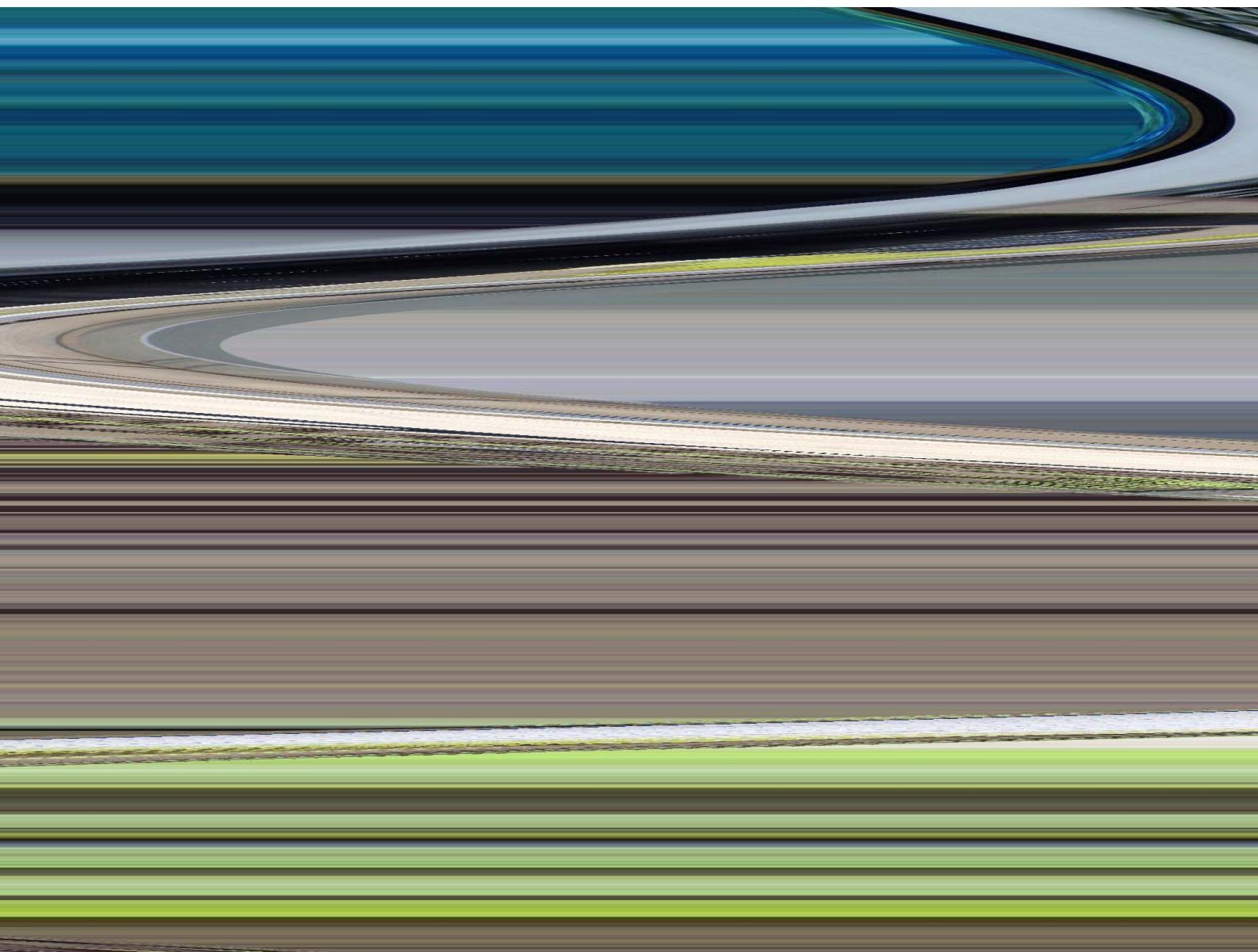


Masterplan De Blaricummermeent

Stedenbouwkundig Plan



Masterplan De Blaricummermeent

Stedenbouwkundig Plan

december 2005

Inhoudsopgave

Ten geleide	6
1. Inleiding	7
1.1 De planonderdelen	7
1.2 Leeswijzer	7
2. Analyse	8
2.1 Historie en cultuurhistorie plangebied	8
2.2 Ruimtelijke analyse	10
2.3 Kwaliteiten plangebied	14
3.Ontwikkelingsvisie: Delta	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Kenmerken	17
3.3 Landschappelijke structuur	17
3.4 Stedenbouwkundige structuur	19
4.Stedenbouwkundig Plan voor de Blaricummermeent	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Hoofdpijnen van het stedenbouwkundig plan	22
4.3 Wonen	24
4.4 Werken	31
4.5 Voorzieningen	34
4.6 Verkeer en vervoer	38
4.7 Openbare ruimte	47
4.8 Randen en overgangen	55
4.9 Zone Stichtseweg	55
4.10 Recreatiegebied Voorland Stichtsebrug	56
5.Nadere invulling en detaillering	60
5.1 Inleiding	60
5.2 Duurzaam bouwen	60
5.3 Water en bodem	62
5.4 Kunstwerken	66
5.5 Riolering, kabels en leidingen	70
5.6 Groenvoorzieningen en erscheidingen	71
5.7 Archeologie	71
5.8 Ecologie en natuurontwikkeling	75
5.9 Energievisie	79
5.10 Domotica en ICT voor wonen en werken	82
5.11 Huisvuilinzameling	82
5.12 Kunst	83
5.13 Veiligheid	85
5.14 Geluid	85
5.15 Luchtkwaliteit	86
6.Optimalisatievariant verkaveling de Meent	88
6.1 Inleiding	88
6.2 Toelichting op de verkaveling	88
6.3 Onzekerheden en beperkingen	91
6.4 Vervolg	91
Colofon	93
Bronnen	95

Ten Geleide

In het streekplan van de provincie Noord-Holland worden een aantal regionale locaties aangewezen voor uitbreiding, waaronder de Blaricummermeent. In het gebied moeten 750 woningen worden gerealiseerd en een bedrijventerrein van 18,5 hectare.

Om de locatie te kunnen ontwikkelen volgens de eerder vastgestelde doelstellingen (zoals vastgelegd in het Integraal Programma van Eisen en in de Ontwikkelingsvisie voor het gebied) is een samenhangend pakket van afspraken en instrumenten nodig. Onder regie van de gemeente Blaricum en in overleg met vele instanties, organisaties en belanghebbende partijen zijn deze afspraken en instrumenten vastgesteld en samengebracht in 'Het Masterplan De Blaricummermeent'. In december 2005 werd het plan bekrachtigd door de gemeenteraad van Blaricum.

Het Masterplan De Blaricummermeent omvat ruimtelijke ontwerpvoorstellen, kwaliteits- en juridische instrumenten, overeenkomsten en documenten, en vormt het raamwerk voor een kwalitatief goede en flexibele uitvoering van het plan voor de Blaricummermeent.

Het Masterplan De Blaricummermeent bestaat uit vijf producten:

1. het **Stedenbouwkundig Plan** (en het bijbehorende programma voor wonen en werken);
2. het **Kwaliteitsinstrumentarium** (kwaliteitsbeschrijving van het plan (productkwaliteit) en kwaliteitsbewaking van het planproces (proceskwaliteit));
3. het **Voorontwerp Bestemmingsplan** (het juridisch bindende planonderdeel);
4. het **Financieel Raamwerk** (de grondexploitatie waarin de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven, voorzien van een risicoparagraaf);
Vanwege het gevoelige karakter van de financiële informatie wordt dit onderdeel als een afzonderlijk product vormgegeven en op vertrouwelijke basis verspreid.
5. een overzicht van alle ondertekende **Convenanten** (dat wil zeggen contracten en/of overeenkomsten waarin diverse afspraken tussen gemeente en betrokken partijen zijn beschreven en vastgelegd).
Het onderdeel Convenanten bevat vertrouwelijke informatie en wordt derhalve eveneens als een afzonderlijk product vormgegeven en op vertrouwelijke basis verspreid.

Voor u ligt het eerste product van het Masterplan De Blaricummermeent: het Stedenbouwkundig Plan.

Inleiding

1

1.1 De planonderdelen

Het Stedenbouwkundig Plan voor de Blaricummermeent bestaat uit drie onderdelen, te weten:

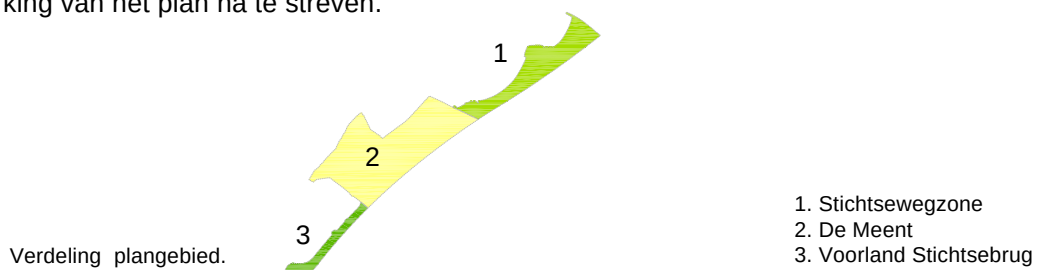
- De Meent: het woonwerkdorp van 750 woningen en 18,5 hectare netto bedrijvenpark.
- De Stichtsewegzone: de zone tussen Bijvanck en de rijksweg A27. Deze zone wordt in het kader van de plannen voor de Blaricummermeent opgewaardeerd tot een groene verkeersas die fungeert als gebiedsontsluitingsweg voor autoverkeer uit de wijken Bijvanck en de Meent. Bij de aansluiting Stichtseweg - Randweg Oost moet in de toekomst rekening worden gehouden met het inpassen van een transferium.
- Voorland Stichtsebrug: het bestaande recreatiegebied aan het Gooimeer dat wordt opgewaardeerd en uitgebreid met onder meer een jachthaven en enkele kleinschalige recreatieve, horeca- en verblijfsvoorzieningen.

Belangrijk onderdeel in het plan is bovendien de aanleg van een rivier. Hiertoe wordt het stedelijk water vanuit de wijk Bijvanck doorgetrokken naar het Gooimeer. Op deze manier ontstaat een rivier in het plangebied die woonwerkdorp de Meent als het ware in twee gebieden verdeelt. Het 'hooggelegen' deel heet 'Stroom'. Hier kunnen mensen wonen en werken in het groen nabij de rivier die door het gebied kronkelt. Het 'laaggelegen' deel heet 'Delta' en is een eilandenrijk aan de kust van het Gooimeer waar mensen kunnen wonen en werken op of aan het water.

Dit stedenbouwkundig plan presenteert het plan voor woonwerkdorp de Meent. Voor de opwaardering van het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug en de realisatie van een transferium bij de aansluiting Stichtseweg - Randweg Oost worden ideeënschetsen gepresenteerd. Deze schetsen tonen enkel aan dat het voor deze locaties beoogde programma op een goede wijze is in te passen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied voor de Blaricummermeent geanalyseerd. Er is gekeken naar de (cultuur)historie en de landschappelijke onderlegger van het gebied. Daarnaast is er een ruimtelijke analyse gemaakt van Blaricum en is specifiek voor het plangebied gekeken naar kwaliteiten die in het stedenbouwkundig plan kunnen worden gebruikt. Aan de hand van deze analyse is de Ontwikkelingsvisie voor de Blaricummermeent opgesteld. De in februari 2005 vastgestelde visie 'Model Delta' wordt in hoofdstuk 3 toegelicht en vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan voor de Blaricummermeent op verschillende aspecten toegelicht. In de laatste twee paragrafen van dit hoofdstuk worden de ideeënschetsen gepresenteerd voor het transferium Stichtseweg en voor het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug. De meer specifieke onderdelen van het plan worden vervolgens in hoofdstuk 5 beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een geoptimaliseerd stedenbouwkundig plan gepresenteerd voor woonwerkdorp de Meent. Het betreft een optimalisatie die een aantal voordelen biedt die de moeite waard zijn om in de uitwerking van het plan na te streven.



Analyse

2

2.1 Historie en cultuurhistorie plangebied

De toekomstige bewoners van de nieuwe wijk de Meent zijn niet de eerste bewoners. Al eeuwen geleden streken er mensen neer in dit gebied.

2.1.1 Prehistorie

Archeologisch onderzoek heeft vondsten aan het licht gebracht die dateren uit de Prehistorie. Het gaat om bewoningsresten van mogelijk 8.000 jaar geleden. Enkele meters onder de plek waar tegenwoordig koeien grazen langs keurig rechte slootjes, is een oud 'begraven' landschap te vinden. In de bodem van de Meent ligt een vrijwel intact dekzandlandschap. Op dit dekzand hebben prehistorische mensen gewoond en hun sporen nagelaten. Het dekzand is ontstaan tijdens de laatste ijstijd (van 18.000 tot 10.000 voor Chr.) en vormde duizenden jaren lang het natuurlijke oppervlak waarop onze prehistorische voorouders leefden. Het einde van de ijstijd was de periode van de rendierjagers. De mensen trokken toen als jagers-verzamelaars rond in kleine groepen. Ze maakten gebruik van tijdelijke kampementen en woonden in hutten of in tenten gemaakt van huiden.

Zo'n 10.000 jaar geleden verbeterde het klimaat. Door de temperatuurstijging smolt de ijsmassa waardoor de zeespiegel steeg. Het droge Noordzeebekken kwam onder water te staan. Voor de Blaricummermeent betekende dat, dat het gebied langzaam onder water liep. Hoewel het plangebied steeds natter werd, is het toch over een zeer lange periode bewoond geweest. Het noordelijke deel is in de loop van het Neolithicum (5300 – 2000 voor Chr.) onder water verdwenen. In het zuidelijke deel van het plangebied was, gezien de archeologische vondsten, bewoning mogelijk tot in de Bronstijd (2000 – 800 voor Chr.).

2.1.2 Middeleeuwen

Tot de twaalfde eeuw bestond het landschap ten noorden van Blaricum uit land en veengebieden met hier en daar een meer, waaronder het Almere. Dan verandert het landschap drastisch. Felle stormen slaan stukken veen en land weg en vormen het Almere om tot Zuiderzee. Op 1 november 1170 slaat de 'moeder aller stormen' toe. Grote stukken land verdwijnen onder water, ondermeer bij Stavoren, en tussen Enkhuizen en Texel verdwijnt het Kreilerbos. Deze datum noemt men wel de 'geboortedatum' van de Zuiderzee, het latere IJsselmeer. De Sint Nicolaasvloed van 6 december 1196 maakt het werk af en geeft de Zuiderzee zijn meer definitieve vorm.

Mogelijk was er ook in de Middeleeuwen al water *in* de Blaricummermeent. Volgens Wulfred Hofland, schrijver van 'De tweede Eem, en de afsluiting in 1428' was er vroeger wellicht sprake van een tweede tak van de rivier de Eem in het gebied. In zijn theorie ging de rivier achter de zandader bij Ter Eem over in een delta, met twee bevaarbare rivierlopen. De ene stroomde oostelijk en is de huidige Eem. De andere liep mogelijk ten westen daarvan, deels in het plangebied van de Blaricummermeent.

Als zijn theorie klopt, brengt Blaricum met het ontwerp voor de locatie dus het water terug in het gebied. Door het doortrekken van het stedelijk water vanuit de Bijvanck naar het Gooimeer ontstaat in de Meent opnieuw een delta, waarmee de geschiedenis zich herhaalt.

2.1.3 Van de 16^e tot de 20^e eeuw

Voor de huidige Gooise kust lag tot in de vroege Middeleeuwen een groot moerasgebied. Daarbinnen lagen vele meren, die nauwelijks in verbinding stonden met de Noordzee. De IJssel, Vecht en de Eem mondden uit in het grootste meer dat het Almere werd genoemd. Pas in de Late Middeleeuwen werd het Almere door stormvloedën omgevormd tot de Zuiderzee. Daarmee verdween ook het moerasgebied voor de Gooise kust. Door de verbeterde afwatering naar de Noordzee van genoemde rivieren, daalde het waterpeil.

Hierdoor kwamen de laaggelegen gronden tussen de monding van de Vecht en Eem droog te liggen en werden agrarisch bruikbaar. Deze vruchtbare en kalkrijke zeekleigronden, gelegen langs de voormalige Zuiderzee, werden Maten of Aangerechten genoemd. De Huizer Aangerechten vormden een onderdeel van deze noordoost-zuidwest georiënteerde percelen.

De watergangen aan de noordwest rand van het plangebied en de watergang langs de Huizerangerechtenweg vormden de eeuwenoude grens van deze Aangerechten. Vandaag de dag vormen deze watergangen de gemeentegrens tussen Blaricum en Huizen. De Huizer Aangerechten zijn de enige die nog geheel in tact zijn gebleven. Overige Aangerechten zijn als gevolg van de uitbreiding van Huizen en de aanleg van de rijksweg A27 verdwenen.

In het Gooi bestonden van oudsher verschillende soorten graslanden, zowel buiten- als binnendijs. Aan de kust lagen de laaggelegen vaak natte gronden, vooral bestemd als hooiland. Binnendijs lagen meestal de hoger gelegen droge gronden, vooral in gebruik als weiland.

Veel graslanden waren in gemeenschappelijk bezit van diegenen, die lid waren bij de Vereniging van 'Stad en Lande van Gooiland'. Deze leden worden 'erfgooiers' genoemd. De gemeenschappelijke weiden, waarop het vruchtgebruik van de erfgooiers rustte, waren verdeeld in Meenten, waaronder de Oostermeent.

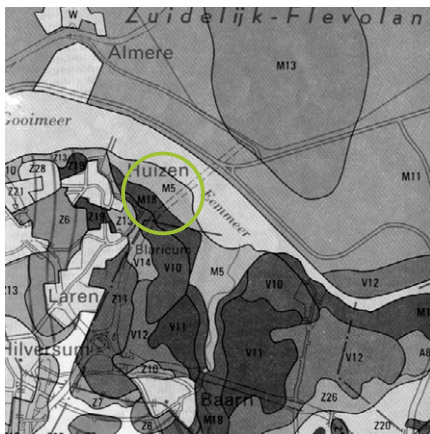
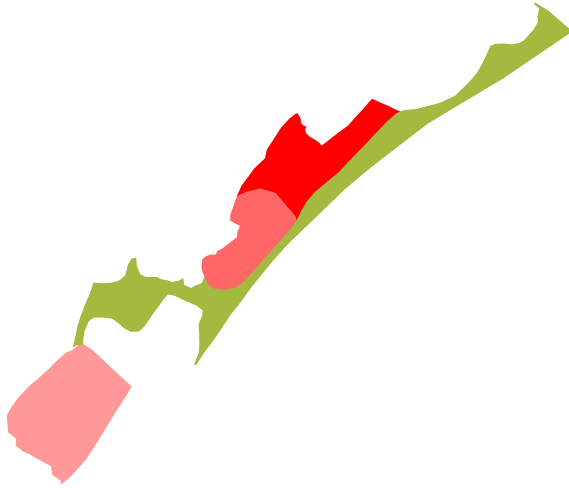
De Oostermeent lag ten oosten van de Huizer haven en ten noorden van de dorpskern van Blaricum. Het bestond uit buitendijs en binnendijs gebied. Een deel van de huidige Blaricummermeent maakt onderdeel uit van deze Oostermeent.



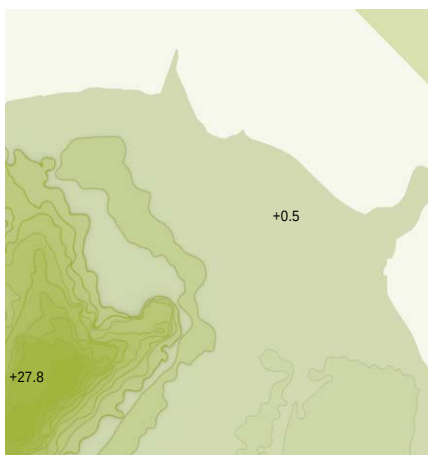
Blaricummermeent rond 1850.

2.2 Ruimtelijke analyse

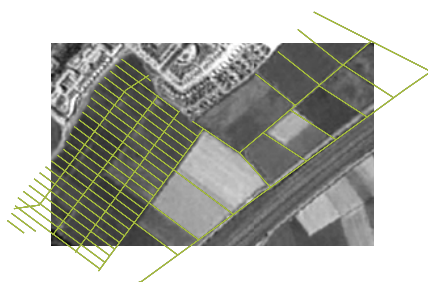
De landschappelijke onderlegger van de Meent is een heel andere dan die van het Dorp. Waar het Dorp is gelegen op zand, ligt de Meent op klei en veen.



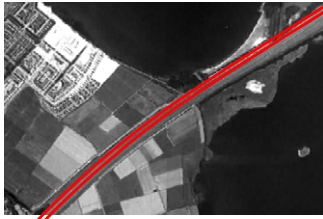
De nieuwe wijk, waar meer watergerelateerde beplantingssoorten zullen passen, zal er dan ook heel anders uitzien dan het Dorp, waar de beplanting bestaat uit onder andere beuken en eiken. Een ander bepalend kenmerk is het hoogteverschil tussen het hoogste punt en het laagste punt in Blaricum. Dat bedraagt ongeveer 30 meter.



In de nabijheid van het plangebied liggen twee grote landschapselementen; ten westen van het Dorp ligt een groot heidegebied en ten noorden van De Blaricummermeer het Gooimeer. Tussen het Dorp en de Bijvanck ligt ook een klein natuurgebied: de Warande.



De huidige verkaveling van de Meent heeft een regelmatig patroon. De verkaveling is niet zo bijzonder dat het als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur zou kunnen dienen. Het gebied bestaat uit weiden met een aantal sloten.



De oostelijke grens wordt gevormd door de A27. Het wegverkeerslawaaï van deze snelweg moet worden afgeschermd, omdat anders in een groot deel van het plangebied geen woningen mogen worden gebouwd.



De Meent zal goede (verkeers-) aansluitingen moeten krijgen op de directe omgeving, te weten de wijken Bijvanck in het zuidwesten en het Vierde Kwadrant van Huizen in het westen en noordwesten. Aandachtspunten hierbij zijn de bereikbaarheid van voorzieningen in de omgeving en de ontwikkeling van de bouwlocatie Vista in de gemeente Huizen, grenzend aan de Meent.

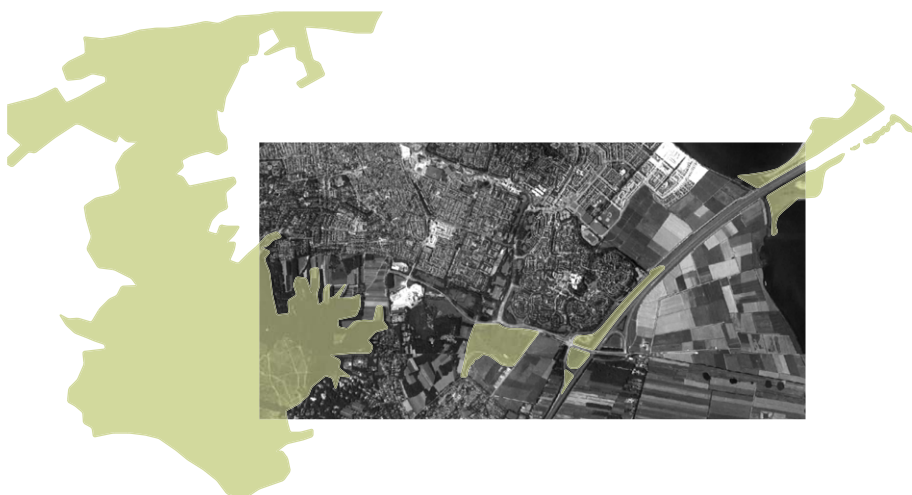


In het plangebied lopen slechts een aantal doodlopende landbouwweggetjes. Van een infrastructuur is nagenoeg geen sprake. De huidige infrastructuur in zowel dit plangebied als het gebied ten oosten van de A27 vormt geen inspiratie voor de nieuw te ontwikkelen infrastructuur, doordat deze uit doodlopende en rechte wegen bestaat.

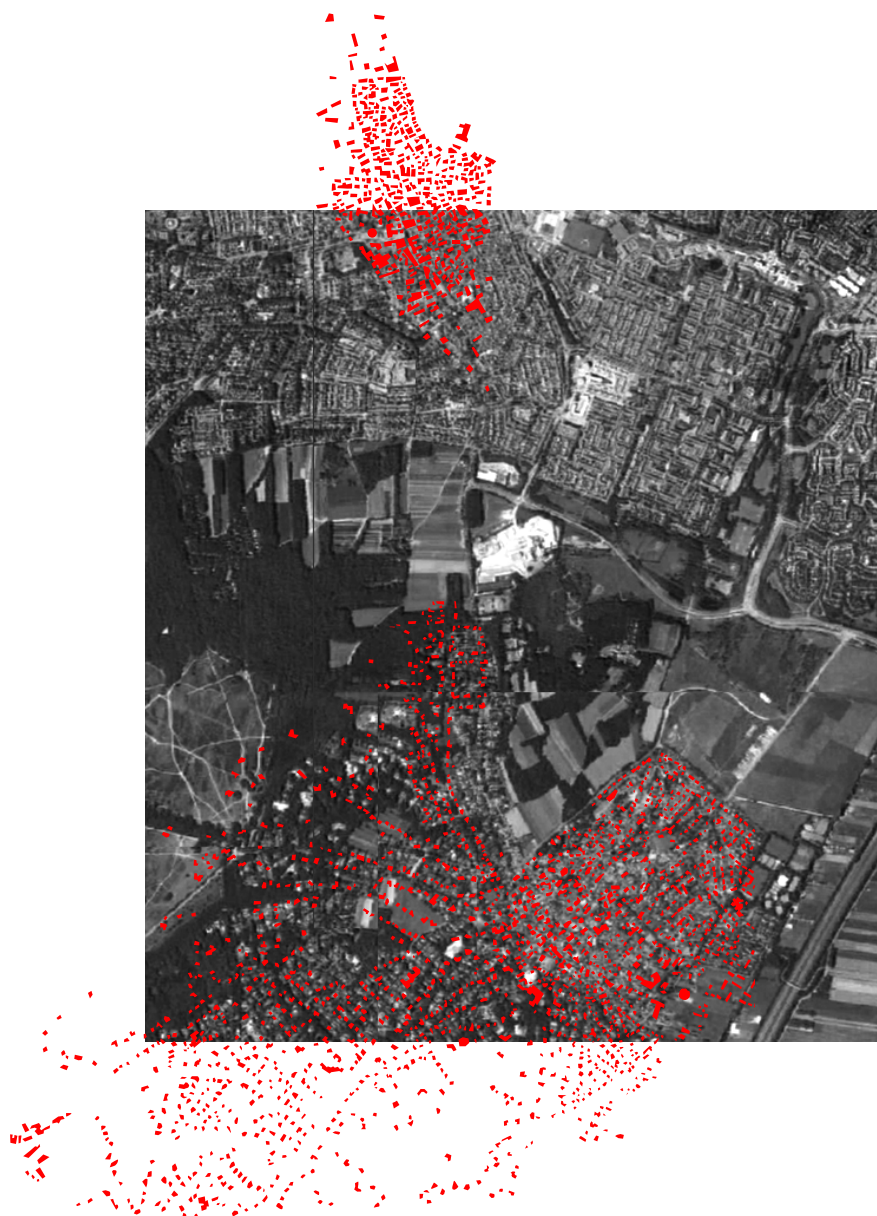
Zeer kenmerkend is de stedenbouwkundige structuur van de oude kernen van zowel Huizen als Blaricum. Deze kernen zijn organisch gegroeid en hebben een fijnkorrelige bebouwingsstructuur van veelal vrijstaande huizen.



Het Gooimeer.



Groengebieden in de omgeving.



Fijnkorrelige bebouwingsstructuur.

2.3 Kwaliteiten plangebied

Op basis van voorgaande ruimtelijk-functionele analyse kan een sterkte-zwakte analyse worden gemaakt. Doel hiervan is het onderkennen van de sterke en zwakke punten van het plangebied en zijn omgeving. Daarnaast kunnen op deze manier kansen en bedreigingen worden verkend. Duidelijk mag zijn dat de sterke punten kwaliteiten zijn die, waar mogelijk, moeten worden benut of versterkt, evenals de kansen. Zwakke punten en bedreigingen worden zoveel mogelijk gekeerd. Onderstaande tabel geeft vanuit de ruimtelijk-functionele analyse de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen van de Meent en omgeving aan.

Sterk	Zwak	Kans
Ligging		
	Excentrische ligging ten opzichte van Dorp en Bijvanck	Blaricummeent kan een ontmoetingsplek worden voor alle dorpsdelen
Locatie grenst aan het Gooimeer		Mogelijkheid voor het realiseren van een eigen waterfront; 'Blaricum aan zee'
Locatie grenst aan een recreatiegebied		Recreatieve element versterken en samen met het nieuwe woongebied ontwikkelen
Locatie grenst aan twee bestaande wijken: Vierde Kwadrant van Huizen en Bijvanck		Bestaande voorzieningen in omliggende wijken op loop- en fietsafstand
Hoogteverschil in maaiveld tussen Dorp en Blaricummeent circa 30 meter		Verschillen tot uitdrukking laten komen in verschijningsvorm en beplanting
Landschap		
Landschappelijke onderlegger verschilt sterk van Dorp		Bij beplanting nadruk op watergerelateerde plantensoorten
	Huidige verkaveling levert geen bijzonder uitgangspunt voor stedenbouwkundige verkaveling	Alle vrijheid voor een nieuwe invulling, geen beperkingen
De locatie ligt, samen met Bijvanck, ingeklemd tussen twee grote landschapselementen: de Warande en het Gooimeer		Door de groenzone langs de Stichtseweg te continueren kan een aaneengesloten groene verbindingszone worden gemaakt met verschillende gradiënten
Voelbare historie in het (cultuur)landschap		Zoveel mogelijk behoud van cultuurhistorisch landschappelijke elementen
Archeologisch waardevol deklandschap		Archeologische indicatoren gebruiken als inspiratie bij verdere uitwerking ontwerp

Water		
Ligging aan het Gooimeer		Mogelijkheid voor directe relatie met open water (open waterverbinding)
Historisch slotenpatroon: afwatering van het gebied		Bij keuze nieuwe verkavelingstructuur aandacht voor afwatering en waterkwaliteit
Bebouwing		
Dorp en Bijvanck hebben een dorps karakter en fijnkorrelige bebouwingsstructuur		Kwaliteiten van Dorp en Bijvanck meenemen in ontwerpogave
	Achterkanten van bebouwing Bijvanck	Koppelen aan de nieuwe wijk
Overwegend laagbouw (tot 3 à 4 lagen) in Bijvanck en Vierde Kwadrant		
Infrastructuur		
	De A27 aan de oostelijke plangrens produceert geluidhinder	Langs de A27 kan Blaricum een gezicht vormen: een representatief adres
	De huidige infrastructuur in het gebied vormt geen inspiratie voor nieuw te ontwikkelen infrastructuur, doordat het doodlopende en rechte wegen zijn.	Voldoende redenen om een nieuwe structuur te ontwerpen die overeenkomsten vertoont met organische structuur van Dorp en Bijvanck
Ontsluiting		
	Plangebied is slechts in zuidelijke richting te ontsluiten	

Uit bovenstaande tabel blijkt dat met name de ligging van de locatie aan het Gooimeer en aan het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug, alsmede de cultuurhistorie en de archeologische waarden de kwaliteiten van de Meent bepalen. Hierin liggen diverse kansen en aanknopingspunten, niet alleen voor de waterstructuur en de landschapsontwikkeling, maar ook voor de nieuwe bebouwing. Externe factoren, zoals de A27, de bestaande bebouwing van het Vierde Kwadrant van Huizen en Bijvanck en het ongewenst doorgaand verkeer, kunnen negatieve effecten veroorzaken. In de planontwikkeling zullen deze factoren zo goed mogelijk moeten worden ingepast, dan wel opgelost.

In het volgende hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze c.q. met welke gedachte de kwaliteiten van de Meent en omgeving benut kunnen worden. Hiermee wordt een eerste aanzet gegeven in de sturing van het ontwerp.

Ontwikkelingsvisie: Delta

3

3.1 Inleiding

Gedurende de periode oktober 2004 tot februari 2005 is gewerkt aan het opstellen van een zogenaamde 'Ontwikkelingsvisie'. Daarbij is uitgegaan van de in oktober 2004 vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten (IPvE) voor het ontwerp en de realisatie van de locatie.

Voor de visie zijn een aantal ruimtelijke modellen ontwikkeld die niet bedoeld waren als blauwdruk of als plan, maar als denkkaders waarbinnen een stedenbouwkundig plan en een landschapsontwerp gemaakt konden worden, en waarin alle elementen uit het eerder genoemde IPvE een plek zouden kunnen krijgen. Op basis van een achttal uiteenlopende ruimtelijke visies heeft de gemeenteraad van Blaricum in februari 2005 gekozen voor het Model Delta. Dit model vormt de ruimtelijke basis voor de uitwerking van onderhavig Masterplan. In dit hoofdstuk wordt de essentie van de ontwikkelingsvisie 'Model Delta' kort samengevat.



3.2 Kenmerken

Model Delta wordt gekenmerkt door een majeur structurelement, in de vorm van een rivier die uitmondt in een deltagebied gelegen aan het Gooimeer. Dit structurelement zorgt ervoor dat het plangebied feitelijk kan worden opgedeeld in twee delen: 'Stroom' en 'Delta'.

'Delta' omvat het noordelijke (smallere) deel van het plangebied. In dit deelgebied wordt een woon- en werkmilieu voorgestaan waarin een heel nadrukkelijke relatie met het deltawater en het Gooimeer wordt nagestreefd. Het maaiveld ligt dicht bij het waterpeil dan in deelgebied 'Stroom'. Naast een open waterverbinding met het Gooimeer dient een milieu te worden gecreëerd waarin het 'waterwonen' (in de meest brede zin van het woord) volledig tot zijn recht komt.



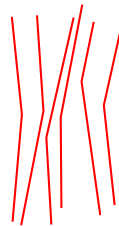
'Stroom' omvat het zuidelijke deel van het plangebied dat aansluit op de Bijvanck. In dit deelgebied vormt de rivier het karakteristieke element in het nieuwe woon- en werkmilieu. Hier wordt een leefmilieu voorgestaan van wonen en werken in het groen en aan of nabij de rivier. Door de loop van de rivier voldoende door het gebied te laten slingeren, kan het water ook voor een groot deel van het gebied zichtbaar en voelbaar zijn.

Naast deze twee deelgebieden kan de essentie van Model Delta het beste worden toegelicht aan de hand van een beschrijving van respectievelijk de landschappelijke structuur en de stedenbouwkundige structuur.

3.3 Landschappelijke structuur



De Meent is geen standaard nieuwbouwwijk. De wijk heeft een uitgesproken lokale identiteit, is groen, gevarieerd en verrassend en kent geen hoogbouw. Hierdoor krijgt het gebied een organisch, warm en intiem karakter. Bestaande landschappelijke kwaliteiten (zoals de maaiveldhoogtes en de ligging aan het Gooimeer) worden benut en hier en daar zelfs versterkt.



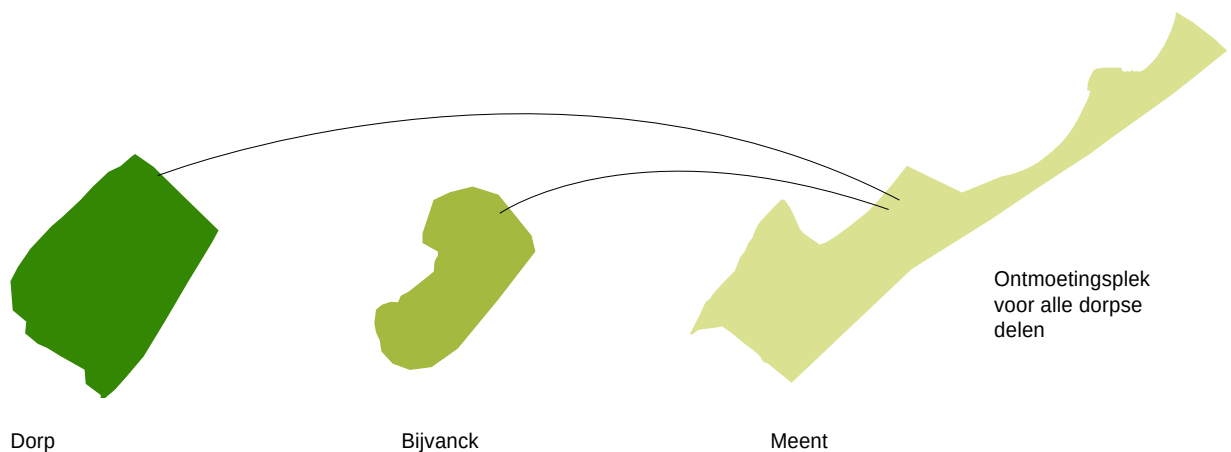
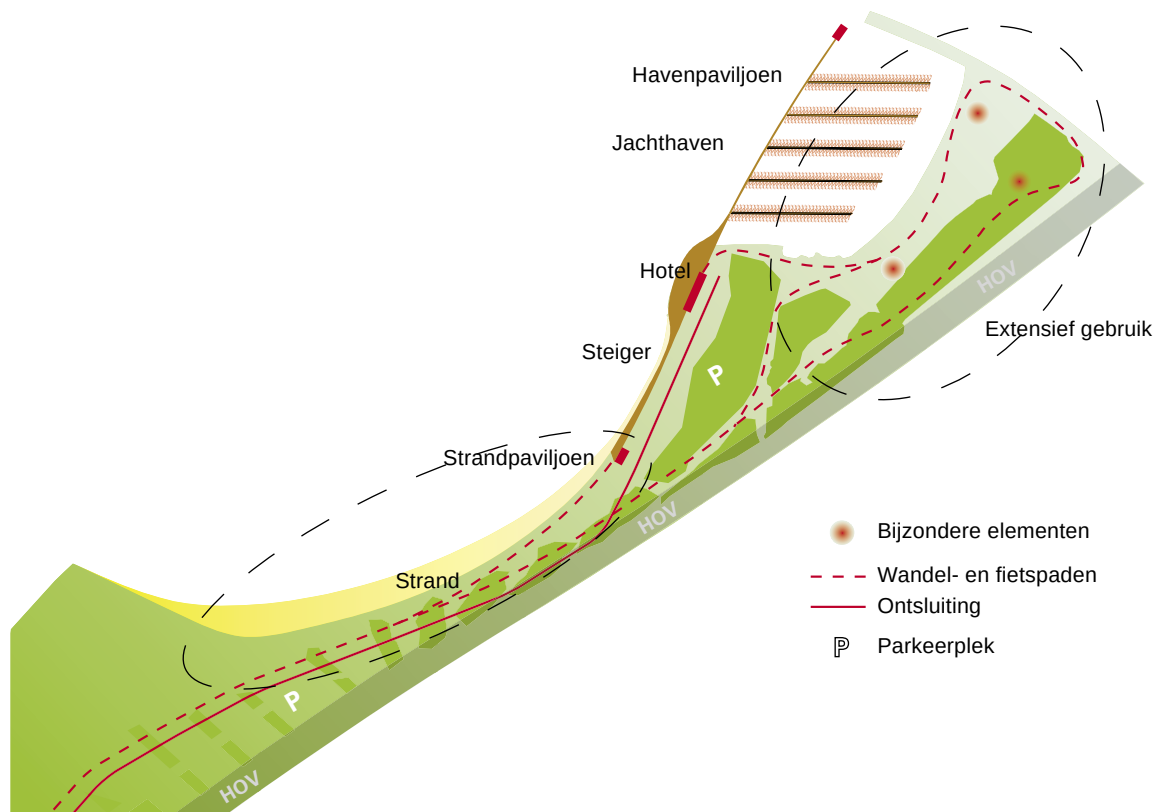
Kronkelende wegen.

Door het plangebied kronkelt de rivier die daardoor een grote randlengte heeft. Langs het water loopt aan één zijde een park met een openbaar pad. Door het park lopen routes vanuit het Dorp en de Bijvanck naar het Gooimeer. Het plan krijgt een groene uitstraling, die vooral



bepaald wordt door het groen van de tuinen in het gebied, de oevers van de rivier en het openbaar groen in met name het lineaire park langs de rivier en langs de dijk. Doordat de rivier door verschillende gebieden loopt, verschilt ook de sfeer van het water steeds.

Het waterfront biedt mogelijkheden om een nieuw soort levendigheid te ontwikkelen binnen Blaricum. Het huidige strand aan het Gooimeer wordt dan ook opgewaardeerd en uitgebreid met enkele voorzieningen. De gedachten variëren van informele voorzieningen zoals een zeilschool en een strandpaviljoen, tot wat exclusievere horecagelegenheden en een jachthaven. Het waterfront krijgt een niet al te stedelijk of dynamisch karakter, maar zal eerder een natuurlijke en groene uitstraling krijgen. Het vormt een zachte en geleidelijke overgang tussen dorp en natuur; een ontmoetingsplek voor alle Blaricumsers.



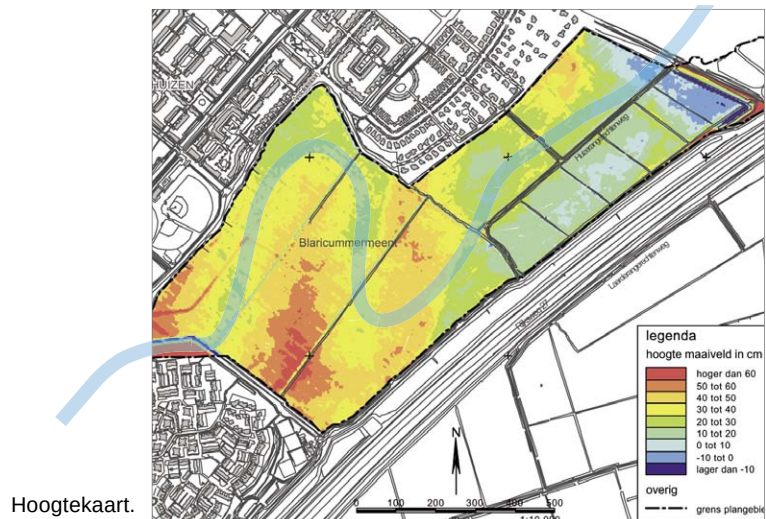
3.4 Stedenbouwkundige structuur

De Meent krijgt een organisch wegenpatroon waarin alle delen van de wijk in zekere zin gelijkwaardig zijn ontsloten en waarbinnen zich slechts een paar hoofdaders bevinden waarlangs kan worden gewoond en/of gewerkt. Er is gekozen voor een diagonale hoofdontsluitingsstructuur, 'de centrale as', die zorgt voor een goede bereikbaarheid van de voorzieningen in Bijvanck en Huizen, een geringe kans op ongewenst doorgaand verkeer en een goede ontsluiting per openbaar vervoer.

Langs de A27 ligt de grootste concentratie van bedrijven, waarbij voldoende mogelijkheden openblijven voor een verregaande spreiding van woonwerkfuncties in het zuidelijke deel van het plangebied. Het bedrijvenpark verhoudt zich gunstig tot het woonklimaat van de Meent, mede door een zekere exclusiviteit in aard en beeldkwaliteit van de bedrijvigheid. Zo zal er vooral plaats zijn voor mediagerelateerde bedrijven, creatieve bureaus, ontwerp bureaus en exclusievere productiebedrijven of ateliers waarin de combinatie van vakmanschap en creativiteit een voorname rol speelt.

Model Delta biedt de mogelijkheid om verschillende woonmilieus te creëren, waarbij deelgebied Stroom zich, vanwege haar ligging, beter leent voor een hogere dichtheid dan het deelgebied Delta. De in het zuiden gelegen buurten krijgen hoofdzakelijk een groene uitstraling. De kronkelige rivier nodigt uit om verschillende woonvormen op, aan of naast de rivier te ontwikkelen. De noordelijk gelegen buurten zijn hoofdzakelijk op het Gooimeer georiënteerd. Kortom: wonen in het groen, wonen nabij een rivier of wonen op en aan het (delta)water nabij het Gooimeer.

Tot slot: in het model kan voor de loop van de rivier, in het zuidelijke deel van het plangebied, op een logische wijze worden ingespeeld op de hoogteligging van het huidige maaiveld. De hoogtekaart van het huidige gebied laat zien dat het plangebied in de richting van het Gooimeer steeds lager, en dus natter, wordt. De keuze om hier een delta-achtige omgeving te creëren sluit hier goed op aan. Op deze wijze kan de oorspronkelijke morfologie op speelse wijze in het plan worden meegenomen.



4

Stedenbouwkundig Plan voor de Blaricummermeent

4.1 Inleiding

Het ontwerp voor de Blaricummermeent is hoofdzakelijk gebaseerd op de in februari 2005 vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het gebied: Model Delta. In het vorige hoofdstuk zijn de hoofdlijnen van dit model beschreven. Model Delta is in de maanden februari tot en met oktober 2005 uitgewerkt in een masterplan voor de Blaricummermeent. In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor het woonwerkdorp de Meent beschreven en uitgelegd. Eerst wordt het plan op hoofdlijnen neergezet om het vervolgens op verschillende facetten nader toe te lichten. In de laatste twee paragrafen van dit hoofdstuk worden de ideeënschetsen voor het transferium Stichtseweg en het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug gepresenteerd. Samen vormen deze onderdelen het Stedenbouwkundig Plan voor de Blaricummermeent.





Water - Zuidelijke Randmeren.

Bovenstaande kaart laat zien dat de nieuwe rivier als vanzelfsprekend past binnen de waterstructuur van de gebieden ten zuiden van de randmeren.

4.2 Hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de Blaricummermeent bestaat uit drie onderdelen: de Stichtsewegzone, het woonwerkdorp de Meent en het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug. Het plan beschrijft met name het onderdeel de Meent en gaat uit van de aanleg van een rivier die vanaf het bestaande water uit de Bijvanck door het plangebied kronkelt en uitmondt in het Gooimeer. Binnen de Meent worden twee deelgebieden onderscheiden: Stroom en Delta.

Deelgebied Stroom grenst aan de Bijvanck en het Vierde Kwadrant van Huizen. Dit deelgebied heeft een hoogteligging die aansluit bij de omliggende wijken. Door deelgebied Stroom slingert de rivier met een breedte die varieert tussen de 20 en 50 meter. De rivier is in dit gedeelte smaller dan in deelgebied Delta. In Delta heeft zij een breedte die varieert van 20 tot 100 meter.

Het maaiveld en het waterpeil in deelgebied Delta liggen lager dan dat in deelgebied Stroom. In deelgebied Delta sluit het waterpeil aan op dat van het Gooimeer. Ten behoeve van de veiligheid wordt de huidige Gooise Zomerkade opgewaardeerd tot op de hoogte die is vereist voor een primaire waterkering. In deze dijk wordt een keersluis aangelegd zodat er een open waterverbinding met het Gooimeer ontstaat. Tussen de deelgebieden Stroom en Delta ligt een stuw om het hoogteverschil in waterpeil op te lossen.



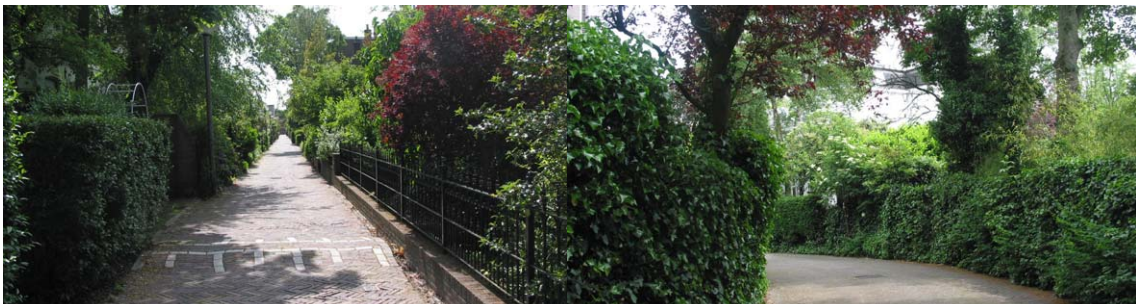
In deelgebied Delta wordt een woonmilieu gerealiseerd dat vooral op het water gericht is; hier komen grote kavels met villa's aan het water. Dit gebied is ideaal voor botenbezitters, voor wie het mogelijk is om aan te leggen bij hun huis. Deelgebied Delta is toegankelijk voor grotere boten. Na de stuw is de rivier slechts toegankelijk voor kleine bootjes en kano's met een kleine diepgang.

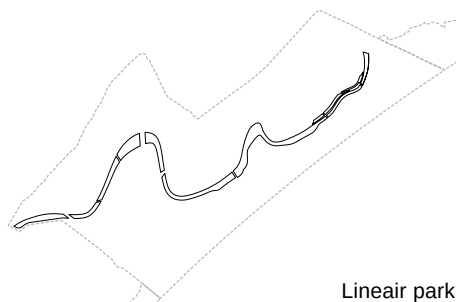
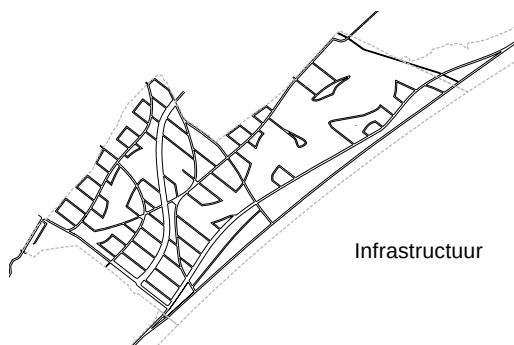
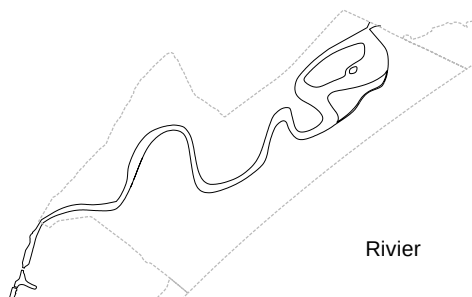
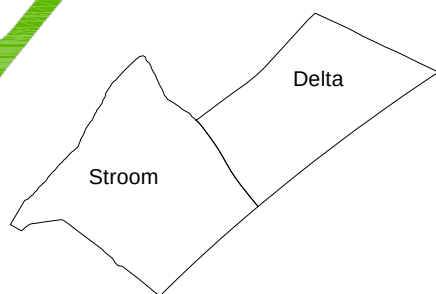
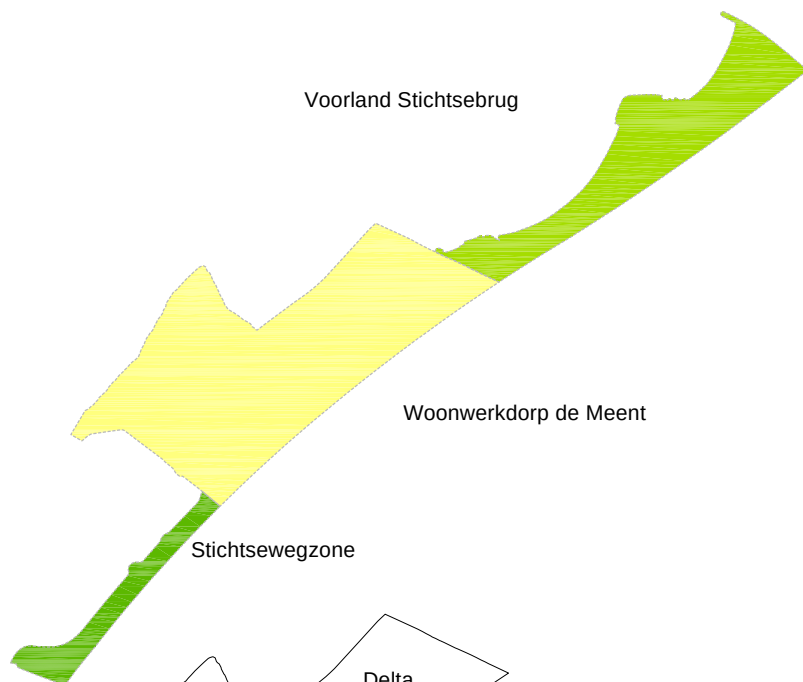
In deelgebied Delta worden vooral woningen met een plat dak voorgesteld, in deelgebied Stroom meer woningen met puntdaken. De beeldkwaliteit voor beide gebieden is, ondanks de gekozen kapvorm, eenduidig voor zowel bebouwing als voor de inrichting van de openbare ruimte. De verschillende woningtypen (zie § 4.3.2) worden bovendien evenredig over de plangebieden verdeeld.



De infrastructuur kenmerkt zich door slingerende verzamelwegen, gebiedsontsluitingswegen en rechte woonstraten. De profielen zijn smal qua opzet en hebben een zeer groen karakter. Daar waar de wegen samenkomen ontstaan pleinen. Op de pleinen worden grote bijzondere bomen voorgesteld.

Langs de rivier ligt een lineair park, dat centraal in de Meent ligt en de verbinding vormt van Bijvanck naar het Gooimeer en het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug.





4.3 Wonen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven met betrekking tot het 'wonen' in de Meent. Om tot deze uitgangspunten te komen liet de gemeente Blaricum in het najaar van 2004 een woningbehoeftenonderzoek uitvoeren. (Woningbehoeftenonderzoek Blaricum, Regioplan, januari 2005). In dit onderzoek is gekeken naar de totale woningbehoefte in de gemeente Blaricum. Deze behoefte is vervolgens toegespitst op de woningbouwprogramma's van de drie woningbouwlocaties binnen de gemeente (het Vitusgebied, de Bijvanck en de grootste locatie de Blaricummeermeent.) Op basis van de resultaten van dit onderzoek zijn een aantal leefstijlen gedefinieerd en het soort woningen die daarbij passen. In dit deel worden die leefstijlen en het bouwprogramma besproken. Daarnaast komen de toekomstige woonmilieus in de deelgebieden Stroom en Delta aan bod.

4.3.1 Leefstijlen

Binnen de gemeente Blaricum kunnen op basis van leefstijlen een drietal groepen worden onderscheiden die een vrij grote 'verhuiscapaciteit' vertonen: de 'rijke levensgenieters', de 'opwaarts mobiele gezinnen' en de 'zorgvragende senioren'. Het woningbouwprogramma in de Meent is vooral afgestemd op deze drie groepen. De groepen typeren zich als volgt:



Rijke levensgenieter

Dit is een groep hoogopgeleiden met een hoog inkomen. De rijke levensgenieter neemt actief deel aan het leven. De huishoudens bestaan veelal uit twee volwassenen van wie de kinderen al het huis uit zijn. De verhuiscapaciteit rijke levensgenieters zijn op zoek naar een luxe appartement, een bungalow of een vrijstaande woning in het dure prijssegment (> € 300.000), het liefst met een garage erbij en aan het water. Daarnaast heeft een deel van hen behoefte aan werkruimte in de woning. Deze groep staat ook open voor het zelf ontwerpen van de woning. Het favoriete woonmilieu van de rijke levensgenieter is een exclusieve wijk met vooral dure woningen en villa's.

Opwaarts mobiele gezinnen

Deze groep bestaat uit (jonge) gezinnen met kinderen, is hoog opgeleid en heeft een goed inkomen. De gezinnen zijn met name op zoek naar twee-onder-een-kap- of vrijstaande woningen in de dure prijsklasse (> € 300.000). Deze groep is geen voorstander van appartementen. Een tuin is belangrijk voor de opwaarts mobiele gezinnen, evenals de nabijheid van voorzieningen voor de kinderen. Een werkruimte bij huis is een pre. De voorkeur van deze groep gaat uit naar een wat exclusievere wijk met een groene omgeving.

Zorgvragende senioren

Het gaat hier om senioren die alleen of met zijn tweeën wonen. Zorg is van groot belang voor deze groep. De voorkeur van zorgvragende senioren gaat uit naar een huurwoning in het bereikbare huursegment (€ 475 - 508,-/mnd.). Een koopwoning ligt bij voorkeur eveneens in het middeldure prijssegment (€ 220.000 - € 300.000). Zorgvragende senioren zijn vooral op zoek naar appartementen of seniorenwoningen. Het liefst wonen zij in een gelijkvloerse woning die zo mogelijk levensloopbestendig is. Verder is voor hen van belang dat allerlei voorzieningen in de buurt zijn. De zorgvragende senioren wonen graag in een duurzame wijk met zowel appartementen als eengezinswoningen. Dit is tevens de groep die interesse toont in de woondienstenzone (zie ook paragraaf 4.5.2).

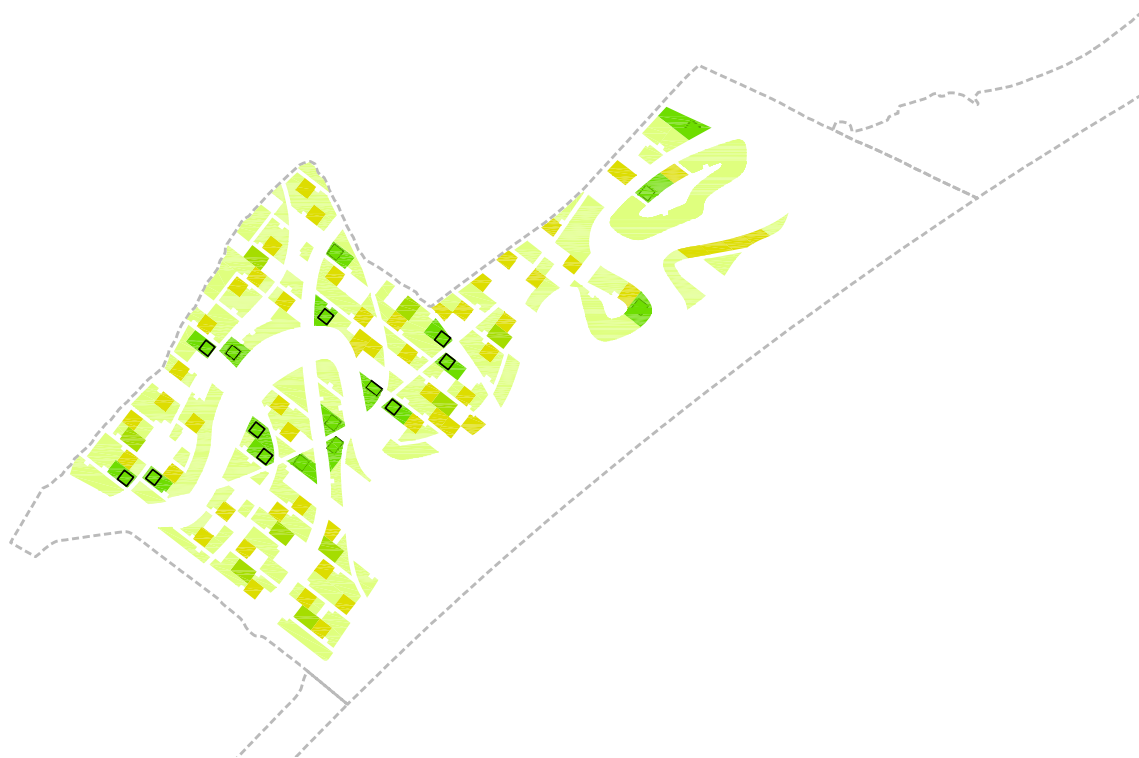
Deze groepen hebben elk hun eigen wensen voor wat betreft wonen en woonomgeving. Uit het woningbehoeftenonderzoek komt verder duidelijk naar voren dat vooral gevraagd wordt naar nieuwbouwwoningen in het dure segment: duurdere appartementen en seniorenwoningen alsmede dure vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap-woningen. De opwaarts mobiele gezinnen geven aan bij voorkeur te wonen in een wat exclusievere wijk met een groene omgeving. En ook de rijke levensgenieter woont bij voorkeur in een exclusieve

wijk met vooral dure woningen en villa's. Ook minder duidelijk te omschrijven leefstijlgroepen lijken een vraag te hebben naar het wat duurdere segment.

De bovenstaande wensen sluiten aan bij de mogelijkheden die het masterplan voor de Blaricummermeent kan bieden.

4.3.2 Bouwprogramma

Bovenstaande typering van doelgroepen heeft ondermeer geleid tot een bouwprogramma met een omvang van circa 750 woningen, dat uitgaat van onderstaande programmadifferentiatie, inclusief prijssegmenten.



Met het eerder genoemde woningbehoeftenonderzoek is aan de Meent de volgende programmadifferentiatie toegekend:

	koop			huur			
goedkoop	<	€ 175.000	9,1 %	<	€ 325	2,9%	12,0%
midden	€ 175.001	€ 300.000	24,1 %	€ 326	€ 600	7,9%	32,0%
duur	€ 300.001	>	41,1 %	€ 601	>	13,9%	56,0%
totaal			75,3 %			24,7%	100,0%

Programmadifferentiatie en prijssegmenten (prijspeil 2005)

Met ingang van 1 januari 2006 verandert de wet- en regelgeving omtrent huurtoeslag en daarmee veranderen ook de prijsklassengrenzen. De huurprijssegmenten zijn verdeeld in 'bereikbaar' en 'vrije sector'. In het bereikbare segment kan afhankelijk van gezinssamenstelling, inkomen en huurprijs een huurtoeslag (voormalige huursubsidie) verkregen worden. Om aan te sluiten op de nieuwe wet- en regelgeving is voor het masterplan voor de Blaricummermeent de voormalige huurprijsdifferentiatie omgezet naar de nieuwe indeling. Dit geeft de volgende verdeling:

	huur		aandeel
bereikbaar	tot	€ 331	2,7%
	€ 332 tot	€ 474	4,0%
	€ 475 tot	€ 508	0,0%
vrije sector	vanaf	€ 509	18,5%
totaal			25,2%

Huurprijsklassen 2006 en programmadifferentiatie

Voor het koopsegment blijft de oorspronkelijke indeling gelden. De verhouding huur-koop blijft ongewijzigd. De verschillende indeling maakt het echter niet meer mogelijk om de prijsdifferentiatie van de twee eigendomssegmenten op totaal niveau in beeld te brengen. Die zal dan ook separaat getoetst worden.

4.3.3 Verbijzonderingen

Binnen de programmatische verdeling naar financieringscategorieën dienen de volgende verbijzonderingen te worden meegenomen:

- 100 seniorenwoningen, verspreid door het gebied maar bij voorkeur in de nabijheid van de woondienstenzone (zie ook paragraaf 4.5.2);
- 20 plaatsen voor verstandelijk gehandicapten;
- maximaal 5% van het bouwprogramma zal bestaan uit vrije kavels in het dure koopsegment.

Daarnaast geldt dat er in de woondienstenzone 40 zorgappartementen moeten worden gerealiseerd en dat alle woningen, zoveel als mogelijk, levensloopbestendig moeten worden ontwikkeld. Hieronder worden de verbijzonderingen in het bouwprogramma kort toegelicht.

Levensloopbestendige woningen

Hieronder wordt in het algemeen verstaan: een zelfstandige woning voor mensen van alle leeftijden, waarin bewoners tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen, zelfs op het niveau van verpleeghuiszorg.

Voor de levensloopbestendige woningen in de Blaricummermeent wordt bovendien uitgegaan van de volgende definitie: de belangrijkste woonfuncties (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) zijn gelijkvloers, óf tijdens de bouw van de woning is er rekening mee gehouden dat de belangrijkste woonfuncties desgewenst op een later tijdstip gelijkvloers kunnen komen, óf de woning is zo gebouwd dat de belangrijkste woonfuncties met hulpmiddelen (bijvoorbeeld een traplift) eenvoudig te bereiken zijn. Er zijn geen drempels in de woning. In geval van meergezinswoningen is er een lift aanwezig.



Senioren

Het kenmerk van de seniorenwoning is dat de belangrijkste woonfuncties gelijkvloers zijn. Er zijn meestal bredere deuren en gangen aanwezig. Bovendien is de woning gelegen nabij (zorg)voorzieningen en een bushalte. Voor seniorenwoningen in de Meent wordt bovendien de volgende werkdefinitie gehanteerd: de woning is uitgerust met Domotica (alarmering, ICT-aansluitingen, deurbediening, etc.), de doucheruimte in de woning is ruim genoeg om een zorgverlener zijn/haar werk te laten doen, de woning beschikt over een bergruimte voor rollator of fiets, en er zijn geen drempels in de woning. In geval van meergezinswoningen is er een lift aanwezig.

Door in het plan zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen kunnen circa 750 woningen worden gerealiseerd die in principe geschikt zijn voor senioren. Een goed streven, want in verband met de vergrijzing die zich in heel Nederland en vooral in de gemeente Blaricum voordoet, zijn de senioren een belangrijke doelgroep. Senioren willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Met het aanbieden van levensloopbestendige woningen komt de gemeente aan deze wens tegemoet.

Met de 100 seniorenwoningen en 40 zorgappartementen in een woondienstenzone kan de gemeente tegemoet komen aan de meer specifieke wensen van de doelgroep zorgvragende senioren. Dit laat onverlet dat zorgvragende senioren die naar de Meent verhuizen, er ook voor kunnen kiezen om in een levensloopbestendige woning te gaan wonen en alle zorg naar zich toe te laten komen. Dat is echter een kostbare aangelegenheid en zal dus niet voor iedereen weggelegd zijn. In de zorgappartementen kunnen behalve zorgvragende senioren ook andere zorgbehoevenden terecht. Afhankelijk van de vraag kunnen de seniorenwoningen dicht bij de woondienstenzone of juist verder daar vandaan gesitueerd worden.

Verstandelijk gehandicapten

In de Meent moeten 20 plekken voor verstandelijk gehandicapten worden gerealiseerd. Vandaag de dag is het niet meer zo dat verstandelijk gehandicapten allemaal bij elkaar wonen; zij wonen gewoon tussen andere bewoners van een wijk. De plaatsen voor verstandelijk gehandicapten hoeven dus niet per definitie in de woondienstenzone gerealiseerd te worden, al bestaat wel een behoefte om deze in de nabijheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen te verwezenlijken. Het is daarom voor de hand liggend dat het overgrote deel van deze plekken zich in deelgebied Stroom zullen bevinden.

Zorgappartementen

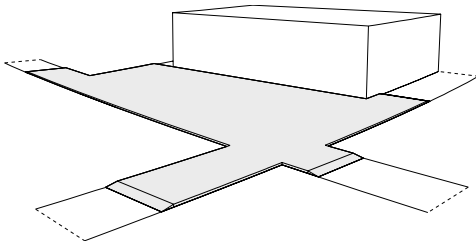
Een zorgappartement (c.q. verzorgd wonen) is een appartement waar mensen zelfstandig kunnen blijven wonen doordat zorg op afroep mogelijk is. De zorgvoorzieningen zijn in de buurt. Dit geldt voor zowel wonen in een woonzorgcomplex als voor wonen in een zorgwoning in een woondienstenzone.

Voor zorgappartementen in de Meent wordt de volgende definitie gehanteerd: alle belangrijke woonfuncties zijn gelijkvloers, de woning is uitgerust met Domotica (alarmering, ICT-aansluitingen, deurbediening, etc.), de ruimten in de woning zijn groot genoeg om een zorgverlener zijn/haar werk te laten doen, de woning beschikt over een bergruimte voor een rollator, en er zijn geen drempels in de woning. In geval van meergezinswoningen is er een lift aanwezig.

Woondienstenzone

De woondienstenzone creëert voorwaarden op wijk- en dorpsniveau voor het zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte. Een woondienstenzone biedt tal van woonvormen waar zorg in alle mogelijke vormen en intensiteiten naar toekomt of aanwezig is, in een woonomgeving die goed toegankelijk en veilig is.

De woondienstenzone in de Meent komt te liggen in deelgebied Stroom, nabij de Bijvanck en het Vierde Kwadrant van Huizen. In de zone bevindt zich het Gezondheidscentrum en zijn diverse welzijnsvoorzieningen voorhanden. De winkels in de Bijvanck liggen redelijk in de buurt en er komt een bushalte. Overigens bevinden zich in een goede woondienstenzone niet uitsluitend seniorenwoningen en zorgappartementen. In een woondienstenzone woont jong en oud, fit en zorgbehoevend door elkaar. De woondienstenzone wordt nader toegelicht in paragraaf 4.5.2.



4.3.4 Verdeling bouwprogramma

Het streven is om het bouwprogramma van vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementengebouwen zo evenredig mogelijk over het plangebied te verdelen. De appartementengebouwen worden altijd gesitueerd op een kruising van wegen aan een plein, waardoor mooie pleinruimtes ontstaan. Het worden kleine complexen die de uitstraling van een grote villa krijgen. De hoogte van deze 'villa's' is maximaal vier lagen.

4.3.5 Woonmilieu's Stroom en Delta

In de Meent zijn zoals beschreven twee woonmilieus te onderscheiden: het woonmilieu in het deelgebied Delta en het woonmilieu in het deelgebied Stroom. Deze deelgebieden onderscheiden zich van elkaar in hoogteligging van het maaiveld en het waterpeil.

Delta is meer georiënteerd op het water. In Delta staat het wonen aan het water centraal, men kan bijvoorbeeld met de boot tot aan huis varen. Het streven is om de verkaveling in dit deelplan iets ruimer op te zetten en een uniek, exclusief, modern woonmilieu te creëren. Bij deze typering past een beeld van woningen met platte daken, circa 75% van het aanbod zal er dan ook zo uitzien. Delta leent zich bij uitstek voor de vestiging van de rijke levensgenieters en een deel van de opwaarts mobiele gezinnen. In dit deelgebied kan een aantal kavels worden bestemd voor particulier opdrachtgeverschap, want met name de rijke levensgenieter staat open voor het zelf ontwerpen van de woning.

Stroom heeft hoofdzakelijk een groene uitstraling. Dankzij de aanleg van de rivier ontstaat tevens de mogelijkheid om verschillende woonvormen aan het water te ontwikkelen. Stroom zal hierdoor zeer aantrekkelijk zijn voor een groot deel van de opwaarts mobiele gezinnen, die houden van een groene omgeving in een wat exclusievere wijk. Bij deze typering past een wat traditionelere woning met puntdak, circa 75% van de woningen krijgt dan ook een kap. Dit deelgebied ligt bovendien dicht bij de voorzieningen in de Bijvanck (en in Huizen), waardoor het meer geschikt is voor de zorgvragende senioren. De diversiteit aan kavels en verschillende woningtypen in de koop- en huursector biedt daarnaast ook mogelijkheden voor doelgroepen die niet specifiek uit het woningbehoeftenonderzoek naar voren zijn gekomen.

4.3.6 Waterwonen

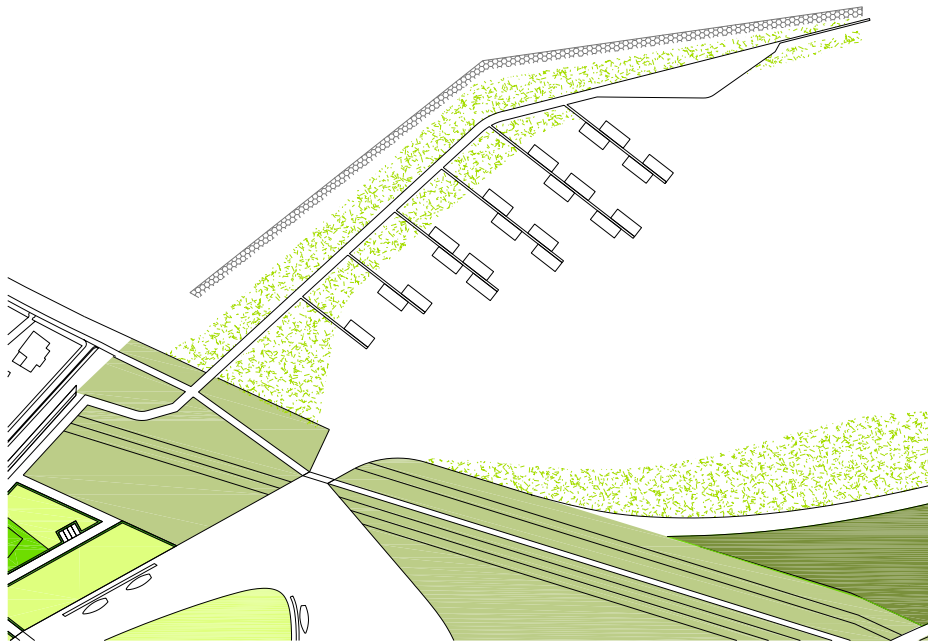
Er is bij de Nederlandse bevolking een duidelijke behoefte ontstaan om de eigen identiteit te versterken. Ook op het gebied van wonen zoekt men naar verscheidenheid, maar in de tegenwoordige stedenbouw wordt aan deze behoefte nauwelijks gehoor gegeven. De Nederlandse stedenbouw sluit onvoldoende aan bij de individuele woonbehoeften van Nederlanders, loopt per definitie achter bij veranderingen in maatschappelijke wensen en zit veelal vast op gevestigde, bijna sjabloonmatig strakke ontwerpmethoden.

Bouwen op water biedt bij uitstek mogelijkheden om dit patroon te doorbreken. Maar daarvoor is het nodig om de potenties van deze manier van bouwen te onderscheiden van die van bouwen op het land. Omdat men deze denkstap landelijk nog niet heeft kunnen maken, blijven initiatieven op het gebied van drijvend wonen beperkt tot individuele acties, zonder aansluiting bij de planning van ruimte- en watergebruik in Nederland. Ook blijft de beeldvorming ten aanzien van drijvend wonen steken in feitelijk achterhaalde opvattingen over wankel en rommelig woonboten die enkel voor overlast zorgen.

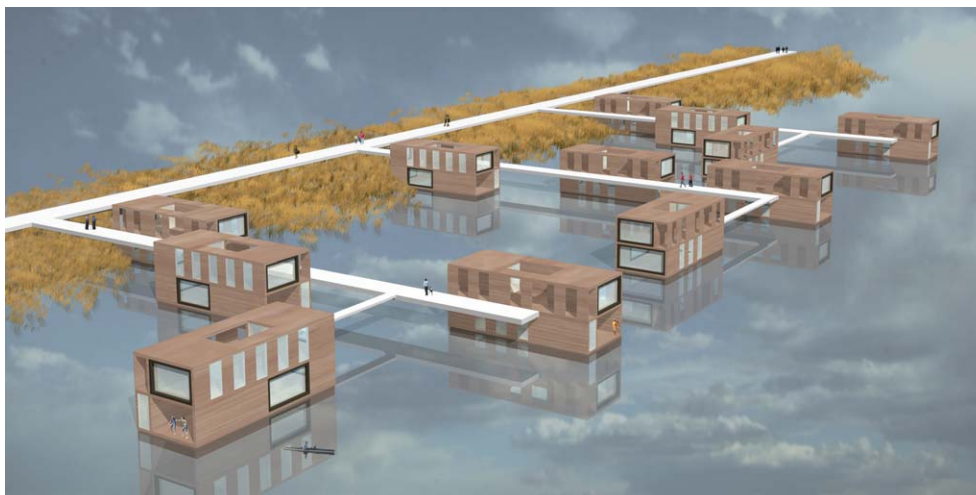
Bovendien is er in Nederland een tekort aan ligplaatsen voor mensen die graag op het water willen wonen. Wonen op het water brengt een extra kwaliteit met zich mee die door steeds meer mensen ontdekt wordt. Het biedt mogelijkheden om tegemoet te komen aan het verlangen naar meer individuele woonvormen. Wonen op het water geeft een gevoel van vrijheid, versterkt door de recreatiemogelijkheden die voor de deur liggen. Waterwoningen bieden daarnaast vele (steden)bouwkundige, technische en financiële mogelijkheden. Doordat waterwoningen drijven, is het bijvoorbeeld mogelijk wijken flexibel te laten groeien of krimpen en is wijziging van configuratie mogelijk (denk aan herinrichting van een gebied). Daarnaast kunnen alternatieve energiebronnen een grotere rol gaan spelen. Door de waterwoningen bijvoorbeeld mee te laten draaien met de zon, kan optimaal gebruik worden gemaakt van zonne-energie. Ook wordt het mogelijk veel effectiever met het bouwproces om te gaan. Doordat de woningen niet plaatsgebonden zijn, is het immers mogelijk om ze op een andere plek te bouwen. Dit soort mogelijkheden kunnen worden benut, wanneer er naast bouwtechniek vooral veel aandacht is voor zaken als ligplaatsen en de verdere woonomgeving.

Natuurlijk kleven er ook nadelen aan waterwoningen. Bij de ontwikkeling van waterwoonwijken zal men op een barrière van obstakels stuiten: een complexe regelgeving, nieuw te ontwikkelen bouwmethoden, planologie en management, een slecht imago, omgooien van bestemmingsplannen en regelgevingen, eigendomsrecht, aansluiting op voorzieningen, infrastructuur etc. Dit zijn allemaal aspecten die de ontwikkeling van het waterwonen zullen bemoeilijken en waarnaar diepgaand onderzoek verricht zal moeten worden.

In het bouwprogramma voor de Meent is ruimte gemaakt om invulling te geven aan het 'waterwonen'. In de Meent zelf betreft het vooral vormen van aan het water wonen. Om op het water te kunnen wonen, is een locatie gecreëerd in de rietoevers aan het Gooimeer. Vanaf de dijk wordt hiertoe een pier in het Gooimeer aangelegd. Vanaf deze pier zijn via steigers drijvende woningen te bereiken. Hierdoor ontstaat een bijzonder waterrijk woonmilieu dat in de luwte ligt, nabij de sluis.



Schiereiland - Steigerwoningen.



Schiereiland - Steigerwoningen in het riet.

4.4 Werken

De provincie Noord-Holland heeft in haar Streekplan bepaald dat in De Blaricummermeent een regionaal bedrijventerrein van 18,5 hectare moet worden gerealiseerd. Dit bedrijventerrein moet passen bij de kwaliteiten en het aanzien van Blaricum.

Uit een behoeftenonderzoek dat in opdracht van het Projectbureau Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma Gooi en Vechtstreek is uitgevoerd, komt het gewenste profiel voor het bedrijventerrein in de Meent naar voren. Dit onderzoek laat zien dat het bedrijventerrein een hoogwaardig karakter moet krijgen. Er moet worden aangesloten bij de sterk aanwezige ICT- en mediasector (en aanverwante bedrijvigheid) in de regio. In dit kader wordt dan ook niet meer gesproken over een bedrijventerrein, maar over een bedrijvenpark. Het bedrijvenpark is naast een vestigingsplaats voor bestaande bedrijven uit de regio ook een broedplaats voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid in deze sectoren.

4.4.1 Woonwerkdorp

Bedrijven in multimedia, ICT en reclame vestigen zich graag in een aantrekkelijke, groene, creatieve omgeving. Blaricum biedt een dergelijk vestigingsklimaat. Deze vormen van bedrijvigheid lenen zich prima om wonen en werken met elkaar te mengen. Voor het bedrijvenpark in de Meent is daarom het concept van een 'woonwerkdorp' ontwikkeld. Het type bedrijf dat hierin een plek kan krijgen, is kleinschalig en goed te combineren met de woonfunctie, zodat geen overlast maar juist een verrijking ontstaat. De woonwerkkavels worden evenredig verspreid over het totale woongebied. In het plan wordt uitgegaan van 81 kavels van 767 m². De woonwerkwoningen zien eruit als een grote villa of een huis met een tuinhuis, waarin wordt gewerkt. Beeldkwaliteitregels zullen hierop toezien.



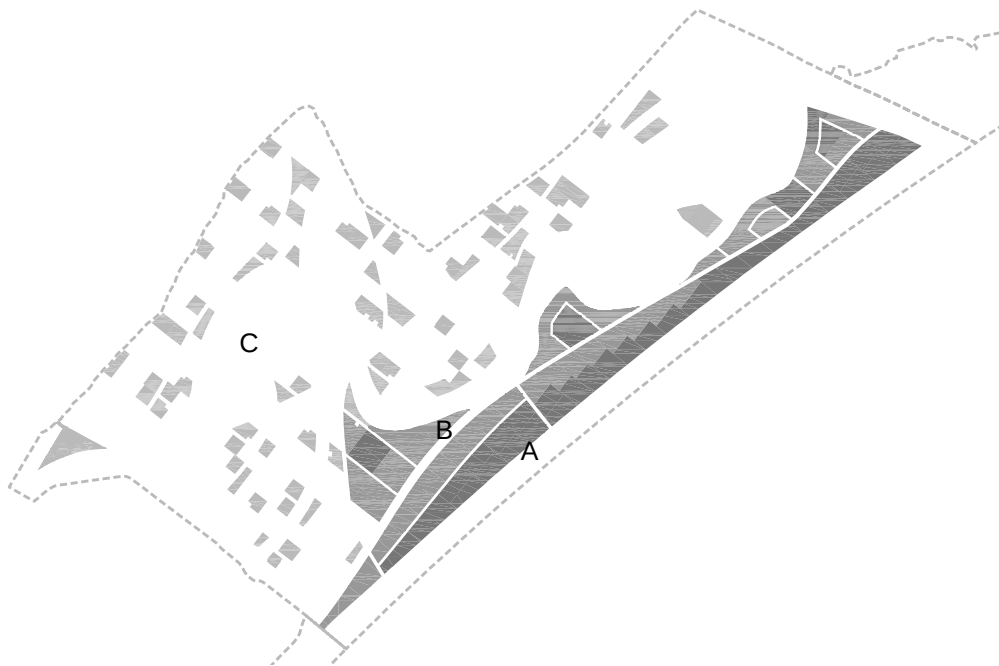
Het zal dus niet zo zijn dat bedrijven zich in één deel van de locatie vestigen en dat er in een ander deel alleen woningen komen. In het gebied bestaan wonen en werken in meer en mindere mate naast elkaar. Dit heeft als bijkomend voordeel dat er met name overdag meer leven in de wijk is, omdat er mensen werken, die 's middags een ommetje maken of even boodschappen doen. Om de infrastructuur gunstig te maken voor ICT- en mediabedrijven, zal er in de hele wijk een snelle kabelverbinding van bijvoorbeeld glasvezel worden aangelegd. Bewoners van de Meent kunnen daar ook gebruik van maken.

In de huidige plannen blijft er desalniettemin een concentratie van bedrijven bestaan langs de rijksweg A27. Dit is noodzakelijk omdat deze wat grotere bedrijfspanden tegelijkertijd het geluid van de A27 kunnen afschermen. Van de totale bedrijvenopgave zal ongeveer tweederde op 'traditionele' wijze worden ingevuld met kantoorvilla's en bedrijfshallen en ongeveer eenderde in een vorm van wonen-werken. De overgang tussen deze twee vormen van bedrijvigheid zal vanaf de A27 meer het plangebied in geleidelijk aan gestalte krijgen.

4.4.2 Bedrijfsvormen en ruimtelijke inpassing

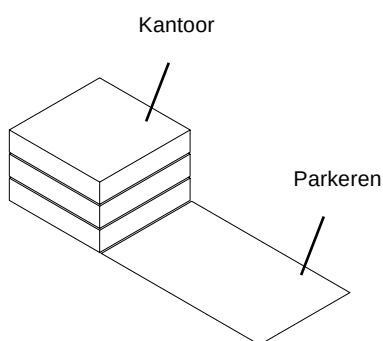
Voor de Meent zijn drie bedrijfstypen gedefinieerd (waarbinnen modificaties in stedenbouwkundige zin mogelijk zijn), namelijk de traditionele bedrijfsbebouwing, de kantoorvilla's en de werkwoning.

In de basisopzet van het bedrijvenpark in de Meent zijn grofweg drie zones te onderscheiden. In zone A zal, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, sprake zijn van een traditioneel opgezette bedrijvenstrook. In zone B worden traditionele bedrijven vermengd met kantoorvilla's. Zone C

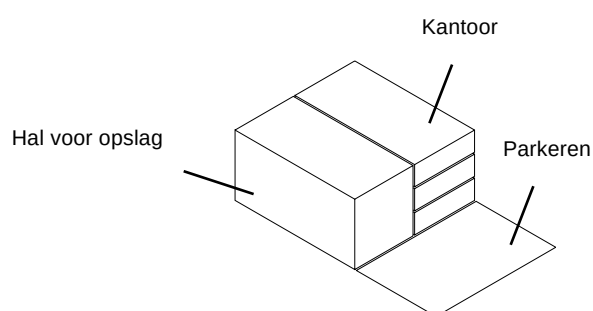


ten slotte is het eigenlijke 'woonwerkdorp', waarin woningen met werkunits komen, in verschillende vormen en maten.

Vanwege de gewenste flexibiliteit in uitgifte per bedrijfsvorm is een uitgangspunt dat minimaal de helft (9,25 ha. netto) tot maximaal tweederde (12,3 ha.) van de totale bedrijvenopgave wordt ingezet voor de traditionele vormen. Deze flexibiliteit is gewenst om te kunnen blijven inspelen op toekomstige behoeften in vraag naar verschillende typen bedrijfskavels.



Traditioneel bedrijf (urban villa)
3 verdiepingen kantoren.
Ruimtegebruik per m² BVO = 0.83 m².



Traditioneel bedrijf (met opslaghal)
3 verdiepingen kantoren.
Ruimtegebruik per m² BVO = 0.83 m².

Het bedrijvenpark bestaat voor de ene helft uit kantoorvilla's en de andere helft uit bedrijfshallen.

4.4.3 Telling

Vanwege het feit dat in pandige bedrijven (juridisch) moeilijk zijn te handhaven, c.q. de werkelijk bedrijfsmatig ingezette oppervlakken moeilijk zijn te achterhalen, wordt voor de telling de woonwerkwoning als bedrijf gezien, als meer dan 50% van het kaveloppervlak in m² in gebruik is ten behoeve van het bedrijf. De 18,5 hectare netto bedrijventerrein dient derhalve te worden gerealiseerd met separaat waarneembare bedrijfspanden. Werkwoningen kunnen uitsluitend worden 'meegeteld' indien sprake is van een fysieke scheiding tussen het woongedeelte en het werkgedeelte op het perceel. Indien meer dan de helft van het perceel wordt gebruikt voor 'wonen' wordt het perceel meegeteld in het aantal m² woonoppervlak.



Naast de woon- en werkfunctie, zal binnen het plangebied ook ruimte gereserveerd kunnen worden voor zorg- en medisch gerelateerde functies, cultuurvoorzieningen, sport- en recreatie gerelateerde functies (zwembad, sauna, fitness, etc.), watergeoriënteerde functies (kano/botenverhuur, nautische detailhandel etc.), horecafuncties en leisurfuncties. Ook deze functies kunnen in sommige gevallen als bedrijf worden gezien.

4.4.4 Provincie

De provincie Noord-Holland is gecharmeerd van het concept voor een woonwerkdorp, maar wil de zekerheid dat de hectares die voor de bedrijvenopgave worden gereserveerd, ook tot in lengte van jaren door bedrijven kunnen worden gebruikt. Het zou namelijk zo kunnen zijn dat een bedrijfje failliet gaat en dat de volgende eigenaar het perceel alleen maar gebruikt om te wonen. In theorie zou de 18,5 hectare werken zich in verloop van tijd kunnen omvormen naar wonen. De provincie heeft dan weer een probleem omdat de regionale bedrijfsbehoefte wel moet worden ingevuld. Daarom eist Noord-Holland van de gemeente garanties dat de 18,5 hectare bedrijvenpark blijft bestaan. Er is onderzocht welke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke middelen de gemeente kan inzetten om dit te waarborgen. Daarover is nog steeds intensief contact met de provincie. Blijkt deze uiteindelijk niet overtuigd, dan zal er in de Meent een traditioneel bedrijvenpark langs de A27 moeten worden ontwikkeld.



4.5 Voorzieningen

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de voorzieningen die al dan niet in het plan voor de Meent worden opgenomen. Achtereenvolgens wordt stilgestaan bij:

- niet-commerciële voorzieningen;
- de woondienstenzone.

4.5.1 Niet-commerciële voorzieningen

De gemeente Blaricum heeft op dit moment een aanbod in niet-commerciële voorzieningen dat is afgestemd op en uitgerust voor het huidige aantal inwoners van circa 9.300 personen. De komende jaren worden in de Meent 750 woningen gerealiseerd. Dit zal leiden tot een toename van de vraag naar en het gebruik van niet-commerciële voorzieningen, zoals basisschool, bibliotheek, sportzalen en welzijnsvoorzieningen voor ouderen.

In de 'Accommodatienota niet-commerciële voorzieningen ontwikkelingsplan De Blaricummermeent' (BRO, 24 december 2004) is de benodigde extra omvang van niet-commerciële voorzieningen als gevolg van deze ontwikkeling onderzocht. De nota beantwoordt vragen als: Kan het huidige voorzieningenniveau in de gemeente deze toeloop opvangen of is uitbreiding van de capaciteit noodzakelijk?

Vooronderstellingen

De ontwikkeling van de Meent zal met name invloed hebben op de voorzieningen die spelen op:

- wijkniveau: eerstelijnszorg, wonen-welzijn-zorg, basisonderwijs en sociaal-cultureel werk voor alle leeftijdsgroepen;
- gemeentelijk niveau: sportvelden.

Bestuurlijke grenzen hebben geen invloed op het gebruik door burgers van niet-commerciële voorzieningen. Omdat de nieuwe wijk de Meent grenst aan de wijk de Bijvanck en aan de gemeente Huizen, zullen de inwoners van de nieuwe wijk gezien de korte afstand zeker ook gebruikmaken van de daar gelegen voorzieningen.

Algemene conclusie naar aanleiding van bevolkingsontwikkeling

Door de ontgroening in Blaricum en Huizen (samen circa 52.000 inwoners) zal het aantal deelnemers van voorzieningen voor jongeren en jeugd (zoals kinderopvang, basisschool en jeugdzorg) afnemen. Daarmee ontstaat op termijn overcapaciteit in de bestaande voorzieningen. Deze kan gecombineerd worden met de vraag naar capaciteit vanuit de Blaricummermeent. Door de vergrijzing in Blaricum en Huizen zal het aantal deelnemers aan voorzieningen voor ouderen (zoals eerstelijnszorg, woondienstenzone) toenemen. Daar komt dan de vraag vanuit de Blaricummermeent nog bij. Daarmee ontstaat vraag naar extra capaciteit. Hierin wordt in de Meent voorzien door de realisatie van een woondienstenzone, inclusief gezondheidscentrum met daaromheen specifieke ouderenwoningen.

Voorzieningspecifieke conclusies

Eerstelijnszorg: De omvang van de Meent (circa 1.900 personen) betekent in principe dat extra behoefte ontstaat aan één huisarts en 0,7 tandarts. Deze toename van het aantal cliënten kan niet opgevangen worden in de bestaande infrastructuur. De gezondheidsmarkt moet dit gat invullen. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol.

Woondienstenzone: In het gebied tussen de Meent en de Bijvanck is een woondienstenzone met gezondheidscentrum en een zorgsteunpunt voorzien. De toename van het aantal ouderen als gevolg van het bouwprogramma is significant. De te bouwen ouderenwoningen en het gezondheidscentrum in de Meent zullen, in verband met de nabijheid, ook een aantrekkende werking hebben op ouderen uit de Bijvanck en Huizen. In paragraaf 4.5.3 wordt nader ingegaan op de woondienstenzone.

Basisscholen: De ontwikkeling van de Meent betekent een beperkte toename (circa 100 kinderen) van het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd (4 tot 12 jaar). Dit aantal is onvoldoende voor een nieuwe basisschool. Dit betekent dat er druk ontstaat op de omliggende bestaande scholen in Blaricum en Huizen. In Huizen is rekenkundig capaciteit beschikbaar in de bestaande basisscholen. Voor de basisscholen in de Bijvanck kan uitbreiding van een school met extra klassen en lokalen aan de orde zijn; dit moet op het niveau van de afzonderlijke scholen beoordeeld worden.

Voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs en beroepsonderwijs: De bestaande onderwijsvoorzieningen zullen door de veelheid aan scholen in staat zijn de beperkte extra druk als gevolg van het bouwprogramma van de Meent op te vangen.

Vrije tijd: Het natuur- en recreatiegebied 'Voorland Stichtse Brug' heeft nu een functie voor de wijk Bijvanck en de woonwijken in Huizen. De voorziening zal intensiever gebruikt gaan worden nadat de woningen in de Meent zijn gerealiseerd. Verondersteld wordt dat deze toename naar verhouding van het huidige gebruik beperkt is.

Buurthuizen: In Blaricum Dorp, Bijvanck en Huizen zijn buurthuizen/ontmoetingscentra aanwezig. De bestaande voorziening in Bijvanck werd intensief gebruikt, maar omdat de bouwkundige staat slecht was, is het gebouw inmiddels gesloopt. Op (korte) termijn zal herhuisvesting noodzakelijk zijn. Vanwege de functie, die dit buurthuis voor de wijk Bijvanck heeft, zal eventuele nieuwbouw centraal in deze wijk gerealiseerd moeten worden. De afstand vanuit de Meent tot het buurtcentrum in de Bijvanck is relatief groot. Derhalve kan dit buurtcentrum geen of hooguit een zeer beperkte functie hebben voor de bewoners in de Meent. In het gezondheidscentrum in de Meent is een steunpunt voor welzijnsactiviteiten voorzien. Dit centrum is met name bedoeld voor ouderenactiviteiten; het verdient aanbeveling om dit steunpunt te verbreden, zodat het voor alle doelgroepen van betekenis kan zijn.

Kinderopvang: Het aantal personen in de Meent, dat gebruik zal maken van deze voorzieningen is naar verwachting beperkt (circa 30 kinderen). Voor een aanbod van circa 60 kinderen kan een volledige kinderdagopvang worden gerealiseerd. In de Meent zal geen volledige kinderopvang/naschoolse opvang noodzakelijk zijn. Door de ontgroening zal capaciteit vrijkomen in de bestaande voorzieningen voor opvang vanuit de Meent.

Sport: In Blaricum en Huizen bevindt zich een groot aantal sportvelden en –verenigingen. Hiermee is voorzien in een compleet aanbod. De toekomstige bewoners van de Meent kunnen gebruikmaken van deze voorzieningen.

Aanbevelingen

Voor de ontwikkeling van de Meent worden de volgende aanbevelingen gedaan met betrekking tot niet-commerciële voorzieningen:

- alle zorgfaciliteiten concentreren in of nabij het gezondheidscentrum in de woondienstenzone;
- flexibiliteit in het 'zorggebouw' creëren, om toekomstige discrepanties tussen vraag en aanbod op te vangen en het onderbrengen van de buurthuisfunctie mogelijk te maken;
- verbreden van het te ontwikkelen steunpunt voor welzijnsactiviteiten in de woondienstenzone, zodat naast ouderen ook andere doelgroepen bediend kunnen worden;
- streven naar een goede afstemming tussen de zeven basisscholen in de Bijvanck en Huizen en de bestaande kind(er)dagopvangverblijven nabij de Meent (voor zover mogelijk tekorten en overschotten tussen de voorzieningen 'matchen' en tijdig signaleren als uitbreiding van één of enkele lokalen of ruimten noodzakelijk blijkt).

4.5.2 Woondienstenzone

In de plannen voor de Meent wordt rekening gehouden met de realisatie van een woondienstenzone op het snijvlak Bijvanck/de Meent. Voor deze woondienstenzone is een aantal randvoorwaarden geformuleerd:

- realisatie van een zorg-leisure-wooncomplex met zorg-service-appartementen (huur en koop), volgens de eisen die gesteld worden aan een (luke) zorgwoning;
- aanvulling woonfunctie met een te ontwikkelen zorg- leisure-programma;
- bestemming van het zorg-leisure-wooncomplex als toekomstige uitvalsbasis voor zorg- en gemaksdiensten voor de wijken de Bijvanck en de Meent;
- verdere uitwerking van het opplusprogramma voor de flats in de Bijvanck (Masterplan wonen, zorg en welzijn);
- in overleg met regionale organisaties voor speciale doelgroepen gehandicapten opname van woningen voor deze doelgroepen in het woningbouwprogramma van de Meent.

Programma

In het Integraal Programma van Eisen (IPvE) van de Blaricummermeent (raadsbesluit oktober 2004) zijn naast de 40 zorgappartementen en de 20 woningen voor verstandelijk gehandicapten, de volgende randvoorwaarden voor voorzieningen opgenomen:

- 100 seniorenwoningen verspreid door het plangebied;
- 1200 m² voor het gezondheidscentrum;
- 100m² voor maatschappelijke doeleinden gericht op ouderen (steunpunt voor welzijnsaanbod);
- 190 parkeerplaatsen.

De eisen uit het IPvE kunnen met de uitwerking van de plannen in het kader van dit masterplan nader worden gedefinieerd. Zo worden de 100 seniorenwoningen niet in een bepaalde zone gebouwd, maar deze worden verspreid door het plangebied. De overige onderdelen worden wel geconcentreerd op een locatie. Een aantal zorgappartementen wordt voorgesteld boven het gezondheidscentrum, zo ontstaat een gebouw met een plint waarboven wordt gewoond. De plint heeft een royale hoogte, zodat een gebouw ontstaat dat door de gebruikers flexibel kan worden ingericht. De resterende appartementen worden voorgesteld in een aantal kleine woonvolumes in het groen. De ontsluiting van de woondienstenzone ligt aan de westzijde, zodat de woningen in de directe nabijheid van de rivier staan.



Het opgenomen programma in de woondienstenzone:

- 40 zorgappartementen, voor mensen met een indicatie;
- 1200 m², voor het gezondheidscentrum;
- 100 m², voor maatschappelijke doeleinden gericht op ouderen, steunpunt voor welzijnsactiviteiten;
- 33 parkeerplaatsen (825m²).

Aanvullend op het IPvE merken wij op dat de woningen bij voorkeur binnen een straal van 500 meter rond de voorzieningen dienen te liggen; voor de zorgwoningen geldt een straal van 300 meter.

Gezien de afstand tot het winkelcentrum in de Bijvanck is een conveniencewinkel in de woondienstenzone aan te bevelen. Welzijnsactiviteiten, zoals ontmoeting, educatie en recreatie voor ouderen, worden aangeboden in het wijkcentrum de Malbak (gelegen in de Bijvanck).

Parkeren

Uit de nadere detaillering is ook naar voren gekomen dat een aantal van 190 parkeerplaatsen voor de woondienstenzone en de seniorenwoningen onvoldoende is. Voor de seniorenwoning geldt een parkeernorm van 1,7: $100 \text{ woningen} \times 1,7 = 170$ parkeerplaatsen. Voor de woondienstenzone zouden dan nog 20 parkeerplaatsen resteren. We gaan er echter vanuit dat in het aantal van 190 parkeerplaatsen, zoals genoemd in het IPvE, rekening was gehouden met overloop. Doordat de seniorenwoningen niet meer in de woondienstenzone zijn gesitueerd, zal van overloop niet of nauwelijks sprake zijn. Het aantal parkeerplaatsen voor de woondienstenzone is daarom als volgt bijgesteld:

- 9 parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum (3 parkeerplaatsen per praktijk * 3 praktijken);
- 4 parkeerplaatsen voor het steunpunt (4 parkeerplaatsen per 100m²);
- 20 parkeerplaatsen voor 40 zorgappartementen.

Het totaal aantal parkeerplaatsen voor de woondienstenzone is dan 33. Het parkeren vindt plaats op maaiveld of half verdiept.

Zorgvoorzieningen

Op het gebied van zorg komen de volgende aandachtspunten naar voren uit de 'Accommodatienota niet-commerciële voorzieningen ontwikkelingsplan De Blaricummermeent':

- alle zorgfaciliteiten kunnen het best geconcentreerd worden in of nabij het gezondheidscentrum;
- er dient flexibiliteit in het 'zorggebouw' gecreëerd te worden om toekomstige discrepanties tussen vraag en aanbod op te vangen en het onderbrengen van een buurthuisfunctie mogelijk te maken;
- het te ontwikkelen steunpunt voor welzijnsactiviteiten in de woondienstenzone moet worden verbreed, zodat naast ouderen ook andere doelgroepen bediend kunnen worden;
- de woningen moeten in een zone van circa 400 meter rondom het 'zorggebouw' staan en zij moeten levensloopbestendig worden gebouwd.

In de woondienstenzone zijn niet alle voorzieningen op het gebied van maatschappelijke participatie voorhanden (zoals winkels en sport- en vrijetijdscentra). Om gebruik te kunnen maken van dit soort voorzieningen zijn bewoners genoodzaakt buiten de 'zone' te treden. Daarvoor is het dan ook van belang de openbare wegen en ruimten buiten de 'zone' toegankelijk en bereikbaar te maken en te houden, en te zorgen voor goede verbindingen met openbaar vervoer.

4.6 Verkeer en vervoer

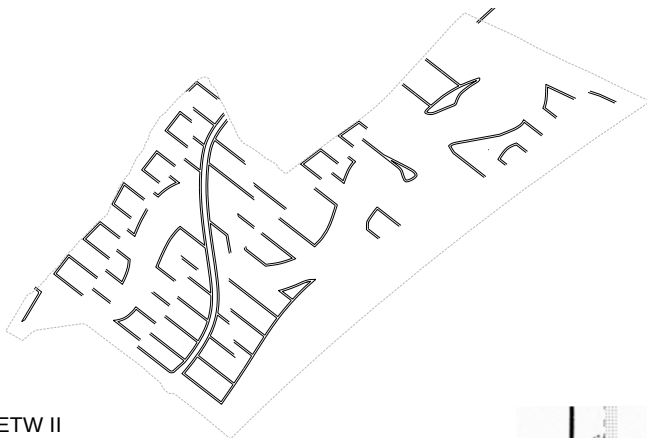
4.6.1 Interne ontsluiting

Autoverkeer

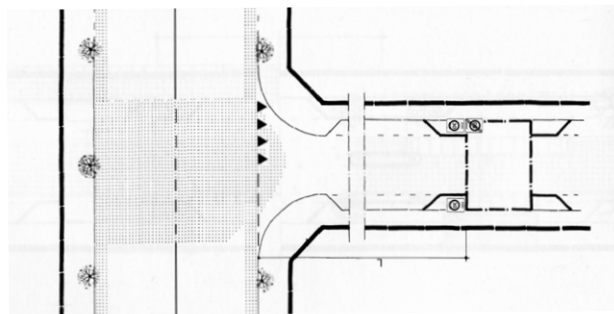
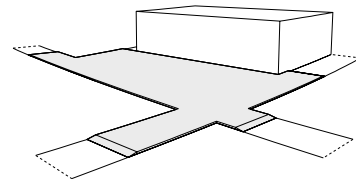
Wegenstructuur

Het plangebied kenmerkt zich in hoge mate als verblijfsgebied. De wegenstructuur is fijnmazig en kleinschalig. De opbouw van de wegenstructuur is gelaagd.

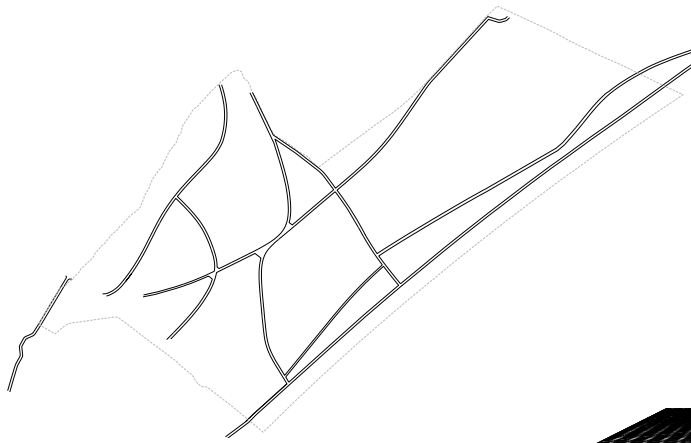
Het laagste niveau wordt gevormd door de woonstraten. Hieraan grenzen de woonkavels, die met particuliere inritten direct worden aangesloten op de woonstraten. De intensiteit van het autoverkeer is zeer laag (alleen verkeer van direct aanwonenden). De maximum snelheid is 30 km/uur. Die snelheid wordt afgedwongen door korte rechtstanden, haakse hoeken en een krap wegprofiel. Fietzers rijden op de rijbaan en ook voetgangers maken gebruik van de rijbaan. De auto is duidelijk 'te gast'. De woonstraten hebben een smal en groen profiel. Het groene karakter wordt gevormd door hagen die dienen als erfafscheiding en bomen die in de particuliere tuinen staan.



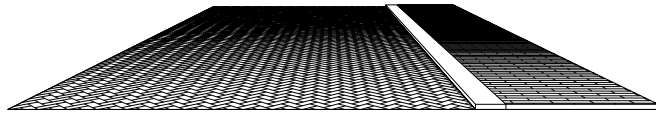
ETW II



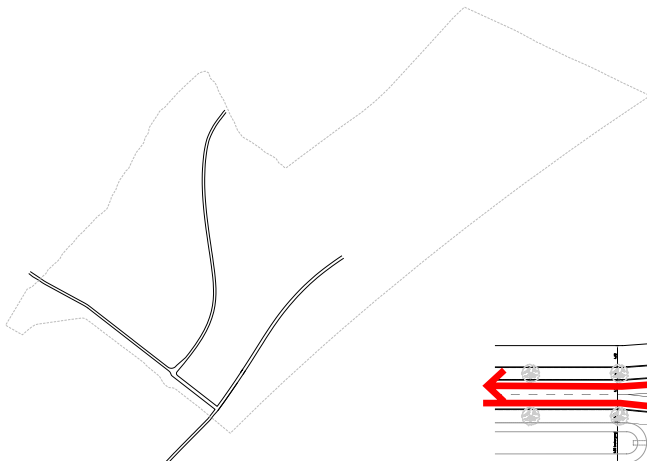
Het middelste niveau wordt gevormd door verzamelwegen, waarop de woonstraten gelijkwaardig aansluiten (verkeer van rechts gaat voor). De intensiteit van het autoverkeer is weliswaar hoger dan in de woonstraten (tot ongeveer 4.000 voertuigen per etmaal), maar past wel bij de inrichting als verblijfsgebied. De maximum snelheid is 30 km/uur. Die snelheid wordt afgedwongen door een slingerend wegverloop en een krap wegprofiel. Ter plaatse van de kruispunten van twee verzamelwegen wordt de snelheid extra beperkt door de aanleg van verkeersplateaus. De hogere intensiteit maakt het noodzakelijk voor voetgangers trottoirs aan te leggen. Er zijn echter geen aparte fietsvoorzieningen nodig. Het trottoir ligt aan één zijde van de weg. De wegen worden begrensd door hagen.



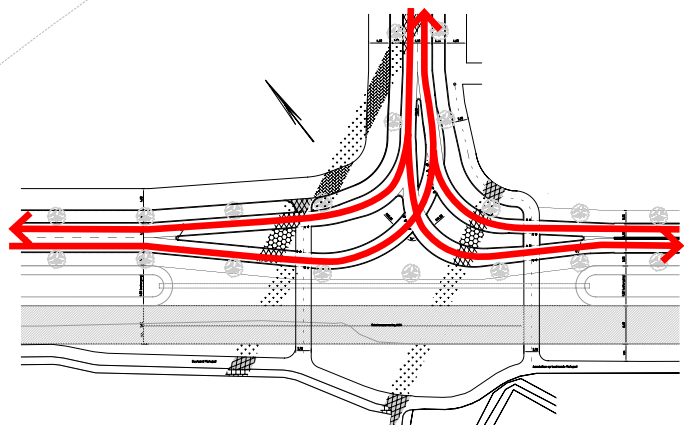
ETW I



Het hoogste niveau wordt gevormd door gebiedsontsluitingswegen, waarop de verzamelwegen zijn aangesloten. Gebiedsontsluitingswegen hebben daarbij voorrang. Het gaat om de verlengde Aristoteleslaan, het gedeelte van de (verlegde) Stichtseweg ten noorden van het tennispark en één centrale as door het plangebied tussen de Simone de Beauvoirlaan (Huizen) en de verlengde Aristoteleslaan. De intensiteit van het autoverkeer blijft naar verwachting beneden 5.000 voertuigen per etmaal. Alleen in het meest zuidelijke gedeelte van de centrale as ligt de intensiteit hoger (ongeveer 7.100 voertuigen per etmaal). De maximum snelheid is 50 km/uur. Het ruime wegprofiel sluit hierbij aan. Om abrupt afremmen op de gebiedsontsluitingswegen te voorkomen en vanwege het comfort voor het verkeer dat de verzamelwegen in- en uitrijdt, worden de verzamelwegen gelijkvloers op de gebiedsontsluitingswegen aangesloten, zonder inritconstructie. De in- en uitgang van de verzamelwegen ligt ongeveer 15 meter van het kruispunt af en wordt vormgegeven als poortconstructie. In verband met de snelheden en de intensiteiten van het autoverkeer zijn langs de gebiedsontsluitingswegen voorzieningen voor fietsers en voetgangers nodig (vrijliggende fietspaden en trottoirs, dan wel parallel gelegen woonstraten in de vorm van ventwegen). Algemene stelregel is dat bromfietzers binnen de bebouwde kom (ook op gebiedsontsluitingswegen) gebruikmaken van de rijbaan. De gebiedsontsluitingswegen worden voorzien van een laanbeplanting, die de hiërarchie kenbaar maakt en zorgt voor oriëntatie in de wijk.



GOW



Parkeren

Het parkeren geschiedt in hoofdzaak op eigen terrein, zowel bij de woonkavels (uitgezonderd sociale woningen) als bij de bedrijven in het bedrijvenpark. De parkeerbehoefte voor bezoekers wordt gefaciliteerd op de openbare weg (0,4 parkeerplaats per woning). In de woonstraten zijn daartoe op diverse locaties parkeervakken gesitueerd, haaks op de rijbaan. Landelijke richtlijnen geven aan dat per woning rekening moet worden gehouden met 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. De parkeerhavens bevatten maximaal 4 parkeerplaatsen en liggen verspreid in de woonstraten om de loopafstanden te beperken. De maximale loopafstand vanuit de parkeervakken tot de daaraan gekoppelde woningen bedraagt 50 meter.

Parkeren buiten de vakken wordt in woonstraten weliswaar niet verboden, maar voor dit langsparkeren worden geen aparte voorzieningen aangelegd. Er is dus een verborgen 'restcapaciteit' aanwezig waar in uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld bij feesten) gebruik van kan worden gemaakt. Hiermee is de noodzaak tot het aanwijzen van overloopterreinen, zoals opgenomen in het IPvE, komen te vervallen.

Het parkeren in het bedrijvenpark wordt geheel binnen deze zone voorzien. Op maaiveldniveau van de Meent worden in totaal 1237 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de basisvariant worden deze parkeerplaatsen op de kavels gerealiseerd, rondom de gebouwen. In de optimalisatievariant worden deze plaatsen gerealiseerd onder de gebouwen; in een parkeerkelder met een centrale ontsluitingsroute, waarlangs haakse parkeervakken worden gesitueerd.



berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

totaal oppervlak 775.514 m²

aantal woningen 750

parkeren op eigen kavel

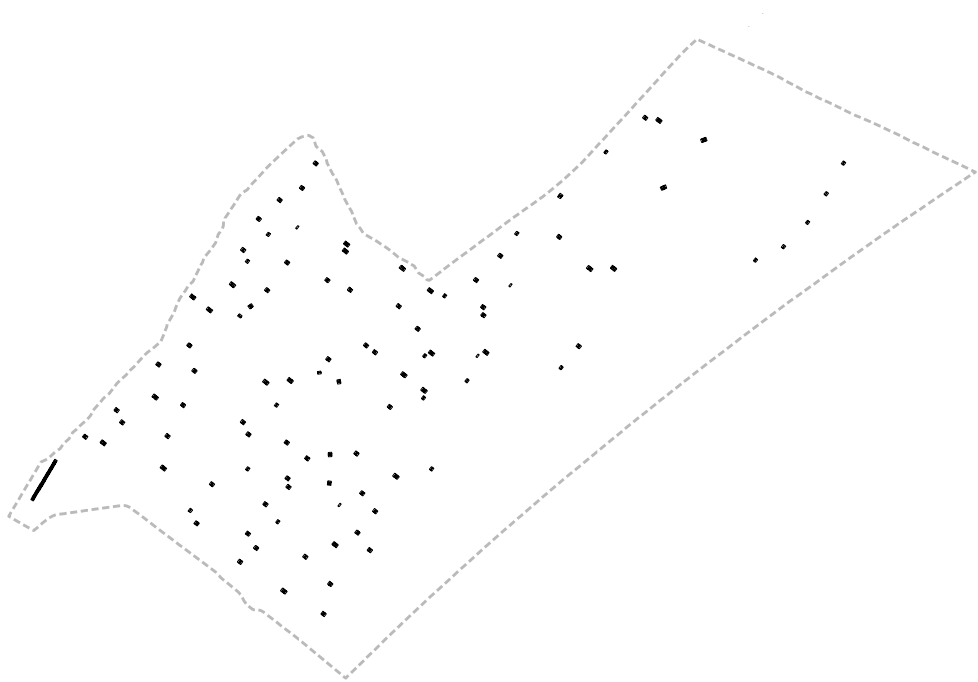
parkeren in openbare ruimte

duur	56%	2,00 pp per woning	833 pp	40 pp
middel	32%	1,80 pp per woning	429 pp	
goedkoop	12%	1,55 pp per woning	69 pp	69 pp
bezoeker	100%	0,40 pp per woning		300 pp
totaal			1331 pp	409 pp
				1740 pp

gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning 2.32

bedrijven verdeling 1/3 1/3 1/3

A: traditioneel bedrijfshal	1,67 pp per 100 m ² BVO kantoor	216 pp	
	1,00 pp per 100 m ² BVO hal	302 pp	
B: kantoorvilla	1,67 pp per 100 m ² BVO kantoor	719 pp	
C: woonwerkwoningen	2,10 pp per 100 m ² BVO kantoor	168 pp	
woondienstenzone		33 pp	
bezoeker	100%	0,40 pp per woning	32 pp
totaal		1438 pp	32 pp
			1470 pp



Parkeerhavens verspreid door het gebied.



Fietsverkeer

De Blaricummermeent is goed toegankelijk voor fietsers. De woonstraten en verzamelwegen vormen een fijnmazig netwerk waarover gefietst kan worden. Fietsers stellen om redenen van comfort hogere eisen aan de vlakheid van het wegdek dan automobilisten. Hoewel in iedere straat in de Blaricummermeent gefietst kan worden, is een fietsnet gedefinieerd. Voor de fietspaden en straten in dat netwerk geldt een beheerregime met een hogere frequentie van inspectie en onderhoud dan in de overige straten.

De gebiedsontsluitingswegen hebben vrijliggende fietspaden. Om het aantal oversteekbewegingen op deze wegen te beperken, rijden fietsers hier aan beide zijden in twee richtingen.

4.6.2 Externe ontsluiting

Autoverkeer

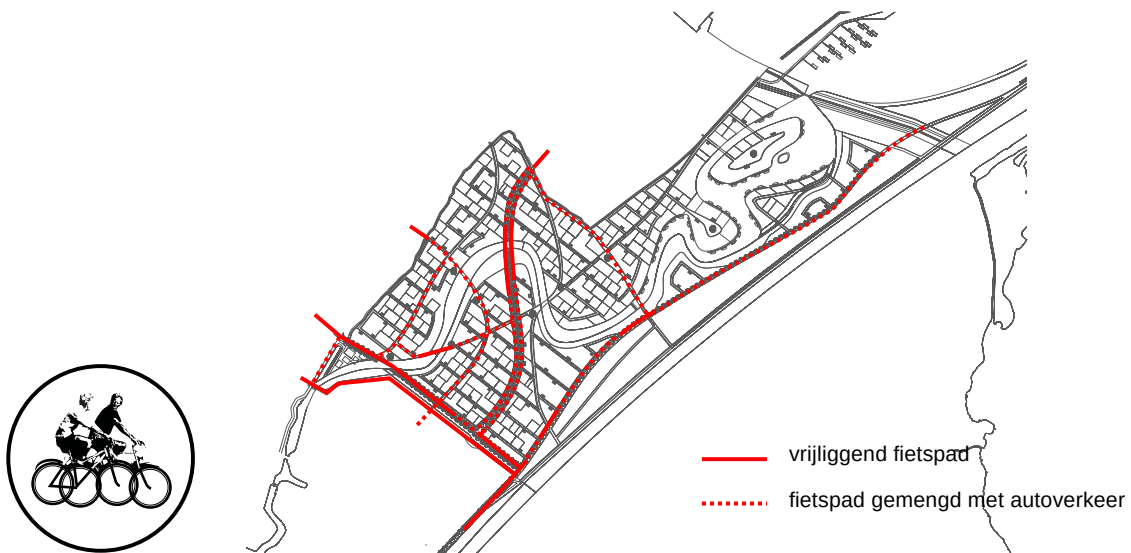
Het plangebied is voor het herkomst- en bestemmingsverkeer via meerdere routes ontsloten:

- richting centrum Bijvanck via nieuw aan te leggen verbindingen met de Hoofdweg en de Havik/De Maten;
- richting A27 via de Stichtseweg;
- richting Huizen (Oostermeent) via de (verlengde) Aristoteleslaan.

Om een rechtstreekse verbinding te hebben met de voorzieningen in het centrum van de Bijvanck wordt op twee locaties een verbinding aangelegd. De wegenstructuur in de Bijvanck nodigt niet uit tot het aantrekken van substantiële hoeveelheden doorgaand verkeer tussen Huizen en de A27. De extra hoeveelheid verkeer in de (woon)straten van de Bijvanck zal daardoor naar verwachting beperkt zijn en blijven passen bij de uitstraling van een verblijfsgebied (maximaal 5000 voertuigen per etmaal).

De Aristoteleslaan in Huizen wordt verlengd en aangesloten op de Stichtseweg. Doorgaand verkeer tussen Huizen en de A27 kan geen gebruik maken van de verlengde Aristoteleslaan. De vormgeving van het kruispunt van de centrale as met de verlengde Aristoteleslaan is zodanig, dat rechtdoor rijden over de verlengde Aristoteleslaan fysiek onmogelijk is. Consequentie van deze oplossing is wel, dat ook de bedrijvenzone in de richting van Huizen door een deel van het woongebied wordt ontsloten.

De Stichtseweg wordt tussen het Tennispark en De Noord heringericht om het extra verkeer uit de Meent te kunnen verwerken. Ook het kruispunt van de Stichtseweg met de Randweg Oost wordt aangepast.



Fietsverkeer

Het fietsnet in de Meent sluit op een aantal logische locaties aan op het bestaande fietsnet in de Bijvanck en Huizen:

- op het bestaande tweerichtingenfietspad langs de Stichtseweg ter hoogte van de Bijvanck; richting centrum Bijvanck via nieuw aan te leggen verbindingen met de Hoofdweg en de Havik/De Maten;
- op de Aristoteleslaan richting Oostermeent (Huizen);
- op de Augustinuslaan/Waterland richting Oostermeent (Huizen);
- op de Simone de Beauvoirlaan (Huizen).

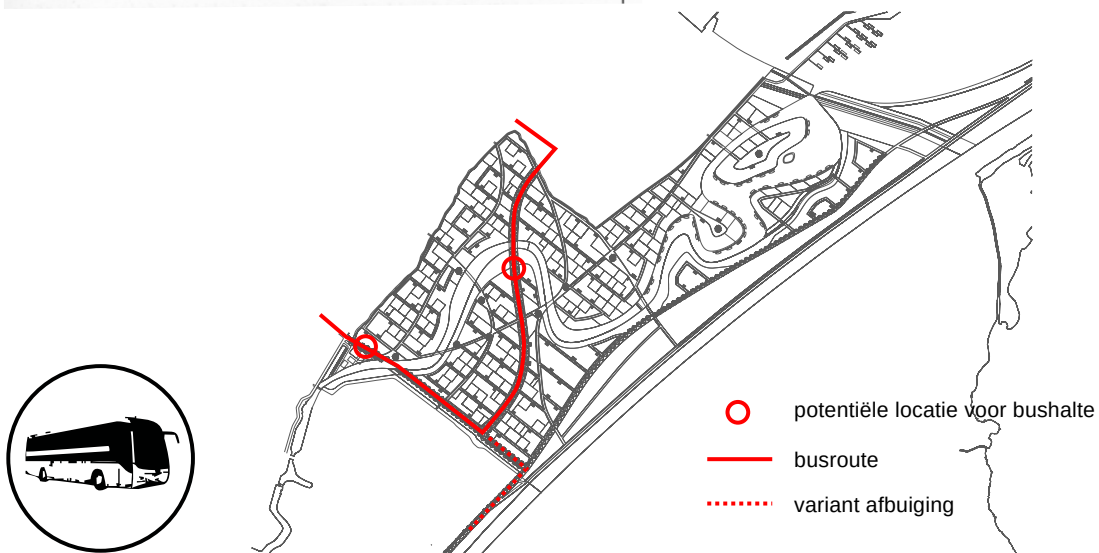
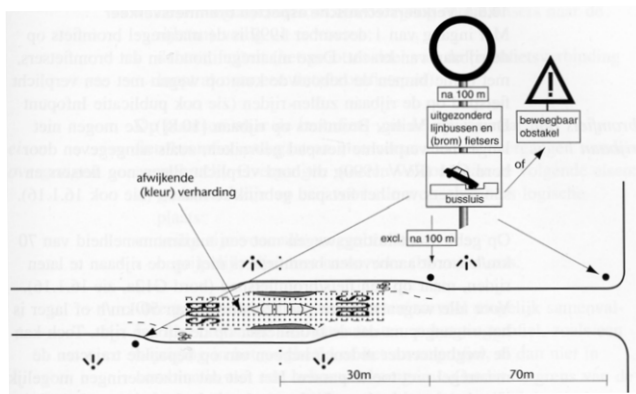
Openbaar busvervoer

Openbaarvervoerlijnen maken in het algemeen gebruik van gebiedsontsluitingswegen. Daar waar de centrale as in het plangebied aansluit op de Simone de Beauvoirlaan (Huizen) ligt een bussluis, zodat alleen busverkeer kan doorrijden; er is geen verbinding voor autoverkeer.

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor een (doorgaande) busverbinding richting Huizen/Hilversum en richting A27, via de Bijvanck (Viersloot, De Noord, Stichtseweg). Op deze route tussen de Simone de Beauvoirlaan en de Aristoteleslaan wordt, centraal in het plangebied, een bushalte ingericht. Op de verlengde Aristoteleslaan wordt een tweede halte ingericht, onder andere gericht op de woondienstenzone in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied.

Inzet is een aanpassing van een bestaande lijn van het ontsluitende busnet. Met de provincie Noord-Holland (aanbesteder), busmaatschappij Connexxion en de gemeente Huizen zal nader overlegd worden over de invulling van de busverbinding.

Een optie is om de lijn door de Blaricummermeent aan de zuidzijde niet af te buigen richting Aristoteleslaan, maar richting Stichtseweg, waardoor er een directere ontsluiting naar de aansluiting van de A27 ontstaat.



Hoogwaardig openbaar vervoer

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor de aanleg van twee hoogwaardige openbaarvervoerverbindingen die in het streekplan van de provincie Noord-Holland zijn opgenomen. Het gaat om de mogelijke aanleg van de Stichtselijn en de Gooise Ring.

Stichtselijn

De Stichtselijn is de benaming voor de mogelijk te ontwikkelen lightrailverbinding tussen Almere en Utrecht. De spoorlijn wordt noodzakelijk geacht gezien de verwachte groei van Almere en als gevolg daarvan de toename van de vervoersspanning tussen deze steden. Het geplande tracé van de Stichtselijn is grotendeels gebundeld met de A27 en loopt langs de oostgrens van de Blaricummermeent. De aanleg van de lijn is naar verwachting niet eerder dan 2030.

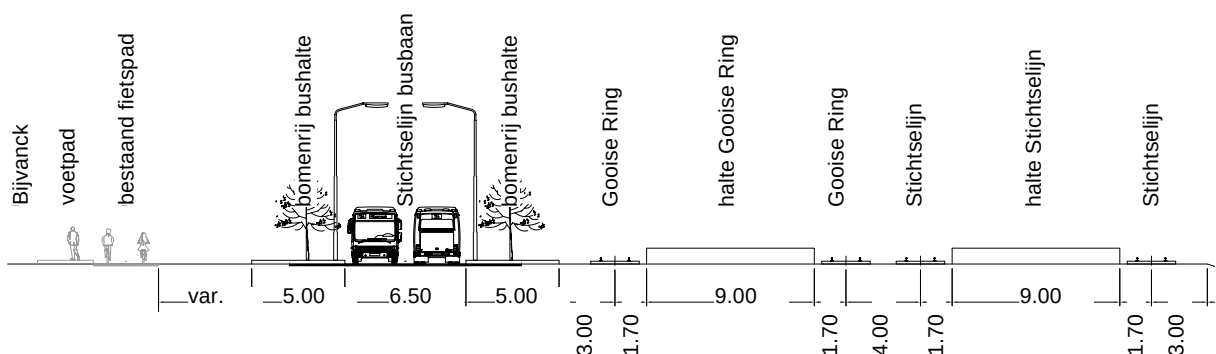
De noodzakelijke ruimte reservering langs de A27 is verder onderzocht aan de hand van schetsontwerptekeningen van de spoorbaan. In het plangebied is een strook variërend van ruim 35 meter tot bijna 50 meter vrijgehouden van bebouwing, ten behoeve van de eventuele aanleg van de Stichtselijn. Richting Stichtsebrug stijgt de spoorbaan en neemt de ruimte reservering toe tot ruim 70 meter.

Gooise Ring

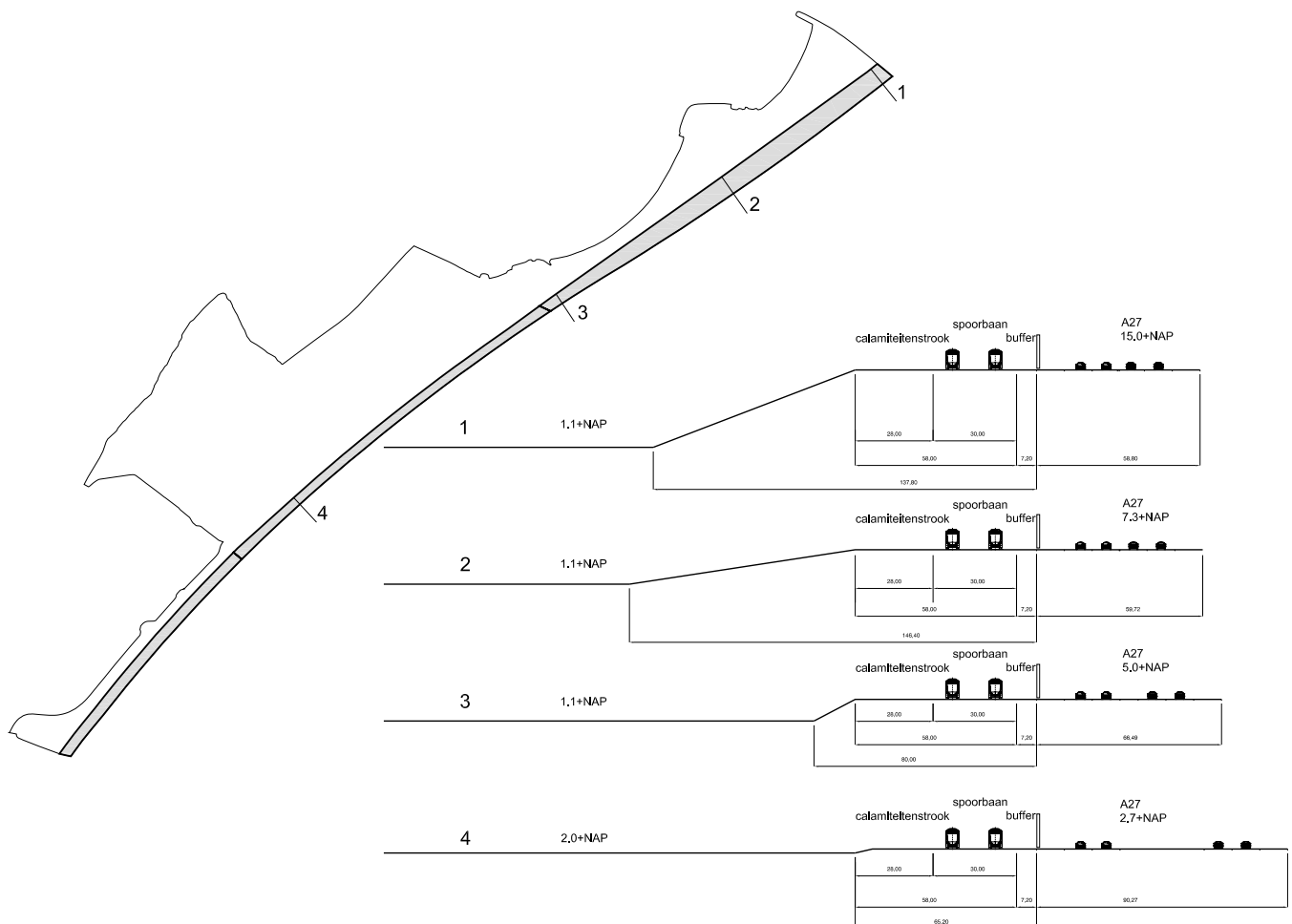
De Gooise Ring is de benaming voor een hoogwaardige openbaarvervoerverbinding in de vorm van een snelle busverbinding (en in het eindbeeld wellicht een sneltram) tussen plaatsen in de Gooi en Vechtstreek. Het geplande tracé loopt ter hoogte van de Meent over de verlengde Aristoteleslaan en de Stichtseweg, richting de Randweg Oost. Het tracé wordt ingepast tussen het bestaande fietspad en de bestaande watergang.

Halteplaats Stichtselijn - Gooise Ring

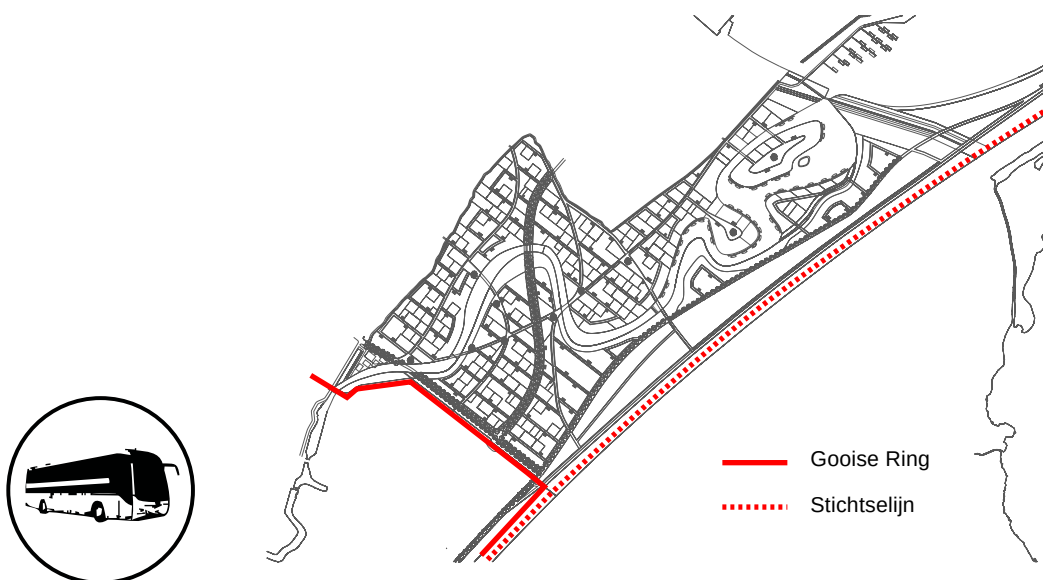
Nabij de Bijvanck ter hoogte van de aansluiting van de Stichtseweg - Randweg Oost is ruimte gereserveerd voor de inpassing van een haltelocatie. Een haltelocatie ter hoogte van de Bijvanck heeft de voorkeur boven een haltelocatie ter hoogte van de Meent vanwege de bereikbaarheid voor het autoverkeer (potentiële park + ride locatie: P + R) en de ligging ten opzichte van de voedingsgebieden van de lijn (de Meent, de Bijvanck en Randweg (P+R)). Deze locatie is in overeenstemming met de wens van de provincie Noord-Holland.

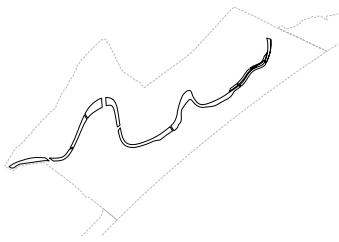


Referentieprofiel voor busroute, centrale as.

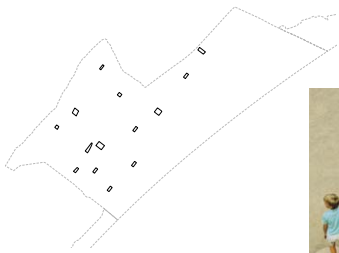
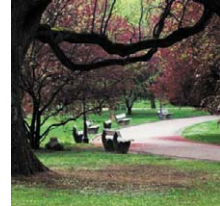


Profielen van de HOV maken het hoogteverschil tussen HOV en woonwerkdorp zichtbaar.

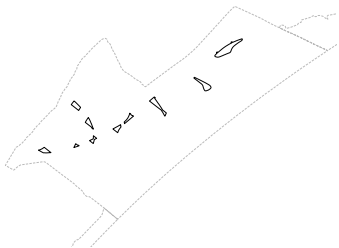
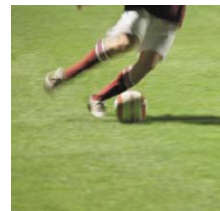




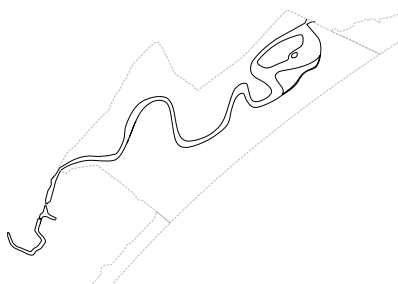
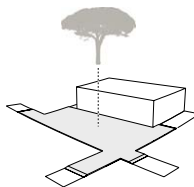
Lineair park



Speelplekken



Pleinen



Rivier



4.7 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht met een lineair park, speelplekken, pleinen, straten en een rivier. Daarnaast worden een aantal eilanden voorgesteld: 'het eiland der geliefden' op zwemafstand van het strand; 'het vogeleiland', een eiland speciaal ingericht voor vogels; en een eiland dat mogelijk gebruikt kan worden als dierenbegraafplaats.

Lineair park

Het groen in de Meent is geconcentreerd in een park dat langs de rivier loopt. Dit park verbindt het bestaande groen uit de Bijvanck met het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug. Rietoevers in de rivier fungeren daarnaast als ecologische verbinding met de ecologische natuuroevers langs het Gooimeer. Het park maakt dat de rivier aan één zijde openbaar toegankelijk is voor alle bewoners van Blaricum en daardoor optimaal beleefd kan worden. Het kent een eenvoudige inrichting van gras met bijzondere solitaire bomen en groepen van sierheesters. De solitaire bomen zijn parkbomen met een hoge sierwaarde. De paden worden uitgevoerd in sierasfalt, zodat ze ook benut kunnen worden door skaters en skeelers en goed toegankelijk zijn voor mindervaliden.

Speelplekken

De speelplekken worden verdeeld over de Meent. Er is een indeling gemaakt in drie typen speelplekken voor drie verschillende leeftijdsgroepen (kinderen tot zes jaar, kinderen tot twaalf jaar en kinderen vanaf twaalf jaar). De plekken voor kinderen tot zes jaar liggen maximaal 100 meter van de huizen vandaan. Zij worden ingericht met speelobjecten. Die voor kinderen tot twaalf jaar liggen op een afstand van maximaal 300 meter van de woningen vandaan. Zij kunnen worden ingericht als trapveld of met een speelobject. Centraal in de wijk, in het lineaire park, wordt een groot multifunctioneel speelterrein aangelegd voor kinderen vanaf twaalf jaar.

Pleinen

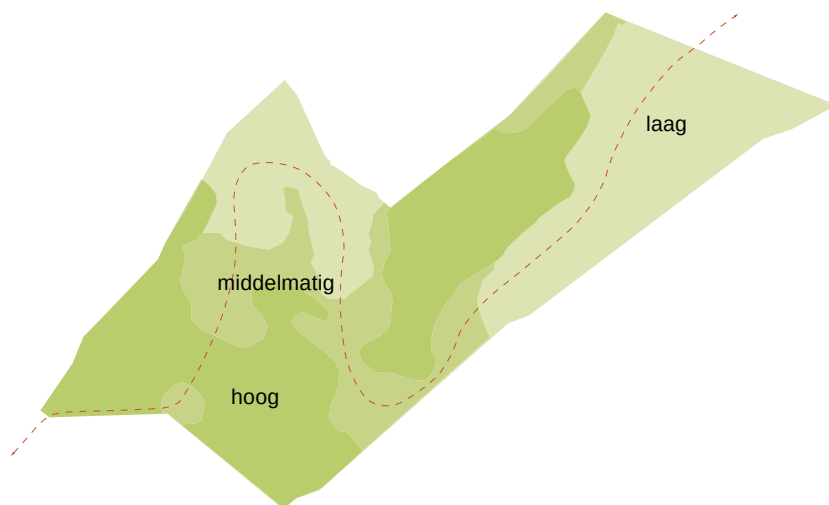
In het plan liggen tien pleinen, op de plaatsen waar de appartementencomplexen liggen en waar de wegen samenkomen. Op de pleinen wordt één monumentale bijzondere boom aangeplant. Ieder plein krijgt een andere boom. Zo ontstaan plekken die voor oriëntatie en identiteit in de wijk zorgen. De pleinen liggen vooral in het deelgebied Stroom, omdat hier de meeste appartementen gesitueerd zijn en de meeste wegen samenkomen. De pleinen worden in een hoogwaardige verharding uitgevoerd.

Rivier

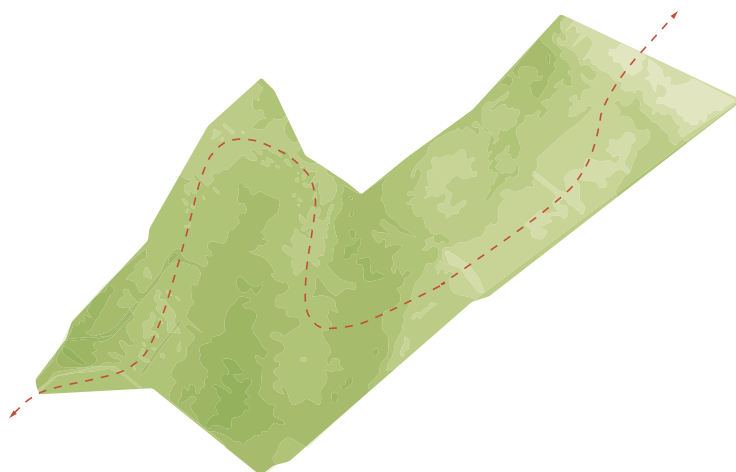
De nieuwe rivier is een herkenningspunt in de nieuwe wijk en geeft daarmee een duidelijke identiteit. De rivier sluit aan op het water van de Bijvanck en loopt naar het Gooimeer. Door de kronkelende loop ervan liggen bovendien zoveel mogelijk woningen in de nabijheid van de rivier. Daarmee ontstaat een bijzondere woonkwaliteit in het gebied. De loop van de rivier is gebaseerd op de bodem en de afstand tot de randen van de Meent.

Belangrijk bij het ontwikkelen van de visie op de Blaricummermeent, was de voorwaarde dat het gebied sterk georiënteerd zou zijn op het water (11% van het totale oppervlak moest uit water bestaan). Met het realiseren van de rivier wordt ruim voldaan aan het gewenste percentage water in het gebied. De rivier heeft een minimale breedte van 20 meter en een maximale breedte van 100 meter en loopt door de deelgebieden: Stroom en Delta. De rivier in deelgebied Stroom is smaller en het waterpeil sluit aan op dat van de Bijvanck. De rivier in deelgebied Delta is breder en het waterpeil sluit aan op het waterpeil van het Gooimeer. Op de overgang van de twee deelgebieden ligt een stuw. Tussen het Gooimeer en deelgebied Delta ligt een sluis. In deelgebied Delta ligt een eiland in de rivier en loopt een kleine aftakking van de rivier door het bos, die speciaal voor kleine bootjes en kano's gebruikt kan worden.

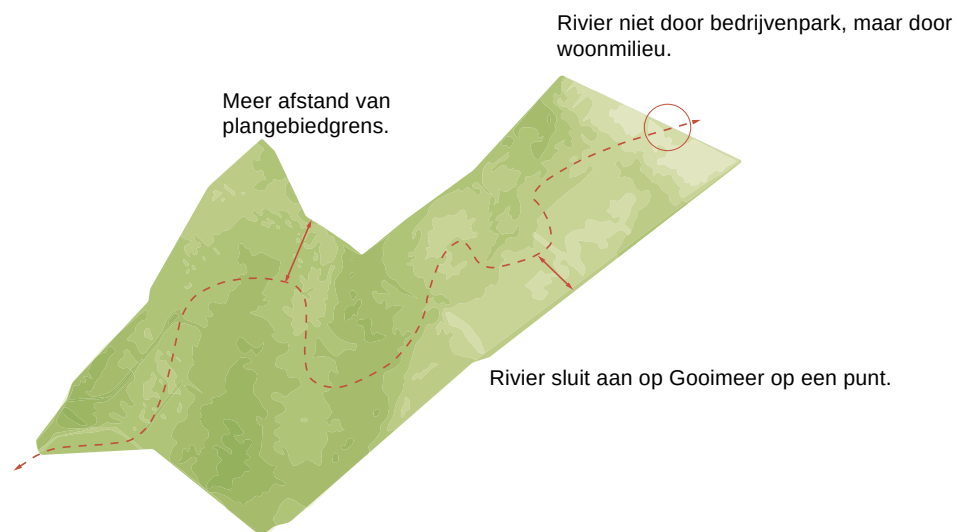
Onderstaande schema's tonen welke parameters van invloed zijn geweest op de uiteindelijk voorgestelde loop van de rivier; het gaat om onder andere de archeologische verwachting, maaiveldhoogtes, afstanden vanaf de randen, percentage wateroppervlak en oeverlengte.



Archeologische verwachting.



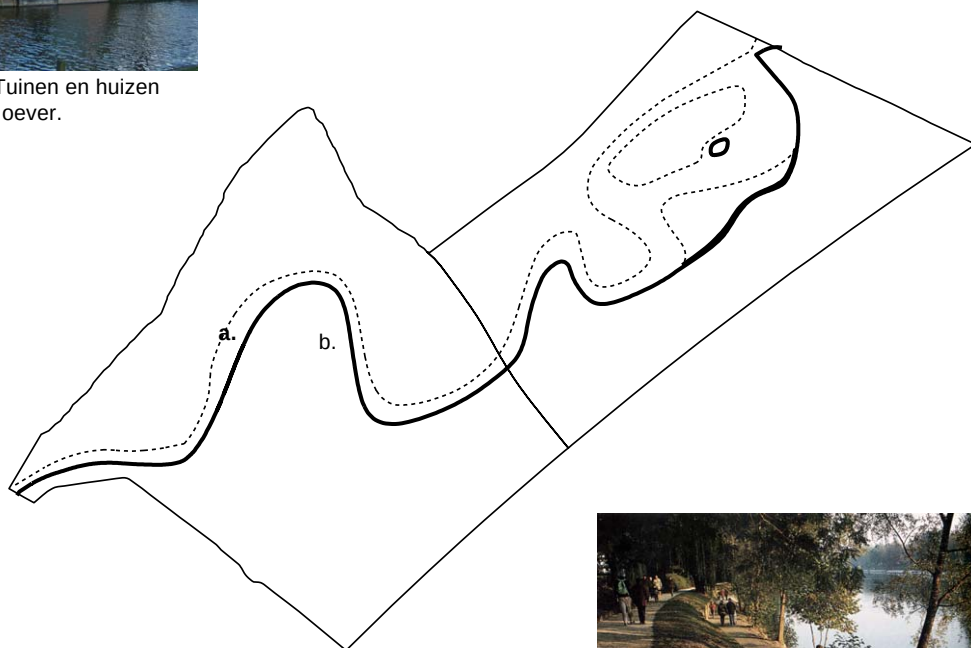
Maaiveldhoogten.



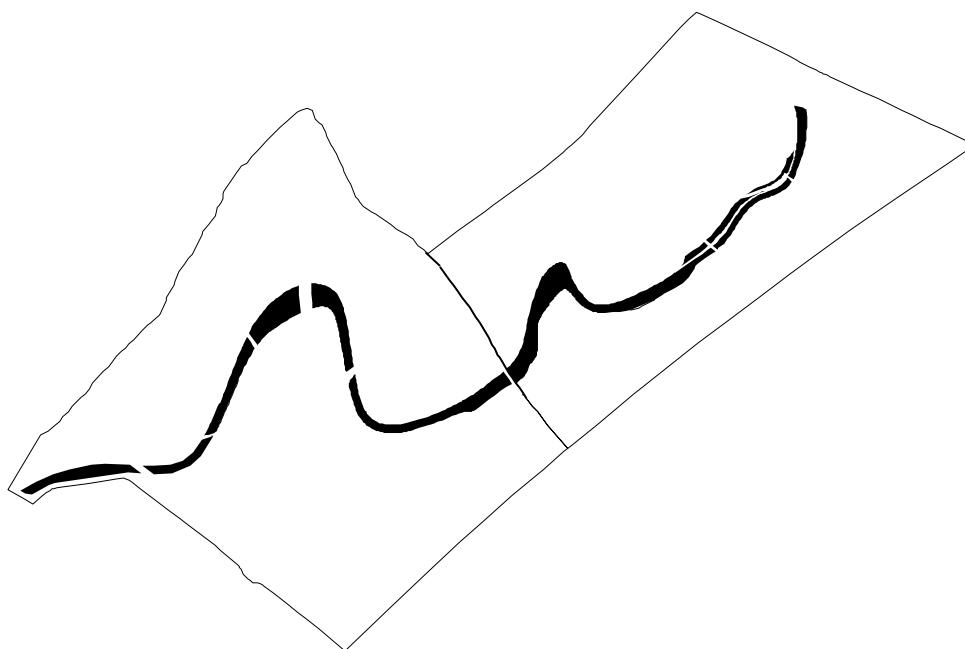
Verdere parameters.



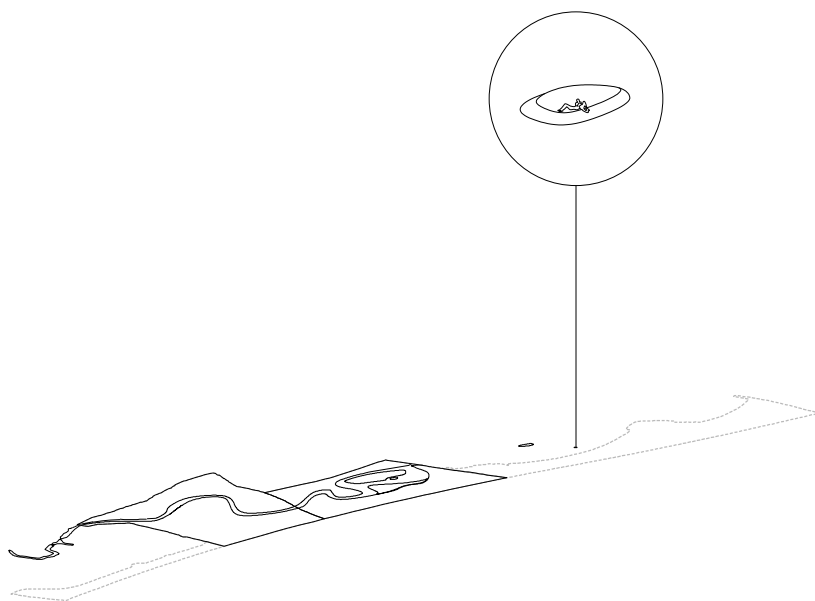
a. Privé-oever. Tuinen en huizen grenzen aan de oever.



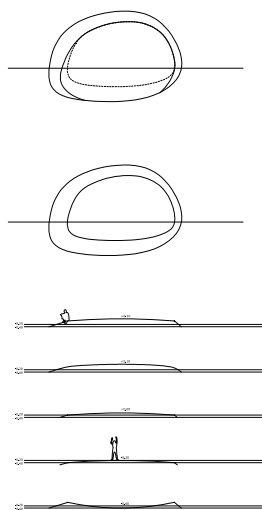
b. Openbare oever met zachte oevers.



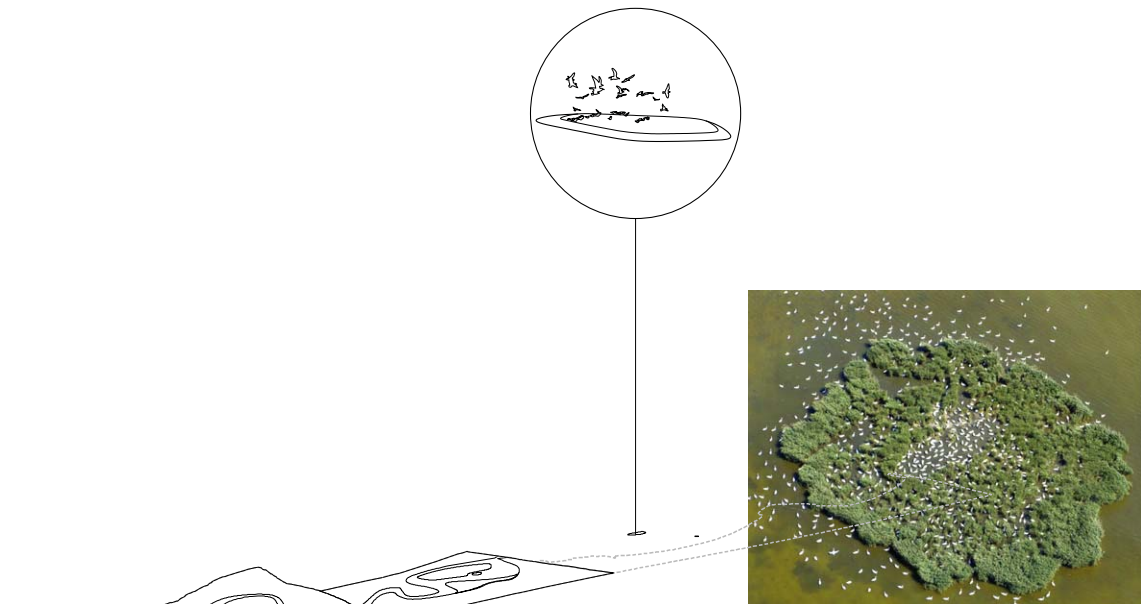
Het lineair park.



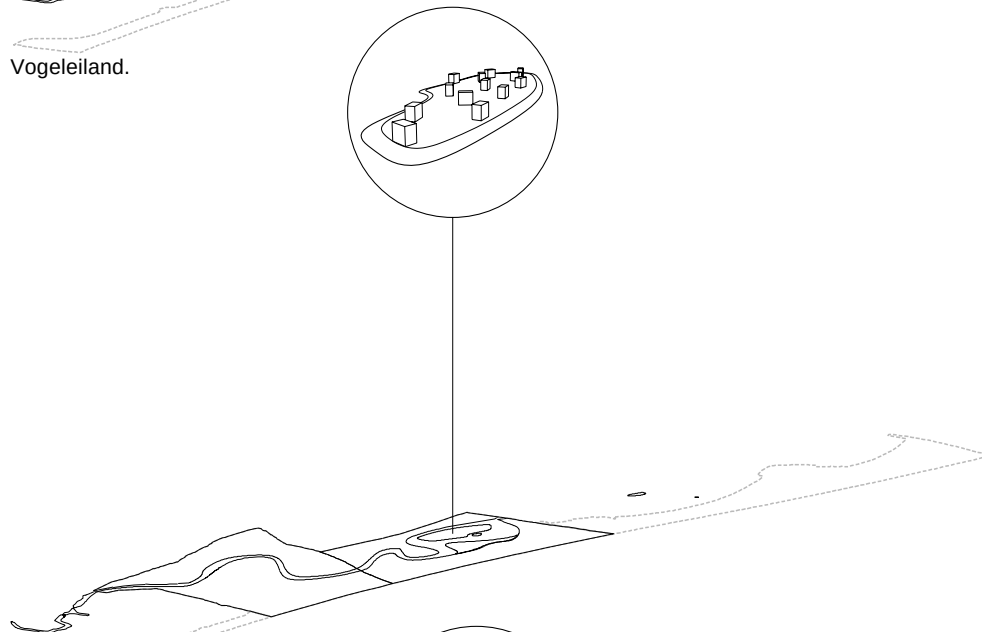
Eiland der Geliefden, zwemeiland.



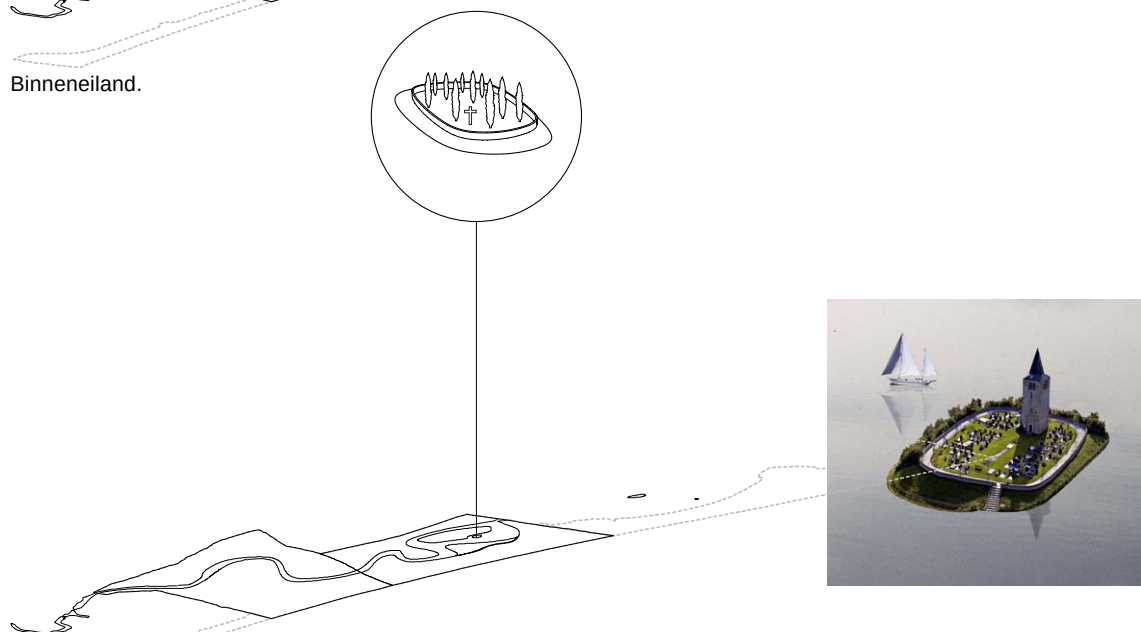
Het 'eiland der geliefden' ligt op zwemafstand van het strand en is een klein eiland dat overstroombaar is.



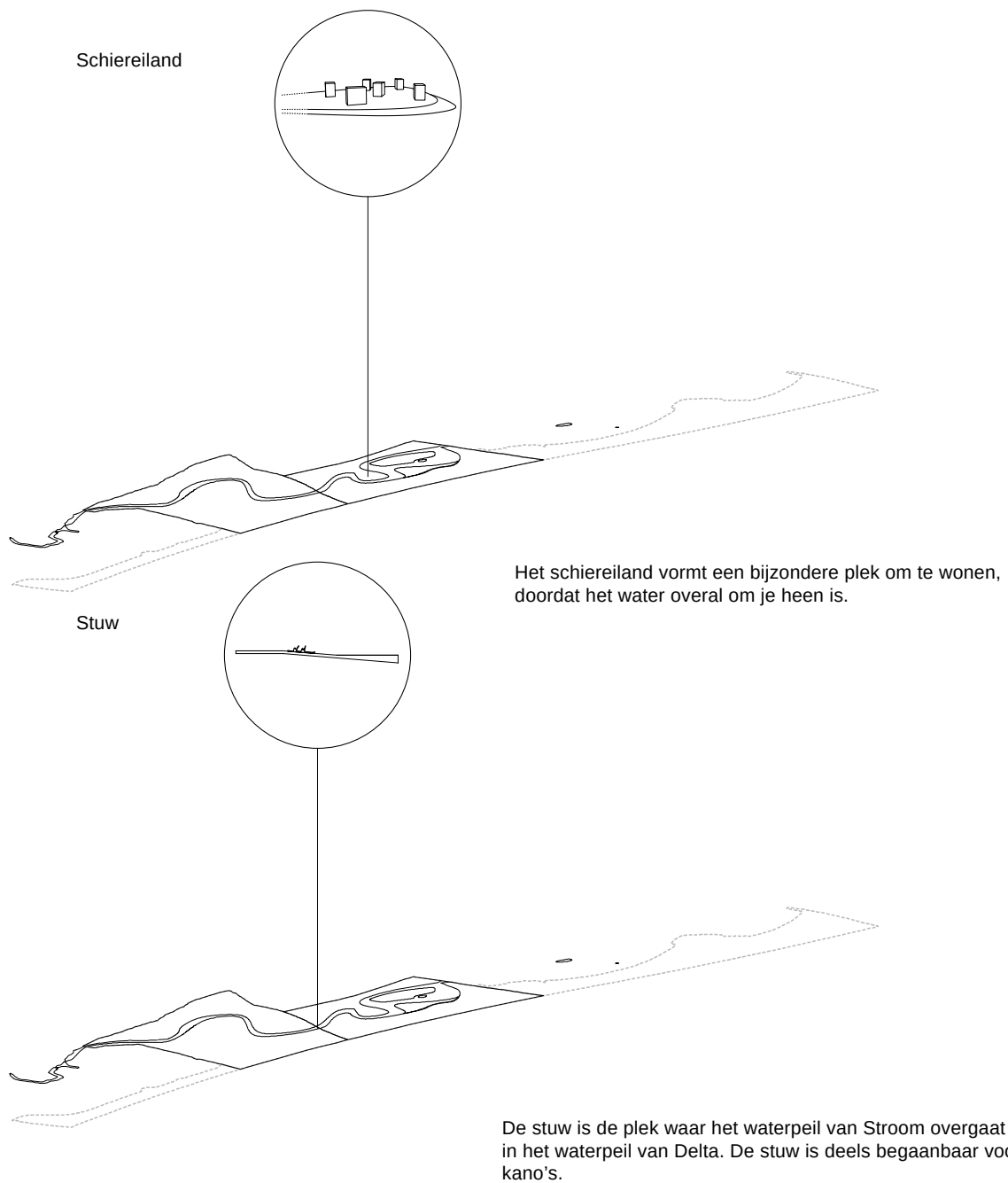
Vogeleiland.

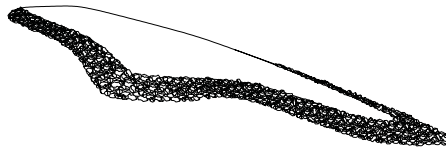
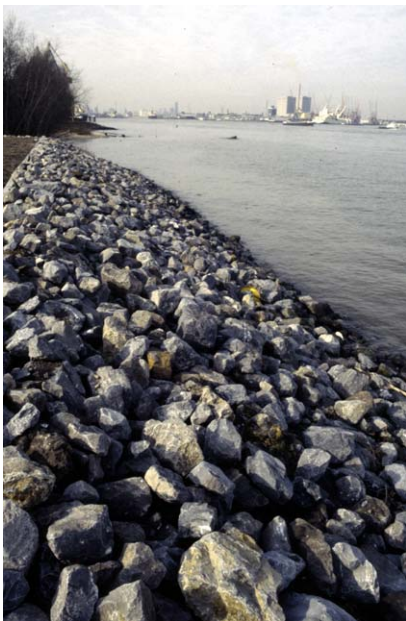
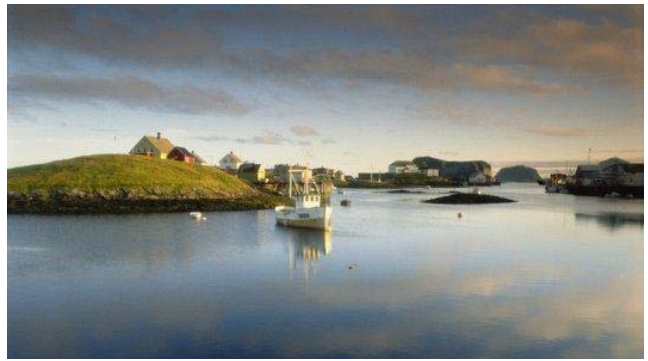
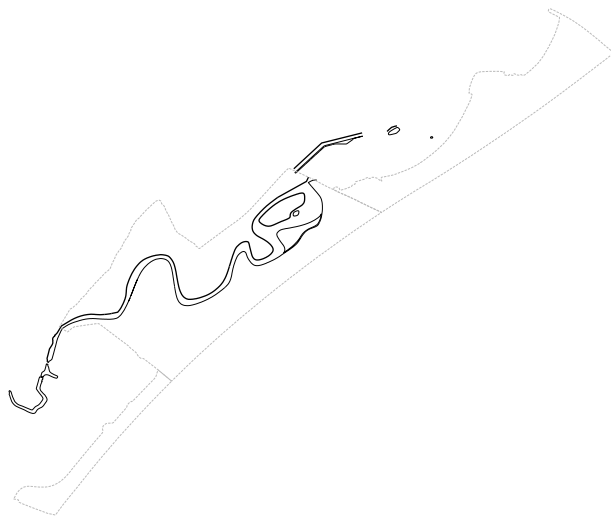


Binneneiland.

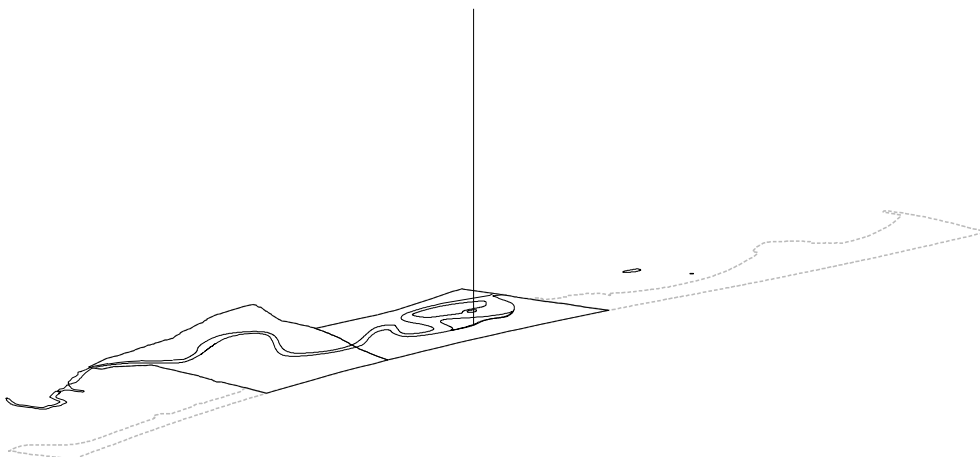


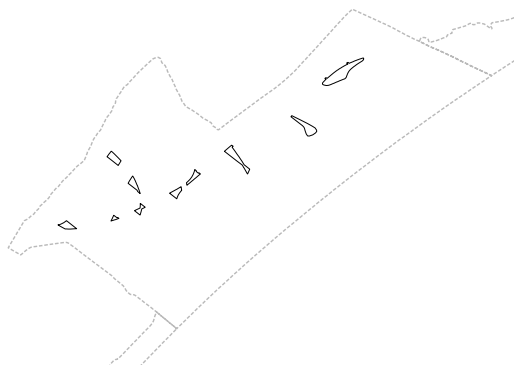
Dierenbegraafplaatseland.





Basalttaluds als golfbrekers in de ecologische oeverzone. Achter de golfbreker kan zand worden aangebracht dat zodoende in de luwte ligt. Basalt kan tevens gebruikt worden in de doorgroeiconstructie ten behoeve van rietoevers en sluit goed aan bij de kustzone van Huizen.





Monumentale bomen markeren de pleinen en zorgen voor oriëntatie in de wijk.



Een herkenbaar bomenlint langs de rivier zou in het voorjaar een spectaculair beeld kunnen vormen.

4.8 Randen en overgangen

De Meent grenst aan de zuid- en westzijde aan de bestaande woongebieden de Bijvanck en het Vierde Kwadrant. De verlengde Aristoteleslaan vormt de grens met de Bijvanck. In het profiel is het bestaande fietspad opgenomen, een reservering voor de Gooise Ring, de bestaande watergang en een gebiedsontsluitingsweg met laanbeplanting. Er is een wegverbinding tussen de Meent en de Bijvanck. In de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied is de woondienstenzone gesitueerd, deze locatie ligt aan het water en centraal tussen de verschillende wijken.

De aansluiting van het plan de Meent met het Vierde Kwadrant in Huizen is voornamelijk functioneel. Er is één directe auto-ontsluiting opgenomen, een aansluiting op de bestaande Aristoteleslaan ter hoogte van de sportvelden; de verlengde Aristoteleslaan. Daarnaast is er sprake van drie voet- fietsverbindingen en een busverbinding.

Aan de noordzijde grenst het plan aan het Gooimeer. De rand bestaat hier uit een waterkering inclusief sluis. Aan de waterzijde van de waterkering ligt een ecologische rietoever. In het Gooimeer wordt een grote pier aangelegd met daaraan steigers met drijvende woningen. De oostzijde van het plan grenst aan de rijksweg A27. Langs de A27 wordt ruimte gereserveerd voor de toekomstige aanleg van de HOV Stichtselijn.

4.9 Zone Stichtseweg

De Stichtseweg behoudt haar groene inrichting en vormt tevens de entree naar de wijken de Bijvanck en de Meent. De groene zone langs de Stichtseweg maakt onderdeel uit van de groene verbinding Warandepark-Zone Stichtseweg-Lineair park tussen Blaricum Dorp en het Gooimeer.

In de zone ligt een auto-ontsluiting, een langzaamverkeersroute, een transferium, een geluidswering en een reservering voor de HOV, alles in een groene setting, ter plaatse van de kruising met de randweg. Bij de aansluiting Stichtseweg - Randweg Oost moet de kruising worden aangepast om de toename van autoverkeer, als gevolg van nieuwe woningen, in de Meent goed te kunnen verwerken.

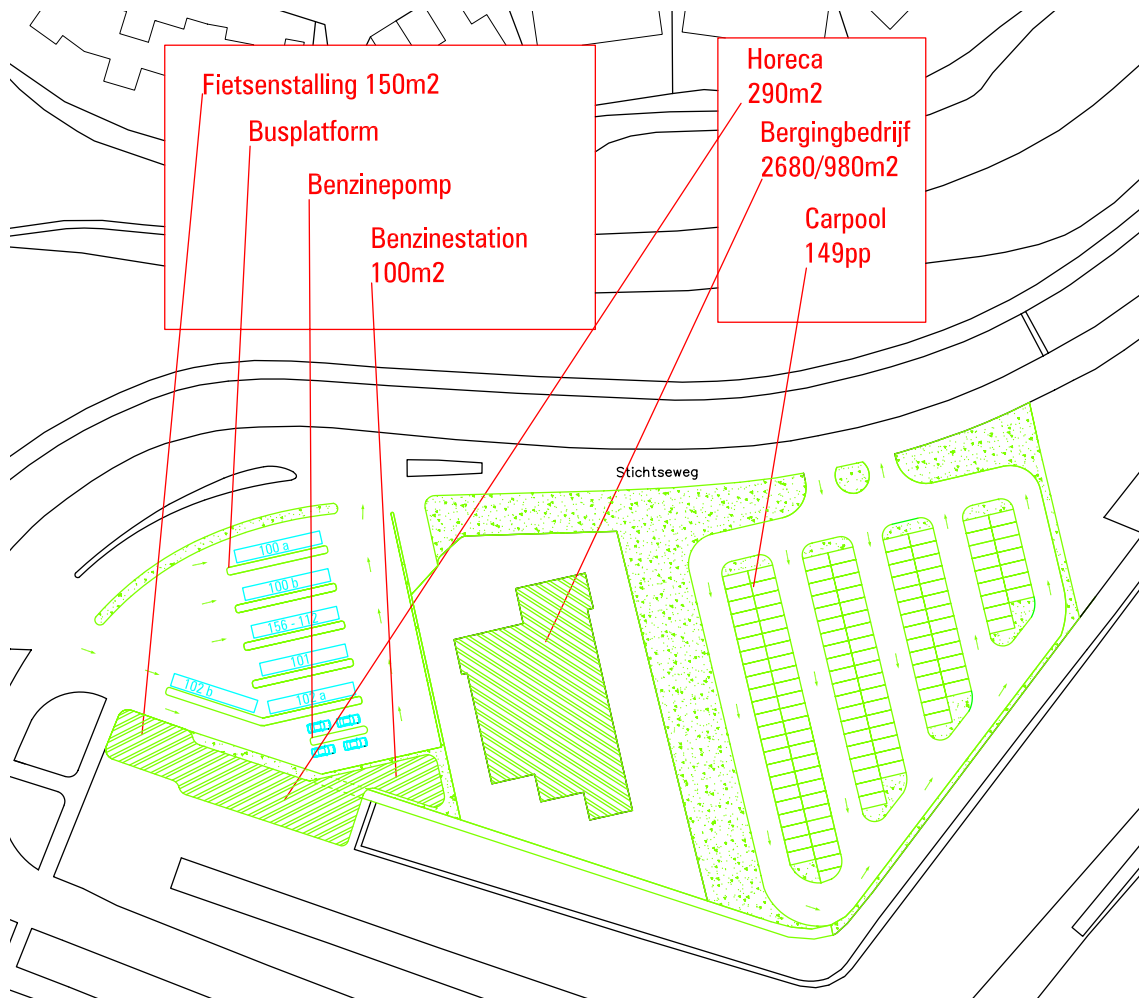
4.9.1 Transferium Stichtseweg

In de 'oksel' van de aansluiting Stichtseweg - Randweg Oost is op dit moment het takel- en bergingsbedrijf van Dorrestein gevestigd. In deze hoek bevinden zich ook de carpoolplaats en het overstapstation voor de regionale openbaarvervoerlijnen. Naast het bedrijf van Dorrestein ligt een stuk braakliggend terrein. De huidige carpoolplaats heeft onvoldoende capaciteit en moet op korte termijn worden uitgebreid tot 44 parkeerplaatsen. In de schets is een maximale parkeercapaciteit van circa 150 parkeerplaatsen aangegeven. Het uiteindelijke aantal is afhankelijk van de omvang van het transferium en in dit stadium nog niet berekend. Het overstapstation van de openbaarvervoerlijnen is op dit moment inefficiënt ingericht. Er zijn onvoldoende busplatforms en de draaicirkels zijn erg krap, waardoor rijtijden van de bussen nadelig worden beïnvloed. Deze situatie moet worden geoptimaliseerd.

Dit gegeven en de wetenschap dat op deze locatie in de toekomst een overstapstation voor de HOV-lijnen Stichtselijn en Gooise Ring moet worden gecreëerd, vormen genoeg reden om op deze locatie een transferium te ontwikkelen. De volgende functies zouden op een dergelijke transferiumlocatie een plek kunnen krijgen:

- takel- en bergingsbedrijf Dorrestein;
- overstapstation regionale buslijnen, 5 platformen noodzakelijk;
- overstapstation HOV-lijnen Stichtselijn en Gooise Ring;
- fietsenstalling;
- carpoolplaats, 44 parkeerplaatsen;
- benzinestation;
- bijbehorende voorzieningen, zoals lichte horeca.

Zo ontstaat in de toekomst een overstaplocatie waar een prettige verblijfskwaliteit heerst. In de onderstaande schets is aangegeven dat het beoogde programma op deze locatie kan worden ingepast.



4.10 Recreatiegebied Voorland Stichtsebrug

Het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug is op dit moment niet meer dan een zandstrand met de meest noodzakelijke voorzieningen. De ontwikkeling van woonwerkdorp de Meent geeft aanleiding om dit gebied te ontwikkelen tot een hoogwaardig recreatiegebied met betekenis voor heel Blaricum. Er kan op deze locatie een nieuw soort levendigheid worden ontwikkeld.

4.10.1 Opwaardering recreatiegebied

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 zonzanbidders 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. Een haalbaarheidsstudie heeft uitgewezen dat een jachthaven met minimaal 350 ligplaatsen marktpotentie heeft, in de kom is plek voor maximaal 650 ligplaatsen. Voor de inrichting van de jachthaven zijn twee varianten gemaakt. Variant 1 gaat uit van steigers die aansluiten op het vaste land aan de oostzijde.

Variant 2 gaat uit van steigers die aansluiten op een grote steiger of dam die aantakt op het vasteland aan de zuidzijde. Ten behoeve van de golfslag wordt in beide varianten 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 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 aantal benodigde parkeerplaatsen voor de jachthaven met 350 ligplaatsen bedraagt 175 (0,5 parkeerplaats per ligplaats). De ligging van deze parkeerplaatsen is afhankelijk van de gekozen inrichtingsvariant voor de jachthaven. In variant 1 kunnen de parkeerplaatsen nabij de steigers worden gesitueerd. In variant 2 kunnen de parkeerplaatsen worden ingepast tussen de bestaande beplanting en worden gecombineerd met de parkeerplaatsen, benodigd voor de recreanten. Voor het recreatiestrand wordt het huidige aantal parkeerplaatsen teruggebracht. Deze parkeerplaatsen krijgen een groene uitstraling door bijvoorbeeld parkeren op grasstenen mogelijk te maken. Zo houdt het gebied wanneer er niet geparkeerd wordt toch een groen karakter.



Vooralsnog wordt uitgegaan van de realisatie van de jachthaven conform variant 1. Deze variant is beter voor de bedrijfsvoering en de logistiek van de jachthaven omdat de loopafstand van de parkeerplaats tot aan de boot veel korter is. Het voordeel van variant 2 is dat de bestaande oever en het bosgebied aan de oostzijde onaangetaast blijven en dat de natuurwaarde gehandhaafd kan blijven. Nader onderzoek naar de flora en fauna in dit gebied moet uitwijzen wat de natuurwaarde van dit gebied is en of de realisatie van de jachthaven volgens variant 1 mogelijk is.

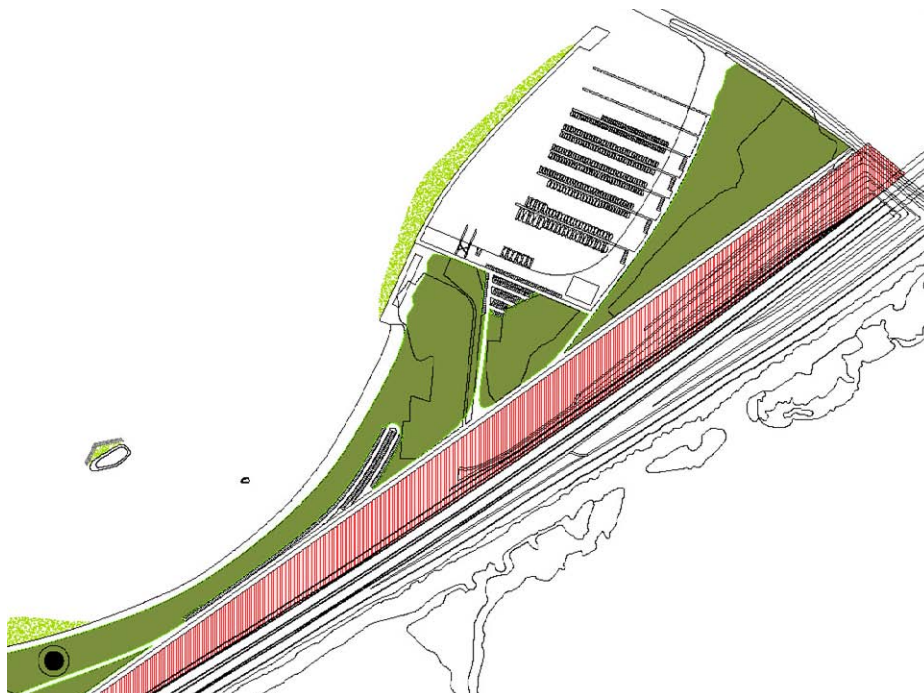
Het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug krijgt met deze invulling een groen, natuurlijk karakter. Het vormt een zachte geleidelijke overgang tussen dorp en natuur en is daarmee een ontmoetingsplek voor alle Blaricummies.

4.10.2 Reddingsbrigade

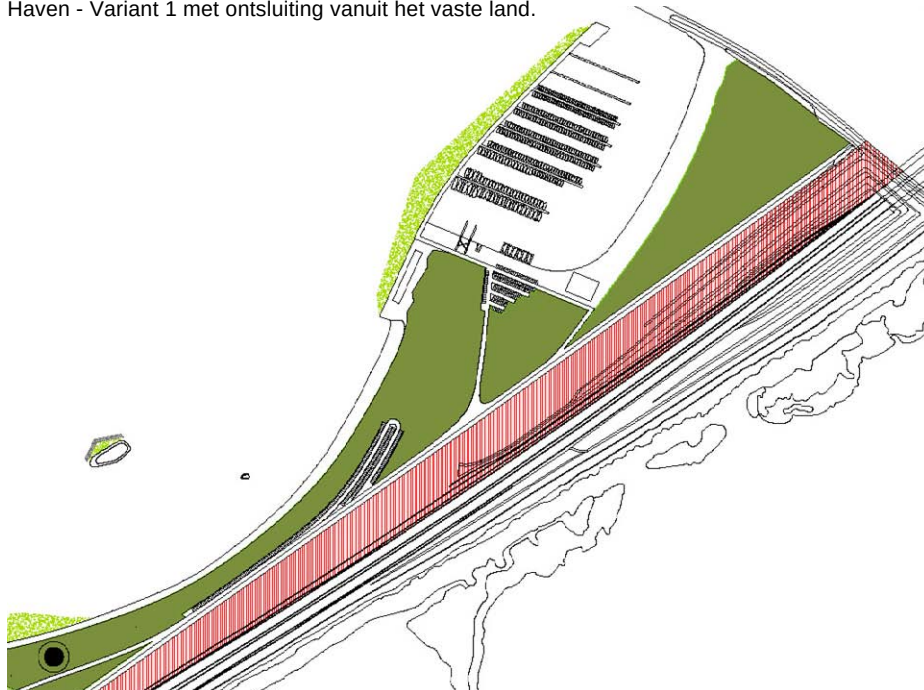
Direct ten noorden van het huidige strand beschikt de Reddingsbrigade Blaricum over een reddingspost. Deze reddingspost bestaat uit een houten loods met een oppervlak van circa 230 m². De accommodatie biedt momenteel te weinig ruimte aan de brigade. Het spreekt voor zich dat de rol van de reddingspost in de toekomst, mede als gevolg van de realisatie van een jachthaven en de ontwikkeling van de Blaricummermeent, alleen maar zal toenemen.

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.

Uitgaande van de huidige ruimteproblemen en de toekomstige ontwikkelingen dient derhalve bij de herontwikkeling van het recreatiegebied rekening te worden gehouden met een ruimtereservering voor een reddingspost van circa 275 tot 335 m².

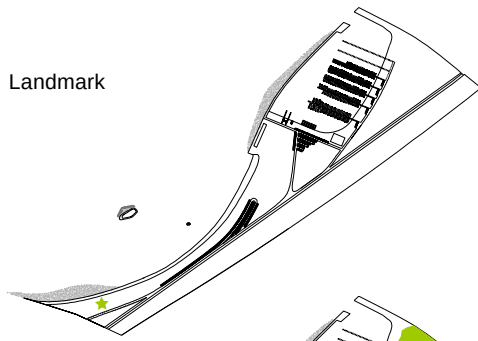


Haven - Variant 1 met ontsluiting vanuit het vaste land.

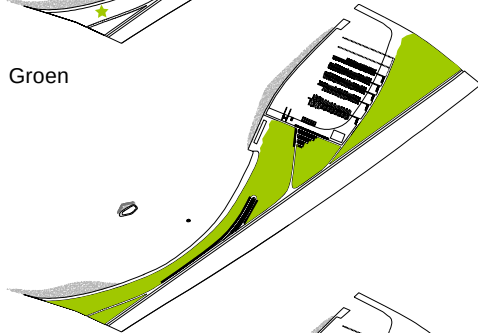


Haven - Variant 2 met steigerontsluiting.

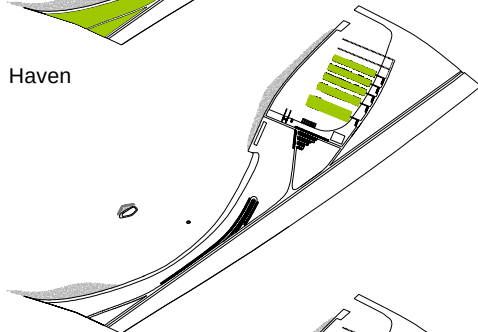
Landmark



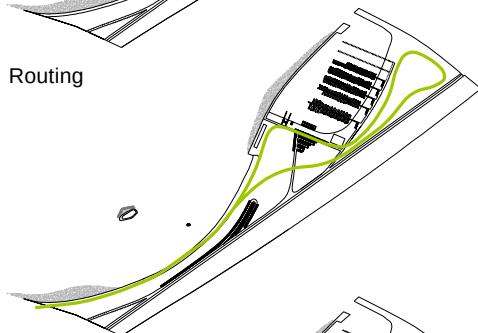
Groen



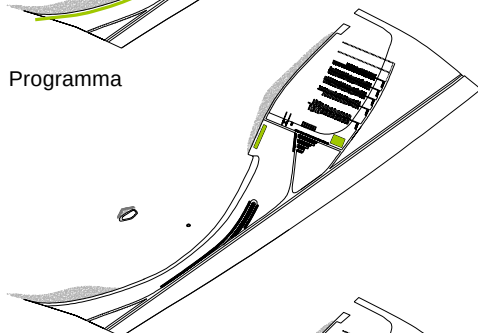
Haven



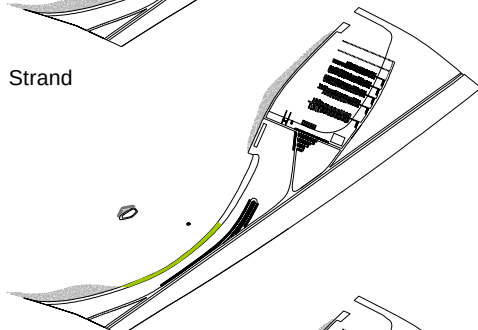
Routing



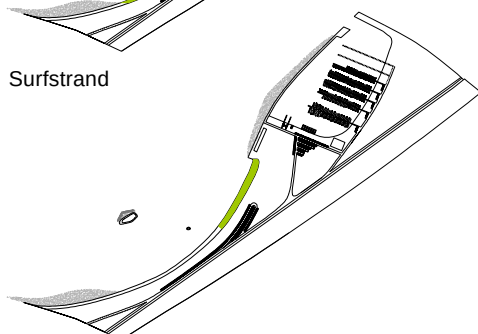
Programma



Strand



Surfstrand



Ruimtelijke opbouw van het recreatiegebied in onderdelen.

Nadere invulling en detaillering

5

5.1 Inleiding

Voor de Meent is een ruimtelijk raamwerk ontwikkeld en uitgewerkt dat moet worden ingevuld met een woningbouwprogramma en een bedrijvenpark. Naast dit primair functionele aspect moet het basisplan voor de Meent aan een groot aantal inrichtingseisen voldoen, waarvan de belangrijkste in dit masterplan worden belicht. Uiteraard is in het Integraal Programma van Eisen (IPvE) reeds uitvoerig ingegaan op een aantal thema's, maar met name ten aanzien van archeologie, ecologie en natuurontwikkeling, energievisie en de inpassing van een jachthaven hebben aanvullende onderzoeken plaatsgevonden. De resultaten van die onderzoeken zullen in dit hoofdstuk worden weergegeven en als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de Meent worden gehanteerd.

5.2 Duurzaam bouwen

In het IPvE is opgenomen dat de Blaricummermeent duurzaam ontwikkeld zal worden. Duurzaamheid is een term die voor het eerst werd gebruikt in het begrip duurzaam bouwen. Inmiddels wordt de term door velen gebruikt en heeft betekenissen gekregen die variëren van kwaliteit tot veilig of langdurig. Het begrip duurzaam ontwikkelen zoals dat gebruikt gaat worden bij de ontwikkeling van de Blaricummermeent, is als volgt nader omschreven:

- Duurzaam ontwikkelen is het verantwoord gebruik van grondstoffen en ruimte.
Met grondstoffen worden bedoeld grondstoffen die aanwezig zijn op de locatie (bodem, water en lucht) en grondstoffen die op de locatie gebracht gaan worden (bouwmaterialen en energie).
- Duurzaam ontwikkelen heeft niet alleen betrekking op verantwoord gebruik van grondstoffen tijdens de bouw, maar ook op het toekomstig gebruik van datgene wat gebouwd is.
- Duurzaam ontwikkelen gaat om het maken van bewuste keuzes in ontwerp en materiaal; het hoeft daarmee niet noodzakelijk de duurste oplossing te zijn. Kosten van materiaal en ontwerp, maar ook de levensduur en de kosten van onderhoud worden zorgvuldig tegen elkaar afgewogen.

5.2.1 Ambitie

Senter/NOVEM (het agentschap voor duurzaamheid en innovatie van het Ministerie van Economische Zaken) maakt voor Duurzaam Bouwen en Klimaatbeleid onderscheid in drie ambitieniveaus: het actief, het voorlopend en het innovatief niveau. Deze ambities gaan telkens een stap verder dan de wettelijke norm. De gemeente heeft aangegeven de Meent op voorlopend niveau te willen ontwikkelen. De eisen die voor duurzaamheid in het IPvE zijn opgenomen komen hieruit voort.

5.2.2 Onderwerpen

Hieronder wordt per onderwerp aangegeven hoe de randvoorwaarden met betrekking tot het duurzaamheidsaspect uit het IPvE, alsmede uitgangspunten die meer richtinggevend van aard zijn, terugkomen in het masterplan.

Openbare ruimte

Uitgangspunten uit het IPvE: Multifunctioneel bruikbaar, aaneengesloten gebieden, hoge toekomstwaarde, onderhoudsarm, participatie in onderhoud door bewoners.

De aaneengesloten en multifunctionele ruimte wordt gevonden in het lineaire park naast de prominent aanwezige rivier. De pleinen die ontstaan bij kruisingen van wegen bieden allerlei gebruiksmogelijkheden, een en ander afhankelijk van keuzes die gemaakt zullen worden bij

de uiteindelijke inrichting. Collectieve afvalinzameling vindt ondergronds plaats. Participatie in onderhoud door bewoners wordt in deze fase van planontwikkeling niet voorzien.

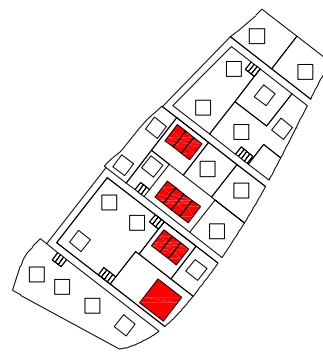
Woningbouw/Bedrijven

Randvoorwaarden uit het IPvE: Stimulering van duurzaam bouwen.

Uitgangspunten: Collectieve voorzieningen in het kader van parkmanagement.

Rekening houden met mogelijkheid van groei op de locatie om uitstroom van bedrijven te beperken, gebruik bedrijventerrein zowel overdag als 's nachts.

In het IPvE is uitgesproken dat 70% van de bebouwing zongericht verkaveld zal worden, de verkaveling is zodanig gekozen dat realisatie van deze doelstelling mogelijk is. In het traditionele bedrijvengedeelte aan de oostzijde van de Meent kan parkmanagement eenvoudig worden gerealiseerd. Het woonwerkdorp biedt in deze een uitdaging. Door vermenging van wonen en werken in een woonwerkdorp ontstaat een geheel waar zowel overdag als 's avonds gebruik van wordt gemaakt.



Water

Randvoorwaarden uit het IPvE: Geen of minimale grondwaterstandverlaging, vasthouden en bergen van regenwater in de wijk, afkoppelen van verhard oppervlak, regenwaterretentie met vertraagde afvoer, zuivering in het plangebied.

Uitgangspunten: Bestaand agrarisch systeem zoveel mogelijk benutten, geen inlaat uit het Gooimeer.

Rekening is gehouden met geen of minimale grondwaterstandverlaging ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de ligging van de Blaricummermeent (kwelgebied) is infiltratie van regenwater in de bodem geen optie; regenwater zal via drains worden afgevoerd.

Regenwaterberging in de wijk wordt gerealiseerd door en nabij de rivier en in de nu al rondom de Meent aanwezige sloten. In de zogenaamde vrijwaringszone langs de dijk aan het Gooimeer mag geen bebouwing worden gerealiseerd. Aan deze zone is een extensieve agrarische functie toegedacht. Juist deze zone biedt mogelijkheden voor berging van regenwater in extreme omstandigheden. Door de keuze voor model Delta is een directe verbinding met het Gooimeer gemaakt; de kwaliteit van dit water zal de kwaliteit van het oppervlaktewater in de wijk gaan beïnvloeden; positief is de doorstroming die gecreëerd wordt met het oppervlaktewater uit de Bijvanck.



Natuur-ecologie

Randvoorwaarden uit het IPvE: Natuurontwikkeling langs Gooimeer, natuurvriendelijke oevers.

De wijk wordt ingericht met natuurvriendelijke oevers. Uitzondering hierop zijn een aantal plaatsen in de delta en langs de rivier waar om civieltechnische redenen een 'harde oeverbekleding' nodig is. De kustzone langs het Gooimeer maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur: hier vindt natuurontwikkeling plaats.

Landschap en cultuurhistorie

Randvoorwaarden uit het IPvE: Instandhouden historisch slotenpatroon, Huizer Angerechten als samenhangende landschappelijke eenheid bewaren.

Om relatie te houden met de cultuurhistorie van de Blaricummermeent is vanuit het oogpunt van duurzaamheid als uitgangspunt gehanteerd dat de huidige verkaveling of het historische

slotenpatroon van de Huizer Angerechten in de te bouwen wijk zou moeten worden behouden. De te realiseren rivier verwijst naar een veel oorspronkelijker landschap waarin de rivier de Eem in het Gooimeer uitmondde en is vanuit dat oogpunt nog veel aantrekkelijker. Het archeologisch waardevolle dekzand is in zones verdeeld, per zone is de toegestane verstoring bepaald. Op deze wijze worden waardevolle delen behouden.

Verkeer

Randvoorwaarden uit het IPvE: Realiseren Duurzaam Veilig verkeerssysteem, HOV-halte.

Uitgangspunten: Combinatie wonen en werken, autovrije zones met parkeergelegenheden aan de rand, blijvend evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid, ontsluiting via Stichtseweg en Aristoteleslaan.

De ontsluiting van de Blaricummermeent is zo gedimensioneerd dat een Duurzaam Veilig verkeerssysteem wordt gerealiseerd. Het plangebied wordt voor herkomst- en bestemmingsverkeer via meerdere routes ontsloten. Er is een fietsnet gedefinieerd, gebiedsonsluitingswegen hebben vrijliggende fietspaden. Aan het begin van de wijk is rekening gehouden met de plaatsing van een HOV-halte, op deze plek zal een transferium ontstaan waarbij opstap op zowel hoogwaardig openbaar vervoer als op de stadsbus mogelijk is. Naast voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt ook in een ruime fietsenstalling voorzien. Het transferium is zowel van belang om bewoners van de wijk de gelegenheid te geven gebruik te maken van openbaar vervoer als om gebruikers van het bedrijventerrein de gelegenheid te geven om dit met het openbaar vervoer te bereiken.

Milieuhinder

Randvoorwaarden uit het IPvE: Geluidsafscherming langs de A27 (inclusief HOV) tot de voorkeursgrenswaarde, zodat woningbouw mogelijk wordt; geluidsafscherming langs de Stichtseweg tot de voorkeurswaarde, zodat bestaande woningen niet gehinderd worden; kantorenpark of lichte overige bedrijvigheid met een geringe milieubelasting.

Geluidsafscherming langs de A27 zal worden gerealiseerd (inclusief HOV) tot de voorkeursgrenswaarde zodat woningbouw mogelijk wordt. Door het slim plaatsen van grotere bedrijfsgebouwen langs de A27 hoeft geen traditionele geluidswal te worden geplaatst. Helaas wordt de geluidsbelasting zo niet voor het gehele woongebied teruggebracht tot 55 dB(A); voor dit gebied zal ontheffing moeten worden aangevraagd.

Civieltechnisch

Randvoorwaarden uit het IPvE: Partiële ophoging, Kruipruimteloos bouwen.

Gezien de geologische en hydrologische ligging van de wijk is ophogen noodzakelijk. Vrijkomende klei uit de te graven rivier wordt in principe op de locatie hergebruikt. Zand zal moeten worden aangevoerd. Door verschillende maaiveldhoogtes in het gebied Stroom en in Delta aan te houden en door kruipruimteloos te bouwen in het deelgebied Delta en gedeeltelijk in deelgebied Stroom, wordt de hoeveelheid aan te voeren zand beperkt.

5.3 Water en bodem

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geofysische, civieltechnische en waterhuishoudkundige eigenschappen van het plan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- ontwatering;
- ophoging;
- waterhuishouding.

5.3.1 Ontwatering

De eisen die worden gesteld aan de ontwateringsdiepte van een terrein zijn afhankelijk van de bestemmingen en variëren van minimaal 0,50 tot maximaal 0,80 meter. Gewoonlijk worden in bebouwde gebieden de volgende ontwateringseisen gehanteerd:

Wegen

Een ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed (minimale dikte 0,50 meter) aanwezig moet zijn. De belangrijkste overweging hierbij is dat het draagvermogen en de

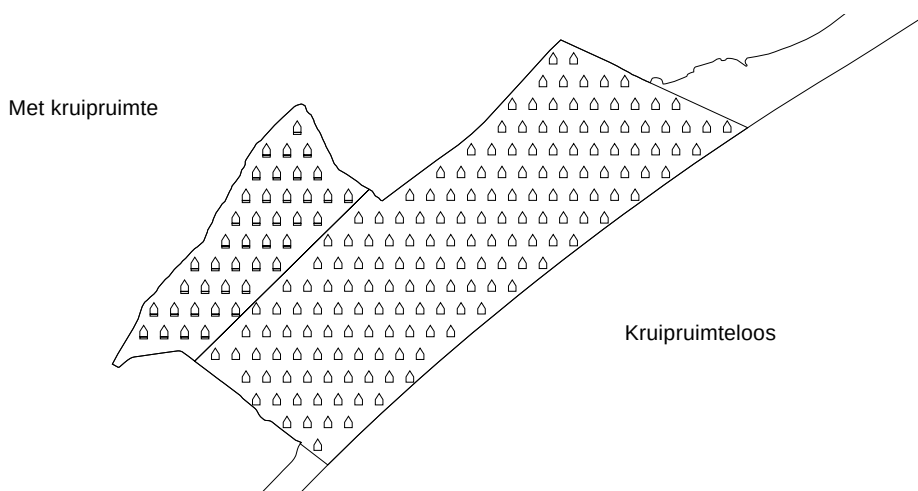
stabiliteit gewaarborgd blijven. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.

Overige verhardingen

Voor op een zandbed aangelegde parkeerterreinen, woonerven en andere verhardingen (met uitzondering van wegen) kunnen de eisen lager worden gesteld. Een ontwateringsdiepte van ten minste 0,50 meter zal hier in het algemeen voldoende zijn.

Bebouwing

De ontwateringsdiepte onder en rondom de woningen hangt af van het type woning. Voor woningen met een niet-waterdichte kruipruimte, die goed toegankelijk moet zijn, geldt een eis van 0,75 meter. De ontwatering dient zodanig te zijn dat er zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater ten minste 0,20 meter beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,55 meter hoge kruipruimte en een vloerdikte van 0,20 meter betekent dit een afstand van 0,95 meter tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand en de bovenzijde van de vloer. Hierbij wordt aangenomen dat het bouwpeil gelijk is aan het toekomstig straatpeil en toekomstig maaiveldniveau. Dit wil zeggen een ontwateringseis van 0,75 meter ten opzichte van het maaiveld. Afhankelijk van de uitvoering van de bodem van de kruipruimte zal een laag grof, leemarm zand, minimaal 0,20 meter dik, aangebracht moeten worden om capillaire verzadiging tegen te gaan. In deelgebied Delta zal kruipruimteloos worden gebouwd, evenals in deelgebied Stroom op die locaties waar archeologische waarden in de grond aangetroffen kunnen worden. In de overige delen van deelgebied Stroom zal er met kruipruimte worden gebouwd.



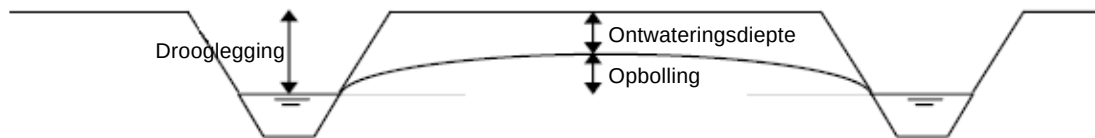
Voor de woningen zonder kruipruimte, voor woningen met een waterdichte kelder en voor bedrijfsgebouwen zonder kruipruimte kan de ontwateringseis minder zijn. De constructieve stabiliteit is hierbij maatgevend. Rekening moet worden gehouden met de eventuele aanleg van nutsvoorzieningen onder de vloer en bijvoorbeeld leidingen van heteluchtverwarming. Indien hiermee rekening wordt gehouden, betekent dit dat de drooglegging verminderd kan worden. De ontwateringseis is dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld. Overigens dient de begane grondvloer water- en dampdicht te worden afgewerkt indien kruipruimteloos wordt gebouwd.

Groenzones

Hierbij geldt dat een langdurig te hoge grondwaterstand de beworteling nadelig beïnvloedt. Daarnaast dient het vochtgehalte in de bodem voldoende gewaarborgd te blijven om verdroging te voorkomen. Voor deze bestemming wordt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,50 meter geadviseerd.

5.3.2 Ophoging

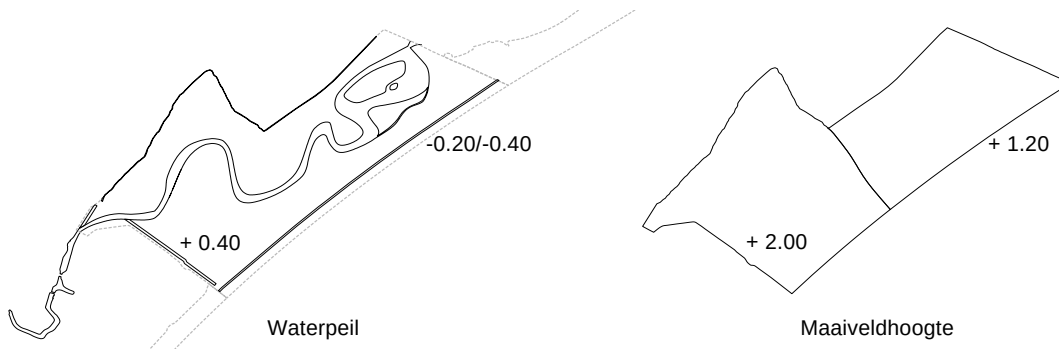
In de huidige situatie heeft de grondwaterstand een te hoog niveau; er wordt dus niet aan de ontwateringseis voldaan; ophoging van het terrein en/of het toepassen van drainage is noodzakelijk.



Maaiveldhoogte

Om te voldoen aan de ontwateringseisen is het maaiveldniveau rondom Delta voorzien op NAP +1,20 meter, het zuidwestelijk gelegen gebied bij de rivier krijgt een hoger maaiveld, aansluitend op de Bijvanck, van NAP +2,00 meter.

In geval wel drainage wordt toegepast zal de rivier voor de ontwatering van het gehele terrein moeten zorgen. De opbolling van het grondwater in de zandophoging zal dan zodanig zijn, dat het grondwater tot aan het maaiveld zal komen te staan. Geadviseerd wordt horizontale drainage toe te passen om de stijging van het grondwater te beperken. Bij drainafstanden van 30 à 40 meter wordt de opbolling beperkt tot een acceptabele hoogte van 0,25 à 0,40 meter.



Zettingaspecten

Ophoging van het terrein is noodzakelijk. Gezien de bodemopbouw zal de ophoging zettingen veroorzaken. Voor het gedeelte Delta geldt dat een netto ophoging van 1,20 à 1,45 meter nodig is, de bruto ophoging bedraagt dan 2 à 3 meter. Voor slootopvullingen dient rekening te worden gehouden met 2,00 meter extra ophoging. Voor het hogere deel geldt dat een netto ophoging van 1,50 à 1,75 meter nodig is; de bruto ophoging bedraagt dan circa 2,50 meter. Voor slootopvullingen dient rekening te worden gehouden met circa 1,50 meter extra ophoging.

De zettingen treden langzaam op. Uitgaande van een restzettingeis van 0,10 meter is een periode nodig van 3 tot 5 jaar in het gedeelte Delta en 1,5 à 2 jaar in het gedeelte Stroom om aan deze eis te voldoen. Door verticale drainage toe te passen kan het zettingproces worden versneld. Ook kan extra overhoogte (voorbelaasting) worden toegepast om de zettingen eerder te laten optreden. Met toepassing van zettingversnellende maatregelen bedragen de zettingtijden respectievelijk circa één jaar voor het gedeelte Stroom en circa 2,5 jaar voor Delta. De zettingen voor het 'vogeleiland', het 'zwemeiland' en het schiereiland zijn vergelijkbaar met de zettingen in het gebied Delta.

De ophogingen dienen gefaseerd te worden aangebracht om instabiliteit tijdens de uitvoering te voorkomen. Ophoogslagen van 1,25 à 1,35 meter per keer met wachttijden van drie maanden, indien verticale drainage wordt toegepast, zijn voldoende stabiel.

Funderingsaspecten

Gelet op de bodemopbouw zal de bebouwing op palen gefundeerd moeten worden. Gezien de variatie in dikte en niveau van de tussenzandlaag, wordt in deze fase van het project geadviseerd in het Pleistocene zand te funderen. Deze zandlaag is vanaf een niveau van NAP -9 à -12 meter aangetroffen.

Riolering en putten kunnen op staal worden gefundeerd. Over het algemeen zal de belastingtoename ten gevolge van de riolering/put niet groter zijn dan die ten gevolge van de ophoging. Indien de riolering en de putten op palen worden gefundeerd, kunnen ze na verloop van tijd boven wegen uitsteken.

Opbarsten

Voor de aanleg van de watergangen in Delta en Stroom dient te worden ontgraven. Door het graven in de deklaag kan er gevaar voor opbarsten ontstaan. Het waterpeil in de watergang wordt dan beïnvloed door de stijghoogte van het grondwater in het zandpakket. De hoeveelheid kwel neemt dan toe.

Zonder aanvullende maatregelen zal, bij het huidige ontwerp van de watergangen, gevaar voor opbarsten bestaan. Allereerst zijn de exacte locaties met opbarstgevaar bepaald. Om op deze locaties een stabiele waterbodem te realiseren, dient het veen onder de waterpartijen te worden vervangen door klei. Om de juiste veiligheidsfactor te verkrijgen, zal er in het deelgebied Stroom een kleidikte van 1,00 meter benodigd zijn. Voor het deelgebied Delta geldt dat over het algemeen een kleidikte van 0,80 - 1,50 meter zal voldoen.

Op sommige locaties, waar archeologische waarden zijn aangetroffen, kan de bovengenoemde oplossing niet worden toegepast. Dit speelt op de locatie nabij de stuw. Door een geringere waterdiepte (en ontgraving) op deze locaties toe te staan, zal het opbarsten niet optreden.

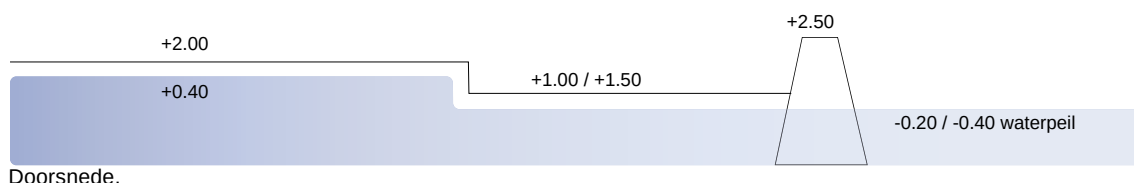
Grondbalans

Bij het ontgraven in de Meent komen voornamelijk klei en veen beschikbaar. De vrijkomende klei kan als uitvullaag in groenvoorzieningen worden gebruikt. Veen zal moeten worden gestort. Naar schatting zal circa 1/3 deel van de ontgraven grond uit klei bestaan en het overige deel uit veen.

Ten behoeve van het ophogen van de Meent is zand nodig. In de nabijheid van de Meent wordt op grotere diepte zand van goede kwaliteit aangetroffen, wat misschien mogelijkheden biedt voor de aanleg van een zandwinput.

5.3.3 Waterhuishouding

In de Meent zullen de bestaande watergangen worden gehandhaafd/verlegd, met uitzondering van de watergang parallel aan de A27. Deze watergang dient, door de 'upgrading' van de Stichtseweg te worden verplaatst in oostelijke richting, waarbij deze wordt ontkoppeld van de oostzijde van de A27. In de nieuwe situatie zal deze watergang (indirect) afvoeren naar het Gooimeer. Naast de bestaande watergangen zal, volgens de eisen van het waterschap, extra berging gecreëerd worden in de vorm van een grote meanderende rivier die door de Meent loopt. Deze rivier krijgt naast de bergende en waterafvoerende functie tevens een recreatieve functie. Middels een stuw worden er twee peilvakken gerealiseerd, waarbij de rivier bovenstrooms aansluit op de watergang in de Bijvanck en de watergang benedenstrooms in open verbinding staat met het Gooimeer.

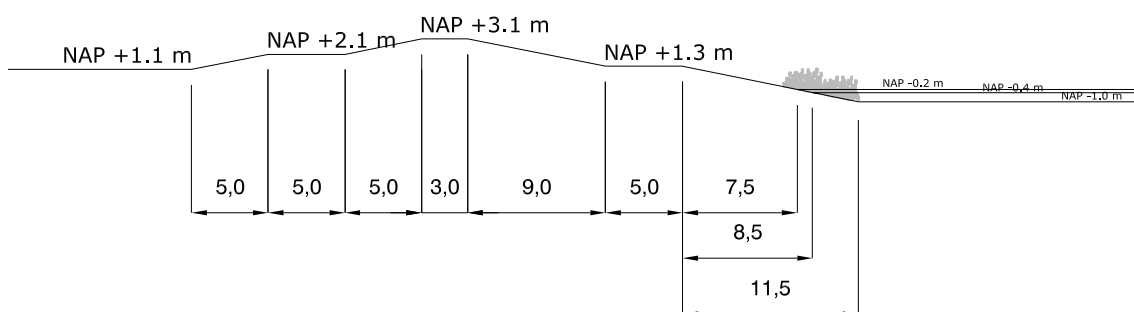


5.4 Kunstwerken

5.4.1 Waterkering

Voor de Meent is op basis van diverse uitgangspunten een **globaal** schetsontwerp gemaakt voor de waterkering. De waterkering rond het lagere gedeelte van de Meent is in twee delen op te splitsen:

- 1 het gedeelte vanaf Huizen tot aan de oostzijde van de A27; inclusief keersluis;
- 2 een nieuw tracé van de waterkering: de A27 vanaf de Gooise zomerkade tot aan het hoge gedeelte van de Meent.



Het gedeelte vanaf Huizen tot aan de oostzijde van de A27; inclusief keersluis

In dit gedeelte van de waterkering wordt de huidige zomerdijk versterkt tot een waterkering die voldoet aan een veiligheidsnorm van 1/4.000 per jaar, zie ook bovenstaande figuur. De benodigde kruinhoogte van de Gooise Zomerkade bedraagt NAP +3,10 meter bij een talud van 1:5.

Een nieuw tracé van de waterkering: de A27 vanaf de Gooise zomerkade tot aan het hoge gedeelte van de Blaricummermeent

Aan de oostzijde kan via de A27 worden aangesloten op het gedeelte van de Meent dat op NAP +2,00 meter ligt. De huidige hoogte van de A27 bedraagt circa NAP +2,50 meter, de breedte bedraagt ongeveer 60 meter.

De hoogte van de A27 van circa NAP+2,5 m is ruim voldoende. Gezien het brede en hoge zandlichaam is de verwachting dat aanpassingen van het grondlichaam niet nodig zijn in verband met stabiliteit. Wel kan het zijn dat op het buitentalud een kleilaag aangebracht moet worden. In een volgende fase zal dit nader uitgewerkt moeten worden.

5.4.2 Schutsluis

In de nieuwe waterkering zal een schutsluis worden aangebracht die de waterwegen in de Meent verbindt met het Gooimeer. De doorvaart wordt gebruikt door de recreatievaart.

Afmetingen

Op basis van de dimensies van de waterkering en de maatgevende scheepvaart krijgt de schutsluis de volgende dimensies:

- een waterdiepte van 2,25 meter (NAP -2,65 meter);
- een breedte van 6,00 meter;
- een lengte van 20,00 meter.



Schetsontwerp

De schutsluis wordt in prefab beton gemaakt (U-vorm), indien gewenst voorzien van een sierlaag van bakstenen. De sluis zal worden gefundeerd middels funderingspalen. Om kwel en erosie te voorkomen zullen er voorzieningen worden getroffen. Voor het schetsontwerp is gekozen voor een sluis met dubbele puntdeuren die op afstand bediend kunnen worden op basis van peilgegevens van het Gooimeer en de Meent.

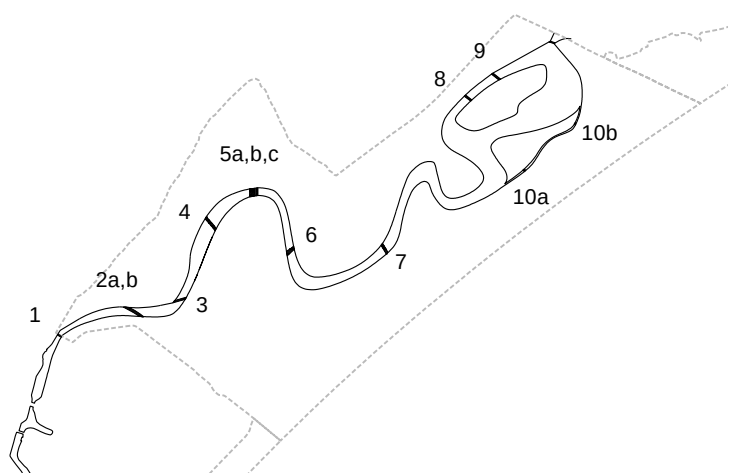
Om de scheepvaart veilig door de schutsluis te loodsen, worden geleidewerken aan beide zijden van de sluis aangelegd. In noodgevallen kunnen deze werken ook als tijdelijke aanlegsteigers worden gebruikt. Daarnaast zullen er hekken rondom de sluizen worden geïnstalleerd om de veiligheid rondom de sluizen te kunnen waarborgen.

Een belangrijk aandachtspunt bij een verder ontwerp is de aansluiting van de schutsluis op de waterkering.

5.4.3 Overige kunstwerken

Bruggen

Op de tekening is een overzicht gegeven van de openbare bruggen in de Meent. Deze bruggen zijn genummerd en in onderstaande tabel is per brug aangegeven wat de globale afmetingen zijn en welke eisen/randvoorwaarden worden gesteld aan de bruggen.



Nr.	Breedte indicatief [m]	Lengte indicatief [m]	Verkeerstype	Ontsluitingstype	Waterpeil t.o.v. NAP
1	3,5	6,7	fietsstrook	Erftoegangsweg II	+ 0,4
2a	6,5	40	busbaan + auto	Gebiedontsluitingsweg	+ 0,4
2b	3,5	40	fietsstrook	Erftoegangsweg II	+ 0,4
3	3,5	36	fietsstrook	Erftoegangsweg II	+ 0,4
4	6,4	42	auto + fietsstrook	Erftoegangsweg I	+ 0,4
5a	4,8	21	auto + fiets op wegstrook	Erftoegangsweg II	+ 0,4
5b	6,5	21	busbaan + auto	Gebiedontsluitingsweg	+ 0,4
5c	4,8	21	auto + fiets op wegstrook	Erftoegangsweg II	+ 0,4
6	6,4	24	auto + fietsstrook	Erftoegangsweg I	+ 0,4
7	6,4	29	auto + fietsstrook	Erftoegangsweg I	+ 0,4
8	4,8	21	auto + fiets op wegstrook	Erftoegangsweg II	- 0,2
9	4,8	25	fiets + noodontsluiting auto	Erftoegangsweg II	- 0,2
10a	4,8	4,4	auto + fiets op wegstrook	Erftoegangsweg II	- 0,2
10b	4,8	5,4	auto + fiets op wegstrook	Erftoegangsweg II	- 0,2

De breedtebepaling van de kunstwerken is gebaseerd op de wegprofielen ter plaatse van het kunstwerk. Zo geldt voor de kunstwerken 1, 3, 4, 6 en 7 het profiel van Erftoegangsweg type I en voor de kunstwerken 8, 9, 10a en 10b het profiel van Erftoegangsweg type II.

Kunstwerk 5, de zogenaamde Gebiedsontsluitingsweg met hoofdbusroute, is gesplitst in drie losse kunstwerken: 5a, 5b en 5c. Kunstwerk 5a en 5c zijn de ventwegen met het profiel van Erftoegangsweg type II. Kunstwerk 5b, gelegen tussen 5a en 5c is de busbaan met een profiel van 6,50 meter breed (gebiedsontsluitingsweg). Uitgangspunt in deze is dat de groenstrook met de bomen niet wordt doorgezet op de kunstwerken, waardoor tussen de kunstwerken een ruimte vrij blijft van drie meter.

Kunstwerk 2 bestaat uit een drietal onderdelen: de busbaan met een breedte van 6,80 meter, een (bestaand) fietspad met een breedte van 3,50 meter en een reservering voor de HOV, met een breedte van circa 20 meter.

Stuw

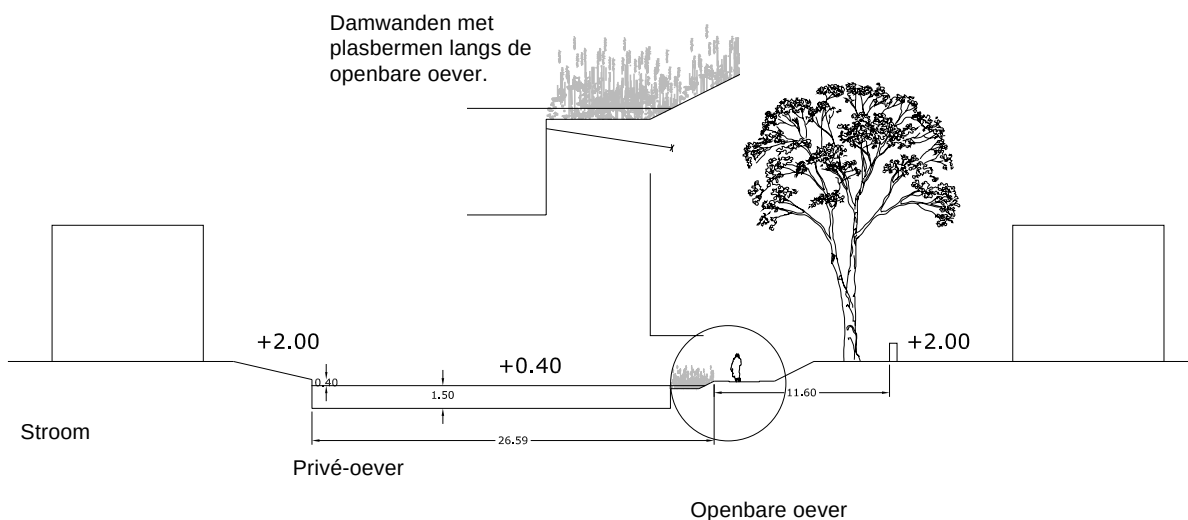
Om het peilverschil tussen Stroom en Delta te kunnen realiseren, is de aanleg van een stuw noodzakelijk. De stuw kan worden geplaatst ter hoogte van de voormalige Angerechtsloot op de overgang tussen de deelgebieden Stroom en Delta. Een andere mogelijkheid is om de stuw meer stroomopwaarts in deelgebied Stroom te situeren, zodat vanaf de brug over de rivier, ter plaatse van de Angeriechtsloot, uitzicht op de stuw ontstaat.

Door de permanent open verbinding met het Gooimeer, varieert het peil benedenstrooms van de stuw van NAP -0,20 meter tot NAP -0,40 meter. Het peil bovenstrooms is NAP +0,40 meter. Het waterstandsverschil dat de stuw dient te keren bedraagt dus maximaal 0,80 meter. Door de stuw beweegbaar uit te voeren wordt het mogelijk een flexibel peilbeheer in de Meent toe te passen. Naast de waterhuishoudkundige functie zal de stuw tevens voorzien in een recreatieve functie door de mogelijkheid te bieden voor kano's om over de stuw heen te 'glijden'.

Kademuren en natuurlijke oevers

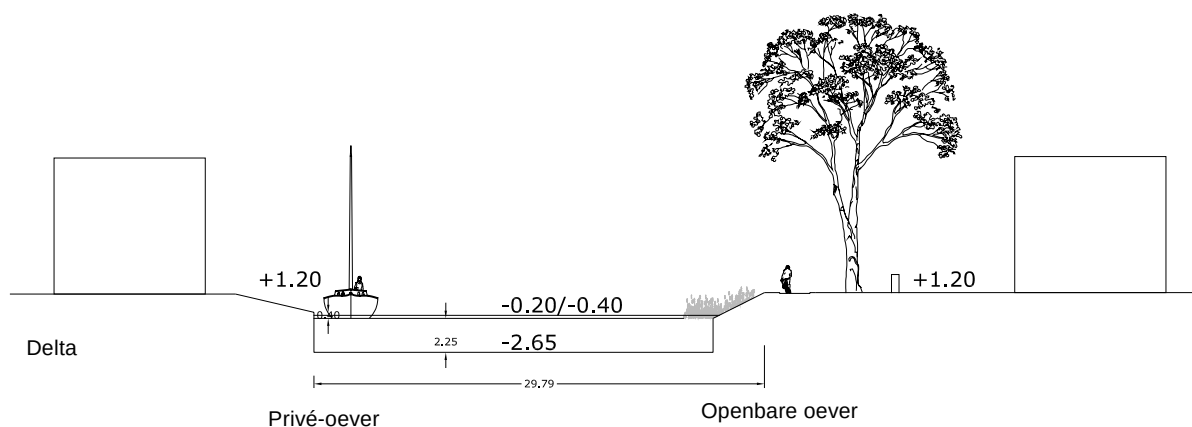
In Stroom ligt het maaiveld 1,60 meter boven het waterpeil. De bodem van de watergang ligt in Delta op 1,50 meter onder de waterspiegel. In dit deelgebied worden de oevers van de watergang op twee manieren ingericht:

- de westzijde, de zogenaamde niet-natuurlijke oever, bestaat uit een beschoeiing tot NAP +0,80 meter met een talud van 1:3 tot maaiveld (NAP +2,00 meter);
- de oostzijde, de zogenaamde openbare natuurlijke oever in de groenstrook, bestaat uit een damwand voorzien van een plasberm, met aansluitend een grassig talud van 1:3 voorzien van terrassen. Ter plaatse van de overgang van talud naar Stroom wordt een rietkraag gerealiseerd.



In Delta ligt het maaiveld maximaal 1,60 meter boven het waterpeil. De bodem van de watergang ligt in Delta op 2,25 meter onder de waterspiegel. In dit deelgebied worden de oevers van de watergang op twee manieren ingericht:

- de westzijde, de zogenaamde niet-natuurlijke oever, bestaat uit een kadevoorziening tot een hoogte van NAP +1,20 meter, grotendeels voorzien van aanlegvoorzieningen;
- de oostzijde, de zogenaamde openbare natuurlijke oever in de groenstrook, bestaat uit een damwand voorzien van een plasberm, met aansluitend een grassig talud van 1:3 voorzien van terrassen. Ter plaatse van de overgang van talud naar Stroom wordt een rietkraag gerealiseerd.



De kademuren zijn opgebouwd uit stalen damwanden, voorzien van een deksloof en een afwerking van metselwerk/basalt.

Langs de kade worden in verband met de veiligheid om een bepaald aantal meters trappen langs de kademuren gerealiseerd (60 cm is te hoog om gemakkelijk uit het water te komen). De relatie met het particulier eigendom dient te worden vastgelegd.

Bij het realiseren van kademuren dient er rekening te worden gehouden met sparingen in de kademuren ten behoeve van het doorvoeren van drains, hemelwaterafvoer en zinkers.

Aanlegvoorzieningen

Ten behoeve van recreatievaart zijn de kademuren in Delta voorzien van aanlegvoorzieningen. Deze voorzieningen bestaan uit vaste steigers van circa 1,50 meter x 5,00 meter.

5.5 Riolering, kabels en leidingen

5.5.1 Rioleringsstructuur

Systeemkeuze

Voor de Meent is gekozen om voor het afvalwater een DWA-stelsel (droogweerafvoer) aan te leggen. Daarnaast zal er, om zo min mogelijk regenwater af te voeren naar de afvalwaterzuivering (AWZI) een RWA-stelsel (regenwaterafvoer) worden aangelegd, waarbij het uitgangspunt is dat het water afstromend van het afvoerend oppervlak 'schoon' is. Dit relatief schone water zal dan ook, via het RWA-stelsel, worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de afvoerende oppervlakken die zorgen voor grotere vervuiling van regenwater, zoals bijvoorbeeld de hoofdwegen, zullen aanvullende maatregelen worden genomen.

Afvoerstructuur DWA-stelsel

Uitgaande van de watergang die in de Meent is gelegen, is er een onderscheid gemaakt in een westelijk DWA-stelsel en een oostelijk DWA-stelsel. Het DWA-stelsel west ligt ten westen van de watergang, waarbij het water met het aflopende straatpeil afstroomt van zuid naar noord naar de centrale transportriolen. Het DWA-stelsel oost ligt ten oosten van de watergang, waarbij het afschot eveneens met het aflopend straatpeil afstroomt van zuid naar noord naar de centrale transportriolen. Voor het eiland zal een aparte pomp het afvalwater afvoeren naar DWA-stelsel-west; het bedrijventerrein voert onder vrij verval af op DWA-stelsel oost. Het water in recreatiegebied Voorland Stichtsebrug zal met een drukrioleringssysteem worden ingezameld, dat afvoert op het DWA-stelsel-oost.

Rioolgemalen

Voor het westelijke deel wordt rioolgemaal 1 halverwege het gebied geprojecteerd langs de erftoegangsweg. Dit rioolgemaal zal het afvalwater via een persleiding pompen naar rioolgemaal 2. Rioolgemaal 2 voor het oostelijke deel van de Meent is geprojecteerd halverwege het gebied langs de gebiedsontsluitingsweg. Uiteindelijk zal het afvalwater naar de AWZI Blaricum worden afgevoerd, waar nog ruimte beschikbaar is.

Afvoerstructuur RWA-stelsel

Voor de woongebieden en het eiland zal het regenwater als volgt worden afgevoerd:

- onder gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen 1 wordt RWA-riolering gelegd, die op nog nader uit te werken locaties zullen gaan afvoeren op de watergang;
- bij erftoegangswegen 2 zullen de woningen bovengronds afvoeren naar de weg. Het wegprofiel heeft een breedte van 4,00 meter en aan één zijde een strook van 0,80 meter. Het profiel wordt aan weerszijden omsloten door een haag. De wegen bieden door het afschot van de weg richting de erftoegangswegen 1, de mogelijkheid om het regenwater over de weg af te laten stromen naar de aldaar gelegen RWA-riolen. Indien dit afschot niet mogelijk is, dan zullen er RWA-riolen aangebracht dienen te worden. Erftoegangswegen 2 die aansluiten op de watergang en/of het park zullen zoveel mogelijk bovengronds de neerslag naar de watergang afvoeren. In erftoegangswegen 2 worden molgoten gerealiseerd voor een betere afvoer.

De 'gebiedsontsluitingsweg met busbaan' wordt voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Een klein gedeelte van het bedrijventerrein zal ook in aanmerking komen voor nabehandeling met een lamellen afscheider of worden voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. De voorkeur wordt gegeven aan nabehandeling met lamellen afscheiders mede om de hydraulische capaciteit van de AWZI te ontzien.

De neerslag op de wegen van het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug zal naar de berm afstromen en infiltreren.

Overige ondergrondse infrastructuur

In de ondergrond van het openbaar gebied moet ruimte worden gereserveerd voor kabels en

leidingen. Met de nutsbedrijven zijn in deze voorbereidingsfase afspraken gemaakt over de daarvoor benodigde ruimte. Voor de Blaricummermeent worden op dit moment principeprofielen opgesteld voor de kabels en leidingen. Bij het opstellen van de profielen voor de wegen in de Blaricummermeent is hierop geanticipeerd.



5.6 Groenvoorzieningen en erfscheidingen

In de Meent wordt het groen op een aantal plaatsen geconcentreerd voorgesteld:

- in een lineair park langs de rivier;
- in de vrijwaringszone achter de dijk;
- bij de speelplekken.

Het lineaire park bestaat uit gras, bollen, groepen heesters en grote solitaire bomen en clumbs (groepen bomen). De vrijwaringszone is een open zone van gras waar grazers kunnen rondlopen. De speelplekken krijgen een haag als afscheiding; er worden drie typen speelplekken onderscheiden.



Daarnaast wordt in de profielen groen opgenomen. De hoofdontsluitingswegen worden beplant met laanbomen, de overige wegen krijgen geen boombeplanting in het openbaar gebied. Wel wordt op iedere kavel een boom aangeplant bij de uitgifte. Het groene karakter van de erftoegangswegen en woonstraten wordt gevormd door groen in de tuinen. Alle kavels worden omgeven door een haag. In het plangebied worden een zestal haagtypen voorgesteld die de identiteit van een deel bepalen. De hagen hebben een gelijke onderhoudsfrequentie. De hoogtes van de hagen voldoen aan het landelijk beleid van VROM.

5.7 Archeologie

Op basis van verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd in de periode 2004 – 2005 is geconcludeerd dat er een aantal zones in het plangebied voorkomen met een zogenaamde hoge archeologische verwachting. Door de landschappelijke ligging van vindplaatsen uit de Steentijd is aan de dekzandrug in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor basiskampen, nederzettingen, huisplaatsen en extractiekampen toegekend.

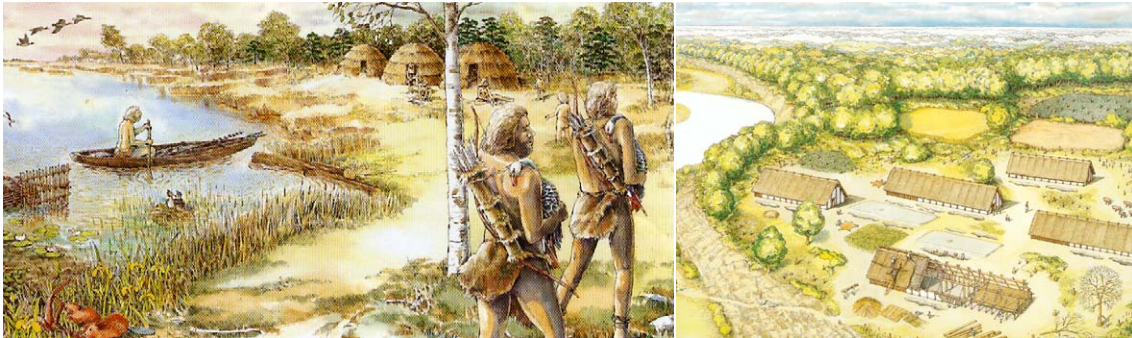
Het zuidwesten en noordoosten van het plangebied is reeds na de eerste fase van het karterend onderzoek vrijgegeven. Voor deze zones gelden geen beperkingen met betrekking tot de archeologische waarden.

In het plangebied lijkt sprake te zijn van een zeer intensief gebruikt landschap ter grootte van circa 27 hectare. De aangetroffen vindplaatsen moeten gezien worden als een bewoningssysteem binnen een landschap. Langs de flanken van de dekzandrug bevindt zich

waarschijnlijk een strook met grotere nederzettingen, basisnederzettingen of één of meer huisplaatsen. Onderzoek op vindplaatsen uit de Midden en Nieuwe Steentijd wijst uit dat op dergelijke grotere vindplaatsen vaak sprake is van gebruiksmomenten tijdens meerdere perioden. De grotere nederzettingen vormen echter slechts een klein deel van het landgebruik uit de Steentijd en Bronstijd.

5.7.1 Unieke vondsten in een deklandschap

Tussen de één en zes meter onder het maaiveld van het plangebied ligt een zandlaag die ontstond aan het einde van de laatste ijstijd (die duurde van 18.000 tot 10.000 voor Chr.). Daarin breidde het landijs zich overigens niet over ons land uit. Het landschap bestond toen uit tamelijk onherbergzame zandvlakten met hoge en lage delen. Door de lagere delen stroomden beekjes en rivieren.



Dit dekzand vormde duizenden jaren lang het natuurlijke oppervlak en werd door onze prehistorische voorouders bewoond. Het einde van de ijstijd was de periode van de rendierjagers. De mensen trokken toen als jagers-verzamelaars rond in kleine groepen. Ze gingen achter de rendierkuddes aan die op de Noord-Europese toendravlake rondzwierven. Ze maakten gebruik van tijdelijke kampementen en woonden in hutten of in tenten gemaakt van huiden.

Zo'n 10.000 jaar geleden verbeterde het klimaat. De temperatuur begon te stijgen en dat had grote gevolgen. Andere bomen en planten verschenen en ook de dierenwereld veranderde. Geen rendieren, maar elanden, oerrunderen, edelherten, bevers en otters liepen er nu rond. Men jaagde op klein wild, vogels en vissen en de jachttechniek werd aan de veranderde situatie aangepast. Er werden zeer kleine spitsjes gemaakt en als punten en weerhaken aan pijlen en harpoenen bevestigd.

Door de temperatuurstijging smolt de ijsmassa waardoor de zeespiegel steeg. Het droge Noordzeebekken kwam onder water te staan. Voor de Meent betekende dat, dat het gebied langzaam onder water liep. Hoewel het plangebied steeds natter werd, is het toch over een zeer lange periode bewoond geweest. Het noordelijke deel is in de loop van het Neolithicum (5300 – 2000 voor Chr.) onder water verdwenen. Dat betekent dat daar tot het Neolithicum en nog langer geleden gewoond kon worden. In het zuidelijke deel van het plangebied was, gezien de vondsten, bewoning waarschijnlijk mogelijk tot in de Bronstijd (2000 – 800 voor Chr.). In de omgeving van de Meent, met name op de Utrechtse Heuvelrug zijn veel vindplaatsen uit het Neolithicum bekend.



Aan het begin van het Neolithicum schakelden de bewoners langzamerhand over van een voedselverzamelende naar een voedselproducerende economie. Mensen gingen op een vaste plek wonen, in een huis. Het jagen, verzamelen en vissen ging een steeds minder belangrijke rol spelen, ten gunste van het telen van gewassen en het houden van dieren. In die periode vond de introductie van geslepen stenendissels en bijlen plaats, evenals het gebruik van vaatwerk van gebakken klei.

De vondsten die uit de boringen naar boven kwamen zijn weliswaar klein, maar bij elkaar wijzen ze erop dat er ondergronds een uniek en intact fossiel landschap bewaard ligt met bewoningssporen uit verschillende archeologische perioden. Over dit deel van Nederland is nog weinig kennis beschikbaar. Een intact dekzandlandschap over zo'n groot gebied met een zeer hoge dichtheid aan archeologische resten uit de Steentijd is zeldzaam.

5.7.2 Zonering en inpassing archeologische waarden

De aangetroffen vindplaats betreft een zeer zeldzaam archeologisch object. Een intact dekzandlandschap over een dergelijk groot gebied met een zeer hoge dichtheid aan archeologische resten uit de Steentijd is zeldzaam. De inhoudelijke en fysieke kwaliteit van de vindplaats is dan ook zeer hoog. Onderzoek naar vergelijkbare vindplaatsen heeft slechts op zeer beperkte schaal plaatsgevonden. Op basis van deze bevindingen is de vindplaats vanuit wetenschappelijk oogpunt dan ook behoudenswaardig.

Behoudenswaardig wil zeggen dat er naar gestreefd dient te worden de archeologische resten *in situ* (op locatie) te bewaren. Deze aanpak is erop gericht het verval van de archeologische vindplaats tegen te gaan en deze te bewaren voor eventueel toekomstig onderzoek. Het is niet realistisch uit te gaan van volledig behoud. Immers wanneer er voor gekozen wordt een behoudenswaardige vindplaats op te graven, zal ook nooit 100% opgegraven en gedocumenteerd worden.

Om de vindplaats te behouden wordt gestreefd naar inpassing in de inrichting. Hiervoor worden maatregelen genomen op het gebied van fysieke inrichting en planologische bestemming. Uitgaande van volledig behoud (100%) betekent dit dat er geen grondingrepen zullen plaatsvinden die tot in het pleistocene dekzand reiken. De aangetroffen archeologische vindplaats bevindt zich tussen 0,5 en 6,0 meter -NAP. Om de archeologische waarden te behouden zal minimaal een veiligheidsmarge van 0,5 meter boven het pleistocene dekzand gehanteerd worden omdat het dekzand reliëf vertoont. Het feit dat het plangebied ondermeer om waterhuishoudkundige redenen dient te worden opgehoogd, maakt het bij de realisatie eenvoudiger om het behoudenswaardige dekzand te ontzien.



Hoewel er sprake is van een zeer zeldzaam archeologisch landschap wordt tegelijkertijd erkend en geaccepteerd dat het gebied om maatschappelijke redenen ontwikkeld dient te worden. In overleg met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) is het behoudenswaardige dekzandgebied verdeeld in een viertal zones. Deze zones zijn gebaseerd op de verwachte vondst- of sitedichtheid die is afgeleid uit de bekende gegevens uit de literatuur in combinatie met de resultaten van het karterend- en waarderend booronderzoek. Op basis van deze zonering wordt aangegeven welke gebieden het meest interessant c.q. behoudenswaardig zijn. Voor elke zone worden afzonderlijk afspraken gemaakt over de mate waarin het pleistocene dekzand verstoord mag worden. Deze mate van verstoring wordt uitgedrukt in een percentage van het oppervlak van de betreffende zone. De verstoringspercentages per zone zijn als volgt:

Zone 1

Verwacht wordt dat zich op en langs de flanken van het dekzand een strook met grotere nederzettingen, basisnederzettingen of één of meer huisplaatsen bevindt. Uit onderzoek op vindplaatsen uit de Midden en Nieuwe Steentijd blijkt dat op dergelijke grotere vindplaatsen vaak sprake is van gebruiksmomenten tijdens meerdere perioden. De aan deze zone toegestane verstoring bedraagt 5% van het oppervlak.

Zone 2

In tegenstelling tot Zone 1 worden hier kleinere vindplaatstypen verwacht. Door de lagere ligging zal dit gebied vrij snel te nat zijn geweest voor permanente bewoning. Door de ligging op de overgang van droog naar nat zal het echter wel heel geschikt zijn geweest voor bijvoorbeeld jacht en visvangst. De bewoningssporen bestaan waarschijnlijk uit kleine kampementen. Tussen de bewoningssporen bevinden zich waarschijnlijk grote gebieden die archeologisch leeg zijn. De aan deze zone toegestane verstoring bedraagt 15% van het oppervlak.

Zone 3

In het lager gelegen gebied, dat ingesloten wordt door de dekzandrug, worden weinig nederzettingssporen verwacht. De nabijgelegen dekzandrug was immers veel aantrekkelijker om op te wonen. Deze zone was waarschijnlijk met name geschikt voor het verzamelen van voedsel en vanaf de Nieuwe Steentijd het weiden van vee. Dergelijke activiteiten laten vrijwel geen archeologische sporen na. De aan deze zone toegestane verstoring bedraagt 30% van het oppervlak.

Zone 4

In het noordwesten van het plangebied worden gezien de lage ligging en het ontbreken van bodemvorming geen nederzettingen verwacht. In deze zone worden dan ook met name zeer kleine vindplaatstypes met een lage vondstdichtheid verwacht. Dit kunnen bijvoorbeeld visweren en –finken, dumps en deposities zijn. Hiertussen bevinden zich grote gebieden die archeologisch leeg zijn. De aan deze zone toegestane verstoring bedraagt 30% van het oppervlak.

Naast eerdere genoemde zonering is bij de uitwerking van dit masterplan, voor een aantal voor de archeologie bedreigende ingrepen, nadrukkelijk rekening gehouden met de mate van verstoring. De belangrijkste voor de archeologie bedreigende ingrepen zijn:

- de aanleg van de rivier en het deltagebied;
- de heipalen onder gebouwde voorzieningen;
- onderkeldering en kruipruimtes;
- groenstroken (worteldiepte) en infrastructuur;
- funderingen t.b.v. kademuren en aanlegsteigers.

Voor bovenstaande ingrepen zijn de volgende oplossingen gevonden. In het noordelijke deel van het plangebied zal de rivierdelta minder diep uitgegraven worden om minimaal 0,5 meter boven het dekzand te blijven. Daarnaast wordt het maaiveld iets verder opgehoogd ten

opzichte van de geplande 1,0 á 1,5 meter +NAP.

Het onderheien van gebouwde voorzieningen is acceptabel zolang de verstoring lager is dan het gehanteerde percentage per zone. Daar waar overschrijding van de percentages dreigt, kunnen holle palen of schroefpalen worden gebruikt om de verstoring zoveel mogelijk te beperken.

Met betrekking tot de toegestane onderkeldering in het plan is afgesproken dat alle woningen in deelplan Delta zonder kruipruimtes gebouwd dienen te worden. In deelplan Stroom kan wel met kruipruimtes worden gebouwd, met uitzondering van de delen waar archeologische waarden in de grond zitten.

Wanneer blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling van de locatie de archeologische waarden verstoord dreigen te worden, dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit aanvullend onderzoek zal in de eerste plaats bestaan uit een waarderend archeologisch onderzoek, afhankelijk van de locatie, in de vorm van proefsleuven of boringen. Na afronding van het onderzoek dient het bevoegd gezag, op basis van het advies, een besluit te kunnen nemen over het vervolgtraject. Het besluit kan inhouden dat het archeologisch onderzoek is afgerond of dat één van de vervolgstappen moet worden doorlopen. De vervolgstappen kunnen in dit geval bestaan uit een definitieve opgraving of een archeologische begeleiding.

De archeologische waarden in het gebied worden niet als 'belemmering' maar als 'kans' gezien. Bij de gedetailleerde uitwerking van het masterplan zal getracht worden om bodemsporen en vondsten in de ondergrond te vertalen naar het stedenbouwkundig ontwerp en de architectuur van de bebouwing om zo de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Hoe er met dat verleden wordt omgegaan, is uiteraard afhankelijk van de inzichten en wensen van opdrachtgever en ontwerper. Maar tussen de uitersten van 'negeren' enerzijds en 'reconstrueren' anderzijds zit een ruim palet aan mogelijkheden. Variërend van een eenvoudige, maar markante verwijzing naar dat wat was, tot aan het vormgeven geïnspireerd op verdwenen landschappen en nederzettingen.

5.8 Ecologie en natuurontwikkeling

De kwetsbare natuur in Nederland wordt beschermd door de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming).



5.8.1 Flora en faunawet

Tijdens de inventarisatie in 2004 zijn diverse beschermde dier- en plantensoorten aangetroffen. De Meent is een rijk weidevogelgebied met hoge aantallen van beschermde en/of waardevolle weidevogels. Daarnaast komen goed ontwikkelde kwelvegetaties voor. Op het in het verleden met zand opgespoten strand komen enkele opmerkelijke plantensoorten voor waarvan een aantal in het binnenland zeldzaam zijn.

De aangetroffen vleermuizen en de poelkikker komen voor op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en genieten een strikte bescherming. Met name voor de poelkikker zijn compenserende maatregelen onvermijdelijk. Compensatie kan mogelijk worden gevonden in de aangrenzende polder 'De Kampen'.

In het kader van de Flora- en faunawet zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. In 2007 zal nader Flora- en faunaonderzoek plaatsvinden waarbij ook het gebied van de geplande jachthaven zal worden onderzocht.

5.8.2 Natuurbeschermingswet

Per 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Hierin is Europese gebiedsbescherming (Natura 2000) van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In verband met de nabije ligging van het Vogelrichtlijngebied Eemmeer, Gooimeer en IJmeer zal een natuurtoets moeten worden uitgevoerd, waarbij in ieder geval de effecten van de plannen op de kwalificerende soorten van dit vogelrichtlijngebied dienen te worden getoetst.

5.8.3 Ecologische verbindingzones

In het nationaal natuurbeleid is in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als belangrijk instrument geïntroduceerd om netwerkpopulaties van verschillende diersoorten te herstellen. De EHS bestaat uit een samenhangend landelijk netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en de verbindingen daartussen. De doelstelling van de EHS dient in 2018 te zijn gerealiseerd.

De realisering ligt redelijk op schema voor wat betreft het behoud van de bestaande natuurgebieden en het ontwikkelen van nieuwe. Het realiseren van de verbindingen tussen de gebieden is echter achter gebleven. Daarom is in de kabinetsnota 'Natuur voor mensen, Mensen voor Natuur' (2000) het beleid voor realisatie van de Robuuste Verbindingen toegevoegd. Robuuste Verbindingen zijn grootschalige verbindingen tussen grote natuurgebieden zodat een landelijk netwerk van natuurgebieden ontstaat. Robuuste Verbindingen zijn essentieel voor het goed functioneren van de EHS. Ontsnippering is daarnaast ook van belang.

De Meent grenst aan de A27, aan de overzijde van deze snelweg ligt de polder 'De Kampen' die onderdeel uitmaakt van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (PEHS/EHS) en de Robuuste Verbinding Natte as. Belangrijke soorten, waarvoor de Natte as moet worden ingericht, zijn watervogels, ringslang en waterspitsmuis. De huidige droge faunapassage onder de A27 voldoet onvoldoende aan de eisen om de barrière voor soorten als watervogels, amfibieën, ringslang en waterspitsmuis, te slechten.

5.8.4 Natuurontwikkeling in de Meent

De kustzone wordt met uitzondering van het strand ingericht met een ecologische oever van circa 20 tot 50 meter breed. De ecologische oever wordt met name ingericht voor de waterspitsmuis en de ringslang. De ecologische oevers worden gemaakt van een zogenaamde doorgroeiconstructie, die goed bestand is tegen de golfslag. In de zone zal vooral riet gaan groeien.

In het Gooimeer wordt een eiland gemaakt dat voor vogels ingericht zal worden en tevens als *stepping stone* voor de waterspitsmuis en de ringslang kan fungeren. Op twee plekken, ter hoogte van het vogeleiland en het schiereiland, wordt een basaltkering aangelegd, waarachter zand wordt opgespoten. Het gebied staat wel in verbinding met het water en vormt op deze manier een plek in de luwte die een goede leefomgeving voor allerlei dieren vormt.

Het gebied binnendijs, grenzend aan de dijk, wordt ingericht als zone voor agrarisch natuurbeheer (de vrijwaringszone). Naast de ontwikkeling van brede, natte natuuroevers is het mogelijk nabij de A27 (natte) faunapassages te realiseren; hierover wordt overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland.



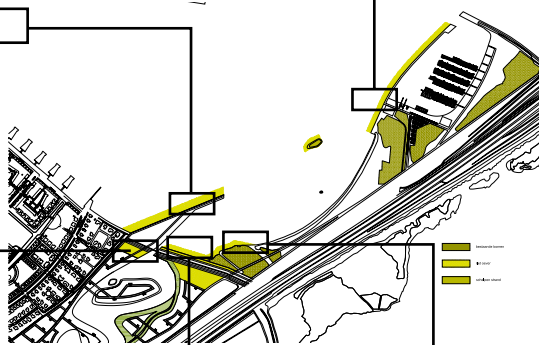
Rietoever bij schiereiland.



Rietoever bij haven.



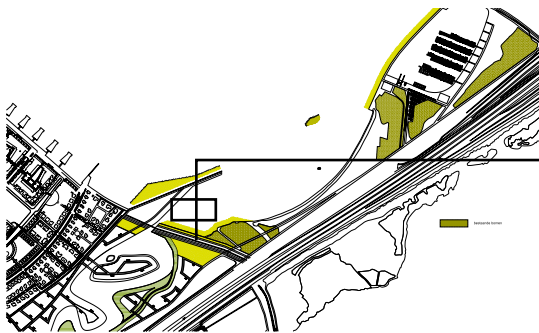
Binnendijks gebied.



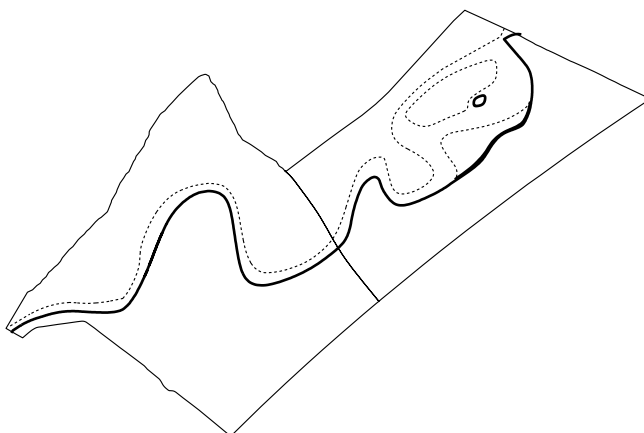
Rietoever toegang tot deltagebied.



Meer open rietoever bij strand.



Basaltoever.



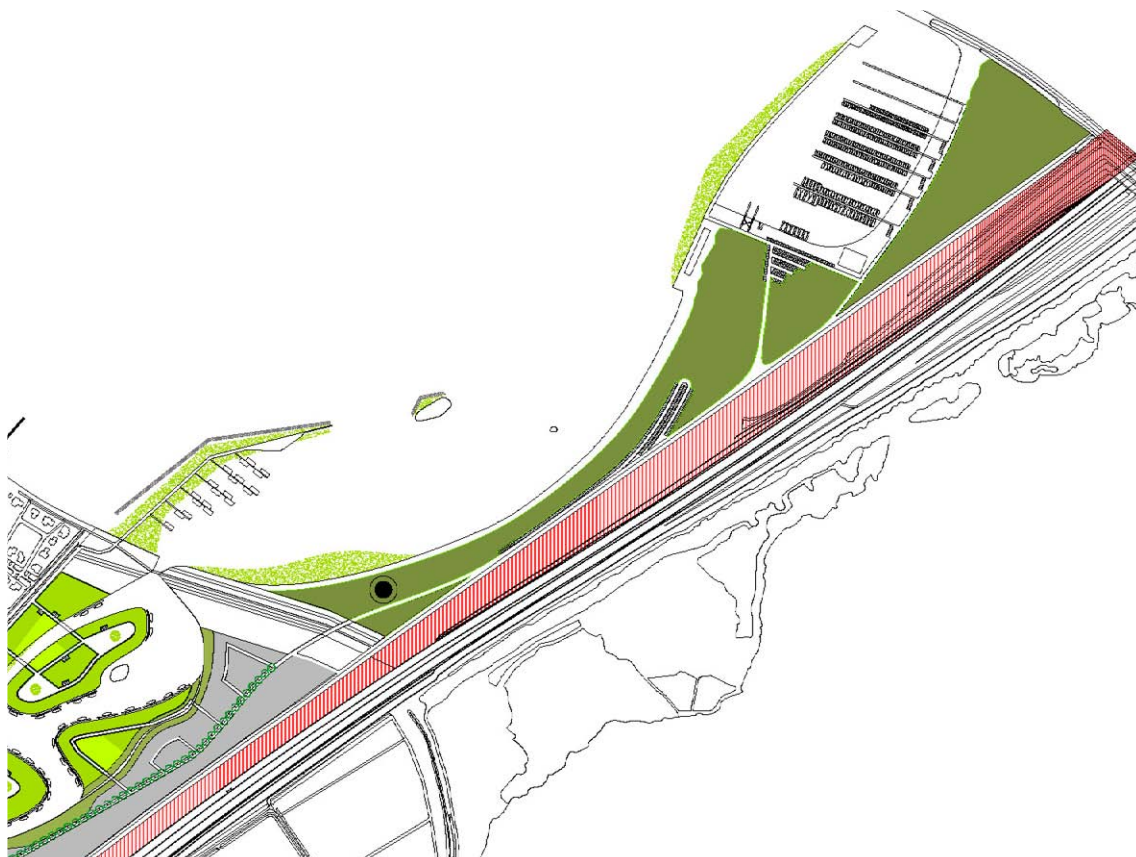
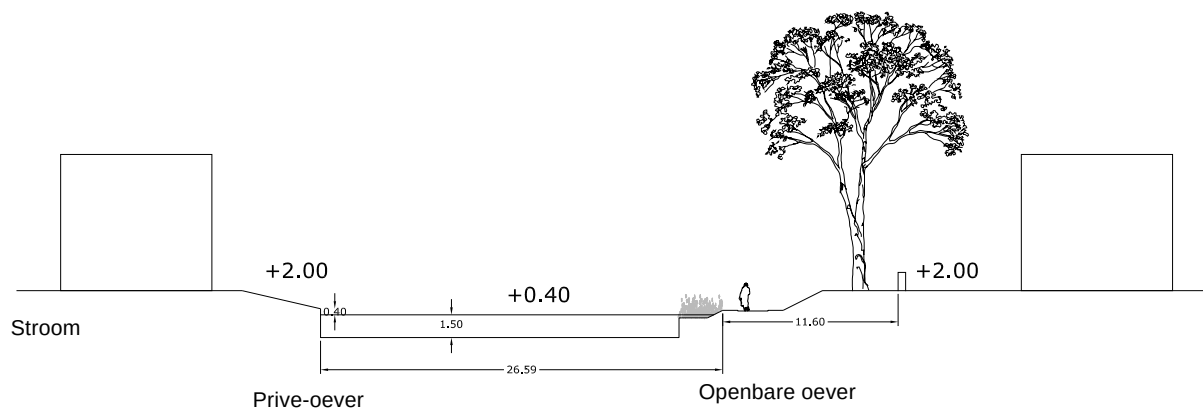
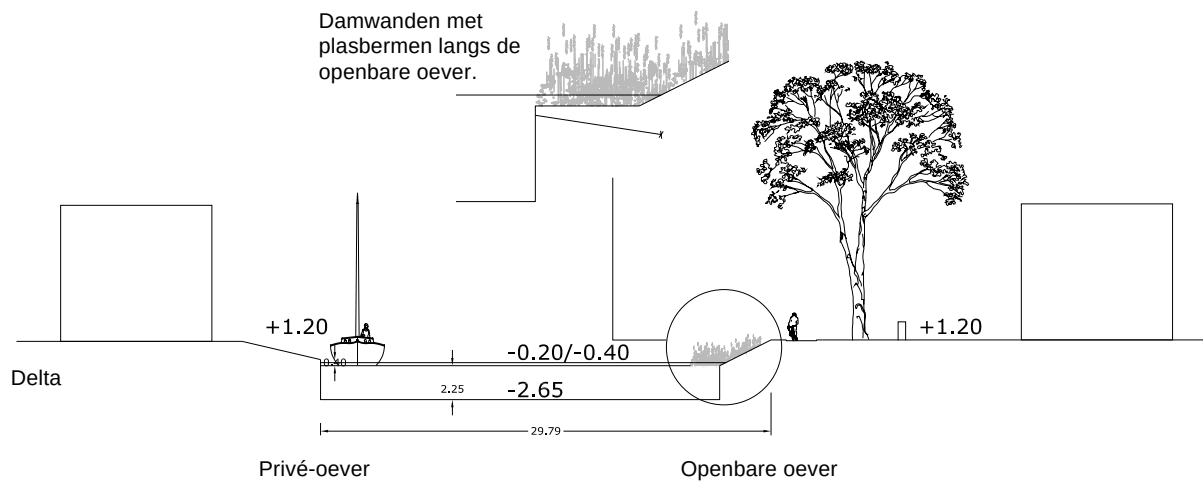
Oevers rivier.



Privé-oever.



Openbare oever.



Oevers - Inrichtingsoptie 01.

5.9 Energievisie

Voor de Meent is een energievisie opgesteld waarin de technische en economische mogelijkheden ten aanzien van duurzame energievoorzieningen zijn onderzocht.

5.9.1 Ambities

De gemeente Blaricum heeft voor de Meent de volgende energieambities geformuleerd (IPvE 1 oktober 2004):

- EPL 7,0 (voor de bedrijven wordt een soortgelijke ambitie gedefinieerd);
- EPC voor woning 0,80;
- EPC voor utiliteit circa 10% lager dan wettelijk vereist;
- alle woningen uitrusten met lagetemperatuurverwarming;
- 70% zongerichte verkaveling;
- minimaal 5% duurzame energie van het totale verbruik;
- minimaal 15% van het elektriciteitsgebruik voor de openbare ruimte is afkomstig van duurzame energiebronnen;
- de gemeente wil graag dat de duurzaamheid binnen de wijk wordt gevisualiseerd.

5.9.2 Keuze van de energieconcepten

Omdat de (meeste) woningen binnen dit plangebied worden gebouwd na 2007, zijn de ambities voor de EPC-waarde van de woningen conform de dan geldende eis. Er is gekeken hoe deze ambities op de meest economische wijze ingevuld kunnen worden.

De Meent wordt een woonwijk met veel twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het bedrijventerrein krijgt een hoogwaardig karakter en richt zich sterk op ICT en de multi-mediasector; dit betekent veel kantoorgebouwen met een koelvraag. Gegeven dit bouwprogramma is een hoogtemperatuurwarmtenet economisch gezien geen reële optie voor de Blaricumse gemeente. Een aardgasinfrastructuur of een laagtemperatuurwarmtenet met warmtepompen biedt de beste kansen om te voldoen aan de gestelde ambities.

5.9.3 Energieconcepten versus ambities

In de energievisie zijn de twee concepten met een aardgasinfrastructuur en één concept met een laagtemperatuurwarmtenetsysteem met warmtepompen op energetische en economische aspecten met elkaar vergeleken en getoetst aan de energieambities van de gemeente Blaricum. Hieronder zijn deze ambities in cursieve tekst weergegeven, waarbij is aangegeven in hoeverre de energieconcepten aan deze ambitie kunnen voldoen:

- *EPL 7,0 voor woningen en bedrijven, EPC van 0,80 voor woningen en EPC voor utiliteit circa 10% lager dan wettelijke eis.*

In principe valt alleen het lagetemperatuurwarmtenet met warmtepompen binnen de ambitie EPL7,0. Dit wordt veroorzaakt doordat in de aardgasinfrastructuur de kantoorgebouwen (met koeling) niet kunnen voldoen aan deze ambitie. Binnen de woningbouw voldoen alle concepten aan de EPL- en de EPC-ambitie. De EPC-ambitie voor kantoren is binnen beide infrastructuren te realiseren.

- *Alle woningen uitrusten met lagetemperatuurverwarming.*
Alle verwarmingssystemen hebben hun hoogste rendement bij kleine temperatuurverschillen vandaar dat een lagetemperatuursysteem belangrijk is voor een toekomstgerichte wijk.
- *70% zongerichte verkaveling.*
Zongerichte verkaveling maakt het mogelijk dat woningen optimaal kunnen profiteren van zonnewarmte en zonne-energie (zonneboilers, PV-panelen). Deze systemen zullen in de toekomst kunnen concurreren met aardgas- en elektriciteitsstarieven vandaar dat nu al rekening gehouden moet worden met dakvlakoriëntatie om dergelijke systemen in de toekomst mogelijk te maken. Bij de kantoren moet juist een zuidoriëntatie worden voorkomen om oververhitting en dus extra gebruik van koeling tegen te gaan.
- *Minimaal 5% duurzame energie van het totale verbruik.*
Een minimum van 5% duurzame energie van het totale verbruik wordt met een

aardgasinfrastructuur gerealiseerd door toepassing van een zonneboiler voor de opwekking van warm tapwater. In een laagtemperatuurwarmtenet wordt ruimschoots gebruikgemaakt van duurzame energie door seizoensopslag van warmte/koude in het grondwater.

- *Minimaal 15% van het elektriciteitsgebruik voor de openbare ruimte afkomstig van duurzame energiebronnen en visualisatie van duurzaamheid.*

De gemeente wil duurzaamheid in de wijk visualiseren. Visualisatie en een duurzame invulling van minimaal 15% van het elektriciteitsgebruik voor de openbare ruimte, kunnen in de wijk worden gecombineerd door toepassing van allerlei vormen van PV-panelen en windturbines. Dit staat in principe los van de gekozen energie-infrastructuur van de wijk. De kosten van dergelijke systemen zijn hoog en de terugverdientijd is over het algemeen langer dan de levensduur.

5.9.4 Conclusie

Uit de toetsing blijkt dat alleen een laagtemperatuurwarmtepompsysteem voldoet aan alle gestelde ambities. Een individueel warmtepompconcept heeft de volgende voor- en nadelen ten opzichte van een aardgasinfrastructuur:

Voordelen:

- hoge CO₂-emissie reductie;
- meeste comfort (koeling en vloerverwarming);
- minder techniek in de woning;
- lagere kosten utiliteit en vergelijkbare kosten voor de woningen;
- bij stijgende energietarieven, stijgen de kosten het minst.

Nadelen:

- koken op elektriciteit (er is geen aardgas in de wijk);
- meer inspanningen gemeente voor realisatie van de wijk;
- groter ruimtebeslag (circa 0,5m) in het kabel- en leidingtracé.

Energetisch en financieel kan dus geconcludeerd worden dat een laagtemperatuurwarmtenet met toepassing van individuele warmtepompen de beste optie is voor de Meent.

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de eventuele inkomstenvermindering voor de gemeente Blaricum (minder m² gronduitgifte) door een eventuele verbreding van het tracé en extra ruimtebeslag in de wijk voor de aquifer en bijbehorende technische ruimte, niet zijn meegenomen in de financiële berekeningen.

5.9.5 Aanbevelingen

De realisatie van een laagtemperatuurwarmtenet met individuele warmtepompen vergt meer inspanning van de gemeente. Zo zal de gemeente via bijvoorbeeld een onderhandse aanbesteding de beste marktpartij moeten vinden en contracteren voor de aanleg en exploitatie van de energie-infrastructuur. Daarnaast moet de gemeente met de projectontwikkelaars, corporaties en vrije kavelbouwers de eisen voor realisatie van de ambities goed vastleggen. Omdat de gemeente eigenaar is van het gebied kan zij bij verkoop van de grond een aansluitplicht opnemen in het contract. Hierdoor verplicht de grondeigenaar zich tot aansluiting op het warmtenet.

5.9.6 Vervolgtraject

Indien de gemeente Blaricum kiest voor de aanleg van een laagtemperatuurwarmtenet in de Meent, dient de gemeente de volgende stappen te nemen:

- Opstellen van een Programma van Eisen. Hierin kan o.a. een specificatie van de maximaal toelaatbare tracébreedte worden vastgelegd.
- Aanschrijven en selecteren van energiepartijen. Er zijn verschillende mogelijkheden voor samenwerking met Energiepartijen. Collectieve inkoop en/of lease van installaties of de realisatie en exploitatie van een warmtepompproject behoren tot de opties. Geadviseerd

wordt de selectie te laten uitvoeren door een onafhankelijke energieadviseur.

- Onderhandelingen geselecteerde energiepartij. Intentieverklaring en samenwerkingsovereenkomst energie-infrastructuur. Na overeenstemming te hebben verkregen over de voorwaarden, spreken partijen zich in een intentieverklaring uit over het ter hand nemen van de aanleg van de energievoorziening. Na een detailuitwerking volgt de uiteindelijke contractvorming.
- Intentieverklaring en samenwerkingsovereenkomst ontwikkelaars. Met projectontwikkelaars en woningcorporatie moeten EPC- en overige duurzaambouwdoelstellingen vastgelegd worden. Omdat de kosten van de milieuambities uiteindelijk toch zullen terugkeren in de verkoopprijs van de woningen, moet onderhandeld worden of de marktsituatie de mogelijke extra kosten toelaat.
- Ontwerp en realisatie. Tijdens ontwerp, uitvoering en oplevering van de gebouwen dient door de gemeente of door externe partijen controle te worden uitgeoefend. De uitvoering bepaalt of een energie-efficiënt ontwerp ook daadwerkelijk een energie-efficiënt gebouw wordt.
- Voorlichting bewoners. De bewoners bepalen het uiteindelijke energiegebruik. Het huishoudelijke elektriciteitsverbruik vormt een steeds groter aandeel in het totale energieverbruik van een woning. Voorlichting over aanschaf en zuinig gebruik van apparaten is een nuttig instrument.
- Monitoring en evaluatie. Door het proces en de ervaringen met uitgevoerde maatregelen en technieken per planfase te evalueren, kunnen accenten voor het ambitieniveau van volgende planfasen worden aangegeven.



De maat van een warmtepomp komt overeen met de maat van een koelkast.



Het ruimtebeslag van de aquifer in de openbare ruimte.

5.10 Domotica en ICT voor wonen & werken

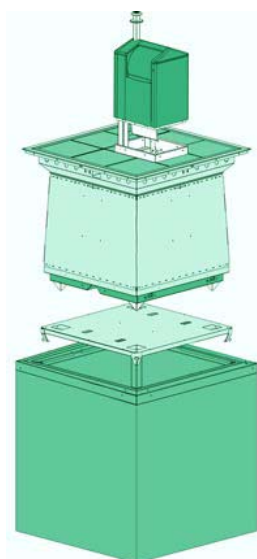
De term 'domotica' is een samenvoeging van 'domus', het Latijnse woord voor huis, en elektronica. Domotica is de integratie van elektronische apparaten in en om de woning. Denk bijvoorbeeld aan zaken die te maken hebben met inbraakdetectie, het opsporen en melden van bijvoorbeeld gaslekken, wateroverlast of brand. Maar ook zaken als een snelle internet- en satellietverbinding (die niet is gekoppeld aan slechts één plek binnen de woning) en mogelijkheden voor digitale televisie en radio vallen eronder. Kortom, veel technische snufjes die de komende jaren steeds meer gemeengoed zullen gaan worden vallen onder de term 'domotica'.

De aanleg van een nieuwe infrastructuur biedt een uitgelezen mogelijkheid om te kunnen voldoen aan al deze eisen en wensen van de moderne consument met betrekking tot de informatie- en communicatietechnologie (ICT). Een bijkomend aspect hierbij is de signatuur van het bedrijventerrein. Uit onderzoek is gebleken dat het bedrijvenpark in de Meent een hoogwaardig karakter moet krijgen. Daarmee wordt aangesloten bij de sterk aanwezige ICT- en multimediasector (en aanverwante bedrijvigheid) in de regio. Deze signatuur leent zich uitstekend voor een intensieve menging van wonen met werken. Dit gegeven vraagt erom om in de hele wijk een snelle kabelverbinding, van bijvoorbeeld glasvezel, aan te leggen.

Ontwikkelingen in de informatie- en communicatietechnologie gaan zo snel dat veel consumenten nauwelijks zicht hebben op alle mogelijkheden van domotica. Derhalve is professionele ondersteuning nodig bij het maken van keuzes. Het streven is om straks bij het ontwerp van de woningen en bedrijven invulling te geven aan het toepassen van deze ICT-mogelijkheden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een aantal domoticapakketten met logische combinaties van mogelijkheden te ontwikkelen, die aansluiten op de beleving, de levensstijl en andere belangrijke wensen van consumenten. Gedacht kan worden aan pakketten die gericht zijn op verschillende bewoners- en/of bedrijfsbehoeften, zoals 'ruimte en licht', 'veiligheid en alarmering', 'comfort en energie' en 'ontspanning en communicatie'. Domotica is tevens van belang voor de bereikbaarheid van zorgdiensten in het kader van de woondienstenzone.

5.11 Huisvuilinzameling

Bij het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met de verschillende vormen van afvalinzameling.



Voor alle grondgebonden en gestapelde woningen in de Meent geldt dat de afvalinzameling plaatsvindt door middel van een minicontainer of emmer. Bewoners beschikken over een groene container voor gft (groente, fruit en tuinafval), een blauwe container voor oud papier en een grijze container voor het overige huisvuil. Op de inzameldag wordt de container voor de woning aan de weg geplaatst, er zijn geen collectieve aanbiedplaatsen.

Als collectieve voorzieningen worden een aantal glascontainers en één textielcontainer opgenomen. De glas- en textielcontainers staan bij voorkeur in of bij de entree van de wijk of nabij een voorzieningen-/winkelcentrum. Bij het plaatsen van deze containers moet aandacht worden besteed aan de bereikbaarheid van de voorzieningen voor vrachtwagens, in verband met het ophalen.

5.12 Kunst

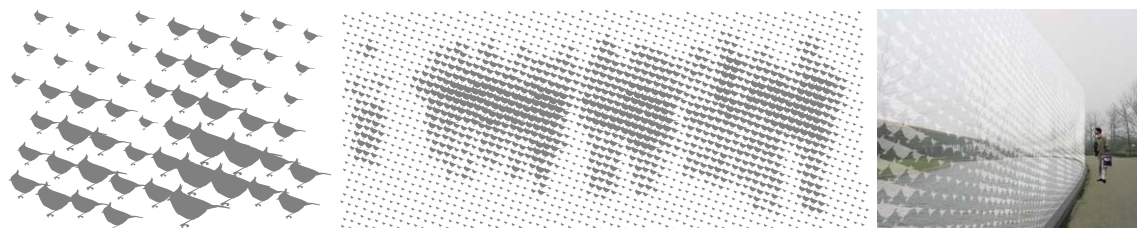
Een belangrijk middel dat bijdraagt aan de kwaliteit van de toekomstige leefomgeving van de Meent is beeldende kunst. Kunst kan dienen om stedenbouwkundige intenties mee te accentueren. Bovendien biedt zij oude en nieuwe bewoners en gebruikers van het gebied een rijke schakering aan identificatiemogelijkheden.

Kunst is een belangrijke factor in de beleving van de omgeving. Zij heeft het vermogen nieuwe betekenissen te genereren binnen de context van het bestaande en biedt mogelijkheden het bekende op een nieuwe manier te beleven. Voor de Meent wordt gedacht aan het plaatsen van beeldende kunst die zich richt op het verband tussen de formele aspecten van het landschap, de stedenbouw en de geschiedenis van Blaricum en de Meent. De verwijzing naar archeologische resten in de ondergrond kan hierbij een belangrijke rol spelen. Toegepaste kunst kan op meerdere manieren gestalte krijgen. Een aantal referentievoorbeelden laten zien waar aan welke benaderingswijze gedacht kan worden:

- Cultuurhistorische route in Wijchen: stoelen vertellen het verhaal van specifieke plekken en verwijzen zo op subtiële wijze naar de geschiedenis.
- Wilhelminapark in Tilburg: gedicht in de rand van een park.

Bij de uitvoering van de ideeën zullen lokale belangengroeperingen worden betrokken.

Voor de financiering van kunstwerken die voortkomen uit de beschreven ideeën, kunnen diverse dekkingsbronnen worden aangeboord. Getracht zal worden om één procent van het budget voor het bouw- en woonrijp maken hiervoor vrij te maken. Hiervoor zijn geen aanvullende eisen geformuleerd.



Cultuurhistorische route.



Gedicht in parkrand.

Print op glas.

Landmark

In het plan voor de Meent is een plek aangewezen voor een landschappelijk *landmark*. Deze plek is gesitueerd op de overgang van de Meent naar het recreatiegebied Voorland Stichtsebrug. Het markeert beide gebieden en is mogelijk van grotere afstand zichtbaar, de hoogte bedraagt 30-50 meter. Voor het *landmark* wordt een prijsvraag uitgeschreven. Een aantal referenties toont aan welke conceptuele denkwijze passend zou zijn:

- de Tower of winds (in Yokohama, Japan) van Toyo Ito, een object dat reageert op de hoeveelheid wind: meer wind betekent ook meer verlichting;
- een windobject van Cesar Manrique, toepasselijk bij het winderige klimaat van Lanzarote;
- een landschappelijk vormgeven uitzichtpunt in een botanische tuin in Italië;
- een uitzichtpunt in een gebied van natuurmonumenten.

De gedachte voor de *landmark* is dat de thema's wind en uitzicht beide worden verwoord in het ontwerp.



De windsculptuur van Lanzarote.



Tower of winds van Toyo Ito.



Uitzichtpunt natuurmonumenten.

5.13 Veiligheid

Een veilige leef- en werkomgeving wordt gerealiseerd door bij de planontwikkeling rekening te houden met eisen, aandachtspunten en ambities ten aanzien van veiligheid. Op het niveau van het masterplan is hier voor een deel al invulling aan gegeven. Bij de verdere uitwerking van het masterplan op het niveau van het deelplan kan (integraal) aan deze ambitie invulling worden gegeven.

De zorg voor veiligheid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Maar veiligheid moet integraal worden gewaarborgd door de verschillende betrokkenen, niet alleen door de politie en gemeentelijke diensten (o.a. brandweer) maar ook door het bedrijfsleven en de burgers. Het gaat hierbij om sociale, fysieke en externe veiligheidsaspecten die soms wel, maar niet altijd met elkaar samenhangen.

De sociale veiligheid omvat de bescherming tegen overlast, kleine criminaliteit, vandalisme en geweld. Een gebied dient een veilige uitstraling te hebben om mensen een veilig gevoel te geven. Hierbij spelen met name aspecten als zichtbaarheid, toegankelijkheid en kwetsbaarheid van de gebouwen en openbare ruimte een belangrijke rol.

De fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. De meeste (vaak kleinere) ongelukken gebeuren juist in en om het huis. Door het vooraf treffen van bepaalde infrastructurele, bouwkundige en technische maatregelen kunnen ongelukken zoveel mogelijk worden voorkomen. In de Meent kan onderscheid gemaakt worden tussen verkeersveiligheid, brandveiligheid en veilige (kindvriendelijke) aanleg van waterpartijen.

Externe veiligheid betreft de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, denk hierbij bijvoorbeeld aan het transport van gevaarlijke stoffen over de A27. In het masterplan is hieraan invulling gegeven door rekening te houden met de wettelijke afstanden die bij deze activiteiten van toepassing zijn te hanteren. Ook de beperkte bebouwingsdichtheid draagt er aan bij dat de veiligheid van de bewoners voor dit aspect is gewaarborgd.

Na vaststelling van het masterplan zal een start worden gemaakt met het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de verschillende deelgebieden. Op basis van dit programma worden de voorlopige bouwplannen en het voorlopige inrichtingsplan opgesteld. In de voorlopige bouwplannen worden ideeën ten aanzien van de situering en bouw van de woningen aangegeven. In het voorlopig inrichtingsplan worden alle elementen van de openbare ruimte inzichtelijk gemaakt. Voor de opname en toetsing van veiligheidsaspecten in het planproces zal in de fase van het uitwerken van deelplannen een procedure worden uitgewerkt.

5.14 Geluid

De geluidsbelasting in het plangebied is berekend op basis van de verkeersbelastingen zoals die voor 2020 op de A27 en in het plangebied worden verwacht na realisatie van de Meent. Daarbij is rekening gehouden met ruimtelijke ontwikkelingen in de regio en de algemene toename van verkeer (autonome groei). Uitgangspunt is geweest, dat er geen doorgaand verkeer tussen Huizen en de A27 door het plangebied rijdt. Dit wordt afgedwongen door de wegenstructuur en de vormgeving van het kruispunt van de verlengde Aristoteleslaan met de 'centrale as' door het plangebied.

Uit de berekeningen blijkt, dat met een geluidsscherm van zes meter hoogte langs het gehele plangebied, in vrijwel het gehele gebied de geluidsbelasting beneden 50 dB(A) ligt. Alleen in

het uiterste zuidoostelijke gedeelte van het gebied (in de omgeving van de tennisbaan) ligt de 55 dB(A) contour over de beoogde woningbouwlocatie. Voor dit gebied moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd, conform de Wet geluidhinder.

Tevens blijkt uit de berekeningen dat door een sterke verdichting van panden in het bedrijventerrein en een 'slimme' plaatsing van panden ten opzichte van elkaar, het geluidsniveau in een groot gedeelte van het plangebied kan worden beperkt tot 55 dB(A), zonder toepassing van een geluidsscherm. Tegenover deze kostenbesparing staat de noodzaak om voor een groter gebied een hogere grenswaarde aan te moeten vragen. Op enkele plaatsen kunnen, met de thans beoogde inrichting van het bedrijventerrein, de geluidsnormen niet worden gehaald. In die gebieden wordt de 55 dB(A)-norm niet gehaald. Ook met het aanbrengen van dubbellaags ZOAB op de A27 kan niet geheel worden voorkomen dat in een gedeelte van Delta de geluidsnormen worden overschreden. In aanvulling op de bebouwing zou aldaar alsnog een geluidsscherm geplaatst moeten worden, danwel zou moeten worden afgezien van de realisatie van geluidsgevoelige objecten in die omgeving.

5.15 Luchtkwaliteit

Evenals voor de berekening van de geluidsbelasting is ook voor de berekening van de luchtkwaliteit uitgegaan van de verkeersbelastingen zoals die voor 2020 op de A27 en in het plangebied worden verwacht.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Meent zijn de effecten op het gebied van luchtkwaliteit in kaart gebracht. Het plangebied de Meent staat in deze niet op zichzelf, maar wordt direct beïnvloed door de in de nabijheid liggende A27.

Uit de berekeningen blijkt dat op geen enkele locatie in het plangebied de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie wordt overschreden, noch van PM10 (fijne stofdeeltjes met afmetingen kleiner dan 10 µm) noch van NO2 (stikstofdioxide).

Zowel voor NO2 als voor Pm10 worden ook geen overschrijdingen van het toegestane 24-uur-gemiddelde berekend.

6

Optimalisatievariant verkaveling de Meent

6.1 Inleiding

De verkaveling van de Meent, zoals toegelicht in dit stedenbouwkundig plan, voldoet aan de eisen uit het IPvE en is een uitstekende uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de Ontwikkelingsvisie. Bij de uitwerking van deze verkaveling is echter ook een model ontwikkeld dat uitgaat van een inventieve oplossing voor de bedrijvenopgave. Deze oplossing heeft een positief effect op andere onderdelen van het plan en wordt dan ook benoemd als de optimalisatievariant voor de verkaveling van de Meent.

De realiseerbaarheid van deze verkaveling kent echter een aantal onzekerheden en beperkingen. In dit stadium van het planproces is het daarom verstandiger om niet van de geoptimaliseerde variant uit te gaan. De optimalisatievariant wordt in dit hoofdstuk toegelicht en er wordt aangegeven wat hiervan de voor- en nadelen zijn.

6.2 Toelichting op de verkaveling

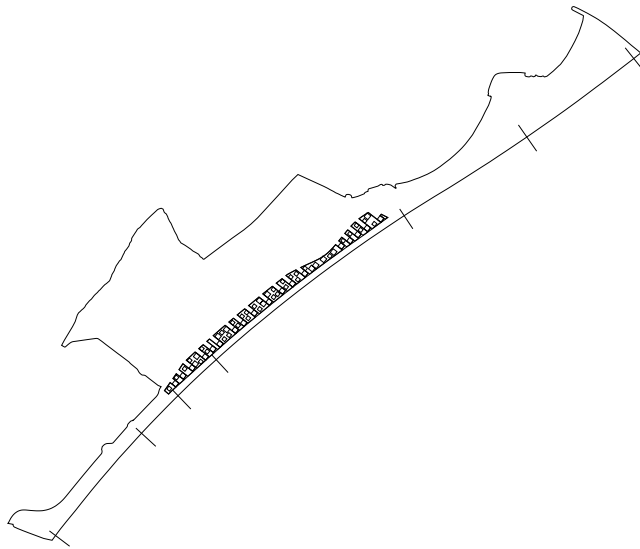
Uitgangspunt is dat de bedrijven in het bedrijvenpark voorzien in de afscherming van het geluid van de A27. Dit heeft consequenties voor de bouwhoogte en de situering van de bedrijven.

Ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat de bedrijven de functie van een geluidsscherm overnemen. Omdat de bedrijven niet direct langs de snelweg zijn gesitueerd, zal de bouwhoogte van deze bedrijven hoger zijn dan dat van een scherm dat direct langs de snelweg wordt geplaatst. Dit verschil in afstand tot de snelweg moet in hoogte worden gecompenseerd.

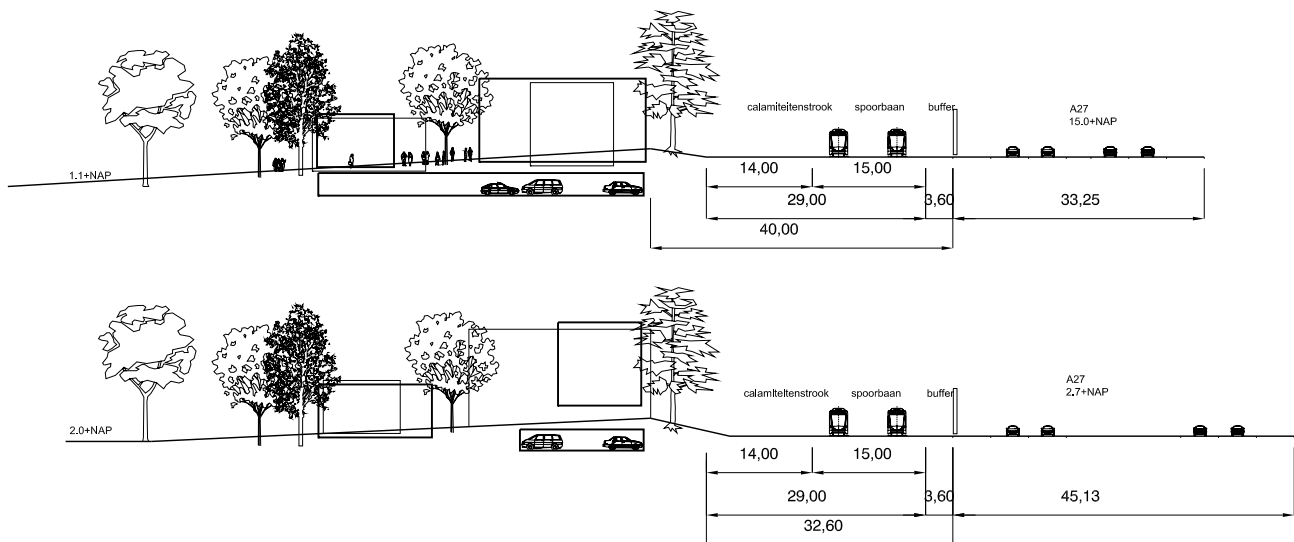
Voor het bedrijvenpark is gekozen voor een oplossing waarbij de bedrijven worden gebouwd op een parkeerdek. Op het huidige maaiveld wordt een parkeergarage met een verstevigd dak gebouwd; op dit dak wordt het bedrijvenpark aangelegd. Het maaiveld van het bedrijvenpark wordt zo opgetild tot het niveau van de A27. De bedrijven die langs de A27 worden gesitueerd moeten, vanwege de geluidwerende functie, een bouwhoogte hebben van minimaal drie lagen van ca. 3,60 meter, de achterliggende bedrijven moeten in twee tot drie lagen van ca. 3,60 meter worden gebouwd. Het aantal lagen moet worden bepaald aan de hand van resultaten uit geluidsberekeningen.

Ten aanzien van de situering van bedrijven geldt dat langs de A27 bedrijven moeten komen met minimaal drie bouwlagen. De open ruimten die tussen deze bedrijven ontstaan vormen zogenaamde 'geluidsslekken'. Deze 'lekken' moeten worden gedicht door de achterliggende bedrijfsbebouwing in zo'n 'lek' te plaatsen. De plaats van deze bedrijven is dus afhankelijk van de situering van de bedrijfsbebouwing langs de A27.





50% bedrijven traditioneel en 50% kantoorvilla's traditioneel.
Verkavelingsstudie voor de optimalisatievariant waarin meer kantoren worden gestapeld.



Bedrijven langs de A27

Bedrijfsgebouwen georganiseerd langs de A27 met een vrije opzet binnen een basisgrid.

Traditionele bedrijven hebben een aansluiting op maaiveldniveau m.b.t. laden en lossen.

Traditionele bedrijven met kantoorvilla's staan verzameld op een plint waarin geparkeerd wordt.

Op deze wijze ontstaat een wering tegen geluid van de A27 en tevens de mogelijkheid tot het creëren van pleintjes op de plint.

Totale inbeslagname traditioneel bedrijvenprogramma: 84.466 m².

In deze verkaveling kan het aantal te realiseren m² bvo's gerealiseerd worden op een veel kleiner grondoppervlak dan in de basisverkaveling. In de optimalisatievariant is het bedrijvenpark gelegen in het gebied tussen de A27 en de doorgetrokken Stichtseweg, in de basisverkaveling strekt het bedrijvenpark zich op sommige punten uit tot aan de rivier. Dit verschil in benodigd grondoppervlak wordt veroorzaakt doordat er in de optimalisatievariant meer in lagen wordt gebouwd en doordat het parkeren in de 'parkeerkelder' is opgelost in plaats van op maaiveld. Een deel van het grondoppervlak dat oorspronkelijk werd benut voor het bedrijvenpark komt hierdoor vrij voor de woonfunctie.

Deze extra ruimte voor het wonen wordt, uitgaande van een gelijkblijvend bouwprogramma van 750 woningen, ingezet voor kavels voor vrijstaande woningen in deelgebied Delta. In de basisverkaveling hebben deze percelen een oppervlak van gemiddeld 550 m², in de optimalisatieverkaveling worden de percelen vergroot naar gemiddeld 1.000 m². Dit heeft tot gevolg dat de verkaveling van woonwerkdorp de Meent een veel gedifferentieerder en gemêleerder beeld krijgt. Enerzijds het deelgebied Stroom met een gedifferentieerd woningbouwprogramma met kavels voor vrijstaande woningen van gemiddeld 550 m². Anderzijds deelgebied Delta, eveneens met een gedifferentieerd woningbouwprogramma en met kavels voor vrijstaande woningen van gemiddeld 1.000 m². Deelgebied Delta zal daardoor nog veel ruimer en luxer tonen.

In financiële zin biedt deze verkaveling ook kansen. Een direct voordeel is dat de kosten voor de aanleg van een geluidsscherm langs de A27 geheel of gedeeltelijk worden uitgespaard. Dit voordeel zal wellicht weer moeten worden ingezet om de realisatie van de parkeerkelder mogelijk te maken. Daarnaast is er in deze verkaveling sprake van meer m² uitgeefbaar woonoppervlak. Als deze extra m² worden ingezet voor meer uitgeefbaar woonoppervlak in het dure marktsegment zal dit een gunstig effect hebben op de exploitatie.

Tot slot kan worden gesteld dat realisatie van deze variant de grootste kans van slagen heeft wanneer een belegger zich tot dit concept voelt aangetrokken en bereid is een groot deel van de aanleg van het bedrijvenpark op zich te nemen. In deze optie kan dat leiden tot een afname van een groot aantal bedrijvenmeters in de eerste jaren, hetgeen een gunstig effect zal geven op de cashflow van de grondexploitatie.

6.3 Onzekerheden en beperkingen

De grootste onzekerheid met betrekking tot deze verkaveling is feitelijk de realiseerbaarheid ervan. Het valt niet te voorspellen hoe het bedrijvenpark van de Blaricummermeent zich straks in de markt zal manifesteren. Er kan geen antwoord worden gegeven op vragen over hoe de bedrijvenmarkt zich de komende jaren zal ontwikkelen. Hoe graag willen bedrijven zich in Blaricum vestigen? Is een belegger bereid zich in te zetten voor realisatie van dit concept? Zijn individuele bedrijven wel bereid om zich te conformeren aan strenge tot soms zeer strenge uitgifteregels met betrekking tot situering, bouwvolume en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen?

6.4 Vervolg

De realiseerbaarheid van deze optimalisatievariant moet verder worden uitgewerkt en onderzocht. Dat is ook aan te raden gezien de voordelen die deze optimalisatievariant in potentie in zich heeft. Vooralsnog wordt in de plannen voor de Blaricummermeent voldoende flexibiliteit ingebouwd om daadwerkelijke realisatie van deze optimalisatievariant mogelijk te maken.

Colofon

Het Masterplan De Blaricummermeent is onder leiding van de Stuurgroep De Blaricummermeent samengesteld.

De Stuurgroep De Blaricummermeent bestaat uit:

Jan Heybroek	wethouder en tevens voorzitter
Helma Ton	burgemeester
Liesbeth Boersen-de Jong	wethouder
Hans Slooijer	gemeentesecretaris
Henk Eleveld	sectorhoofd Producten a.i.
Hans van Daalen	sectorhoofd Middelen
Rob Hoksbergen	hoofd Projectbureau (Urban Management Consultancy)

Onderhavig rapport is tot stand gekomen in samenwerking met en op basis van bijdragen van:

Rob Hoksbergen	project- en procesmanagement, Urban Management Consultancy
Toon van Nuland	projectleiding, Urban Management Consultancy
Martine van Vliet	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Bureau B+B
Anouk Vogel	landschapsarchitectuur en stedenbouw, Bureau B+B
Sander Vedder	architectuur en stedenbouw, Bureau B+B
Paul Stienstra	advies verkeer en vervoer, AGV
Laureen Geuther	planeconomie en financieel management, City Beautiful
Marc van Munster	civieltechnische adviezen, DHV
Richard Lodeweges	civieltechnische adviezen, DHV
Michiel de Jong	nautische aspecten, DHV
Marjolein van der Marel	milieu; gemeente Blaricum, afd. B&P
Lieneke Bekkema	wonen en economische zaken, gemeente Blaricum, afd. B&P
Karina de Graaf	verkeer en vervoer, gemeente Blaricum, afd. B&P
Gert-Jan van Baal	voorlichting en communicatie, gemeente Blaricum
Nathalie Liefhebber	officemanagement, gemeente Blaricum, projectbureau
Piet Zuidhof	woonwerkconcept, BRO
Roeland Mathijssen	bestemmingsplan, BRO
Domenico Meloni	bestemmingsplan, BRO
Kirsten Leijnse	archeologie, RAAP
Toine Janssen	ontwikkelingsstrategie en convenanten, Impuls
Arjen van der Meer	energievisie, Ecofys
Jaap Groot	flora en fauna, Van der Goes en Groot

Samenstelling en redactie:

Rob Hoksbergen	Urban Management Consultancy
Toon van Nuland	Urban Management Consultancy
Martine van Vliet	Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bronnen

- AGV Adviseurs in mobiliteit, *Luchtkwaliteit Blaricummeermeent*, Utrecht 2005.
- BEL-werkgroep, *Masterplan wonen, zorg en welzijn voor ouderen*, Blaricum 2002.
- BRO, *Behoeftesonderzoek Bedrijventerrein Blaricummeermeent*, Vught 2004.
- BRO, *Ruimtelijk economische visie Centrumgebied Bijvanck*, Vught 2004.
- BRO, *Notitie Bedrijventerrein Blaricummeermeent*, Vught 2004.
- BRO, *Accommodatienota niet-commerciële voorzieningen ontwikkelingsplan De Blaricummeermeent*, Vught 2004.
- BRO, *Beschrijving en beoordeling Blaricummeermeent*, Amsterdam 2005.
- City Beautiful, *Quick Financial Scan Blaricummeermeent*, Utrecht 2004.
- DHV, *Haalbaarheidsstudie Jachthaven Blaricummeermeent*, Amersfoort 2005.
- Ecofys, *Energievisie Blaricummeermeent te Blaricum*, Utrecht 2005.
- Ecofys, *Zongericht verkavelen Blaricummeermeent*, Utrecht 2005.
- Gemeente Blaricum - Cluster Welzijn, Onderwijs & Sport, *Welstand Blaricum - basisnota*, Blaricum 2004.
- Gemeente Blaricum, *Kunstnota 2003 – 2007 Kunstig Blaricum*, Blaricum 2003.
- Gemeente Blaricum, *Welstand Blaricum - basisnota*, Blaricum 2004.
- Gemeente Blaricum, *Integraal Programma van Eisen De Blaricummeermeent*, Blaricum 2004.
- Gemeente Blaricum - Cluster Welzijn, Onderwijs & Sport, *Bouwen aan Welzijn*, Blaricum 2005.
- Gemeente Blaricum, *Ontwikkelingsvisie De Blaricummeermeent*, Blaricum 2005.
- Gemeente Huizen, *Tussenrapportage ontwikkelingsvisie VISTA – Randvoorwaarden*, Huizen 2005.
- Grontmij, *Ontwikkeling bouwlocatie Blaricummeermeent; Waterhuishoudkundige verkenning, Globaal rioleringsplan, Globaal bouwrijpadadvies*, Alkmaar 2004.
- Grontmij, *Verkenkend bodemonderzoek te Blaricum*, Alkmaar 2004.
- Hofland, W., *De tweede Eem en de afsluiting in 1428*, Amersfoort 2004.
- Holland Railconsult, Provincie Flevoland, Provincie Utrecht, *Verkenning Stichtselijn*, Utrecht 2002.
- Provincie Noord-Holland, *Streekplan Noord-Holland Zuid*, Haarlem 2003.
- Provincie Noord-Holland, *Agenda Recreatie en Toerisme 2004 - 2007*, Haarlem 2004.
- Provincie Noord-Holland, *Economische Agenda 2004 - 2007*, Haarlem 2004.
- Provincie Noord-Holland, *Beleving en verbeelding door culturele planologie*, Haarlem 2005.
- Provincie Utrecht, *Ontwerp Streekplan Utrecht 2005-2015*, Utrecht 2003.
- RAAP, *Plangebied Blaricummeermeent – Een Inventariserend Archeologisch Onderzoek*, RAAP Rapport 1082, Leiden 2004.
- RAAP, *Plangebied Blaricummeermeent – Een Inventariserend Archeologisch Onderzoek (karterend booronderzoek 2^e fase)*, RAAP Rapport 1171, Leiden 2005.
- RAAP, *PvE voor inrichtingsplan Blaricummeermeent*, Leiden 2005.
- REASeuro - Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., *NGE-bodemonderzoek - Rapport Quickscan*, Riel 2004.
- Regioplan Beleidsonderzoek, *Woningbehoeftenonderzoek Blaricum 2004*, Amsterdam 2004.
- Rijksoverheid, *Nota Ruimte*, Den Haag 2004.
- SMLXL, *Communicatieplan De Blaricummeermeent*, Rotterdam 2004.
- Stichting Welstandszorg Noord-Holland, *De logica van de lelijkheid, ontwikkeling van bedrijventerreinen in Noord-Holland*, Alkmaar 2004.
- Syncera De Straat, *Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan van de Blaricummeermeent*, Amsterdam 2005.
- Van der Goes en Groot, *Inventarisatie beschermde flora en fauna 2004*, Alkmaar 2004.
- Wareco, *Bodemonderzoek 13 dammen Blaricummeermeent te Blaricum*, Amstelveen 2005.



wonen

werk / woon-unit

bestaand traditioneel

speelplek

linear park

riid over

basalt

diffuse woning

aanleg stager

grassem met bomen, 15m uiteen

monumentale boom op plein

tuin

parkeerplaats

slow

landmark

HOV reserveering

schaal: 1-10,000
basis-variant

(aan deze plankart kunnen geen rechten worden ontleend)



wonen

werk / woon-unit

bestaand traditioneel

speelplek

linear park

riet over

basalt

diffuse woning

aanleg sluis

grasveld met bomen, 15m uiteen

monumentale boom op plein

tuin

parkeerplaats

slow

benchmark

HOV reserveering

schaal: 1-10,000

optimalisatie-variant

(aan deze plankaart kunnen geen rechten worden ontleend)

