gebied ontwikkelingen plaatsvinden waardoor de bodem verstoord zal / kan worden. Aangezien de omvang van het nadere onderzoek afhankelijk is van de concrete invulling van het toekomstige initiatief, kan dat op dit moment niet gededuid worden. Voor eventuele ontwikkelingen op het land (gelegen buiten het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde) is dergelijk archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde cultuurhistorische waarden zoals rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook zijn er geen overige objecten of structuren van cultuurhistorische waarde aanwezig (zoals oude verkaveling of wegen) waarmee rekening dient gehouden te worden.

Water en watertoets

Het gebied grenst aan de oostzijde aan het Gooimeer. De dijk maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Rijkswaterstaat dient bij de planvorming betrokken te worden als verantwoordelijke voor waterhuishoudkundig gerelateerde aspecten (kwaliteit en veiligheid).

Deze structuurvisie wordt in het kader van de watertoets aan Rijkswaterstaat voorgelegd. Het wateradvies moet worden meegenomen bij de vervolplanvorming door de initiatiefnemer(s).

3.4 Randvoorwaarden op het gebied van ruimte en verkeer

Ruimte, landschap, beeldkwaliteit

- Het is van belang dat er een logische samenhang ontstaat in het gebied De Blaricummeer als geheel, zoals ook beschreven in het Masterplan. Het gaat hierbij zowel om samenhang wat betreft functie als ook wat betreft inrichting, uitstraling en identiteit. Voor een beschrijving van de Blaricumse identiteit wordt eveneens verwezen naar de karakterisering in de gemeentelijke structuurvisie 'Blaricum, authentiek dorp in het Gooi'.
- Er mag geen sprake zijn van een (gebouwde) ontwikkeling van een dermate grote maat, schaal en gebruiksintensiteit dat deze niet passend is bij Blaricum en bij het gebied zelf. Ontwikkelingen dienen kleinschalig, hoogwaardig en onderscheidend te zijn.
- Er dient in het verlengde daarvan sprake te zijn van een hoogwaardige landschappelijke- en belevingskwaliteit. Het gebied zal immers een belangrijke recreatieve- en uitloofunctie hebben, zowel voor bewoners in de gebieden er omheen als ook voor mensen van buiten.
- Er dient sprake te zijn van een duurzame ontwikkeling, zowel wat betreft materialen, toekomstbestendigheid en energie.
- Onlosmakelijk gekoppeld aan de recreatieve impuls, is ook een beheer gericht op het behoud en waar mogelijk het bereiken van een kwalitatieve impuls voor het natuurgebied in het noordoostelijke deel. Een verloedering dient voorkomen te worden, waarbij met name bedoeld wordt op het oneigenlijk gebruik van natuurgebieden voor sociaal onwenselijke doeleinden.
- Het beheer voor het noordoostelijke deel dient gericht te zijn op het behoud van de bijzondere natuurwaarden en een zodanig extensief gebruik dat die

waarden niet aangetast worden. Natuurbeleving, mits extensief en gereguleerd is wel mogelijk.

Verkeer en infrastructuur

Afhankelijk van de intensiviteit van de functie en bijvoorbeeld het aantal ligplaatsen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Uit het MER blijkt dat in alle onderzochte alternatieven de verkeerstoename gering is en planologisch inpasbaar. Hier van mag niet afgeweken worden, anders dient opnieuw onderzoek plaats te vinden welke aantoont dat de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte inpasbaar is, zonder hinder voor de omgeving.

Belangrijke voorwaarden op het gebied van verkeer en infrastructuur zijn:

- Bereikbaarheid over de weg en het water;
- Aansluiten op bestaande structuren (infrastructuur, laan, etc);
- De ontsluiting mag niet door de natuurgebieden gaan;
- Voldoende parkeermogelijkheid. In het kader van het MER is het aantal benodigde parkeerplaatsen per variant inzichtelijk gemaakt en onderzocht op de eventuele milieuaspecten. In het kader van het toekomstige initiatief dient opnieuw onderzocht te worden in hoeverre de parkeerbehoefte overeenkomt met het parkeeraanbod zoals geformuleerd in het MER.

3.5 Op het gebied van sociaal-maatschappelijke aspecten

Van belang is, dat het initiatief een maatschappelijke meerwaarde voor Blaricum heeft. Hierbij denkt de gemeente aan de volgende elementen:

- Het Voorland Stichtsebrug dient onderdeel te zijn van het gebied Blaricum-mermeent, zowel in beleving en identiteit. Het dient zich te voegen in haar omgeving;
- Het gebied dient een functie voor de gemeenschap te hebben: een uitloopen en recreatiegebied voor de lokale samenleving: strand, zwemmen, surfen, wandelen, fietsen, paardrijden. Het gebied moet dus ook voor deze doelgroep (eventueel gedeeltelijk betaald) goed toegankelijk zijn.
- Het toevoegen van functies die levendigheid brengen in het gebied en die zorgt dat er een bepaalde mate van sociale controle ontstaat.
- Ontwikkelingen geïnitieerd door bewoners en ondernemers worden in het algemeen beschouwd als initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde.
- De reddingsbrigade dient behouden te blijven.

In aanvulling op de randvoorwaarde dat er sprake moet zijn van levendigheid: hierbij moet sprake zijn van onderscheidend, kleinschalige functies passend bij Blaricum. Privéclubs en/of een elitaire plek die in meerdere opzichten niet voor eenieder bereikbaar is, zijn niet wenselijk. Het gebied mag niet afgesloten worden. Eventueel wel door middel van een slagboom, waardoor auto's geweerd worden en alleen met betaling toegang krijgen, binnen een bepaalde tijdsperiode. Voetgangers en fietsers dienen altijd toegang te hebben. Alleen dan kan het gebied de functie van uitloopgebied vervullen. De gemeente Blaricum verleent dus alleen medewerking wanneer de openbare toegankelijkheid goed geborgd en duurzaam verzekerd wordt.

Van belang bij het bereiken van de sociaal-maatschappelijke doelstellingen voor het gebied, is een goede handhaving. Met een goede handhaving dient strijdig en illegaal gebruik voorkomen te worden.

3.6 Op het gebied van financieel - economische aspecten

Belangrijk is dat de initiatiefnemer(s) op basis van een sluitend bedrijfsplan het betreffende initiatief kan ontwikkelen. Het bedrijfsplan moet zekerheid bieden dat het initiatief haalbaar is, er behoefte aan bestaat en het naar de toekomst toe duurzaam op de betreffende locatie uitgeoefend kan worden met de vereiste kwaliteit. De exploitatie dient derhalve duurzaam gegarandeerd te zijn, waardoor problemen als leefstand en verloedering in de toekomst voorkomen worden.

De ontwikkeling van het Voorland Stichtsebrug dient zo mogelijk ook spin-off te hebben voor de lokale economie. Bijvoorbeeld in de vorm van toename van omzet of betrokkenheid van de lokale ondernemers bij de daadwerkelijke ontwikkeling.

4. DE UITVOERINGSPARAGRAAF

4.1 Inleiding

Een uitvoeringsparagraaf is verplicht bij een structuurvisie. Hierin dient het gemeentebestuur aan te geven welke instrumenten ze voornemens is in te zetten, gericht op het ten uitvoer brengen van de in de structuurvisie beschreven ontwikkelingsrichting.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- procedurele instrumenten;
- juridische instrumenten;
- financiële instrumenten.

4.2 Procedurele instrumenten

Omtrent de planontwikkeling voor het Voorland Stichtsebrug, is een klankbordgroep opgericht, waarin Staatsbosbeheer, de provincie Noord-Holland, de Vereniging Vrienden van het Gooi en de gemeente participeren. Hiermee vindt geregeld overleg plaats over de voortgang. De klankbordgroep zal ook betrokken worden wanneer in de toekomstig concrete planontwikkeling door een of meerdere initiatiefnemers aan de orde is.

De gemeente Blaricum is geen eigenaar van de grond, dat is Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer verzorgt op dit moment ook het beheer in het gebied.

De gemeente Blaricum is voornemens om met staatsbosbeheer een intentieovereenkomst te sluiten, waarin kaders en aandachtspunten opgenomen zullen worden ten aanzien de toekomstig te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst tussen Staatsbosbeheer en de initiatiefnemer(s). Deze intentieovereenkomst is gericht op een goed beheer van het natuurgebied, zodat de kwaliteiten behouden blijven. Daarnaast zullen hierin ook relevante zakelijke aspecten opgenomen worden.

Procesgang rondom een initiatief

Realisatie van de beoogde ontwikkelingsrichting met hoogwaardige recreatieve elementen, kan alleen op basis van een nieuw op te stellen bestemmingsplan. De gemeente Blaricum hanteert hierbij op hoofdlijnen de volgende stappen:

1. wanneer een initiatiefnemer zich aandient met een plan, dient dit plan de volgende elementen te bevatten om door de gemeente Blaricum in overweging te worden genomen:

- het plan zelf, uitgewerkt in tekst en in beeld, waarbij in de beschrijving aandacht wordt geschonken aan de mate waarin bijgedragen wordt aan de ambitie en doelstellingen zoals beschreven in deze structuurvisie (H 2) en in hoeverre voldaan wordt aan de opgenomen randvoorwaarden (H 3);
 - een tijdsparagraaf, waarin beschreven wordt wat de beoogde realisatieplanning is en wanneer het daadwerkelijk beoogde gebruik in exploitatie genomen zal zijn en zal functioneren;
 - een financiële paragraaf, waarin aangetoond dient te worden dat het een haalbaar plan is en ook duurzaam geëxploiteerd kan worden (in meerdere opzichten).
2. Dit 'drieluik' wordt in overweging genomen door de gemeente en er wordt een bestuurlijk te nemen principebesluit voorbereid.
 3. Wanneer er een positief principebesluit genomen is, dient het plan nader uitgewerkt en onderbouwd te worden door de initiatiefnemer.
 4. Wanneer dit akkoord is, wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Blaricum en de initiatiefnemer.
 5. Vervolgens wordt de juridisch-planologische procedure (bestemmingsplan, of omgevingsvergunning) opgestart noodzakelijk voor de realisatie en kan op basis daarvan de realisatie ter hand genomen worden.

De kosten voor het doorlopen van deze procedure en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer. De gemeente Blaricum brengt hiervoor ook leges in rekening bij de initiatiefnemer.

Procesgang bij compensatie EHS

Daarnaast dienen als gevolg van de ligging in de EHS zoals benoemd in de provinciale verordening, de volgende stappen doorlopen te worden:

- De initiatiefnemer dient te onderbouwen dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische hoofdstructuur in het gebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.
- Indien dit wel het geval is, dient de initiatiefnemer een plan op stellen, waarin hij de compensatie onderbouwt, waarin hij aangeeft wat de gevolgen zijn van de verstoring, en hoe, waar en wanneer wordt gemitigeerd en gecompenseerd, zoals vastgelegd in de Beleidsregel voor natuurcompensatie.
- Om nakoming van de compensatieplicht te verzekeren, wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de provincie.
- Als sprake is van fysieke compensatie in de nabijheid van de ingreep wordt de compensatie planologisch verankerd in hetzelfde bestemmingsplan als waarin de compensatieplichtige ingreep wordt vastgelegd.

4.3 Juridische instrumenten

De gemeente stelt gekoppeld aan de structuurvisie een beheersverordening op. Hierin wordt het bestaande gebruik en de bestaande situatie bestendig en planologisch beschermd.

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling zal te zijner tijd een bestemmingsplan opgesteld worden. Hieraan voorafgaand zal met de betreffende initiatiefnemer(s) een overeenkomst gesloten worden, waarin bijvoorbeeld ook elementen als kostenverhaal opgenomen zijn.

Een belangrijk aandachtspunt is vervolgens ook de handhaving van de toegestane gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Alleen door een goede handhaving kan het sociaal-maatschappelijke doel voor het gebied bereikt worden: een aantrekkelijk uitloop- en recreatiegebied voor eenieder uit Blaricum en omgeving. In de momenteel in ontwikkeling zijnde beheersverordening, wordt daarom ook specifiek strijdig gebruik benoemd. In het toekomstig op te stellen bestemmingsplan zal dit strijdig gebruik ook benoemd dienen te zijn.

4.4 Financiële instrumenten

De gemeente is geen eigenaar van het Voorland Stichtsebrug. De gemeente hecht veel waarde aan een zorgvuldige planvorming en een daarop gerichte regie. Van belang is dat bij de ontwikkeling van het Voorland, ook het beheer van het natuurgebied op de juiste wijze voortgezet wordt. Om dit goed te borgen, heeft de gemeente Blaricum voor zichzelf een zorgplicht gesteld.

. In het verlengde van deze zorgplicht, is de gemeente voornemens met Staatsbosbeheer een intentieovereenkomst te sluiten. Op de ontwikkelingen door derden voert de gemeente regie, waarbij deze structuurvisie een belangrijk instrument is.

Kostenverhaal

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente alle kosten en investeringen die de gemeente moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten, maar die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);

- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie-resultaat).
- daarnaast kan de gemeente bij anterieure overeenkomsten bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen vragen (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan).

De elementen 'gebiedseigen kosten', 'bovenplanse verevening' en 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' zijn voor het Voorland Stichtsebrug aan de orde en worden hierna kort uitgewerkt. Bovenwijkse voorzieningen zijn niet aan de orde: er zijn geen (infrastructurele) investeringen die zowel voor het Voorland noodzakelijk zijn als ook voor het woonwerkgebied.

Gebiedseigen kosten

In de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het Bro (besluit ruimtelijke ordening) is bepaald welke kostensoorten als gebiedseigen kosten of als bovenwijkse voorzieningen mogen worden verhaald.

De gemeente Blaricum beschouwt het in ieder geval als onlosmakelijk onderdeel van de gebiedseigen kosten, dat nieuwe ontwikkeling(en) op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze ingepast worden. Dit zijn gebiedseigen kosten, aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede inpassing van het beoogde project te bereiken in de bestaande structuren. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. De gemeente is verplicht om dwingend de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer.

Bovenplanse verevening

Verevening van bovenplanse kosten heeft betrekking op het verevenen van grondexploitatie-resultaten tussen afzonderlijke plannen met een duidelijke onderlinge samenhang. Die samenhang kan programmatisch zijn, of ruimtelijk. Verevening vindt plaats via een fonds dat gevoed wordt vanuit de plannen met een positief exploitatie-resultaat. Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) dient sprake te zijn van een 'objectief' negatief exploitatiesaldo.

De gemeente Blaricum overweegt het instellen van een fonds 'samenhangende hoogwaardige ontwikkeling recreatie en natuurgebied'. Dit is aan de orde, wanneer er meerdere initiatiefnemers zijn, welke allen een eigen locatie in het gebied ontwikkelen (wellicht) zonder verantwoording te nemen en kosten te dragen voor het beheer van het (natuur)gebied.

Wanneer er sprake is van meerdere initiatiefnemers, dan werkt de gemeente het fonds 'samenhangende hoogwaardige ontwikkeling natuur en recreatiegebied' verder uit. Onderdeel van die uitwerking is een integraal plan, waarvoor een overkoepelende grondexploitatie opgesteld wordt. Op basis daarvan worden de afzonderlijke fondsbijdragen van de 'rode ontwikkelingen' bepaald, welke ingezet worden ten behoeve van de functie natuur.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Investerings in de natuur en recreatieve routestructuren, zowel in het gebied Voorland Stichtsebrug, maar ook daarbuiten in de andere onderdelen van de Blaricummermeent hebben een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente Blaricum is van mening dat het daarom gerechtvaardigd is om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie voor een ontwikkeling in het gebied Voorland Stichtsebrug een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze investeringen. De gelden worden gestort in het fonds 'Natuur- en recreatieve ontwikkeling Blaricummermeent'.

Vanuit dit fonds draagt de gemeente Blaricum bij aan investeringen in natuur(beheer) en ontwikkeling van recreatieve routestructuren in en gerelateerd aan het gebied Blaricummermeent.

Het is maatschappelijk verantwoord dat initiatiefnemers een deel van de beheerkosten dragen. Een hoogwaardige recreatieve ontwikkeling heeft immers baat bij een aantrekkelijk natuurgebied.

4.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Structureel vindt er overleg plaats met de klankbordgroep, waarin Staatsbosbeheer, de provincie Noord-Holland, de Vereniging Vrienden van het Gooi en de gemeente participeren.

De concept structuurvisie is ter reactie aan de klankbordgroepleden verstuurd en op 2 juli 2013 besproken. De hieruit voortvloeiende opmerkingen zijn in deze ontwerpstructuurvisie verwerkt.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidsmatige inkadering en lijst overige documentatie

In deze bijlage zijn kort de conclusie opgenomen, omtrent de betekenis van het betreffende beleidsdocument voor het plangebied en de beschreven ontwikkelingsmogelijkheden zoals verankerd in deze structuurvisie. Voor een omvattende analyse van de betreffende beleidsdocumenten wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten 'Natuur- en recreatiegebied Voorland Stichtsebrug' 23 oktober 2012 en uiteraard naar de beleidsdocumenten zelf.

Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld)

De ligging van het plangebied is niet provincie overschrijdend. Het plan draagt bij aan de doelstelling om Nederland leefbaar en veilig te houden. Dit vertaalt zich onder meer door de toevoeging van een recreatieve functie en de instandhouding van het natuurnetwerk.

In het geval van de aanleg van een jachthaven is het niet mogelijk gebruik te maken van bestaande bebouwing. Middels het doorlopen van een MER en de ligging aan de Deltazijde (voormalig Stichtseweg) is sprake van zorgvuldige planvorming en kan een ontwikkeling optimaal ingepast en ontsloten worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 30 december 2011

De beoogde ontwikkeling valt onder IJsselmeergebied en is derhalve nog niet in de Barro beschreven.

Nationaal Waterplan 2009-2015

Nieuwe buitendijkse ontwikkelingen tot 5 ha. per gemeente zijn toegestaan mits deze ontwikkelingen passen bij de ruimtelijke karakteristiek van het (water)-landschap. Verrommeling en verlies aan zichtlijnen moet worden tegengegaan. Een eventuele ontwikkeling met jachthaven past bij het landschap en zal, mede vanwege de golfbreker, niet leiden tot verrommeling. Buitendijkse ontwikkelingen behoeven geen compensatie voor het verlies aan waterbergingscapaciteit. Vanwege de zomerpeilstijging zal de grens tussen land en water verschuiven.

Natura 2000 gebieden

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van invloed op het Natura 2000-gebied is in een eerder stadium een passende beoordeling opgesteld. Deze passende beoordeling wordt nog verder toegespitst op het concrete initiatief zoals dat te zijner tijd ontplooid zal worden. Indien blijkt dat er invloed is op het Natura-2000 gebied is een Natuurbeschermingswetvergunning vereist. In het kader van de uitvoerbaarheid van het op te stellen bestemmingsplan, dient ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor de gemeenteraad inzichtelijk te zijn of deze eventuele Na-

tuurbeschermingswetvergunning door het bevoegd gezag, de provincie Noord-Holland, ook daadwerkelijk (op termijn) wordt afgegeven.

Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040, 21 juli 2010

De Provincie Noord-Holland zorgt dat de watersportvoorzieningen binnen de provincie van hoge kwaliteit zijn en ondersteunt de in ontwikkeling zijnde plannen voor jachthavens, onder voorwaarde dat uit de Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op de te beschermen natuurwaarden of dat deze negatieve effecten kunnen worden gecompenseerd.

Een beoogde ontwikkeling met hoogwaardige recreatie (zo mogelijk in de vorm van een jachthaven) is buiten bestaand bebouwd gebied gesitueerd. Inmiddels is voldaan aan de voorwaarde van een Passende beoordeling. In deze rapportage wordt ingegaan op de in het gebied voorkomende natuurwaarden. De concrete planvorming dient op de uitkomsten hiervan toegesneden te worden, waardoor het plan geen ontoelaatbare negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige flora en fauna. Mogelijke infrastructurele werken in het kader van het regionale vervoersnetwerk of de zoekzone voor een toekomstige HOV verbinding vallen buiten de scope van het plan.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 6 mei 2013

Gelet op de beoogde ontwikkeling schrijft artikel 15 voor dat een bestemmingsplan, dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, rekening houdt met de kernkwaliteiten van het landschapstype, de openheid van het landschap met daarbij inbegrepen stilte en duisternis en de historische structuurlijnen. Een ontwikkeling met hoogwaardige recreatie (zo mogelijk in de vorm van een jachthaven) is passend bij de kernkwaliteiten van het landschap. Door een golfbreker en de aard en grootte van de ontwikkeling mag de bestaande stilte en duisternis op het Gooimeer niet worden aangetast. De bestaande structuurlijnen mogen niet onderbroken worden. De uitgevoerde MER bevat daarnaast voldoende aanknopingspunten om deze punten verder te onderbouwen in het kader van toekomstige concrete planontwikkeling. De EHS wordt middels artikel 19 beschermd. Dit artikel regelt dat een bestemmingsplan de gronden als 'natuur' bestemt, indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd.

Er is in de verordening een afwijkingsprocedure opgenomen. Afwijking is mogelijk indien dat bestemmingsplan een combinatie van activiteiten mogelijk maakt die mede tot doel heeft de *kwaliteit of kwantiteit* van de ecologische hoofdstructuur per saldo te verbeteren. In de verordening zijn de ontheffingsmogelijkheden in af-

wijkingsmogelijkheden voor het gemeentebestuur om gezet. Op de EHS is artikel 19 van de Verordening van toepassing. Artikel 19 bepaalt, kortgezegd, dat gronden gelegen in de EHS de bestemming Natuur dienen te krijgen. In het derde lid is voorzien in de mogelijkheid hiervan af te wijken na toestemming van Gedeputeerde Staten. Deze vereiste toestemming is komen te vervallen. Een bestemmingsplan mag voorzien in nieuwe activiteiten voor zover:

1. er sprake is van een groot openbaar belang;
2. er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
3. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Waterplan 2010-2015

Water vormt een belangrijk aspect in onderhavig project. Het water vormt de drager van de herinrichting van het plangebied. Een hoogwaardig recreatieve ontwikkeling met zo mogelijk een jachthaven, draagt bij aan het benutten en beleven van het water. In het kader van een goede waterhuishouding wordt de verstedelijking in geheel Blaricummeent met 12,4 % met open water ontwikkeld. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan het Waterplan.

Ontwikkelingsvisie Zuidelijke Randmeren 2030 (De Blauwe as)

Een verkenning van lokaal beleid en actuele projecten toont concreet aan waar gemeenten zelf verbeteringen kunnen aanbrengen om de water- en ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren. Uit de beleidsscan blijkt dat alleen bij een gezamenlijke aanpak de ontwikkeling van de Zuidelijke Randmeren mogelijk is. De wettelijke - en beleidskaders van onder andere Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water, het Beheerplan IJsselmeergebied en het Nationaal Waterplan maken individuele ontwikkelingen veelal onmogelijk.

Gemeentelijk beleid

Strategische visie Blaricum 2030

De ontwikkeling van het gebied Voorland Stichtsebrug valt onder project 1 'Blaricummeent ontwikkelen'.

Gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart

Op deze kaart heeft het plangebied een lage verwachting en het water geen verwachting. De lage verwachtingswaarde komt echter niet overeen met de bevindingen zoals deze volgen uit het bureau onderzoek zoals uitgevoerd in het kader van het MER. In het kader van het toekomstig op te stellen bestemmingsplan dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Vigerende bestemmingsplan

Voor het beoogde plangebied geldt momenteel geen bestemmingsplan; er is voor dit gebied nog nooit een bestemmingsplan opgesteld. Tot en met het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening is de gemeentelijke bouwverordening van toepassing voor het betreffende gebied.

Overige gebruikte documentatie:

- Masterplan De Blaricummermeent, 2005: Stedenbouwkundige plan
- Masterplan De Blaricummermeent 2005: Het kwaliteitsinstrumentarium
- Inventarisatie beschermde flora en fauna 2011, Van der Goes en Groot
- Milieueffectrapport Recreatiegebied Voorland Stichtsebrug. December 2011, Oranjewoud.
- Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, Jachthaven Voorland Stichtse Brug, oktober 2010.
- Nota van Uitgangspunten, De Blaricummermeent, Natuur- en recreatiegebied Voorland Stichtsebrug, oktober 2012.

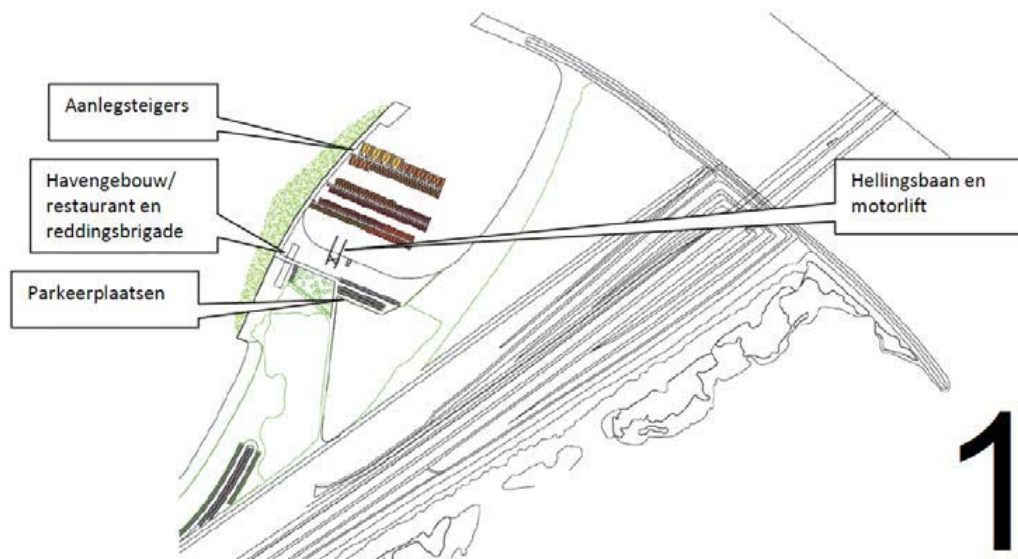
Bijlag 2: kenmerken alternatieven MER die aanhaken op Masterplan

In het MER zijn in totaal vijf alternatieven geformuleerd. Twee varianten voorzagen in de aanleg van een passantenhaven. Uit de haalbaarheidsstudie uit 2005 is ter herleiden dat deze twee varianten vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet reëel blijken te zijn. Op 20 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Blaricum ingestemd met het voorkeursalternatief voor een jachthaven met maximaal 550 ligplaatsen. Door de keuze voor een voorkeursalternatief van 550 plaatsen, worden de exploitatiemogelijkheden en daarmee de kans van slagen door de gemeenteraad zo groot mogelijk gehouden.

Alternatief 1: Opwaarderen met kleine jachthaven

Binnen alternatief 1 ligt het accent op "ontmoeting". Een kleine jachthaven draagt bij aan een divers en gevarieerd gebied. Ook een restaurant trekt meer mensen uit de omgeving naar het gebied. Het gebied zal levendiger en drukker worden en is toegankelijk voor iedereen.

De jachthaven ligt in het noorden van het plangebied en bestaat uit 200 ligplaatsen. De steigers zijn toegankelijk vanaf een nieuw te realiseren golfbreker. Ter hoogte van de havenkom wordt een restaurant gerealiseerd. Dit gebouw fungeert tevens als havengebouw en pand voor de reddingsbrigade. Het realiseren van één bouwvolume met daarin horeca, havenkantoor en reddingsbrigade voorkomt aantasting van bestaande EHS. Ter hoogte van de jachthaven komen extra parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen worden zo ingepast dat zo min mogelijk groen verwijderd dient te worden. De jachthaven en voorzieningen zijn via een bestaande ontsluitingsweg toegankelijk. Tot slot wordt er tussen de parkeervoorzieningen en het grasland ten zuiden van de jachthaven een afscheiding gerealiseerd om aantasting van beschermde flora en fauna te voorkomen. Ook komt er een aanlijngedod voor honden. Binnen dit alternatief worden alle ambities waargemaakt. Het is een ontmoetingsplek en tevens (door de aanwezigheid van een haven en restaurant) een trekpleister in de omgeving.

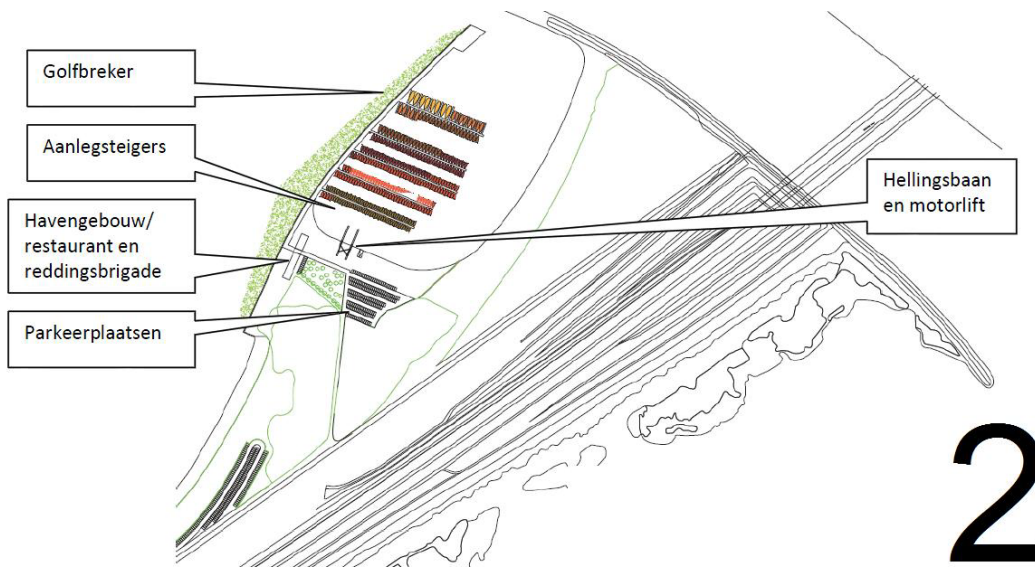


Samengevat komt alternatief 1 er als volgt uit te zien:

- Restaurant: 1 restaurant nabij de jachthaven;
- Parkeergelegenheid: als in de huidige situatie + 115 plekken extra bij haven en restaurant. Parkeerplaatsen dienen in de winter ook als winterstalling voor boten. Opening van de haven en vaarroute: relatief grote opening nabij de vaarroute van het Gooimeer;
- Infrastructuur: haven, restaurant, strand bereikbaar;
- Natuur: behoud bestaande natuur (afgezien van de locatie van de parkeerplaatsen);
- Strand: als in de huidige situatie;
- Reddingsbrigade: geïntegreerd in het havengebouw/restaurant;
- Sanitair/kleedruimten: geïntegreerd in het havengebouw/restaurant;
- Kleine jachthaven: 200 ligplaatsen + voorzieningen (havengebouw, hellingbaan, botenlift)

Alternatief 2: Opwaarderen met middelgrote jachthaven

Alternatief 2 komt qua ruimtelijke inrichting grotendeels overeen met alternatief 1. De variatie ligt met name op het ambitieniveau: er is een middelgrote jachthaven met 350 ligplaatsen (in plaats van 200 ligplaatsen) voorzien. Ook binnen dit alternatief worden alle ambities waargemaakt. Het is een ontmoetingsplek voor de lokale bevolking en tevens (door de aanwezigheid van een haven en restaurant) een trekpleister in de omgeving.

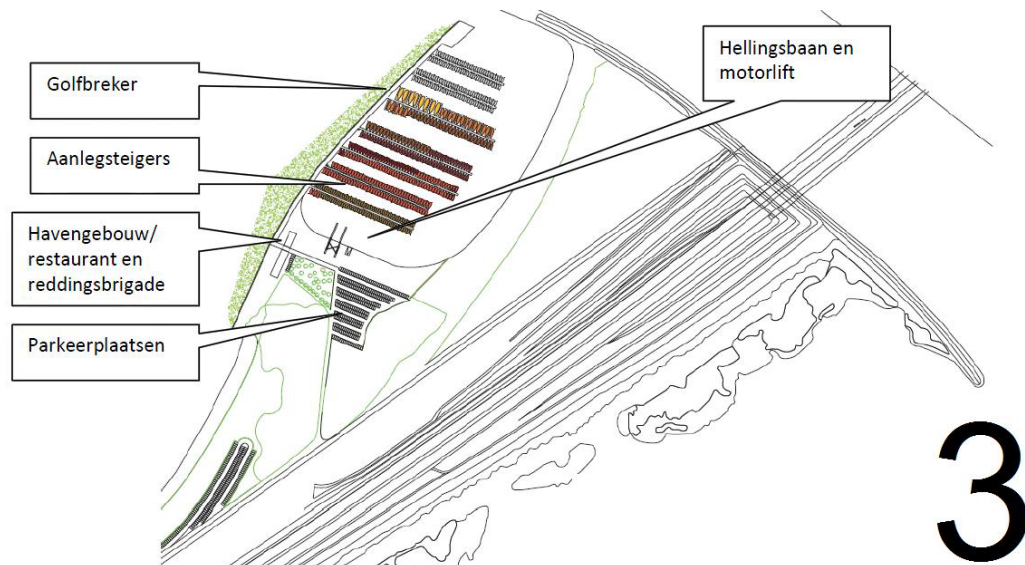


Samengevat komt alternatief 2 er als volgt uit te zien:

- Restaurant: 1 restaurant nabij de jachthaven;
- Parkeergelegenheid: als in de huidige situatie + 195 plekken extra bij haven en restaurant. Parkeerplaatsen dienen in de winter ook als winterstalling voor boten. Opening van de haven en vaarroute: kleine opening nabij de vaarroute van het Gooimeer;
- Infrastructuur: haven, restaurant, strand bereikbaar;
- Natuur: behoud bestaande natuur (afgezien van de locatie van de parkeerplaatsen);
- Strand: als in de huidige situatie;
- Reddingsbrigade: geïntegreerd in het havengebouw/restaurant;
- Sanitair/kleedruimten: geïntegreerd in het havengebouw/restaurant;
- Middelhete jachthaven: 350 ligplaatsen + voorzieningen (havengebouw, hellingbaan, botenlift).

Alternatief 3: Opwaarderen met grote jachthaven

Alternatief 3 komt qua ruimtelijke inrichting grotendeels overeen met alternatief 1 en 2. Het accent binnen dit alternatief ligt echter meer op 'activiteit'. Er is een grotere jachthaven voorzien met maximaal 550 ligplaatsen. Ook binnen dit alternatief worden alle ambities ruimschoots waargemaakt. Het is een ontmoetingsplek voor de lokale bevolking en tevens (door de aanwezigheid van een haven en restaurant) een trekpleister in de omgeving. In figuur 3.6 is een visualisatie gegeven van de nieuwe jachthaven.



3

Samengevat komt alternatief 3 er als volgt uit te zien:

- Restaurant: 1 restaurant nabij de jachthaven;
- Parkeergelegenheid: als in de huidige situatie + 296 plekken extra bij haven en restaurant. Parkeerplaatsen dienen in de winter ook als winterstalling voor boten. Opening van de haven en vaarroute: kleine opening nabij de vaarroute van het Gooimeer;
- Infrastructuur: haven, restaurant, strand bereikbaar;
- Natuur: behoud bestaande natuur (afgezien van de locatie van de parkeerplaatsen);
- Strand: als in de huidige situatie;
- Reddingsbrigade: geïntegreerd in het havengebouw/restaurant;
- Sanitair/kleedruimten: geïntegreerd in het havengebouw/restaurant;
- Grote jachthaven: 550 ligplaatsen + voorzieningen (havengebouw, hellingbaan, botenlift).

