

TOEKOMSTVISIE SCHEENDIJK

EEN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE SCHEENDIJK

datum: 4 juli 2019 (incl. wijzigingen n.a.v. inspraakreacties)

6 november 2019 (incl. wijzigingen n.a.v. commissie Fysiek Domein)



gemeente
Stichtse
Wacht



BUREAU NIEUWE GRACHT

COLOFON

Project Toekomstvisie Scheendijk, een duurzame ontwikkeling van de Scheendijk
Betreft Eindrapport
Datum 4 juli 2019 / 6 november 2019

Opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht
Ravenoord 234
3523 DB Utrecht
www.nieuwegracht.nl

Kernteam

<i>Gemeente Stichtse Vecht</i>	
Jacqueline Schmitz	projectleiding
Joost Broeke	ruimtelijke ontwikkeling
Arno Zwanenveld	communicatie
 <i>Bureau Nieuwe Gracht</i>	
Robert Arends	stedenbouwkundige

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

1.1 Plangebied	7
1.2 Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen	7
1.3 Een participatief proces	8
1.4 Leeswijzer	9

2. Gebiedsbeschrijving: Scheendijk Noord

2.1 Historische ontwikkeling	11
2.2 Huidige karakteristieken	13

3. Inventarisatie van gebiedskwaliteiten, knelpunten en kansen

3.1 Inventarisatie ruimtelijk beleid en gebiedsvisies	17
3.2 Inbreng vanuit het gebied: bewoners, ondernemers en gebruikers	19

4. Bouwstenen voor een duurzame ontwikkeling van de Scheendijk

4.1 Een integrale kwaliteitsimpuls voor Scheendijk Noord	21
4.2 Opgaven en ambities	21

5. Strategische keuzen voor de Scheendijk

5.1 (Permanent) wonen of recreatie?	29
5.2 Meer ruimte voor groen of voor parkeren?	30
5.3 Bedrijvigheid aan de weg of verbinding met het water?	31
5.4 Betere toegankelijkheid voor auto's of autoluw karakter?	31

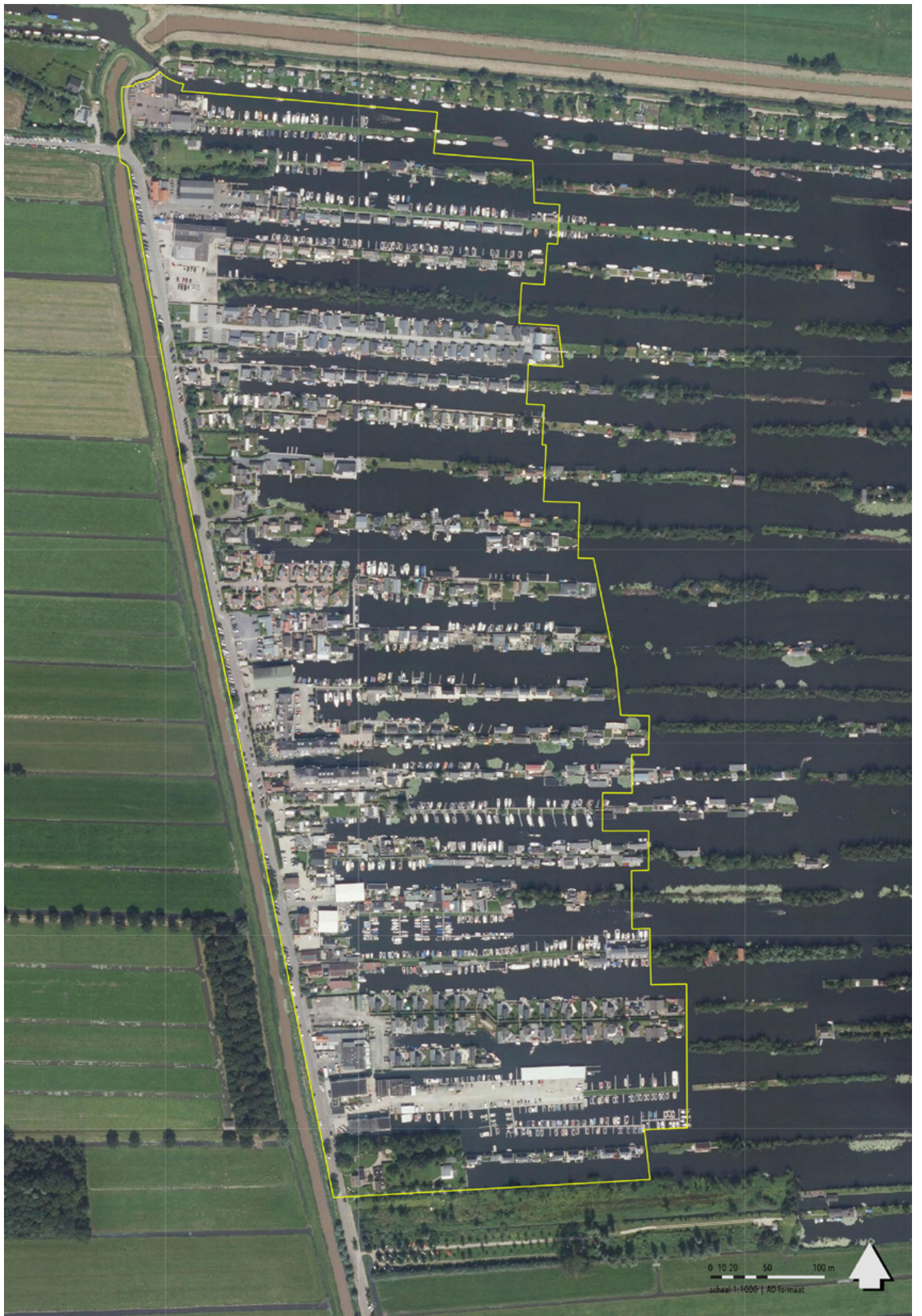
6. Streefbeeld Scheendijk Noord

7. Ruimte voor initiatieven

7.1 Initiatieven vanuit het gebied	35
7.2 Afwegingskader	36

Bijlagen

- Literatuuroverzicht: achterliggende documenten	37
- Werkgroepen en thema's informatie-avond en schouw	38



SAMENVATTING

Doelstelling

De Scheendijk Noord maakt onderdeel uit van het gebied van de Oostelijke Vechtplassen. In het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen is met betrekking tot de Scheendijk Noord de volgende doelstelling opgenomen:

“De Scheendijk Noord ontwikkelen tot uitnodigend overgangsgebied met een meer ‘open’ karakter, waarmee de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het achterliggende legakker- en plassegebied ten oosten van de Scheendijk wordt vergroot en de kwaliteit van de recreatieve bedrijvigheid aan de Scheendijk wordt versterkt.”

Om concreet invulling te geven aan deze doelstelling heeft de gemeente Stichtse Vecht de voorliggende toekomstvisie opgesteld voor de Scheendijk. De visie zet in op een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied en richt zich daarbij o.a. op een attractief en onderscheidend wegprofiel met ruimte voor de wandelaar en fietser, ruimte voor parkeren en zicht op het water. Daarbij dient een juiste balans te worden gevonden tussen recreatie, natuur, wonen en de aanwezige watersportbedrijven in het gebied.

Planproces

Samen met bewoners, ondernemers, gebruikers en de belangrijkste stakeholders is gewerkt aan de totstandkoming van de Toekomstvisie Scheendijk. Belanghebbenden zijn intensief bij het gebiedsproces betrokken. Er is gestart met een schouw en informatieavond in het gebied. Er zijn diverse gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd met ondernemers en initiatiefnemers. Er heeft een werkbezoek plaatsgevonden van het voltallige College van B&W en er was een afsluitende terugkombijeenkomst voor alle bewoners. Met de verzamelde informatie en gebiedskennis is een concept toekomstvisie opgesteld, die op 21 februari 2019 is gepresenteerd. Daarna is belanghebbenden ruimschoots de gelegenheid geboden om (tot 24 juni 2019) een reactie kenbaar te maken. Een aantal reacties heeft geleid tot wijzigingen in de toekomstvisie voor de Scheendijk. Het College van B&W zal gevraagd worden deze wijzigingen over te nemen en de gewijzigde toekomstvisie voor vaststelling voor te leggen aan de Gemeenteraad van Stichtse Vecht.

Een integrale kwaliteitsimpuls

In de Toekomstvisie Scheendijk is aangegeven wat de belangrijkste opgaven en ambities zijn voor de gewenste kwaliteitsimpuls voor het gebied. Kort samengevat zijn in de visie de volgende opgaven en ambities geformuleerd voor een duurzame ontwikkeling van de Scheendijk:

- maak het water beter zichtbaar vanaf de Scheendijk;
- creëer aantrekkelijk ommetjes voor wandelaars;
- breng het authentieke landelijke karakter terug;
- verbetering van natuurwaarden en duurzaamheid;
- juiste balans tussen recreatie, wonen, werken en natuur;
- verbreding van het dagrecreatieve aanbod;
- vernieuwing van het verblijfsrecreatieve aanbod;
- verdunning van het recreatieve woon- en werkgebied;
- groene randen van recreatieparken, woon- en werkkavels;
- verbetering van de bereikbaarheid en parkeren op afstand;
- een duurzame herinrichting van wegprofiel en dijk;
- legalisatie van wonen (onder voorwaarden) mogelijk maken.

Per opgave is in deze visie beschreven welke maatregelen concreet invulling kunnen geven aan de geformuleerde ambities. Bij elkaar kunnen die maatregelen zorgen voor de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor de Scheendijk. Daarbij vragen een aantal onderwerpen om een nadere afweging en strategische keuze, namelijk:

- (permanent) wonen of recreatie?
- meer ruimte voor groen of voor parkeren?
- bedrijvigheid aan de weg of verbinding met het water?
- betere toegankelijkheid voor auto's of autoluw karakter?

In deze Toekomstvisie Scheendijk worden die hoofdkeuzen gemaakt en onderbouwd. De consequenties van de gemaakte keuzen zijn ruimtelijk vertaald naar een samenhangend streefbeeld voor de Scheendijk Noord. Dit streefbeeld vormt geen gedetailleerde blauwdruk, maar zet een globaal wensbeeld neer voor de toekomst. Het streefbeeld kan als basis fungeren voor een nadere uitwerking in concrete uitvoeringsprojecten. Daarnaast zijn er vanuit het gebied zelf tal van initiatieven op gang gekomen die invulling kunnen geven aan de beoogde opgaven en ambities voor een duurzame kwaliteitsverbetering van de Scheendijk Noord.



1 INLEIDING

1.1 Plangebied

De Scheendijk is een buurtschap ten oosten van de dorpskern van Breukelen, gelegen in de gemeente Stichtse Vecht. Het buurtschap ligt in de uiterste noordwesthoek van de Kievitsbuurten, dat een onderdeel is van de Loosdrechtse Plassen. Kievitsbuurten bestaat uit twee delen (Noord en Zuid) en wordt begrensd door de Kalverstraat in het oosten, het Tienhovensch Kanaal en de Nieuweweg in het zuiden en de Scheendijk en de Weersloot in het westen en noorden. De scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de Kievitsbuurten wordt gevormd door De Meent.

Het plangebied voor de Toekomstvisie Scheendijk Noord beslaat grofweg een strook van circa 300 meter breed over een lengte van ongeveer 1.500 meter, evenwijdig aan de Scheendijk Noord (zie pagina 6). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Weersloot en het Waterleidingkanaal en aan de zuidzijde door De Meent. Aan de westzijde loopt de Scheendijk en het Waterleidingkanaal met daarachter een open weidegebied met het silhouet van de kern van Breukelen aan de horizon. Dit plangebied komt overeen met het bestemmingsplan "300 meterstrook Scheendijk Noord".

1.2 Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen

In december 2017 sloten ruim 20 bij de Oostelijke Vechtplassen betrokken (semi) overheden, bewoners- en natuurorganisaties en ondernemers een gebiedsakkoord met als doel om een groot aantal problemen in dit gebied samen aan te pakken. Zo laten de kwaliteit en het beheer van natuur, water en openbare ruimte te wensen over. De watersport- en recreatiesector blijven achter en er is een baggerprobleem in de Loosdrechtse Plassen. In het akkoord is de ambitie uitgesproken om de komende 10 jaar te werken aan een forse kwaliteitsimpuls voor natuur en landschap, recreatie en toerisme en de leefomgeving. Hierdoor worden de Oostelijke Vechtplassen verder ontwikkeld tot een aantrekkelijk en toegankelijk gebied, waar mensen graag wonen, werken en recreëren en waar recreatie en natuur goed samengaan en elkaar versterken. De maatregelen uit het gebiedsakkoord zijn o.a. gericht op het versterken

van het recreatief routenetwerk voor varen, fietsen en wandelen, het moderniseren van de recreatiesector, de aanleg van nieuwe natuurgebieden en het verbeteren van de natuur- en waterkwaliteit. De maatregelen zijn soms ingrijpend en raken veel partijen. Er wordt daarom naar gestreefd zo goed mogelijk rekening te houden met de vele verschillende belangen. In het gebiedsakkoord zijn concrete projecten benoemd die na ondertekening worden uitgewerkt. Bij de uitwerking is er volop ruimte voor belanghebbenden om mee te denken.

De gemeente Stichtse Vecht is (samen met de gemeente Wijdemeren) in het gebiedsakkoord tot trekker benoemd van het project waarmee wordt beoogd om een duurzame kwaliteitsimpuls tot stand te brengen in een aantal dorpslinten in het plangebied. Specifiek wordt daarbij ingezet op de lintbebouwing van de Oud- en Nieuw-Loosdrechtse dijk, Boomhoek, Moleneind en Scheendijk. De kwaliteitsverbetering richt zich met name op een attractief en onderscheidend wegprofiel met ruimte voor de wandelaar en fietser, ruimte voor parkeren en zicht op het water. Hoe er precies invulling wordt gegeven aan het project kan bij elk lint verschillen. Dit vraagt om maatwerk, waarbij er bijzondere aandacht wordt besteed aan het specifieke karakter van het betreffende gebied. Voor de Scheendijk Noord wordt in het gebiedsakkoord de volgende doelstelling geformuleerd:

"De Scheendijk Noord ontwikkelen tot uitnodigend overgangsgebied met een meer 'open' karakter, waarmee de leefbaarheid en toegankelijkheid van het achterliggende legakker- en plassengebied ten oosten van de Scheendijk wordt vergroot en de kwaliteit van de recreatieve bedrijvigheid aan de Scheendijk wordt versterkt."

Om concreet invulling te geven aan deze doelstelling heeft de gemeente Stichtse Vecht de voorliggende toekomstvisie opgesteld voor de Scheendijk Noord, die zich richt op een duurzame verbetering van de leefbaarheid, bereikbaarheid, kwaliteit van de openbare ruimte en recreatieve voorzieningen op de Scheendijk. Met als belangrijk neven doel een economische impuls voor de watersportbedrijven die daar gevestigd zijn.

1.3 Een participatief proces

Bij het opstellen van de toekomstvisie voor de Scheendijk zijn de bewoners, ondernemers, gebruikers en stakeholders uit het gebied nadrukkelijk betrokken. De visie is op participatieve wijze tot stand gebracht, met respect voor wat er in de afgelopen jaren al aan visies en plannen is opgesteld voor het gebied (zie ook bijlage 1: achterliggende documenten). Zo is er begin 2018 o.a. een ontwikkelingsperspectief opgesteld voor de Kievitsbuurten (gericht op natuur, landschap en recreatie) en hebben de ondernemers uit het gebied (verenigd

in het Nautisch Centrum Breukelen) in juli 2017 een gebiedsvisie opgesteld gericht op een vernieuwingslag voor de vrijetijdseconomie in het gebied. Wat nog ontbreekt, is een visie vanuit de inwoners en gebruikers van het gebied. Om hier in te voorzien, is een participatief planproces georganiseerd waarin de bewoners, ondernemers en andere gebruikers van het gebied intensief zijn betrokken via een schouw, een informatie-avond, een werkbezoek, bilaterale gesprekken en een terugkombijeenkomst.



Schematisch overzicht van het doorlopen planproces met de verschillende participatiebijeenkomsten voor bewoners, ondernemers en de overige gebruikers van het gebied.

Op 10 maart 2018 vond een voorbereidende bijeenkomst plaats voor het project Toekomstvisie Scheendijk. Samen met een selectie van bewoners, ondernemers, omwonenden en enkele betrokken organisaties vond een 'kick-off' plaats in de vorm van een schouw door het gebied. Al wandelend zijn inspirerende gesprekken gevoerd over de aanwezige kwaliteiten, de gesignaleerde knelpunten en mogelijke verbeterpunten van de Scheendijk.

Op 24 mei 2018 is een informatie-avond georganiseerd voor alle bewoners, ondernemers en gebruikers van de Scheendijk. Op deze drukbezochte startbijeenkomst konden alle deelnemers zelf aangeven wat zij de belangrijkste kwaliteiten, knelpunten en verbeterpunten vonden voor de Scheendijk. Verschillende stakeholders en belangenorganisaties waren eveneens vertegenwoordigd tijdens de informatie-bijeenkomst. In de bijlage 2 is een overzicht gegeven van alle punten die tijdens de schouw en informatie-avond naar voren zijn gebracht.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 augustus 2018 een werkbezoek afgelegd aan de Scheendijk Noord. Op de fiets ging het college langs locaties waar verbeteringen mogelijk zijn en waar initiatieven liggen. Er zijn gesprekken gevoerd met bewoners, recreanten, ondernemers en belangengroepen.

Tussentijds zijn er diverse bilaterale gesprekken gevoerd met verschillende ondernemers in het gebied die uiteenlopende initiatieven aan het ontwikkelen zijn voor de Scheendijk. Ook is een bijeenkomst georganiseerd waarbij de initiatiefnemers op de hoogte zijn gebracht van elkaars initiatieven.

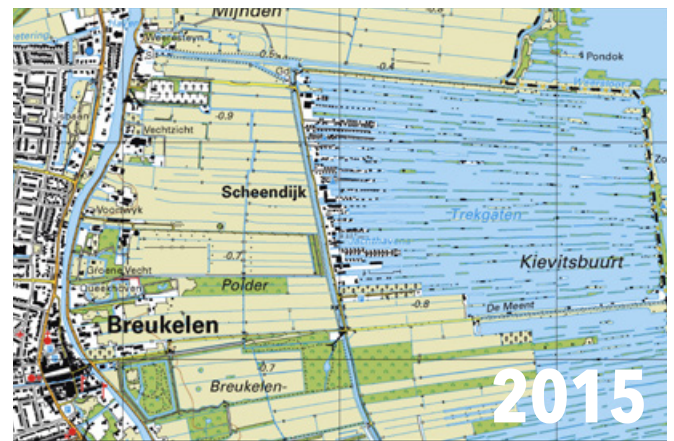
Met alle verzamelde informatie uit de schouw, de informatie-avond, de gesprekken met initiatiefnemers, het werkbezoek en de reeds opgestelde visies en beleidsnota's voor de Scheendijk e.o. is vervolgens een concept visie op hoofdlijnen geformuleerd voor de duurzame ontwikkeling van de Scheendijk. **Deze concept visie op hoofdlijnen werd op 21 februari 2019 tijdens een terugkombijeenkomst gepresenteerd en besproken met de bij het planproces betrokken personen en partijen. In de periode tot 24 juni 2019 zijn alle binnengekomen reacties op de concept visie verzameld en verwerkt in de voorliggende rapportage van de Toekomstvisie Scheendijk.**



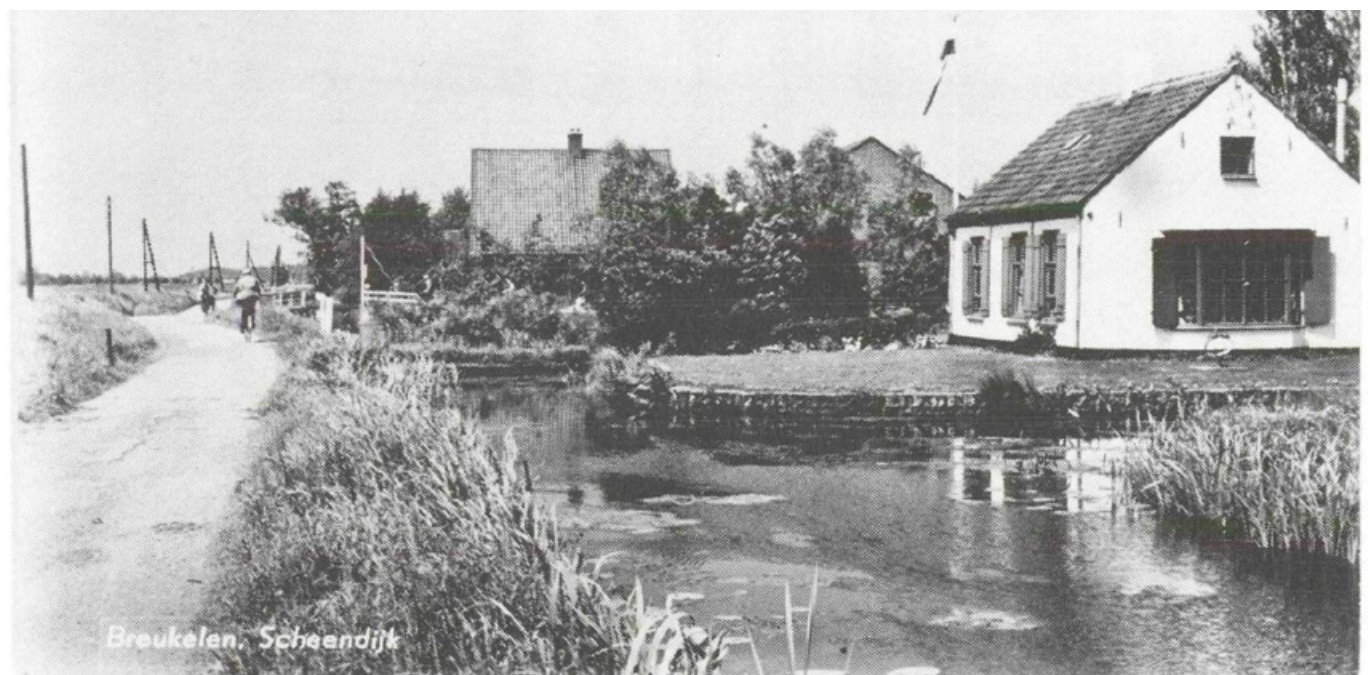
Impressies van de schouw (boven), de informatie-avond (midden) en het werkbezoek van het college (onder) waarbij is gesproken met bewoners, ondernemers, initiatiefnemers en gebruikers van de Scheendijk Noord.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin de historische ontwikkeling en de huidige karakteristieken van de Scheendijk Noord worden beschreven. Daarna worden de kwaliteiten, knelpunten en kansen beschreven in hoofdstuk 3, zoals die zijn geïnventariseerd en opgehaald tijdens het participatieproces. Het vierde hoofdstuk beschrijft de ambities en opgaven voor een duurzame ontwikkeling van het gebied. Deze opgaven fungeren als bouwstenen voor de toekomstvisie Scheendijk Noord. Hoofdstuk 5 bevat de strategische keuzen voor de Scheendijk Noord. In hoofdstuk 6 zijn de ambities, opgaven en keuzen vertaald naar een streefbeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een afwegingskader gegeven voor de lopende en toekomstige initiatieven in het gebied.



De bovenstaande kaartuitsneden uit de Historische Atlas tonen de ontwikkeling van de Kievitsbuurten en de Scheendijk in de periode tussen 1875 en 2015. Wat opvalt is de geleidelijke transformatie van de Scheendijk Noord. Eind negentiende eeuw had het gebied nog een landelijk karakter, een agrarisch lint met enkele boerderijen in een afwisselend landschap met open water, weilanden, bos en landgoederen. Aan het begin van deze eeuw is langs de Scheendijk een sterk verdichte lintstructuur ontstaan en een intensief gebruikt recreatiegebied op de achterliggende legakkers. Ten westen van de Scheendijk ligt nu een grotendeels open weidelandschap. In het verleden had dit gebied een meer afwisselend karakter met diverse parkbossen en tuinen. Bron: www.topotijdreis.nl.



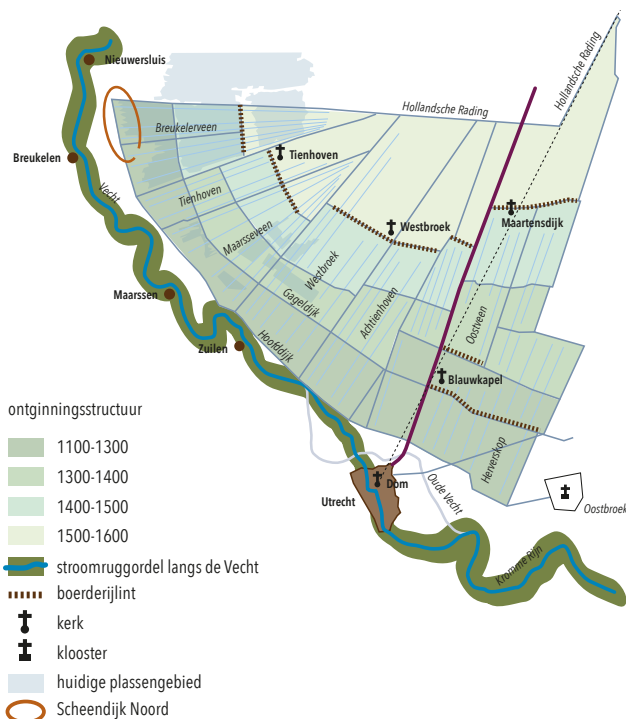
Oude prentbriefkaart uit de jaren '50. Het huis van de familie Wiegmans, op de achtergrond, was net gebouwd; het witte huis werd bewoond door de familie Hensbergen (nu Scheendijk 5). Bron: Tijdschrift Historische Kring Breukelen (jaargang 8, nummer 4, 1993).

2 GEBIEDSBESCHRIJVING: SCHEENDIJK NOORD

2.1 Historische ontwikkeling

ontginning van de woeste veenwildernis

In de Vroege Middeleeuwen was alleen een brede stroomruggordel langs de oostelijke oever van de Vecht begaanbaar voor de mens. Het achterliggende gebied was een woeste veenwildernis waar regelmatig wateroverlast plaatsvond. Vanaf de periode 1100-1300 werd dit veenmosgebied stap voor stap ontgonnen voor agrarisch gebruik. Boeren groeven hiertoe een watergang aan de achterzijde van hun cultuurland. Deze achtersloten werden met elkaar verbonden en vormden zo een wetering. De Proosdijse wetering is de eerste wetering die op deze manier is aangelegd. Na verloop van tijd werd deze ontginningswijze in oostelijke richting herhaald. De Kalverstraat vormde de achterwetering van de Kievitsbuurten tijdens deze ontginning. Dit resulteerde in karakteristieke veenontginningen met een patroon van lange sloten, achterkades en smalle percelen.



De ontginningsgeschiedenis van het Loosdrechtse Plassengebied vindt zijn oorsprong in de Vroege Middeleeuwen. Vanaf de oever van de Vecht werd de woeste veenwildernis stap voor stap in cultuur gebracht voor agrarisch gebruik. Bron: Provincie Utrecht, 2007.

turfwinning

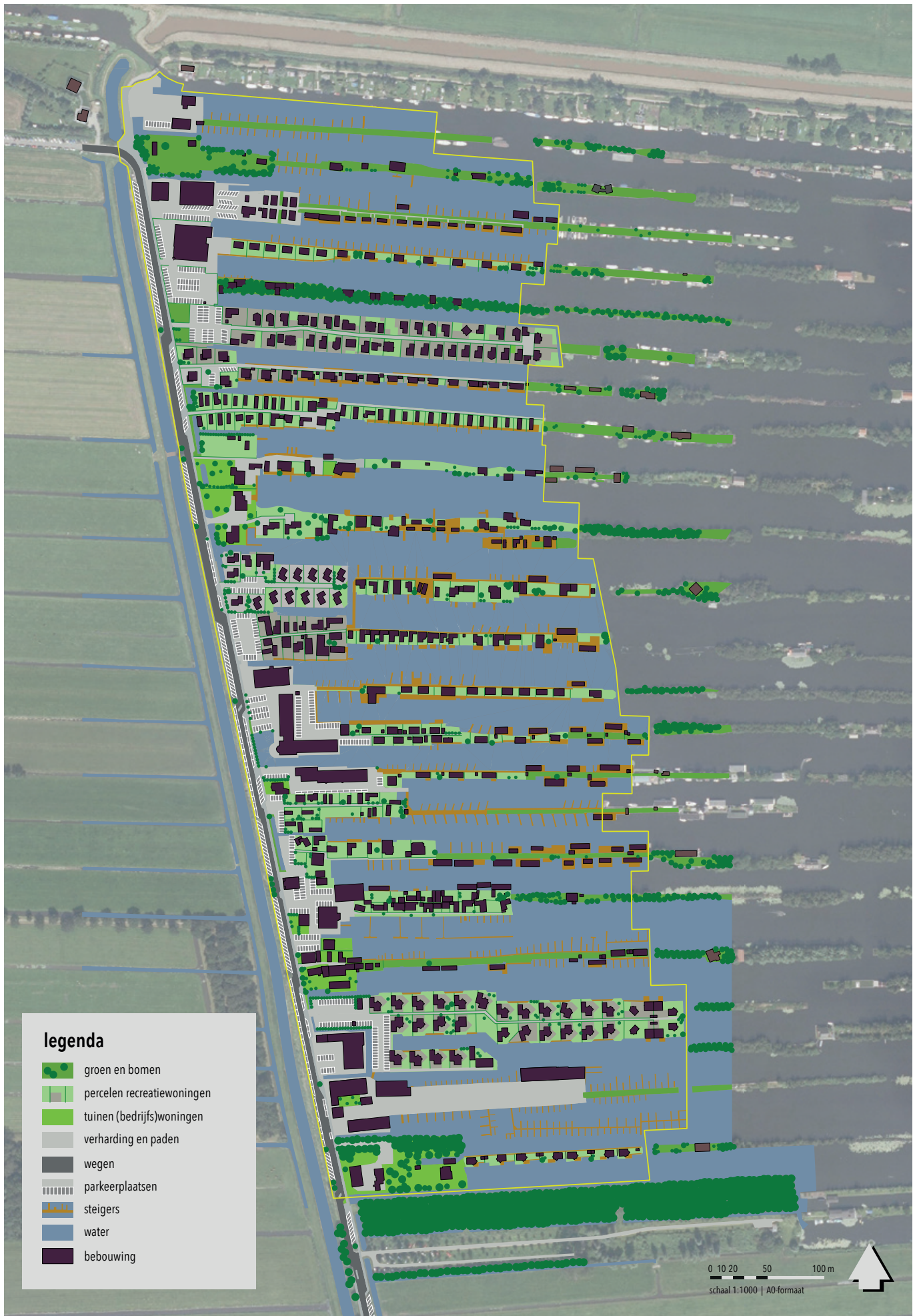
Vanaf de zestiende eeuw tot circa 1850 werden ten behoeve van de turfwinning grote delen van het veenpakket afgegraven. Zo ontstonden langgerekte (schier)eilanden, zogenaamde legakkers, waarop het afgegraven veen te drogen werd gelegd. De pet- of trekpaten vormen het omringende water dat in de plaats kwam van het weggegraven veen. Dit heeft geleid tot het huidige landschapsbeeld: een waardevol cultuurhistorisch landschap met een kenmerkende afwisseling van relatief breed open water en smalle stroken land.

De Scheendijk (eerst Zogdijk geheten) was oorspronkelijk een pad door de polder en het veenmoeras. Het pad lag ongeveer op de scheiding tussen de de kleigrond van de Vecht en de veengrond naar het oosten. In het begin van de twintigste eeuw stond aan de Scheendijk een achttal woningen. In het Verkade plaatjesalbum uit 1915 werd het gebied als volgt beschreven.

“Hier begint al het waterland van de Vechtplassen. Rechts van de kade was al meer water dan land en de weinige huisjes lagen elk op zijn eiland, door een draaibruggetje te bereiken... Ten slotte stuitten we tegen de Weersloot en daar ging het weer langs een smal voetpadje onder knotwilgen op de Vecht aan.”

opkomst van de recreatie

Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw kwam de recreatie geleidelijk op gang. Mensen uit de steden en dorpen wilden in het plassengebied een dagje varen of vissen. Ook werden er zomer- en weekendhuisjes op de legakkers gebouwd, die de stedelingen eerst huurden en later kochten. De huiseigenaren wilden hun boten 's winters op de wal leggen. Daarvoor werden in het gebied enkele schuren en botenloodsen gebouwd waar de boten droog konden liggen en in het voorjaar geschilderd konden worden. Zo ontstonden de eerste jachthavens aan de Scheendijk Noord. Na de oorlog kwamen de toeristen 's zomers weer naar de Scheendijk terug om in het waterrijke gebied hun vakantie door te brengen. De zich steeds verder ontwikkelende watersport en -recreatie zorgde voor de nodige veranderingen in het gebied. De Scheendijk werd intensiever gebruikt en de verkeers- en parkeerproblematiek nam toe.



het verdwijnen van het landelijke karakter

Een belangrijke wijziging in het landschap was het dempen van de Zogwetering, de waterloop langs de oostzijde van de dijk, waarmee in 1965 werd begonnen. Dat was nodig om een betere toegang te krijgen tot de jachthavens en zo konden de auto's makkelijker parkeren. Maar door het verdwijnen van de watergang - en vooral door het slopen van de bruggetjes naar de legakkers - verdween ook het landelijke karakter van de Scheendijk. In de loop van de jaren '70 en '80 is veel van de oude bebouwing langs de Scheendijk afgebroken en werden er enkele grote loodsen en recreatieparken aangelegd. Hierdoor verdween het landelijke karakter van het buurtschap nog meer en kreeg de Scheendijk het aanzien dat het nu nog heeft.



2.2 Huidige karakteristieken

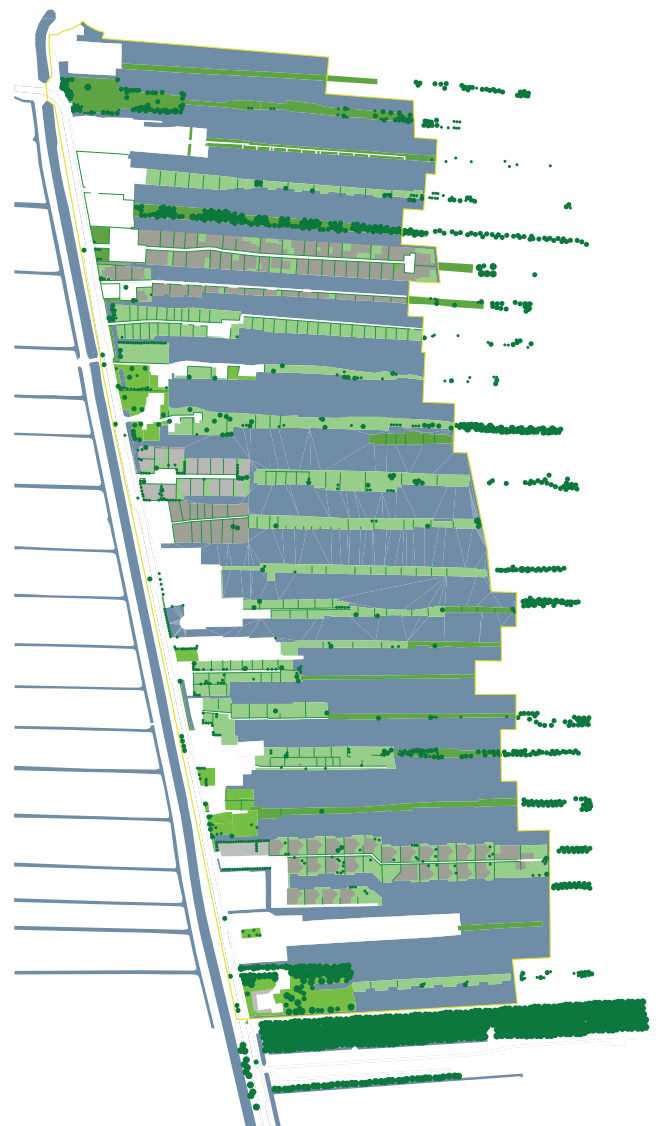
Opvallend is hoeveel functies er op dit relatief kleine stukje land en water bij elkaar komen. Natuur, water, ondernemen, recreëren, wonen, drinkwaterwinning, wandelen, fietsen, varen, parkeren. Alles komt langs de Scheendijk samen.

natuur

Het waterrijke landschap van de Kievitsbuurten, dat in de loop der eeuwen is ontstaan door veenontginning en turfwinning, bezit bijzondere natuurwaarden met een unieke afwisseling van open water, brede sloten, grazige weilanden en diverse (schier)eilanden. Sommige eilanden zijn in de loop der jaren begroeid met dicht struweel. Andere zijn (deels) bebouwd of in gebruik als recreatieterrein. Het gebied herbergt een grote diversiteit aan waardevolle planten- en diersoorten. Het water van de Kievitsbuurten valt onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), de legakkers niet. Het gebied dat deel uitmaakt van de 300 meter-zone langs Scheendijk Noord maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De zuidelijke Kievitsbuurt heeft daarentegen een beschermde status vanuit Natura2000, een bijzondere beleids categorie voor zeldzame en hoogwaardige natuurgebieden.

waterleidingkanaal

Direct ten westen van de Scheendijk ligt het huidige waterleidingkanaal. Dit kanaal is aangelegd in de jaren '50 en vervoert kwelwater uit de Bethunepolder naar de Loenderveense Plas. Het water wordt gebruikt voor de drinkwatervoorziening van de gemeente Amsterdam. Omdat het water in het kanaal toekomstig drinkwater is, is het belangrijk dat het water niet vervuild wordt.



De afbeelding hierboven toont de verhouding tussen groen en water in de 300 meter-zone met een afwisseling van breed open water en smalle stroken land. Het water en groen van de petgaten en legakkers ligt veelal verscholen achter de bebouwing. Ook zijn er weinig doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende waterrijke landschap.

Om die reden is het kanaal door middel van een hekwerk afgescheiden van de Scheendijk. De dijk aan de oostelijke kant van het kanaal heeft een functie voor de waterveiligheid. De dijken aan de westelijke kant van het kanaal scheiden het drinkwater van de polders. Deze hebben geen waterkerende functie, maar wel een functie voor de drinkwatervoorziening. In juni 2017 is een dijkverbeteringsplan gemaakt voor de dijken langs het waterleidingkanaal. In het ontwerp is ervoor gekozen om de bestaande tuimelkade op te hogen met ongeveer 20 tot 40 centimeter. Op de dijk aan de overzijde van het kanaal ligt een onverhard jaagpad dat onderdeel uitmaakt van het wandelrouten netwerk langs de Vecht en de buitenplaatsen, forten, polders en plassen.

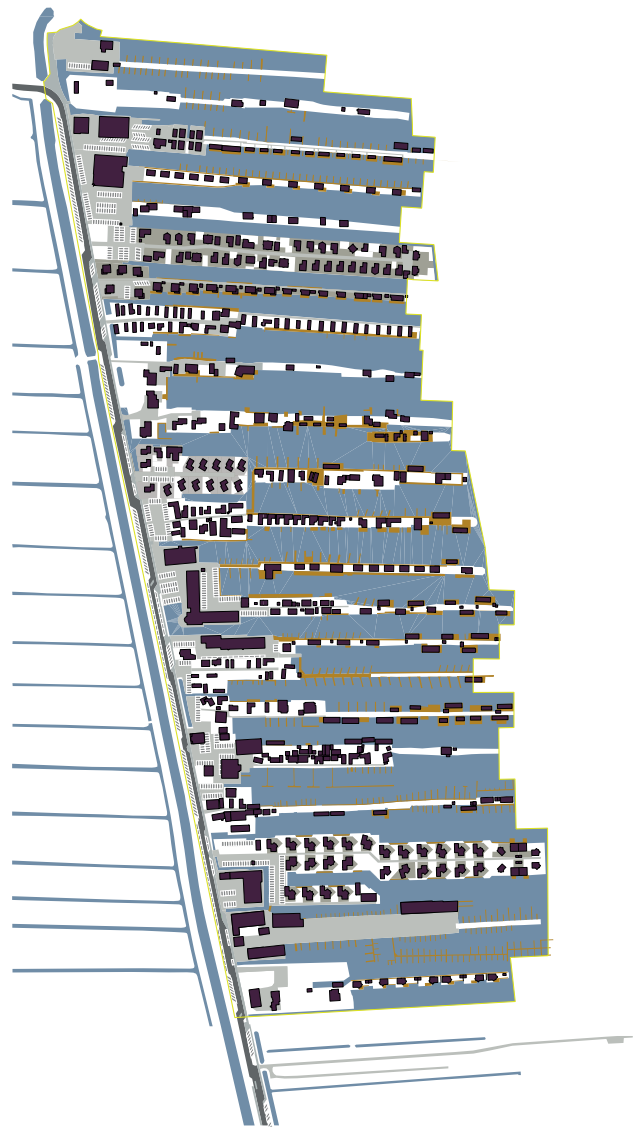
weide en parklandschap

Ten westen van het waterleidingkanaal ligt een open veenweidegebied met enkele fraaie parken in landschapsstijl van historische landgoederen langs de de Vecht, zoals Gunterstein, Queekhoven, Vechtzigt, Vegtvlief en Groenevecht. De parken en landerijen van deze landgoederen liepen van oudsher door tot aan de Scheendijk. De padenstructuur uit de parken sluit op enkele plekken nog aan op het wandelpad op de dijk langs het waterleidingkanaal. Ook de beplanting sluit hier en daar nog aan op de dijk, zoals het achterste gedeelte van het bos van landgoed Queekhoven, dat is ingeplant als wilgengriend. Ten zuiden van het plangebied ligt een bosstrook die deel uitmaakt van Landgoed Gunterstein. Een deel van dit bosgebied (**Willinkbos**) is in gebruik als parkeerterrein, waarbij er in het groen tussen de bomen kan worden geparkeerd.

recreatieterreinen

Het noordelijk deel van de Scheendijk heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een intensief gebruikt recreatiegebied aan de westrand van de Kievitsbuurten. Aan de oostzijde van de Scheendijk ligt een denkbeeldige 300 meter brede strook waarbinnen vooral verblijfsrecreatie is ontwikkeld. De meeste bebouwing van het buurtschap Scheendijk is grotendeels binnen deze 300 meter-zone gesitueerd. Enkele recreatieverblijven staan als onderdeel van de lintbebouwing langs de weg gesitueerd, maar de meeste recreatieverblijven liggen op de achterliggende legakkers.

Het gebied binnen de 300 meter-zone bevat in totaal circa 440 recreatieverblijven. De recreatieverblijven komen in uiteenlopende vormen en bouwstijlen voor: eenvoudige houten vakantiehuisjes, eenvormige



Zoals in de bovenstaande afbeelding zichtbaar wordt, komt in de 300 meter-zone relatief veel bebouwing en verharding voor. Opvallend is dat met name in de eerste circa 50 meter vanaf de weg veel verharding voorkomt voor parkeerterreinen en de winteropslag van boten. Hierdoor heeft de Scheendijk Noord een nogal stenige uitstraling en is het landelijke karakter vanaf de openbare weg verloren gegaan.

chalets op projectmatig ontwikkelde recreatieparken, een grootschalig appartementencomplex, stacaravans en woonarken, die deels ook op vlonders het water in steken. De bebouwing kent een grote variatie in grootte, materiaal, kleur en uitstraling. De recreatieverblijven zijn voor een groot deel gericht op lang verblijf (longstay), bijvoorbeeld in de vorm van een tweede (vakantie)woning. Slechts een beperkt deel van de recreatieverblijven is gericht op kort verblijf (shortstay) door recreanten, zoals verhuuraccomodaties, recreatiebungalows en kampeerplaatsen. Het is bekend dat in het gebied veelal sprake is van permanente bewoning van recreatieverblijven. Dat kan onder meer worden opgemaakt uit inschrijvingen in de gemeentelijke basisadministratie (GBA).¹

wonen en bedrijvigheid

Naast ruimte voor recreatie biedt de Scheendijk ook ruimte voor wonen en bedrijvigheid. Er staan verspreid langs het lint enkele regulier bestemde woningen en bedrijfspandwoningen. Ondernemingen die voorkomen in het lint zijn vooral gericht op nautische activiteiten, zoals jachthavens en werven, botenstallingen en -verhuur, pleziervaart en verkoop van watersportartikelen. Het plangebied is dan ook een belangrijke uitvalsbasis om te varen in het Loosdrechtse Plassengebied.

Bedrijfsbebouwing staat relatief dicht aan de weg. Omdat het soms grote loodsen en stallingen betreft, heeft de Scheendijk op bepaalde plekken een nogal bedrijfsmatige, industriële uitstraling. In het zuiden van het plangebied bevindt zich een horecabedrijf gecombineerd met een snackbar en terras (De Eerste Aanleg). Een kleine zalenruimte voor vergaderingen en kleinschalige feesten en partijen maakt deel uit van dit horecabedrijf. Midden op de Scheendijk bevond zich tot voor kort een restaurant ('t Boothuys in Port Broclede), maar dat is sinds enkele jaren gesloten.

openbare ruimte en parkeren

Op de Scheendijk ligt een geasfalteerde weg. De weg dient primair ter ontsluiting van bestemmings- en recreatief verkeer. De legakkers zelf zijn over het algemeen beperkt of helemaal niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Ter hoogte van het buurtschap komt over de hele lengte van de weg aan minstens één zijde van de straat langs- of schuin parkeren voor. Hierdoor is er relatief weinig ruimte voor wandelaars en fietsers op de Scheendijk. Het straatbeeld wordt vooral gedomineerd door auto's en parkeren. Ondanks de dominante aanwezigheid van parkeren in het straatbeeld kampt de Scheendijk echter met een hoge parkeerdruk.

In het voorjaar en zomerseizoen (van april t/m september) is in het noordelijk deel van de Scheendijk betaald parkeren ingevoerd. Op de recreatieterreinen wordt op eigen terrein geparkeerd. Deze parkeerterreinen liggen meestal in de eerste 50 meter vanaf de weg, waardoor de Scheendijk een nogal stenige uitstraling heeft. De meeste parkeerterreinen zijn met een slagboom en hekwerk afgesloten vanaf de openbare weg. Op sommige legakkers doen de parkeerterreinen buiten het seizoen tevens dienst als stallingsruimte voor pleziervaartuigen. De parkeergelegenheid op eigen terrein voorziet niet altijd in de eigen behoefte. Bezoekers en bewoners zijn daarom ook aangewezen op omliggende parkeergelegenheden langs de openbare weg. Dit verhoogt de parkeerdruk in het gebied.

groen en water

Er is weinig ruimte voor groen en water in de openbare ruimte langs de Scheendijk. Veel van de ruimte op straat gaat verloren aan wegverharding en parkeren. Als gevolg van de hoge (grond)waterstanden in het gebied zijn de groeiomstandigheden voor bomen en beplanting ook niet ideaal. Het meeste groen langs de Scheendijk is aangelegd op de private percelen en in tuinen rond de (bedrijfs)woningen en recreatieverblijven, zoals groene hagen die als erfafscheiding fungeren. Deze hagen ontnemen echter ook vaak het zicht op het achterliggende gebied. Hierdoor is de (historische) relatie tussen de Scheendijk en het waterrijke landschap grotendeels verloren gegaan. Tussen de lintbebouwing is slechts een beperkt aantal doorzichten vanaf de weg op het achterliggende water- en legakkergebied. Er zijn ook geen openbare paden naar het er achter gelegen legakker- en petgatengebied. Hierdoor ontbreken openbare ruimtes of zitplekken aan de oevers van het water. De Scheendijk straalt hierdoor naar buiten toe een nogal besloten en in zichzelf gekeerd karakter uit.

¹ De gemeenteraad heeft op 24 april 2007 op basis van de 'Notitie handhavingsopties, gebruik van recreatieverblijven in Breukelen' besloten voor bewoners die voor 24 april 2007 in het gebied woonachtig waren een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking af te geven. Daarbij is het voorbehoud gemaakt dat de beschikking kan worden ingetrokken indien mocht blijken dat deze vanuit milieukundig oogpunt bezien onevenredig bezwarend is voor de uitoefening van jachthavenbedrijven. Er is slechts sprake van een tijdelijk gedogen. Na beëindiging zal gebruik van de recreatieobjecten in overeenstemming met de recreatieve bestemming moeten geschieden. Onder deze omstandigheden kan zonedig van milieunormen worden afgeweken.



Impressies van het groen en water aan de Scheendijk. Het waterrijke karakter is typerend voor het plassengebied. De (historische) relatie tussen de Scheendijk en het waterrijke landschap is echter grotendeels verloren gegaan. Tussen de lintbebouwing is slechts een beperkt aantal doorzichten vanaf de weg op het achterliggende water- en legakkergebied.

3 INVENTARISATIE VAN GEBIEDSKWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSEN

3.1 Inventarisatie ruimtelijk beleid en gebiedsvisies

Voor de Oostelijke Vechtplassen, het Loosdrechtse Plassengebied, de Kievitsbuurten en de Scheendijk zijn in de afgelopen jaren diverse ruimtelijke verkenningen, gebiedsvisies en beleidsnota's opgesteld. Bij het opstellen van de Toekomstvisie Scheendijk is gebruik gemaakt van de analyses van de sterke en zwakke punten van het gebied, die in deze documenten zijn uitgevoerd. Daarbij zijn vanuit verschillende invalshoeken en achtergronden (natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie, toerisme, economie, wonen, bereikbaarheid, parkeren, stedenbouw, bebouwing) gebiedskwaliteiten voor de Scheendijk geformuleerd. In deze paragraaf worden de sterke en zwakke punten van de Scheendijk e.o. kort samengevat. In de bijlage vindt u een compleet overzicht van de achterliggende documenten die hierbij zijn gebruikt.

centrale ligging tussen grote steden

Het Loosdrechtse Plassengebied heeft een centrale ligging tussen de steden Amsterdam, Utrecht en Hilversum. Het gebied is met de auto goed bereikbaar via de autosnelweg (A2 en A27) en diverse provinciale wegen doorkruizen het plassegebied (N201, N402 en N403).

fraai recreatielandschap met historische allure

De Scheendijk ligt in het fraaie decor van het hoogwaardige recreatielandschap van de Vechtstreek met historische buitenplaatsen aan de oevers van de rivier. De regio heeft hierdoor een aanzienlijke betekenis voor recreatie en toerisme.

recreatief opstappunt naar Loosdrechtse Plassen

De Scheendijk is een opstappunt om naar de Loosdrechtse Plassen te varen. Deze vorm van dagrecreatie wordt o.a. gefaciliteerd door jachthavens aan de Scheendijk waar een bootje kan worden gehuurd voor een tocht door de Kievitsbuurten of over de grote plas.

hoge potentiële natuurwaarden

Het unieke cultuurhistorische trekpatenlandschap van de Kievitsbuurten biedt de mogelijkheid om te genieten van rust en ruimte midden in de natuur. Opvallend is dat

de actuele natuurwaarde van de Kievitsbuurten eigenlijk lager is dan de potentiële natuurwaarden die in het gebied mogelijk zijn. Met name de lange oeverlengtes en rietkragen van de legakkers hebben grote ecologische en waterzuiverende potenties. Hoe de ecologische waarden kunnen worden vergroot, is vastgelegd in het Ontwikkelingsperspectief Kievitsbuurten (maart 2018).

natuur vs. recreatie

Het koesteren van de hoge natuurwaarden, rust en ruimte staat op sommige plekken in het gebied op gespannen voet met de ontwikkelpotenties voor op stedelijke activiteit en beleving gerichte vormen van (intensieve) dag- en verblijfsrecreatie (leisure). Met name in Scheendijk Noord vraagt deze combinatie van functies en activiteiten om grote zorgvuldigheid en bijzondere aandacht in de planvorming.

beperkte bereikbaarheid

Ondanks de centrale ligging is de bereikbaarheid en interne ontsluiting van de Scheendijk beperkt, zowel voor autoverkeer als voor openbaar vervoer. Er is regelmatig sprake van zware verkeersdruk op de smalle wegen die naar het gebied toe leiden. Dit heeft invloed op de recreatieve beleving en op de veiligheid.

parkeerproblematiek

De beperkte parkeerruimte maakt een dagje uit langs de Scheendijk onaantrekkelijk. Het is lastig om in het hoogseizoen een parkeerplaats te vinden dichtbij de recreatieve bestemming aan het water. Het vele blik op straat heeft ook een negatieve uitstraling op de beleving van de openbare ruimte.

weinig ruimte in het wegprofiel voor wandelen en fietsen

Er is weinig ruimte op straat voor wandelaars en fietsers. Het wegprofiel zou eigenlijk moeten worden aangepast met meer ruimte om te wandelen en fietsen, inclusief parkeren en rijden. Dit zou zo mogelijk binnen het bestaande wegprofiel moeten worden georganiseerd, maar er zijn wellicht ook mogelijkheden om de aangrenzende percelen hierbij te betrekken. Bijvoorbeeld door slagbomen naar achteren te plaatsen, vergroening aan de straatzijde van het perceel en verbetering van de (zicht)relaties met het water.



Impressies van de bebouwing aan de Scheendijk Noord. Opvallend is hoeveel verschillende bouwvormen en -stijlen er voorkomen: eenvoudige houten vakantiehuisjes, eenvormige chalets op projectmatig ontwikkelde recreatieparken, een grootschalig appartementencomplex, stacaravans en woonarken die deels ook op vlonders het water in steken, grote loodsen en showrooms.

(on)zichtbaarheid water

De bezoeker van het gebied ervaart amper het water vanaf de Scheendijk. De historische verbondenheid met het water is in de loop der jaren steeds meer verloren gegaan. Dat staat in schril contrast met de trend, waarbij de recreant juist graag de authentieke kwaliteiten en karakteristieken van een gebied wil ervaren en beleven bij aankomst.

recreatieve verbindingen ontbreken

Over het water is het gebied lastig te bereiken vanaf de Vecht. Rondjes varen is niet mogelijk en goede (regionale) recreatieve verbindingen tussen fietsen, wandelen en varen ontbreken. Ook de bewegwijzering vanaf de snelweg is niet duidelijk. Voor boottrailers vormt de vindbaarheid van de Scheendijk een probleem.

verouderd dagrecreatief aanbod

Het aanbod aan dagrecreatievoorzieningen is deels verouderd en niet goed afgestemd op de wensen van de huidige en toekomstige gebruikers. Het accent zou meer moeten liggen op dagtochten, buitenrecreatie, varen en beleving van water en (natte) natuur. Met name sloepvaren vormt een kansrijke markt voor dit gebied. Horeca en voorzieningen in het gebied zouden zich bovendien meer moeten richten op een jaarrond-exploitatie, ook buiten het hoogseizoen.

betere balans tussen longstay- en shortstay-aanbod

Het verblijfsrecreatie aanbod aan de Scheendijk is vooral gericht op 'longstay'. Een betere balans tussen lang verblijfsaanbod en kort verblijf biedt kansen om nieuwe doelgroepen aan te trekken die vanuit de steden het gebied willen gebruiken. De omzet en besteding van kort verblijf gasten is over het algemeen ook hoger dan die van lang verblijf toeristen. Het zorgt bovendien voor meer levendigheid in het gebied.

een recreatief woongebied

Een groot gedeelte van de recreatiewoningen wordt (soms al decennia lang) permanent bewoond. Dit gebeurt zowel als huurder of als eigenaar. Bewoners verkeren echter in onzekerheid over de vraag hoe lang zij hier nog mogen wonen, omdat de woningen als recreatieverblijf zijn bestemd. Er wordt - mede om die reden - op dit moment door de eigenaren/huurders weinig geïnvesteerd in de woning en de nabije woonomgeving.

leegstand en verpaupering

Er is sprake van leegstand in het gebied. Dat geldt voor recreatiewoningen, maar ook voor horeca die onder druk staat vanwege onvoldoende klandizie door het jaar heen.

besloten en ontoegankelijk

Het gebied is weinig toegankelijk. De meeste terreinen zijn in privaat bezit en vanaf de openbare weg afgesloten met een slagboom. Hierdoor is het waterrijke (recreatie) landschap beperkt beleefbaar voor bezoekers van het gebied. De Scheendijk is niet erg uitnodigend voor bezoekers.

het lint is volgebouwd

In de loop van de jaren zijn de voorkanten van de bedrijfspercelen steeds meer volgebouwd met grote schuren en loodsen. Het gebied heeft hierdoor op bepaalde plaatsen steeds meer de uitstraling gekregen van een bedrijfsterrein in plaats van een lint met een landelijk karakter.

3.2 Inbreng vanuit het gebied: bewoners, ondernemers en gebruikers

Tijdens de uitgevoerde schouw (maart 2018) en de informatie-avond voor bewoners, ondernemers en gebruikers van het gebied (mei 2018) is aan alle deelnemers gevraagd om vanuit hun eigen perspectief aan te geven wat zij zélf als kenmerkende gebiedskwaliteiten ervaren en welke knelpunten en kansen zij zien voor de Scheendijk. Dit leverde bij elkaar meer dan 100 knelpunten en eveneens meer dan 100 kansen op voor het gebied. Voor een deel zijn daarbij dezelfde zaken benoemd die ook al in de gebiedsvisies en beleidsnota's naar voren waren gebracht (zie 3.1). Maar er zijn ook nieuwe onderwerpen aan bod gekomen.

Alle geïnventariseerde kwaliteiten, knelpunten en kansen zijn geordend naar vijf thema's die relevant zijn voor de beoogde duurzame ontwikkeling van de Scheendijk, te weten:

- recreatie
- wonen
- bedrijvigheid
- openbare ruimte en parkeren
- groen en water

In bijlage 2 zijn de knelpunten en verbeterpunten die tijdens de schouw en de informatie-avond zijn genoemd per thema gebundeld. In het volgende hoofdstuk zijn alle geïnventariseerde gebiedskwaliteiten, knelpunten en kansen vertaald naar een aantal samenhangende opgaven en ambities die bijdragen aan een duurzame kwaliteitsverbetering voor de Scheendijk Noord.



Overzicht van de verschillende functies binnen de 300 meterstrook aan de Scheendijk: recreatie, wonen, bedrijvigheid, water en groen.

4 BOUWSTENEN VOOR EEN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE SCHEENDIJK

4.1 Een integrale kwaliteitsimpuls voor Scheendijk Noord

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de belangrijkste opgaven en ambities zijn voor de gewenste kwaliteitsimpuls voor de Scheendijk. Deze opgaven en ambities zijn ontleend aan de kwaliteiten, knelpunten en kansen die door bewoners, ondernemers en gebruikers van het gebied in de loop van het planproces naar voren zijn gebracht. Samen met het in hoofdstuk 3 geïnventariseerde ruimtelijk beleid voor de Scheendijk en omgeving, levert dit een set bouwstenen op voor een integrale kwaliteitsimpuls voor de Scheendijk Noord.

In paragraaf 4.2 worden de volgende opgaven en ambities achtereenvolgens beschreven:

- maak het water beter zichtbaar vanaf de Scheendijk;
- creëer aantrekkelijk ommetjes voor wandelaars;
- breng het authentieke landelijke karakter terug;
- verbetering van natuurwaarden en duurzaamheid;
- juiste balans tussen recreatie, wonen, werken en natuur;
- verbreding van het dagrecreatieve aanbod;
- vernieuwing van het verblijfsrecreatieve aanbod;
- verdunning van het recreatieve woon- en werkgebied;
- groene randen van recreatieparken, woon- en werkvelden;
- verbetering van de bereikbaarheid en parkeren op afstand;
- een duurzame herinrichting van wegprofiel en dijk;
- legalisatie van wonen (onder voorwaarden) mogelijk maken.

Per opgave is beschreven welke maatregelen invulling kunnen geven aan de geformuleerde ambities.

4.2 Opgaven en ambities

Maak het water beter zichtbaar vanaf de Scheendijk

De historische relatie tussen de Scheendijk en het water is de laatste jaren steeds verder verloren gegaan. Toch vormt het water vanoudsher dé gebiedskwaliteit waarvoor bezoekers naar dit gebied toe komen om te varen, vissen, zwemmen of op een andere manier het

water te beleven. Het water kan vanaf de openbare weg beter zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt. Hiervoor zijn verschillende voorstellen gedaan zoals:

- de trekpaten beter open en schoon houden;
- doorzichten ter hoogte van het water open maken;
- onderling verbinden van doodlopende watergangen (doorstroming en mogelijkheden voor vaarrondjes);
- herstel historische watergang langs de Scheendijk.

Creëer aantrekkelijke ommetjes voor wandelaars

De mogelijkheden om een aantrekkelijke wandeling te maken langs de Scheendijk zijn beperkt. Het trottoir langs de weg is te smal om er comfortabel te kunnen lopen en je loopt vooral langs geparkeerde auto's.

De parken op de legakkers zijn in particulier bezit en daarom meestal afgesloten met een hek of slagboom en dus weinig uitnodigend om te betreden. Langs het waterleidingkanaal loopt weliswaar een jaagpad, maar dat ligt aan de overzijde van het water, achter een hekwerk. De recreatieve gebruikswaarde van de Scheendijk kan dus worden verbeterd. Hiervoor zijn diverse voorstellen gedaan zoals:

- de stoep langs de Scheendijk verbreden;
- aantrekkelijke zitgelegenheden aan het water;
- openbare toegankelijkheid van de oevers en parken;
- wandelbrug aanleggen over het waterleidingkanaal;
- beter aansluiten op wandelroutes in de omgeving, zoals de wandelroute langs de Weersloot;
- een losloopveldje voor honden;
- een meer parkachtige inrichting van het parkeerterrein in het Willinkbos (inclusief beter onderhoud en maaibeheer).

Breng het authentieke landelijke karakter terug

In de loop de jaren is het gebied langs de Scheendijk steeds verder volgebouwd. Het landelijke karakter van een agrarisch lint in het eeuwenoude veenlandschap is hierdoor op veel plekken ingeruild voor het straatbeeld van een reguliere woonwijk met een stenige uitstraling of een bedrijfsterrain met een industriële uitstraling. Een terugkeer naar het oude straatbeeld van het agrarische buurtschap van weleer is niet realistisch. De Scheendijk is met zijn tijd meegegaan en dat mag het gebied ook best uitstralen. Maar landelijke gebiedskenmerken die in de loop der tijd verloren zijn gegaan, kunnen op



Indicatieve toekomstbeelden voor de Scheendijk tonen de mogelijkheden om water en groen beter beleefbaar en zichtbaar te maken vanaf de openbare weg (boven) en *recreatieve ommetjes mogelijk te maken langs de oevers van het waterleidingkanaal (onder).*



enkele plekken wel worden teruggebracht. Zo krijgt het gebied weer een authentiek karakter dat past bij het plasseengebied. Daarbij valt te denken aan:

- terugbrengen van een sloot of wetering langs de Scheendijk (herstel voormalige Zogwetering);
- loopbruggetjes vanaf de weg over het water naar de achterliggende legakkers;
- aanplanten van knotwilgen in de berm;
- toepassen landelijke stijlkenmerken bij nieuwbouw (bijvoorbeeld rietgedekte daken of houten gevels).

Verbetering van natuurwaarden en duurzaamheid

De gebiedskwaliteiten van de Scheendijk worden voor een belangrijk deel ontleend aan de fraaie ligging op de overgang naar het waterrijke plasseengebied. Direct achter de Scheendijk ligt de Kievitsbuurt Noord, een waterrijk gebied met unieke natuurwaarden. Op de overgang van de Kievitsbuurten naar de Loosdrechtse Plassen, in de rietkragen langs de Kalverstraat, zit bijvoorbeeld de Grote Karekiet, een vogel die op nog maar enkele plekken in Nederland voorkomt. In het ontwikkelingsperspectief voor de Kievitsbuurten wordt ingezet op behoud en toename van de natuurwaarden in het gebied en verbetering van de (ecologische) waterkwaliteit. Bijvoorbeeld door de aanleg van duurzame rietoevers en de herontwikkeling van verdwenen legakkers. Hierdoor kan het cultuurhistorische patroon van stroken land en breed water duurzaam in stand worden gehouden. Toekomstige ontwikkelingen aan de Scheendijk dienen rekening te houden met de aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden in de Kievitsbuurten. Met name aan de achterzijde van de 300 meter brede strook vraagt dit om een zorgvuldige afweging tussen recreatief gebruik en kwetsbare natuur op de legakkers, de oevers en in het water. Maar ook in de 300 meter-zone zelf zijn er kansen om de natuurwaarden van het gebied te vergroten en duurzaamheidsambities te realiseren. Voorstellen die hieraan bijdragen zijn bijvoorbeeld:

- terugbrengen van water langs de Scheendijk met mogelijkheden voor natuurlijke oevers;
- aanbrengen van groene randen langs recreatieparken en parkeerterreinen;
- verdunning en vergroening van het recreatieve woongebied;
- verduurzaming van recreatieparken en gebouwen;
- kansen voor natuurontwikkeling op de legakkers en in de aangrenzende weilanden.

Juiste balans tussen recreatie, wonen, werken en natuur

De Scheendijk is primair bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie in het buitengebied. Er wordt echter ook al vele jaren gewoond en gewerkt in het gebied.

Recreëren, wonen en werken kunnen er tot op zekere hoogte ook prima samengaan. Maar niet alle vormen van wonen en werken passen in een rustig recreatiegebied. En ook niet overal kan en mag zomaar worden gewoond, gewerkt of gerecreëerd. Daarmee kunnen de aanwezige natuurwaarden van de Kievitsbuurten in het gedrang komen of kunnen de ondernemers in het gebied worden belemmerd bij het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten. Het gaat er dus om de juiste balans te vinden tussen recreatie, wonen, werken en natuur.

Een deel van de vaste bewoners in het gebied vraagt om Scheendijk Noord voortaan als een woongebied te behandelen. Zij wensen vooral dat er meer zorg en aandacht wordt besteed aan het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, vergelijkbaar met andere woonbuurten in de gemeente Stichtse Vecht. Veel van de huidige bewoners vragen daarnaast om legalisatie van de permanente bewoning van hun recreatiewoning. Dit leidt volgens hen tot een kwaliteitsverbetering in het gebied. Permanente bewoners zouden meer zorg besteden aan het onderhoud van de eigen of gehuurde woning en zij zorgen er tevens voor dat hun directe woonomgeving beter wordt onderhouden. Zij zorgen bovendien voor meer sociale controle en toezicht op de private parken en op de openbare weg. Het legaliseren van het feitelijk gebruik van een recreatieverblijf als een reguliere woning is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Juridisch is het echter niet toegestaan om een strijdige situatie voor een volgende planperiode opnieuw onder het algemene overgangsrecht te plaatsen. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan dient dus naar een oplossing te worden gezocht voor deze problematiek. Dit vraagt om maatwerk (zie ook 5.1).

Verbreiding van het dagrecreatieve aanbod

De ondernemers in het gebied richten zich te eenzijdig op hetzelfde type aanbod van recreatievoorzieningen (vooral vaste ligplaatsen voor boten) en op lang verblijf gerichte verhuuraccommodaties. Dit aanbod sluit niet goed aan bij de wensen en doelgroepen van de moderne tijd en kansrijke nieuwe markten. Bezoekers zijn vooral op zoek naar de authentieke beleving van water en natuur, avontuurlijke outdoor activiteiten en actieve watersporten of culinair genieten aan het water. Er is veel vraag naar dagrecreatie zoals varen in een sloep en kort verblijf van een paar uur. Het dagrecreatieve aanbod aan de Scheendijk zou daarom verder moeten worden uitgebreid en beter moeten worden afgestemd op de markt vraag van de toekomst. Enkele suggesties die daarbij zijn gedaan zijn:



Indicatieve toekomstbeelden tonen de mogelijkheden om de randen van parkeerterreinen en recreatieparken te vergroenen (boven) en de openbare ruimte aantrekkelijker in te richten voor wandelaars en fietsers met experimenteerruimte voor Tiny Houses (onder).



- (buiten) activiteiten voor jongeren, zoals avontuurlijke speelplekken, een ligweide aan het water, een sportveldje of een waterglijbaan;
- organisatie van bij het gebied passende evenementen (bijvoorbeeld Gondelvaart);
- meer levendigheid in de jachthavens door horeca, terrassen, dagrecreatie en kort verblijf aan het water.

Vernieuwing van het verblijfsrecreatieve aanbod

Ook de verblijfsrecreatie aan de Scheendijk is toe aan vernieuwing. Een deel van de recreatieparken is verouderd en heeft een rommelige uitstraling. Zij bevatten soms slecht onderhouden of leegstaande gebouwen en stacaravans. Rommelige en verouderde terreinen die aan de openbare weg zijn gelegen, geven de Scheendijk een slechte aanblik. Dat geldt overigens ook voor bepaalde terreinen aan de achterzijde van de Scheendijk, waar bezoekers varende vanuit de Kievitsbuurten mee worden geconfronteerd. Vernieuwing van de verblijfsaccommodaties kan bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor het recreatieve verblijfsaanbod langs de Scheendijk. Vanuit een divers en eigentijds aanbod van shortstay-verblijfsaccommodaties (moderne vakantiehuisjes gelegen in een aantrekkelijke en rustgevende landschappelijke setting) kunnen recreanten een dagtocht maken in het Hollandse Plassengebied of een dagje naar Amsterdam of Utrecht. De laatste jaren verschijnen er al fraaie nieuwe vakantiewoningen op de legakkers die qua architectuur en vormgeving een ware kwaliteitsverbetering betekenen voor het gebied. De ontwikkeling van 'Tiny Houses'² past ook bij de trend om kleine, duurzame en zelfvoorzienende, (vakantie) woningen te realiseren met een bij het gebied passende, moderne uitstraling. Enkele suggesties die daarbij zijn gedaan voor de Scheendijk:

- experimenteerruimte bieden voor Tiny Houses;
- grotere diversiteit in het aanbod van verblijfsrecreatieve objecten, zoals een hotel of recreatieappartementen aan het water bij de jachthavens, gericht op verschillende doelgroepen.

Verdunning van het recreatieve woon- en werkgebied

De recreatieterreinen aan de Scheendijk zijn over het algemeen dicht bebouwd met vakantiewoningen, stacaravans, kleine schuurtjes en bijgebouwen. Op de bedrijfsperven staan soms grote loodsen, bedrijfsmatige schuren en botenstallingen die veelal dicht tegen de weg zijn gebouwd. De bouwmogelijkheden op de woonkavels en bedrijfsperven zijn vrijwel overal maximaal benut (en worden hier en daar ook overschreden). Alle bouwwerken, opstallen en schuttingen bij elkaar geven het gebied

een behoorlijk volgebouwd karakter. Dit gaat op enkele plekken ten koste van waardevolle doorzichten op het achterliggende water en petgatenlandschap. Het staat ook in schril contrast met het zo kenmerkende gevoel van weidsheid in het open plassen- en veenweidegebied.

Verdunning kan er toe bijdragen dat het recreatieve woon- en werkgebied van de Scheendijk een ruimere en groene uitstraling krijgt. Bijvoorbeeld door er op toe te zien dat illegale bouwsels worden afgebroken. Schuttingen en hoge hekwerken kunnen worden vervangen door een groene erfafscheiding met hagen en bomen. Wellicht kan worden geëxperimenteerd met een 'ruimte-voor-ruimte' regeling voor recreatiewoningen. Daarbij kunnen dan meerdere kleine recreatieverblijven op (te) kleine kavels van minder dan 200 m² worden vervangen door een ruimere vakantiewoning op een riant groen perceel van minimaal 400 m².

Nautische bedrijvigheid (jachthavens, werven, botenstallingen, etc.) hoort weliswaar thuis in het gebied, maar al te grote bedrijfsgebouwen en loodsen passen niet goed bij het karakter van een groen recreatiegebied. Grootschalige bedrijfsbebouwing dient dan ook bij voorkeur achter op het bedrijfspervel te worden gerealiseerd, zodat ze uit het zicht achter de eerstelijns bebouwing met kleinschalige (bedrijfs)woningen komen te staan. Op termijn is een afname van grootschalige bedrijfsbebouwing gewenst.

Groene randen van recreatieparken, woon- en werkkavels

De randen van de recreatieparken, parkeerterreinen en de woon- en werkkavels hebben over het algemeen een stenige uitstraling met veel verharding. Door deze randen te vergroenen, krijgt het gebied een aantrekkelijke, zachtere uitstraling met doorkijkjes over de petgaten en uitzicht over de waterrijke omgeving. Hierdoor krijgt de Scheendijk een groener en landelijker karakter. Behalve om naar het groen te kijken en vanaf een afstandje van te

² Een Tiny House is een compleet woonhuis voor permanente bewoning met een totaal woonoppervlak van maximaal 50 m². Veel bewoners van Tiny Houses vinden dat nog te groot en daarom worden ook kleinere formaten genoemd. Conform het Bouwbesluit moet de oppervlakte van een woonhuis tenminste 18 m² bedragen. Daarnaast is een gebruiksruimte van minimaal 12 m² per bewoner vereist. Dat betekent dat een grondgebonden Tiny House voor 2 personen een gebruiksruimte van minstens 24 m² zal moeten hebben. Een Tiny House kan zijn aangesloten op alle noodzakelijke nutsvoorzieningen (gas, water, riolering, elektra) maar kan ook zelfvoorzienend zijn uitgevoerd.



Indicatieve toekomstbeelden tonen de mogelijkheden om het wegprofiel anders in te richten en de randen van de woon- en werk- kavels te vergroenen (boven) en de uitstraling en toegankelijkheid van private terreinen en gebouwen te verbeteren (onder).



genieten, kan het groen op sommige plekken ook worden benut. Bijvoorbeeld als een klein parkje met ruimte voor zitplekken aan het water of als een avontuurlijke speelplek voor kinderen. Deze groengebiedjes zullen veelal op privaat terrein zijn gelegen, maar kunnen ook (deels) toegankelijk worden gemaakt vanaf de openbare weg. Bijvoorbeeld door het hekwerk of de slagbomen van het betreffende recreatiepark of parkeerterrein iets verder naar achteren te plaatsen. Voorstellen die bijdragen aan vergroening van het gebied zijn o.a.:

- aanleggen van (semi) openbare groene speelveldjes of kleine parkjes op de koppen van de legakkers (hekken en slagboom iets naar achter verplaatsen);
- aanbrengen van groene hagen als natuurlijke erfafscheiding van woon- en werkkavels (in plaats van hekwerken);
- parkachtige inrichting van het parkeerbos met mogelijkheden voor oeverrecreatie en wandelrondjes;
- meer groen toepassen op de parkeerterreinen;
- aanplanten van bomen langs de weg en gebiedseigen beplanting (knotwilg) in de berm.

Verbetering van bereikbaarheid en parkeren op afstand

De interne ontsluiting en bereikbaarheid voor auto's en het parkeren op de Scheendijk is problematisch. De parkeerdruk is het hele jaar door groot, maar zeker in het drukke zomerseizoen is het vaak lastig om een parkeerplaats te vinden dichtbij de recreatiebestemming. Bewoners parkeren op eigen terrein. Voor **ondernemers en** klanten van de bedrijven aan de Scheendijk geldt dat in principe ook, hoewel zij ook langs de weg (betaald) kunnen parkeren. Bezoekers van het gebied kunnen op mooie dagen vaak geen vrije parkeerplek meer vinden en dienen dan uit te wijken naar het parkeerterrein in het bos of naar de parkeerplaatsen langs de Proosdijweg. Voor veel huis- en booteigenaren is de afstand tot de vakantiewoning of de ligplaats aan het water dan te groot. Bovendien is de parkeercapaciteit op de parkeerterreinen aan de randen van de Scheendijk op topdagen vaak onvoldoende. **Aan de randen van het gebied zal de parkeercapaciteit daarom worden verruimd, door extra parkeerplaatsen te realiseren of door intensiever groenbeheer op het bestaande parkeerterrein in het Willinkbos. Daar is tot op heden sprake geweest van extensief maaibeheer, waardoor het niet eenvoudig is om een geschikte parkeerplaats te vinden tussen hoog opgaande begroeiing en struikgewas. Het parkeerprobleem weerhoudt recreatieondernemers ervan om in het gebied te investeren. Een mogelijke oplossing kan zijn om op drukke zomerdagen de**

auto's van dagrecreanten op grotere afstand te laten parkeren, bijvoorbeeld in het centrum van Breukelen of bij het Toeristisch Overtappunt (TOP) bij het NS-station Breukelen. Vanaf deze opstappunten kunnen bezoekers per (elektrische) fiets of met een systeem van shuttle-busjes of watertaxi's van en naar het gebied worden vervoerd. Op die manier maak je de reis naar de Scheendijk al een deel van de recreatieve beleving. Door aan de randen van het gebied en op grotere afstand aanvullende parkeercapaciteit te creëren, met een goede verbinding naar het gebied, kan de parkeerdruk langs de Scheendijk zelf worden verminderd. Dit biedt bovendien kansen om de parkeerterreinen langs de dijk te vergroenen. Dit roept overigens wel de vraag op waar uiteindelijk meer behoefte aan is in het gebied: meer parkeerplaatsen om de hoge parkeerdruk weg te nemen, óf meer groen om het aanblik van de Scheendijk te verbeteren? Er zullen keuzen moeten worden gemaakt (zie hoofdstuk 5).

Een duurzame herinrichting van wegprofiel en dijk

In het voorjaar van 2019 heeft het waterschap het dijkverbeteringsplan voor de dijk langs het waterleidingkanaal uitgevoerd. De gemeente zal in de komende jaren het wegdek van de Scheendijk gaan ophogen ten behoeve van een betere afwatering en riolering. Er zijn diverse suggesties gedaan die daarbij tot een kwaliteitsimpuls kunnen leiden voor de openbare ruimte op de Scheendijk, gekoppeld aan verkeersveiligheid, civiele techniek en water- en klimaatopgaven:

- aanpassen dijk en wegprofiel waardoor meer ruimte ontstaat voor groen en oeverrecreatie;
- haaks parkeren aan één zijde van de weg, zodat een breder voetpad kan worden gemaakt;
- plaatsen betere straatverlichting en straatmeubilair;
- (gefaseerde aanleg van) een bermsloot langs de weg, op de erfgrans van de woon- en werkkavels en de recreatieparken;
- een smallere rijbaan voor auto's met fietsstroken aan weerszijden van de weg (autoluwe inrichting) of een inrichting als fietsstraat;
- aanplanten bomen langs trottoir of wateroever;
- hoogwaardige klinkerbestrating en halfverharding voor parkeervakken (tevens betere afwatering);
- aanplanten groene hagen langs parkeervakken;
- vervangen hekwerk langs waterleidingkanaal door een lage groene haag (met behoud van uitzicht);
- aanleggen wandelbrug over waterleidingkanaal;
- verbeteren jaagpad langs waterleidingkanaal.

Legalisatie van wonen (onder voorwaarden) mogelijk maken

Het beleid met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen is opgenomen in de gelijknamige beleidsnota (uit 2014). In deze beleidsnota is zicht geboden op permanente bewoning van recreatiewoningen met als doel kwaliteitsverbetering te realiseren en belanghebbenden zekerheid te bieden. Op basis van de beleidsnota kan per legakker een koers worden bepaald, die vorm krijgt bij de actualisatie van het bestemmingsplan. Het beleid richt zich in eerste instantie op de parken rondom de Maarsseveense Plassen maar ziet ook kansen voor permanente bewoning van recreatiewoningen elders in de gemeente, bijvoorbeeld Scheendijk.

Op de Scheendijk wonen een groot aantal mensen die woonachtig zijn in één van de recreatiewoningen langs de Scheendijk. Ook deze groep is zeer bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de Scheendijk. De gemeente wil deze bewoners zicht bieden op een permanente woonbestemming als dit ook betekent dat er een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van de Scheendijk.

Dit is echter maatwerk. Permanente bewoning kan namelijk niet overal zomaar worden ingevoerd. Het vraagt een zorgvuldige afweging en een goede onderbouwing. Voldoende parkeergelegenheid, het Bouwbesluit, een goede toegankelijkheid en een veilige woon- en leefomgeving zijn belangrijke voorwaarden. Nieuwe gevallen van permanente bewoning in recreatieverblijven worden niet toegestaan.

De woonbestemming wordt uiteindelijk niet via deze Toekomstvisie geregeld. Dit kan door een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, die onder bepaalde voorwaarden wordt toegepast. Waar de woningen nu volgens het bestemmingsplan recreatief moeten worden gebruikt, is na de wijziging sprake van een reguliere woonbestemming. Alle kosten voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure zijn voor rekening van de bewoners van de recreatieparken. Daarbij gaat het onder meer om het vergoeden van de gemeentelijke kosten voor het uitvoeren van bouwkundige controles, onderhoud van nutsvoorzieningen en gezamenlijke infrastructuur op het park en de kosten van een extern bureau dat de parken ondersteunt bij het doorlopen van de procedure.

5 STRATEGISCHE KEUZEN VOOR DE SCHEENDIJK

De in hoofdstuk 4 geformuleerde opgaven en ambities voor een duurzame kwaliteitsverbetering van de Scheendijk worden door veel van de betrokken personen en gebiedspartijen onderschreven en ondersteund. Een groenere uitstraling langs de openbare weg, verbetering van de bereikbaarheid vanuit de wijde omgeving, meer ruimte voor wandelaars en fietsers en het tegengaan van leegstand en verpaupering zijn bijvoorbeeld verbeterpunten die op draagvlak kunnen rekenen vanuit het gebied. Er zijn echter ook opgaven en ambities die minder eenduidig zijn en daarom om een integrale afweging vragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van tegengestelde belangen tussen bewoners, ondernemers, grondeigenaren, recreanten en/of natuurbeheerders. Of omdat er aanspraak wordt gemaakt op dezelfde schaarse ruimte. Dit vraagt om een strategische keuze. De volgende onderwerpen vragen om zo'n hoofdk keuze:

- (permanent) wonen of recreatie?
- meer ruimte voor groen of voor parkeren?
- bedrijvigheid aan de weg of verbinding met het water?
- betere toegankelijkheid voor auto's of autoluw karakter?

5.1 (Permanent) wonen of recreatie?

Wat speelt er?

Een groot deel van de recreatiewoningen in het gebied wordt al geruime tijd permanent bewoond door dezelfde personen, zowel als huurder en als eigenaar. Eind 2017 hebben in totaal 118 eigenaren/gebruikers van de '300 meterstrook Scheendijk Noord' zich verenigd met als doel het legaliseren van permanente bewoning van hun recreatiewoning of recreatieappartement. Deze bewoners pleiten voor een dubbelbestemming in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de hoofdbestemming permanente bewoning wordt met een nevenbestemming 'recreatie'. Zo'n dubbelbestemming betekent dat recreatiewoningen zowel recreatief als permanent bewoond mogen worden, maar dat in beide gevallen in het (nieuwe) bestemmingsplan de hoofdbestemming 'wonen' wordt.

Vanuit het oogpunt van recreatie en toerisme wordt permanente bewoning van recreatiewoningen niet wenselijk geacht. De permanente bewoning van recreatiewoningen tast de verblijfs capaciteit in het gebied aan. Hierdoor kunnen er minder recreanten in de gemeente verblijven. Daarnaast wil de gemeente

de lokale economie versterken door het stimuleren van recreatie en toerisme. Met name verblijfstoerisme levert inkomsten op voor zowel de lokale middenstand als de gemeente (via de toerismebelasting).

Ook ondernemers en recreanten uit het gebied zelf pleiten voor behoud van voldoende recreatieve gebruiks- en verblijfsmogelijkheden in het gebied. Zij wensen een divers en eigentijds recreatief aanbod aan de Scheendijk met ruimte voor ontwikkeling. Permanente bewoning mag hiervoor geen belemmering vormen. Voor hen is het dus van belang dat het (mogelijk) toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen geen negatieve effecten mag hebben op de bedrijfsvoering van de in het gebied aanwezige recreatiebedrijven.

Legkokers met recreatiewoningen dienen eerst in overeenstemming te worden gebracht met de wet- en regelgeving voordat legalisatie überhaupt mogelijk is. Een stedenbouwkundige verkenning (Wonen aan de Scheendijk, uitgevoerd door **bureau Nieuwe Gracht, juli 2019**) toont op dat punt aan dat aan permanente bewoning langs de Scheendijk Noord de nodige haken en ogen zitten. Zo zullen de betreffende (recreatie-)woningen moeten voldoen aan de regels en voorschriften die aan reguliere woningen worden gesteld, zoals de bebouwingsregels uit het bestemmingsplan, de parkeernormen uit het GVVP en eisen die vanuit het Bouwbesluit worden gesteld aan de toegankelijkheid voor hulpverleningsdiensten. De consequenties kunnen verstrekkend zijn. Zo zullen de hogere parkeernormen voor woningen in enkele gevallen tot ruimtegebrek leiden op bepaalde legkokers. Kleinere recreatiepercelen zullen bijvoorbeeld moeten worden samengevoegd om een aanvaardbaar oppervlak voor een woonkavel over te houden en tuinen zullen moeten worden 'ontsteend' omdat er te veel verharding voorkomt op de legkokers.

Welke keuze wordt er gemaakt?

In de Toekomstvisie Scheendijk staat de verbetering van de landschappelijke, natuur- en recreatieve waarden voorop. Vanuit de gemeente is in bepaalde gevallen en onder strikte voorwaarden **echter** bereidheid getoond om permanente bewoning aan de Scheendijk toe te staan. Dit vraagt per legakker om een zorgvuldige afweging en een goede onderbouwing. De criteria waaraan dan dient te worden voldaan, moeten nog verder worden uitgewerkt.

Er zal in elk geval sprake moeten zijn van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsimpuls (of een financiële herinvestering in een gebiedsfonds) die door de huurders of eigenaren van de woningen op een leg-akker wordt geleverd aan de verbetering van het woon- en leefklimaat op de Scheendijk. **Daarnaast zullen de huidige inhoudsmaat, behorend bij een recreatiewoning, en de overige bouw mogelijkheden gehandhaafd moeten blijven.** In alle gevallen moet worden voldaan aan de geldende regels en voorschriften zoals het Bestemmingsplan, Bouwbesluit en GVVP. Daarbij zal een actief handhavingsbeleid moeten worden gevoerd. Dat betekent o.a. dat illegale bouwsels niet zijn toegestaan en indien aanwezig moeten worden verwijderd. Daarnaast zal nader moeten worden uitgewerkt welke andere wet- en regelgeving (behalve de stedenbouwkundige verkenning) van toepassing is op deze situatie en welke neveneffecten er kunnen optreden. Zo zullen o.a. de veiligheidsrisico's in beeld gebracht moeten worden.

Op basis van de nog op te stellen criteria zal per legakker een zorgvuldige afweging worden gemaakt of permanente bewoning daar mogelijk is. Die afweging wordt op het niveau van een legakker gemaakt. Er zullen dus geen individuele objecten worden beoordeeld. Indien permanente bewoning op een legakker mogelijk wordt geacht, dan dienen de bewoners en eigenaren van de recreatiewoningen op die legakker zelf hun legakker in overeenstemming te brengen met de wet- en regelgeving voor reguliere woningen.

Vanuit de gemeente Stichtse Vecht wordt nader overleg georganiseerd met de bewoners en ondernemers van de Scheendijk en met de overige betrokken stakeholders en overheden (met name de provincie) op het gebied van ruimtelijke ordening, recreatie, natuur, milieu, vergunningverlening en handhaving. Een eerste verkennend overleg met de provincie Utrecht heeft in november 2018 inmiddels plaatsgevonden.

5.2 Meer ruimte voor groen of voor parkeren?

Wat speelt er?

Veel van de suggesties en verbetervoorstellen van bewoners, ondernemers, gebruikers en stakeholders hebben betrekking op het vergroenen van de Scheendijk. Dit kan ondermeer worden bereikt door een groenere uitstraling van de weg zelf (bijvoorbeeld door het aanplanten van bomen, een grasberm of groene hagen

rond parkeerplaatsen) of door de voorzijde van de legakkers en bedrijfspercelen groen(er) in te richten. Meer ruimte voor groen in het straatbeeld dus.

Tegelijkertijd is door veel betrokkenen geconstateerd dat er langs de Scheendijk een fors gebrek is aan parkeerruimte, zeker in het drukke zomerseizoen. Ook dit uit zich vooral langs de openbare weg en aan de voorzijde van de legakkers en bedrijfspercelen. Het één (meer groen) gaat hier dus direct ten koste van het ander (meer parkeren), of andersom. Dit vraagt om een heldere keuze: maken we langs de Scheendijk meer parkeerruimte voor bezoekers en bewoners dichtbij hun recreatiebestemming of woning, óf maken we meer ruimte voor groen?

Welke keuze wordt er gemaakt?

We kiezen voor meer groen langs de Scheendijk. Er zullen dus parkeerplaatsen langs de weg moeten wijken om ruimte te bieden aan bomen, groene bermen, zitplekken aan het water en groene hagen. Dat betekent dat het verlies aan parkeercapaciteit elders in het gebied opgevangen dient te worden. Hiervoor zijn verschillende opties verkend.

De parkeercapaciteit op de legakkers moet op orde worden gebracht volgens de geldende parkeernormen voor bedrijven, vakantiehuisjes en (recreatie)woningen. Dat betekent dat op alle legakkers in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien. Dit parkeren mag niet worden afgewenteld op het openbaar gebied. Parkeerplaatsen langs de weg zijn primair bedoeld voor dagrecreanten en bezoekers van de Scheendijk. Bewoners, ondernemers en hun klanten (huurders van vakantiehuisjes en bootjes, bezoekers van horeca, etc.) dienen op eigen terrein te parkeren.

Op het bestaande parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied kan de parkeercapaciteit beter worden benut. Dit kan worden bereikt door intensiever groenbeheer en beter onderhoud van de parkeerplekken in het groen. Op een goed onderhouden parkeerterrein kunnen meer auto's worden geparkeerd. Het parkeerterrein dient wel een parkachtige, groene uitstraling te behouden met bijbehorende voorzieningen zoals wandelpaden, straatmeubilair en verlichting.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt op dit moment geparkeerd langs de Proosdijweg. Hier zou op termijn extra parkeerruimte kunnen worden gecreëerd op een deel van het aangrenzende perceel, dat

momenteel in agrarisch gebruik is. Vanwege de huidige pachtconstructie kan dit niet op korte termijn worden gerealiseerd. In de toekomst biedt dit echter kansen voor een parkeerterrein in een stevige groene setting aan de noordrand van het gebied. Daarmee kan dan tevens tegemoet worden gekomen aan de wens van bewoners en ondernemers om het huidige parkeren langs de Proosdijweg beter en veiliger vorm te geven.

Tot slot kan er worden gezocht naar innovatieve oplossingen voor de parkeerproblematiek in het gebied. Zo kan met extra inzet van openbaar vervoer, deelauto's, deelfietsen of watertaxi's de parkeerbehoefte worden verminderd en de parkeercapaciteit worden teruggedrongen. Lokale ondernemers zouden ook een eigen shuttle-dienst kunnen opzetten en exploiteren, waarmee op drukke dagen bezoekers heen en weer kunnen worden gereden tussen de parkeerterreinen aan de randen van de Scheendijk en hun recreatieve bestemming in het gebied.

5.3: Bedrijvigheid aan de weg of verbinding met het water?

Wat speelt er?

De meeste bedrijven aan de Scheendijk zijn jachthaven-bedrijven. Deze watergebonden bedrijvigheid is van oudsher nauw verbonden met het waterrijke plassen-gebied en draagt daardoor bij aan de identiteit van het lint, waarin aan en op het water wordt gerecreëerd, gewoond én gewerkt. De meeste bedrijfsgebouwen staan in de eerste zone van 50 meter gezien vanaf de Scheendijk. Een aantal van die gebouwen heeft in de loop der jaren een forse maat en bouwhoogte gekregen, soms ook met een industriële uitstraling. Aan het uiterlijk van die grote bedrijfshallen en loodsen is vaak niet goed meer te zien dat het om een watergebonden (jachthaven)bedrijf gaat. Bovendien belemmeren deze bedrijfsgebouwen op een aantal plaatsen het zicht op het water. Hierdoor is de (historische) verbinding tussen de Scheendijk en het water letterlijk uit het zicht verdwenen.

Welke keuze wordt er gemaakt?

We vinden dat zichtlijnen op het water niet verstoord mogen worden door bedrijvigheid en de beleving van het water in het gebied moet worden versterkt. Dit vraagt om een duidelijke koers ten aanzien van bedrijvigheid aan de Scheendijk. Vestiging van nieuwe bedrijven of aanmerkelijke uitbreiding van bestaande bedrijven wordt niet voorzien en is, gezien de compactheid van het gebied,

met nog maar weinig vrij benutbare ruimte, ook niet mogelijk. Grote bedrijfsbebouwing die het zicht op het water belemmeren zouden bij voorkeur "wegbestemd" moeten worden, maar dat geeft risico op planschade.

Ondernemers worden daarom gestimuleerd om hun terrein anders in te richten, waardoor waardevolle doorzichten op het water kunnen worden hersteld. Of om het bedrijfsgebouw op te knappen en te verduurzamen, met aandacht voor de beeldkwaliteit. Zo kunnen ondernemers op hun eigen terrein actief bijdragen aan de kwaliteitsverbetering in het gebied. Een aantal ondernemers heeft hiervoor al een initiatief ontwikkeld of aangegeven hierover na te willen denken. Het gebied komt dus in beweging (zie ook 7.1).

5.4: Betere toegankelijkheid voor auto's of autoluw karakter?

Wat speelt er?

Door de parkeercapaciteit langs de Scheendijk terug te dringen (zie 5.2), neemt de verblijfskwaliteit van de Scheendijk toe. Daarmee neemt ook de recreatieve waarde van de Scheendijk voor met name fietsers en wandelaars toe. Dit vraagt om meer ruimte voor fietsers en wandelaars in het wegprofiel van de Scheendijk. De fysieke ruimte op de Scheendijk is echter beperkt. Bovendien bestaan er ook wensen om de groene uitstraling en het landelijke karakter van de weg te versterken. Dat vraagt eveneens om extra ruimte.

Welke keuze wordt er gemaakt?

We stellen voor het wegprofiel van de Scheendijk Noord opnieuw in te richten met meer ruimte voor fietsers en wandelaars. Auto's zijn in de toekomst te gast op de Scheendijk. Daarmee kan een verdere toename van het aantal autoverkeersbewegingen in het gebied worden tegengegaan. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met autoverkeer in de ruimere omgeving (met name Nieuwersluis). Bij de herinrichting van het wegprofiel kan worden aangesloten bij de reeds uitgevoerde verbetering van het dijkprofiel langs het waterleidingkanaal.

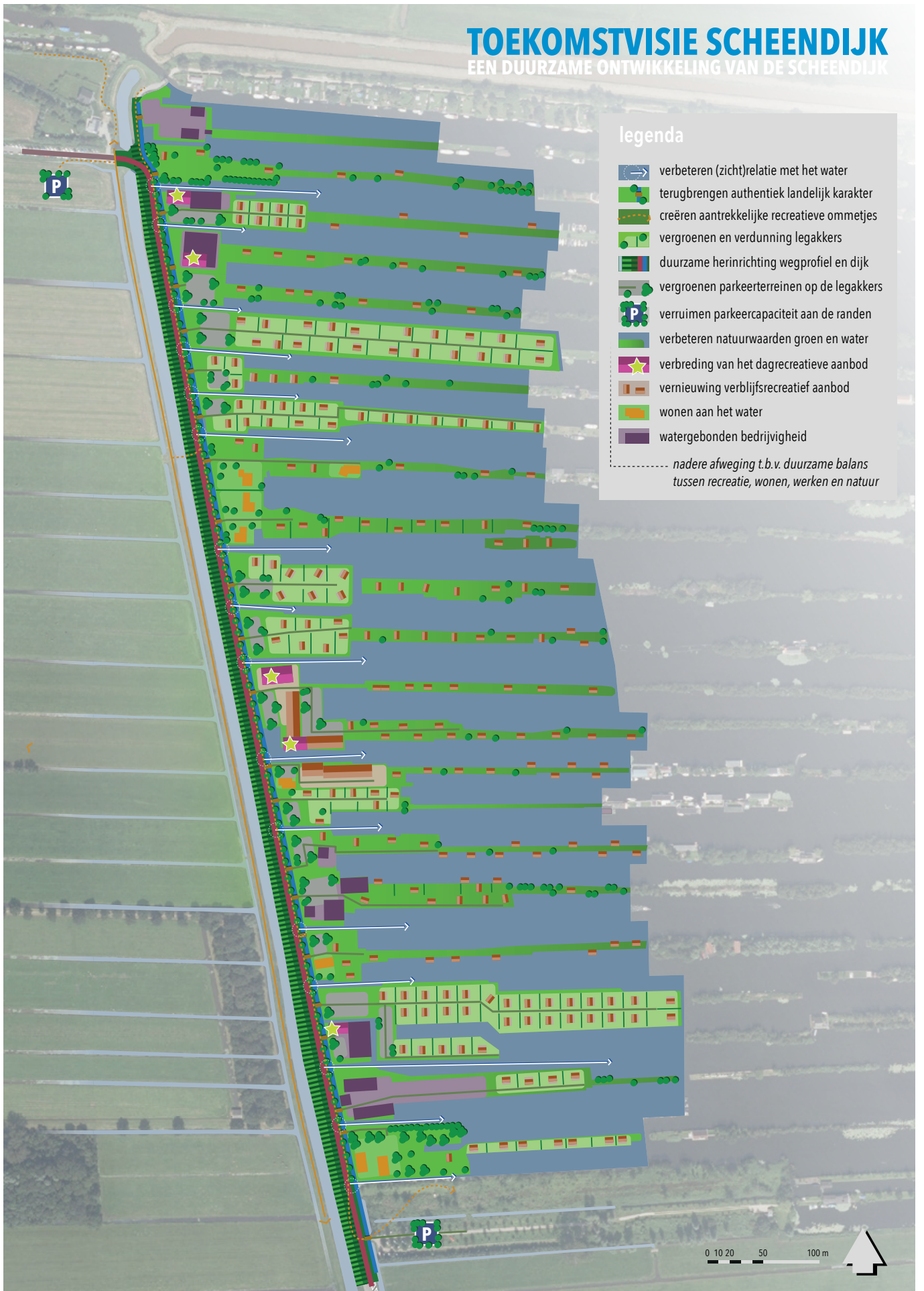
TOEKOMSTVISIE SCHEENDIJK

EEN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE SCHEENDIJK

legenda

-  verbeteren (zicht)relatie met het water
-  terugbrengen authentiek landelijk karakter
-  creëren aantrekkelijke recreatieve ommetjes
-  vergroenen en verdunning legakkers
-  duurzame herinrichting wegprofiel en dijk
-  vergroenen parkeerterreinen op de legakkers
-  verruimen parkeercapaciteit aan de randen
-  verbeteren natuurwaarden groen en water
-  verbreding van het dagrecreatieve aanbod
-  vernieuwing verblijfsrecreatief aanbod
-  wonen aan het water
-  watergebonden bedrijvigheid

--- nadere afweging t.b.v. duurzame balans tussen recreatie, wonen, werken en natuur



6 STREEFBEELD SCHEENDIJK NOORD

In de voorgaande hoofdstukken zijn verschillende opgaven geformuleerd die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de Scheendijk. Bij elke opgave is een aantal ruimtelijke maatregelen voorgesteld die concreet invulling kunnen geven aan de beoogde kwaliteitsverbetering op het gebied van recreatie, wonen, werken, verkeer, parkeren, openbare ruimte, natuur, water en groen. Bij elkaar kunnen al die maatregelen zorgen voor de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor de Scheendijk.

Ter illustratie van de ruimtelijke kwaliteitsimpuls zijn in hoofdstuk 4 enkele voorbeelduitwerkingen (fotomontages) opgenomen, die tezamen een eerste indruk geven van een indicatief toekomstbeeld voor de Scheendijk. Op de nevenstaande kaart (pagina 32) is dit ruimtelijk vertaald naar een samenhangend streefbeeld voor de Scheendijk Noord. Deze kaart vormt geen gedetailleerde blauwdruk, maar zet een globaal wensbeeld neer voor de toekomst.

Het streefbeeld kan als basis fungeren voor een nadere uitwerking in concrete uitvoeringsprojecten, zoals de herinrichting van het wegprofiel en de dijk langs het waterleidingkanaal. In de voorgaande hoofdstukken is hiertoe een aantal strategische keuzen gemaakt en zijn diverse ruimtelijke opgaven benoemd, waarmee de gewenste verandering van het gebied kan worden ingezet. Zo wordt er voorgesteld om langs de Scheendijk ruimte vrij te spelen voor meer groen en water, of ruimte te creëren voor fietsers en wandelaars met aantrekkelijke recreatieve ommetjes door het gebied.

Om meer ruimte te maken voor groen en water, zullen parkeerplaatsen langs de openbare weg moeten wijken. Het verlies aan parkeercapaciteit langs de Scheendijk zal aan de randen van het gebied worden opgevangen, bijvoorbeeld door een efficiëntere inrichting, of beter onderhoud en beheer van de bestaande parkeerterreinen of door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in het groen. Daarnaast dient er meer parkeerruimte te komen op de legakkers. Dit mag echter niet ten koste gaan van het groene karakter. Dat vraagt dus om een goede landschappelijke inpassing van het parkeren in het gebied.

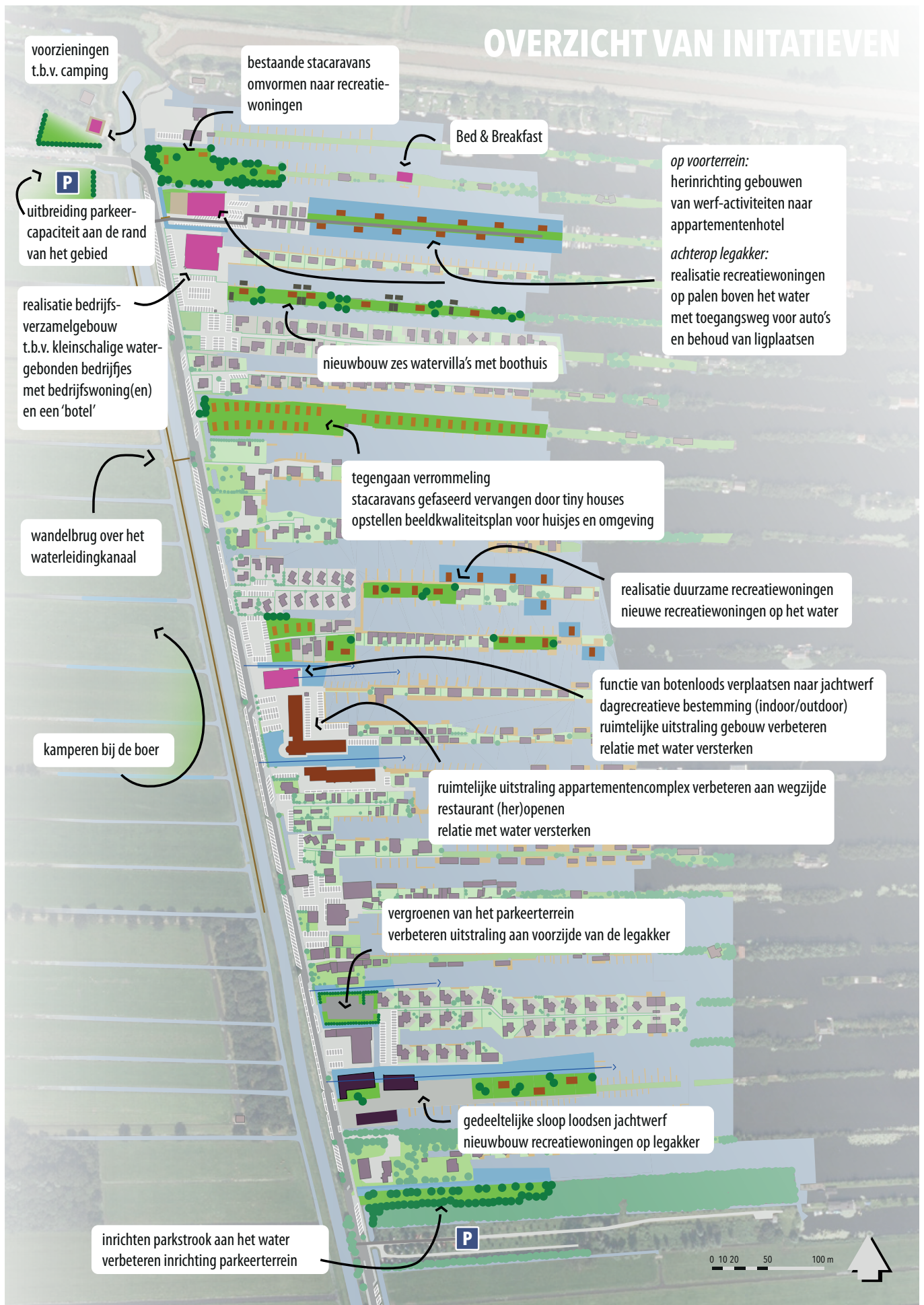
In deze visie wordt gestreefd naar een aantrekkelijke inrichting van de legakkers en de openbare ruimte langs de Scheendijk Noord, gericht op eigentijds en divers recreatief gebruik en beleving van natuur, landschap en water. Op termijn moet dit leiden tot verdunning en vergroening van de legakkers. Oftewel, minder bebouwing, meer groen en doorzichten op het water.

De gewenste vergroening van Scheendijk Noord draagt bij aan de versterking van de natuurwaarden in het gebied. Door op de legakkers meer ruimte voor groen en water te creëren, kunnen de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied worden benut. Concrete ideeën om daar invulling aan te geven zijn opgenomen in het ontwikkelingsperspectief voor de Kievitsbuurten. Daarin wordt bijvoorbeeld gepleit voor de aanleg van duurzame rietoevers en de herontwikkeling van verdwenen legakkers. Hier kan met name aan de achterzijde van de 300 meterstrook bij worden aangesloten. Achterop de legakkers zou het recreatief gebruik daarom een extensiever karakter moeten krijgen.

Het aanbod van de verblijfs- en dagrecreatie langs de Scheendijk dient vernieuwd te worden, zodat het beter aansluit bij de hedendaagse wensen van recreanten en bezoekers van het plassen gebied. De Scheendijk Noord biedt in de toekomst een divers en eigentijds aanbod van shortstay-verblijfsaccommodaties, van waaruit recreanten een dagtocht kunnen maken in het Hollandse Plassen gebied of een dagje naar Amsterdam of Utrecht gaan. Er is meer levendigheid in de jachthavens door horeca, terrassen en kort verblijf aan het water.

Tot slot wordt er aan de Scheendijk Noord gewoond en gewerkt. Wonen aan het water en watergebonden bedrijvigheid is van oudsher nauw verbonden met het waterrijke plassen gebied en draagt daardoor bij aan de identiteit van het lint. Op basis van nog op te stellen criteria zal per legakker een zorgvuldige afweging worden gemaakt of in het gebied meer ruimte kan worden geboden aan permanente bewoning. Het gaat er dan om een duurzame balans te vinden tussen recreatie, wonen, werken en natuur. **De verbetering van de landschappelijke, natuur- en recreatieve waarden staan daarbij voorop.** Hiervoor legt deze Toekomstvisie Scheendijk de basis.

OVERZICHT VAN INITIATIEVEN



Indicatief overzicht van door ondernemers en bewoners ontwikkelde initiatieven vanuit het gebied, inclusief aanpalende initiatieven.

7 RUIMTE VOOR INITIATIEVEN

7.1 Initiatieven vanuit het gebied

Gedurende het planproces is gesproken met diverse ondernemers en bewoners die een initiatief hebben ontwikkeld in het gebied. Die initiatieven kunnen bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor de Scheendijk. De verschillende initiatieven die in de afgelopen periode door de ondernemers en bewoners uit het gebied naar voren zijn gebracht, zijn op een kaart verzameld en indicatief in beeld gebracht (zie pagina 34). Ze hebben (nog) geen formele status. De plannen variëren dan ook van concrete nieuw- of verbouwplannen tot allereerste ideeën die nog verder uitgewerkt dienen te worden.

Bij de uitwerking van de initiatieven zal de haalbaarheid en inpasbaarheid van het beoogde initiatief nader moeten worden onderbouwd. Ook zal er dan weer overleg plaatsvinden met omwonenden en belanghebbenden uit het omliggende gebied. Nadat een initiatief bij de gemeente is ingediend, is er bovendien ruimte voor het indienen van een inspraakreactie of zienswijze.

Een groot deel van de initiatieven is gericht op verbreding van het verblijfsrecreatieve aanbod in het gebied met o.a. een hotel, een botel, recreatieappartementen, recreatiewoningen op of aan het water, kamperen bij de boer en een Bed & Breakfast. Daarnaast zijn er enkele ideeën voor de uitbreiding van het dagrecreatieve aanbod met indoor- en/of outdoor-faciliteiten en kleinschalige voorzieningen. Verder zijn er plannen voor verbetering van de (groene) uitstraling van parkeerterreinen en winterstallingen op enkele legakkers en voor het opknappen van verouderde bebouwing en het tegengaan van verrommeling in het gebied.

Veel van de hiervoor genoemde initiatieven lijken aan te sluiten bij de beoogde opgaven en ambities voor een duurzame kwaliteitsverbetering van de Scheendijk Noord. Bij elkaar geeft de overzichtskaart dan ook een goede indruk van de energie en initiatiefkracht die aanwezig is in het gebied. Hiermee willen de ondernemers een actieve bijdrage leveren aan de duurzame ontwikkeling van het gebied.



Eén van de initiatiefnemers in het gebied geeft een toelichting op zijn plannen tijdens het werkbezoek van het college van B&W eind augustus 2018.

7.2 Afwegingskader

De initiatieven die in de voorgaande paragraaf in kaart zijn gebracht, maken duidelijk dat er op en rond de Scheendijk Noord veel ontwikkelingen en belangen bij elkaar komen, op een relatief klein stukje land en water. Het al dan niet toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied vraagt daarom om een zorgvuldige afweging, waarbij er bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het specifieke karakter van de Scheendijk.

Bij nieuwe initiatieven zal sprake moeten zijn van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsimpuls (of een financiële her-investering in een gebiedsfonds) die door de ruimtelijke ontwikkeling wordt geleverd aan de verbetering van het woon- en leefklimaat op de Scheendijk. Daarnaast moet uiteraard zijn voldaan aan het beleid van de verschillende overheden (gemeente, provincie, rijk en waterschap) en aan de geldende regels en voorschriften zoals die o.a. zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan, Bouwbesluit en GVP.

Aan de hand van een afwegingskader kan duidelijk worden gemaakt hoe met een (toekomstig) initiatief zal worden omgegaan. Daarbij staat een aantal vragen centraal.

1. Voldoet het initiatief aan het geldende beleid en aan de wettelijke regels en voorschriften?

2. Sluit het initiatief aan bij de doelstelling van het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen?

“De Scheendijk Noord ontwikkelen tot uitnodigend overgangsgebied met een meer ‘open’ karakter, waarmee de leefbaarheid en toegankelijkheid van het achterliggende legakker- en plassengebied ten oosten van de Scheendijk wordt vergroot en de kwaliteit van de recreatieve bedrijvigheid aan de Scheendijk wordt versterkt.”

3. Sluit het initiatief aan bij het door de gemeente Stichtse Vecht geformuleerde (neven)doel:

“Een duurzame verbetering van de leefbaarheid, bereikbaarheid, kwaliteit van de openbare ruimte en recreatieve voorzieningen op de Scheendijk. Met als belangrijk neven doel een economische impuls voor de watersportbedrijven die daar gevestigd zijn.”

4. Draagt het initiatief bij aan één of meer van de in deze visie geformuleerde opgaven voor het gebied, zonder andere opgaven aan te tasten?

- *Maak het water beter zichtbaar vanaf de Scheendijk;*
- *Creëer aantrekkelijk ommetjes voor wandelaars;*
- *Breng het authentieke landelijke karakter terug;*
- *Verbetering van natuurwaarden en duurzaamheid;*
- *Juiste balans tussen recreatie, wonen, werken en natuur;*
- *Verbreding van het dagrecreatieve aanbod;*
- *Vernieuwing van het verblijfsrecreatieve aanbod;*
- *Verdunning van het recreatieve woon- en werkgebied;*
- *Groene randen van recreatieparken, woon- en werkvelden;*
- *Verbetering van de bereikbaarheid en parkeren op afstand;*
- *Een duurzame herinrichting van wegprofiel en dijk;*
- *Legalisatie van wonen (onder voorwaarden) mogelijk maken.*

ad. 4. In sommige gevallen kan er sprake van zijn dat het initiatief weliswaar een positieve bijdrage levert aan de realisatie van één of meer van de bovenstaande opgaven, maar tegelijkertijd strijdig is met één of meer andere opgaven. In dat geval dient een nadere afweging te worden gemaakt. Sluit het initiatief aan bij de gemaakte hoofdkeuzen voor de Scheendijk? Is per saldo sprake van een kwaliteitsverbetering voor het gebied? Kan het initiatief nog worden aangepast, zodat het beter aansluit bij de andere opgaven? Kan ter plekke een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls worden gerealiseerd, ter compensatie van de waarden die verloren gaan?

5. Dient er een aanvullende kwaliteitsimpuls te worden gerealiseerd?

Als sprake is van een initiatief waarbij een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls moet worden gerealiseerd, is het zaak te bepalen hoe deze er uit moet zien. Hierbij kan eventueel ook een financiële impuls worden overwogen. De waardestijging van de nieuwe bestemming (na uitvoering van het initiatief) vormt dan de basis voor de mate waarin dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsfonds. Het is belangrijk dat de omvang van een aanvullende kwaliteitsimpuls dan in redelijke verhouding staat tot de omvang van het betreffende initiatief.

Een nadere uitwerking van het hiervoor geschetste afwegingskader voor initiatieven (inclusief een voorstel voor de uitwerking van een gebiedsfonds), zal plaatsvinden in het kader van het plan van aanpak voor de uitvoering van de toekomstvisie voor de Scheendijk.

* BIJLAGEN

Bijlage 1 Literatuuroverzicht

Achterliggende documenten

Onderzoek bouwtechnische eisen legalisatie permanente bewoning recreatieterreinen Westbroekse binnenweg en Tienhoven, gemeente Maarssen (MB-ALL, oktober 2007)

De Vechtstreek: het buiten van de Randstad, Een gemeenschappelijke en integrale opgave voor een duurzame Vechtstreek (provincie Utrecht, april 2008)

Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen, gemeente Breukelen en gemeente Loenen (Brons + partners landschapsarchitecten, september 2008)

De aantrekkelijke regio, Visie Recreatie en Toerisme 2020 (provincie Utrecht, mei 2012)

Bestemmingsplan 300 meterstrook Scheendijk-Noord, gemeente Breukelen (Amer Adviseurs, december 2012)

Welstandsnota Stichtse Vecht 2013, gemeente Stichtse Vecht (Architectenwerk Twan Jütte, oktober 2013)

Duurzaamheidsvisie 'Stichtse Vecht Energiek 2014-2020, Samen sterk in duurzaamheid (gemeente Stichtse Vecht, oktober 2013)

Bestemmingsplan Kievitsbuurten, gemeente Stichtse Vecht (Rho adviseurs voor leefruimte, januari 2014)

Beleid permanente bewoning recreatieverblijven, gemeente Stichtse Vecht, 14 november 2014)

Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan Stichtse Vecht, Nota Parkeernormen (gemeente Stichtse Vecht, juli 2015)

Gebiedsvisie Recreatie & Toerisme, Bouwsteen Masterplan Oostelijke Vechtplassen (Platform Recreatie en Toerisme Wijde Meren, februari 2016)

Studie naar de ruimtelijke kwaliteit op de parken in Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht (Annet Noyons architectonische vormgeving, juni 2016)

Programma Duurzaamheid 2016-2018 (gemeente Stichtse Vecht, juni 2016)

Dijkverbeteringsplan Waterleidingkanaal, gemeenten Wijdemeren en Stichtse Vecht (Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek, juni 2017)

Gebiedsvisie Scheendijk, Een visie op de vernieuwing van het gebied vanuit het NCB (Nautisch Centrum Breukelen, juli 2017)

Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen, samenwerken aan duurzame gebiedsontwikkeling in het Oostelijke Vechtplassengebied (provincie Noord-Holland, december 2017)

Uitvoeringsprogramma behorende bij Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen, (provincie Noord-Holland, december 2017)

Notitie recreatief en permanent wonen op de Scheendijk te Breukelen (Focus op Ruimte, december 2017)

Water verbindt, Beleidsnota Recreatie en Toerisme (gemeente Stichtse Vecht, 2018)

Kievitsbuurten, ontwikkelingsperspectief voor een duurzaam legakkerlandschap, gemeente Stichtse Vecht (Terra Incognita, maart 2018)

Wonen aan de Scheendijk, stedenbouwkundige verkenning, gemeente Stichtse Vecht (**bureau Nieuwe Gracht**, juli 2019)

Bijlage 2 Werkgroepen en thema's

Schouw en informatie-avond

Op donderdag 24 mei 2018 is een informatie-avond georganiseerd over de toekomst van de Scheendijk Noord en de aangrenzende omgeving. De bijeenkomst vond plaats in jachthaven De Eerste Aanleg aan de Scheendijk en begon om 19.00 uur. Bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden zijn gevraagd om tijdens de informatie-avond actief mee te denken over kansen en bedreigingen voor het gebied. Zo'n 150 betrokkenen waren naar De Eerste Aanleg gekomen om mee te praten.

De aanwezigen konden bij verschillende werkgroepen aansluiten en op vijf thema's hun reactie geven: recreatie, wonen, bedrijvigheid, openbare ruimte & parkeren en groen & water. De grootste belangstelling ging uit naar het thema wonen, waarbij vooral aandacht gevraagd werd voor het vraagstuk van de permanente bewoning. Maar ook de parkeerproblematiek, het onderhoud van de openbare ruimte, het gebruik van recreatiewoningen, de uitstraling van de bedrijfspanden en de kansen voor toerisme kwamen aan de orde.

Voorafgaand aan de informatie-avond werd op 10 maart 2018 een schouw door het gebied georganiseerd. Al wandelend zijn toen met een aantal bewoners, ondernemers en stakeholders inspirerende gesprekken gevoerd over de aanwezige kwaliteiten, de gesignaleerde knelpunten en mogelijke verbeterpunten van de Scheendijk.

De informatie-avond en schouw leverden bij elkaar meer dan 100 knelpunten en eveneens meer dan 100 verbeterpunten op voor het gebied. Al die knelpunten en verbeterpunten zijn verzameld op post-it memo stickers. In deze bijlage zijn die memo's gebundeld per thema.



RECREATIE

recreatie

noteer hier uw knelpunten

De Scheendijk heeft niet de **uitstraling** van een hoogwaardig recreatielint.

Sterk verouderde of slecht onderhouden (soms ook leegstaande) **recreatiewoningen en stacaravans** zijn zichtbaar vanaf de straat.

Verschillende soorten **schuttingen** (oud en nieuw, hoog en laag) dragen bij aan een rommelig en onaantrekkelijk karakter van sommige terreinen.

Diefstal en criminaliteit vindt plaats op campings en parken waar geen bewoning plaatsvindt (en er dus weinig tot geen toezicht en sociale controle is).

Ook aan de achterzijde (de kant van de Kievitsbuurten) zijn **rommelige legakkers** gelegen, waardoor de uitstraling van het gebied ook daar afneemt.

Er is vrijwel **geen horeca** in het gebied.

Het water is niet **toegankelijk** vanaf de weg.

Het **ontbreken van speelmogelijkheden** voor kinderen in het gebied. Zoals bijvoorbeeld een trapveldje om te kunnen voetballen.

Verouderde recreatiewoningen en caravans geven het gebied een rommelig aanzicht en onveilige uitstraling.

Recreatieverblijven staan **te dicht op de weg**.

Sommige recreatieterreinen zijn **rommelig en vol**.

Recreanten bezoeken de **plaatselijke horeca** te weinig.

Rommelige legakkers. Veroudering van de legakkers vraagt om ingrijpen.

Er dreigt **verloedering van recreatieparken**. Dit kan worden tegengegaan door permanente bewoning van recreatieverblijven te legaliseren.

Er worden **geen heldere keuzes** gemaakt over het type recreatie dat hier gewenst is: huisjes huren, tent opzetten, bootje varen of huren, horeca, nachtclub, pretpark, etc.

Permanente bewoning leidt tot een regulier woongebied met bedrijven. De **recreant verdwijnt uit beeld** en moet een ander recreatiegebied zoeken.

Geen massa-toerisme! "Géén klein Giethoorn!"

Onderhoud van waterwegen moet beter. Nu vormt dit een obstakel voor de recreatievaart (slechte doorgangen).

Te veel **herrie en drukte** in het hoogseizoen.

Een **supermarkt** ontbreekt.

Recreatie vraagt ook om **horeca en entertainment** in het gebied. Kan dat worden gecombineerd met de aanwezige rust en kwaliteit van het gebied?

Slecht onderhoud mag beter aangepakt worden. Desnoods onder dwang...

noteer hier uw verbeterpunten

'**Ruimte-voor-ruimte**' voor recreatiewoningen: toestaan van één grote recreatiewoning op een ruim perceel i.p.v. twee kleinere verblijven op twee kleine kavels.

Door '**verduunning**' van recreatieterreinen komt er meer ruimte voor groen op de legakkers. Dit biedt met name kansen voor de 'koppen' aan de zijde van de straat.

Gebruik **Tiny Houses** als inspiratiebron: bouw kleine, zelfvoorzienende recreatiewoningen die goed kunnen worden ingepast in de natuurlijke omgeving.

Vernieuwing stimuleren door **versoepeling van regels**. Dit biedt ook meer financiële mogelijkheden voor eigenaren.

Verduurzaming en vergroening van recreatieverblijven, waardoor de uitstraling van de Scheendijk beter aansluit bij het landelijke karakter van het gebied.

Maak het gebied aantrekkelijker voor **wandelaars, fietsers en kleine bootjes**.

Betere **handhaving** op percelen met illegale opstallen, zoals bijv. schuurtjes. Dit geeft een rommelige uitstraling aan het gebied.

Zorg voor **ondergrondse vuilcontainers** bij alle ingangen van de parken. Veel vuilnis zwerft nu rond door het gebied.

Strenger optreden tegen **geluidsoverlast**.

Combineer wonen met recreatie. Het moet wel een recreatiegebied blijven, maar met mogelijkheden voor permanente bewoning.

Terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe initiatieven en afgeven van vergunningen. Geef **duidelijkheid** in het nieuwe bestemmingsplan.

Stel samen met bewoners en ondernemers beleid op over het gewenste **type recreatie en verschillende soorten doelgroepen** van recreanten.

Aantrekkelijk en toegankelijk maken voor een **breed publiek** gericht op dagrecreatie en 'shortstay' verblijfsrecreatie.

Meer groen door **grotere kavels** uit te geven voor het bouwen van recreatiewoningen in eigendom (kavels vanaf 400 m²).

Permanente bewoning van recreatieverblijven legaliseren. Bewoners zorgen dan voor beter onderhoud. Hiermee kan verloedering worden tegengegaan.

Meer **gezelligheid in de havens**.

Meer **activiteiten voor jongeren** zoals bijvoorbeeld een gondelvaart (feest met rubberbootjes), waterglijbaan of een klimpark.

Verplaats de weg met circa 3 meter zodat er een sloot kan worden aangelegd langs de Scheendijk en je meer kunt **rondvaren**.

Meer **openheid en water aan de weg**. Nu zit het hier helemaal dicht.

Meer **vormen van verblijfsrecreatie** zoals bijvoorbeeld een hotel of appartementen bij de jachthavens.

Plaats enkele vaste **barbecues** op sommige legakkers. Dat voorkomt dat er vuurtjes worden gestookt op het gras.

noteer hier uw knelpunten

Sommige delen van de Scheendijk hebben het karakter van een **woonwijk**. Past dat wel bij het landelijke karakter van het buurtschap?

Aan de Scheendijk wonen verschillende soorten **bewoners** (vaste / tijdelijke bewoners, vakantievierders, bezoekers) met uiteenlopende belangen.

Bewoning van recreatieverblijven vindt al vele jaren plaats en wordt ook al vele jaren **gedoogd**, maar het is nog altijd niet **gelegaliseerd**.

Tijdelijke bewoners en huurders van een recreatiewoning investeren minder in het **onderhoud** van de woning.

Permanente bewoning zorgt voor meer veiligheid en minder illegaliteit in het gebied (o.a. wietplantages).

Recreatieverblijven waarin soms al meer dan 30 jaar (permanent) wordt gewoond zijn bij verkoop **minder waard**.

Recreanten maken **troep op straat** en op de parken. De vaste bewoners mogen het vervolgens weer opruimen en schoonhouden.

Er is **geluidsoverlast** van recreanten die komen feesten in het gebied. Luide muziek en geluid draagt ver over het water...

Bewoners genieten hier van de rust terwijl recreanten hier komen om vakantie te vieren. Dit botst en leidt soms tot **conflicten** (met name geluidsoverlast).

Functiewijziging van recreatie naar wonen betekent **verlies aan recreatiegebied**. Verplaatsing van recreatie mag elders niet ten koste gaan van natuur!

Er is een **gebrek aan voorzieningen** voor de bewoners van het gebied, zoals supermarkt, openbaar vervoer, zorg, etc.

Verkoop van recreatiewoningen is moeilijk. Daardoor is er sprake van (**tijdelijke**) **onderhuur**. Dit leidt in sommige gevallen tot overlast en verloedering.

Het **woongenot** neemt af als er te veel recreanten naar het gebied toe komen.

Permanente bewoning heeft consequenties voor de **bereikbaarheid** door hulpdiensten en de aanwezigheid van **voorzieningen** voor bewoners.

De **riolering** van de woningen is slecht.

De ontsluiting per **openbaar vervoer** is slecht. Dit vormt met name voor de **oudere bewoners en scholieren** een probleem.

De gedoogvergunning voor bewoning van een recreatieverblijf is **niet overdraagbaar** aan de kinderen.

Strenger optreden en handhaven t.a.v. **lelijke en goedkope aanbouwjes** en afdakjes die illegaal zijn neergezet.

noteer hier uw verbeterpunten

Sluit aan bij **landelijk karakter** met rietgedekte daken, puntdaken met oranje dakpannen, houten gevelbekleding, groene tuinen en groene hagen.

Zorg voor **verduurzaming** en **vergroening** van gebouwen, waardoor de uitstraling van de Scheendijk beter aansluit bij het landelijke karakter van het gebied.

Creëer (betaalbare) woonruimte voor **starters en senioren** in een groene omgeving met rust en ruimte.

Het aanbrengen van **groene hagen** en bomen langs de tuinen van de woonkavels aan de weg, kan de Scheendijk een samenhangende, groene uitstraling geven.

Zet de gedoogvergunning voor de **bestaande woningen** om naar **permanent wonen**.

Permanente bewoning toestaan voor bewoners van een recreatiewoning op **eigen grond**.

Leg meer **speelgelegenheden** aan voor kinderen.

Verbreding van de weg op de Scheendijk. Er is voor bewoners soms geen doorkomen aan.

Verbeter de **openbaar vervoersvoorziening** naar het dorp en naar NS-station Breukelen.

Versoepeling voor de toegestane afmetingen van **woonarken**.

Erfpacht omzetten naar **eigendom**. Eigenaren zijn bereid om meer in het gebied te investeren en onderhouden de eigen woning beter.

Snel internet.

Minder regels. Geef de bewoners meer vrijheid ten aanzien van wat ze mogen. Bijvoorbeeld: groter bouwen dan het bestemmingsplan toestaat.

BEDRIJVIGHEID

bedrijven

noteer hier uw knelpunten

Grote **bedrijfsgebouwen** staan relatief dicht op de weg.

Het straatbeeld van de Scheendijk heeft de **uitstraling** van een vrij intensief bebouwd bedrijfsterrein.

De **bereikbaarheid** van de Scheendijk is slecht en wordt steeds meer belemmerd.

Er is **onvoldoende parkeergelegenheid** voor de klanten van de bedrijven aan de Scheendijk.

Veel parkeerplaatsen op straat worden bezet door bewoners en bezoekers van de recreatieterreinen. Zij moeten **op eigen terrein parkeren**.

De eerste **aanblik van de Scheendijk** wordt in de winter gedomineerd door botenopslag en in de zomer door de geparkeerde auto's.

Er is in zijn algemeenheid sprake van **verouderde infrastructuur** (wandelen en fietspaden, riolering, elektra, telefoon en internet).

Het **karakter** van het gebied verandert door duurdere en luxueuze vakantiewoningen. Zo verdwijnt de ouderwetse "gezelligheid" uit het gebied.

Recreatief aanbod is **te veel van hetzelfde**: nadruk ligt te veel op ligplaatsen, vakantiehuisjes en caravans.

Vaste bewoning staat de ontwikkeling van recreatie in de weg. Ondernemers kunnen worden **belemmerd** bij hun bedrijfsactiviteiten.

Wie betaald straks alle **kosten** voor de uitvoering van de nieuwe plannen voor de Scheendijk?

Er zijn te veel **hoge loodsen** langs de Scheendijk. Dit geeft het gebied een industriële uitstraling die niet past bij het landelijke karakter.

De **regelgeving** voor ondernemers en bedrijven is te strak ingekaderd.

noteer hier uw verbeterpunten

Meer **horeca** in het gebied zou de levendigheid ten goede komen.

Investeer in de **uitstraling** van bedrijven, bijvoorbeeld door aanpassing van gevelmateriaal of kleurgebruik van het gebouw.

Het aanbrengen van **groene hagen** en bomen langs de bedrijfsperven aan de weg, kan de Scheendijk een samenhangende, groene uitstraling geven.

Ondernemers kunnen samen een **Bedrijven Investeringszone (BIZ)** oprichten, voor investeringen in een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving.

Andere **indeling van de bedrijfsperven** is mogelijk als de regelgeving voor ondernemers wordt verruimd.

Zicht op water verbeteren.

Verbeteren van de **aanrijroute** naar de Scheendijk. Mogelijkheid voor een shuttle-busje vanuit Breukelen.

Vergroting van het **commercieel parkeren** achter slagbomen van de bedrijven.

Verplaatsing van **grote parkeerterreinen en grote bedrijfshallen**, zodat ze niet direct zichtbaar zijn vanaf de weg.

Meer **handhaving** van (betaald) parkeren.

Meer **specialisatie** van bedrijven:
- onderhoud boten
- verhuur boten
- verkoop boten
- horeca
- shortstay verblijf

Meer **samenwerking** tussen de bedrijven aan de Scheendijk.

Mogelijkheden voor **Europese subsidies** benutten. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid.

Het huidige aanbod van bedrijfsactiviteiten sluit niet aan bij **gewenste voorzieningen anno 2025**.

Meer ruimte voor **verblijfsrecreatie** op de jachthavens.

Bedrijfsloodsen **verplaatsen** ten behoeve van doorkijkjes op het water.

OPENBARE RUIMTE EN PARKEREN

OR +
parkeren

noteer hier uw knelpunten

Het is niet prettig om op de Scheendijk (naast elkaar) te **lopen**. Er staan te veel geparkeerde auto's van bewoners en bezoekers langs de weg en het trottoir is te smal.

De **parkeerplaats** in de bosstrook ten zuiden van het plangebied wordt slecht onderhouden en beheerd, waardoor er hoog opgaande kruidenbegroeiing staat.

De **parkeercapaciteit** vormt een probleem voor booteigenaren, die meestal niet kunnen parkeren in de buurt van de ligplaats van hun boot.

De **betonnen blokken** langs de weg vormen een bron van ergernis.

Er ligt veel **hondenpoep** op het trottoir. Een goede hondenuitlaatplek wordt gemist.

De **straatverlichting** van de beide toegangswegen (Laan van Gunterstein en Proosdijweg) is minimaal.

De **parkeercapaciteit** op de Proosdijweg is onvoldoende.

Er wordt vaak illegaal geparkeerd op plekken waar geen officiële **parkeergelegenheid** is.

De schuine **parkeervakken** zijn niet groot genoeg, waardoor busjes en grotere auto's er niet in passen en deels op de rijbaan uitsteken.

Bepert **uitzicht op de weilanden** door het hoge riet langs het waterleidingkanaal.

De **afwatering** van de weg vormt bij bepaalde weersomstandigheden een probleem vanwege het hoge waterpeil en de (grond)waterstanden in het gebied.

De toegangsweg via de **Laan van Gunterstein** is te smal en slecht verlicht. Het voetpad is er bovendien te smal en er ontbreken zitbankjes en prullenbakken.

De **kolken en putten van het riool** zitten regelmatig vol en worden dan door de bewoners zelf geleegd. De gemeente moet dit vaker legen en reinigen.

Het **onderhoud** van de Scheendijk wordt niet goed uitgevoerd door de gemeente. Bewoners en ondernemers doen daarom veel zelf om de boel netjes te houden.

Mensen laten vaak **afval** achter bij de parkeerplaats. Ook scholieren laten afval achter op de fietsroute.

Er zijn onvoldoende **vuilnisbakken** langs de openbare weg waar wandelaars, fietsers en parkeerders hun afval in kunnen achterlaten.

Er zijn problemen met de **riolering en afvoer** van de woningen.

Er zijn te veel **auto's** in het gebied.

De **vuilnisboot** haalt op dinsdag het afval pas van de eilanden, terwijl de meeste bezoekers het eiland al op zondag verlaten. Afval blijft daardoor lang liggen.

Eilanden en speelstrandjes liggen soms vol met **ganzenpoep** en zijn daardoor vrijwel onbegebaar geworden.

noteer hier uw verbeterpunten

Herinrichting van het **wegprofiel** van de Scheendijk biedt kansen voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls met meer ruimte om te lopen en te fietsen.

Creëer openbare (zit) plekken met **uitzicht** over het water.

De **weg** wordt in 2020 zo'n 40 tot 50 cm opgehoogd, zodat het regenwater weer vrij af kan stromen naar het riool.

Realiseer een meer **park-achtige inrichting** voor het parkeerterrein in de bosstrook met wandelpaden in het groen en openbaar toegankelijke oevers aan het water.

Vervang betonblokken voor **paaltjes** met een hoogwaardige uitstraling.

Maak gebruik van **ondergrondse vuilcontainers** bij de ingangen van de recreatieparken of afvalinzameling op eigen terrein recreatieparken.

Leg een **parkeerterrein voor dagrecreanten** aan op een **legakker** aan het begin en eind van de Scheendijk.

Kies bij **herinrichting** van de weg voor betere straatverlichting (dichter bij elkaar) en hoogwaardiger materiaalgebruik voor de verharding.

Streef naar een groenere inrichting van de particuliere **parkeerterreinen** die grenzen aan de weg.

Verbreed het **trottoir** om prettiger over de Scheendijk te kunnen wandelen. Maak een fatsoenlijke stoep met een **goede straatverlichting**.

Meer **snoeien** van het groen langs de weg.

Meer orde-handhaving en netheid op de Scheendijk. Plaats camera's voor **veiligheid en toezicht**.

Maak een **ligweide** aan het water.

Maak een **speelplek voor kinderen**.

Leg een **veilig fietspad** aan langs de Scheendijk en de Laan van Gunterstein.

Maak van de Scheendijk een weg met **eenrichtingsverkeer** of maak de weg **autoluw**.

Maak het **parkeerbos** beter toegankelijk voor dagrecreanten.

Maak een **loslooppveld** voor honden.

Herstellen van **beschouingen** van het Plassenschap.

Verbeteren van de **afwatering** en **rioolputten** vaker open / schoonmaken.

Meer **toiletten en lozingspunten** voor boten.

Plaats het **hek langs de Scheendijk** iets verder naar achter zodat auto's dwars op de weg kunnen parkeren.

Meer **groen** in plaats van parkeren langs de Scheendijk.

Maak beleid over welk **soort vervoersmiddelen** wel/niet over de Scheendijk mogen rijden. Voorstel: geen autobussen en zwaar vrachtverkeer.

Trekaten beter open houden en schoonmaken.

Maak het **wandelpad** langs het waterleidingkanaal ook toegankelijk voor honden.

GROEN EN WATER

groen
water



noteer hier uw knelpunten

Er ontbreekt **doorzicht** naar het water van de petgaten. Doorzichten zijn vaak dichtgezet met botenstallingen, ligplaatsen, hoge hagen of hekken.

Als gevolg van de hoge grondwaterstanden zijn de **groeiomstandigheden** voor bomen en hagen niet ideaal.

Het is niet goed mogelijk om een **ommetje** te lopen langs het water of om **aan het water** te zitten of verblijven.

Er is te weinig ruimte voor het **uitlaten van honden**.

Er drijft vaak **vuil in de watergangen**. Kan dit niet vaker en beter gereinigd worden? Bijvoorbeeld door vrijwilligers met een bootje...

Aanpakken van **visstropers**.

Zomers is er **geen uitzicht** door het hoge riet langs het waterleidingkanaal.

Er zijn in het verleden **bomen** verwijderd langs de weg. Die zijn nooit vervangen.

Het gebied is zo vol met auto's, bedrijfsgebouwen en woningen dat er **weinig ruimte** meer over is voor groen.

Ook aan de **achterzijde van de Scheendijk** (richting Kievitsbuurten) is sprake van verrommeling waardoor de kwaliteit van het onderdruk staat.

De trekgaten en plas dienen vaker **uitgebaggerd** te worden.

Er komt veel **uithemse beplanting** voor in het gebied.

De **maïsvelden** op de akkers rond de Scheendijk belemmeren het uitzicht naar de omgeving.

Er is **weinig openbaar recreatiegebied** doordat de meeste legakkers privaat terrein zijn. Waar moeten bezoekers straks dan gaan recreëren?

Wat is het **effect op de natuur** op de lange termijn? Denk aan vismigratie en foerageergebieden voor vogels.

Door het **afkalven en verdwijnen van de legakkers** is het lastig te zien waar je kunt varen.

De overmatige groei van **waterplanten** zorgt voor het vastlopen van de schroef van boten.

Slechte **waterkwaliteit** door modder en beplanting.

De **doorstroming** van de watergangen rond de legakkers zou moeten worden verbeterd. Nu raakt het stilstaande water vervuild.

noteer hier uw verbeterpunten

Benut de **dijkverbetering** (Waternet) om meer ruimte te maken voor groen en water langs de Scheendijk.

Stem de **dijkverbetering** en **nieuwe weginrichting** goed op elkaar af, zodat de overlast voor bewoners en ondernemers van de Scheendijk wordt beperkt.

Maak **wandelrondjes**: sluit het laarzenpad langs het waterleidingkanaal aan op het wandelpad naar De Meent of wandelroutes langs de Weersloot en naar Fort Spion.

Is het mogelijk om de **waterleiding** in een buis op de bodem van het kanaal te leggen? Dat biedt meer ruimte voor groen en recreatie langs de Scheendijk.

Leg halverwege de Scheendijk een **brug** over het Waterleidingkanaal, dan wordt het mogelijk om een ommetje te maken aan beide zijden van het water.

Ter plaatse van het **waterleidingkanaal** meer ruimte creëren voor groen en wandelen, picknick-tafels en honden uitlaten.

Gebruik **gebiedseigen beplanting** (knotwilg, els) die past bij het landelijke karakter van het waterrijke gebied.

Breng een **sloot** terug langs de Scheendijk als de huidige weg opnieuw wordt ingericht. En plaats dan ook weer **knotwilgen** terug.

Een **watergang** langs de Scheendijk kan zorgen voor nieuwe vaarrondjes, betere doorstroming van het water en natuurlijke afwatering van de hoger gelegen weg (riolering).

Realiseer meer **groene randen** aan de voorkant van de Scheendijk.

Snelgroeiend **riet** vaker weghalen zodat er fraai zicht op de omgeving blijft.

De **open weilanden** in het gebied behouden. Deze niet bebouwen of een verkeersfunctie geven als parkeerterrein.

Realiseer een bij het gebied passende (groen) recreatieve voorziening zoals bijvoorbeeld een **landwinkel** of breng de **boomgaard** weer terug.

Aandacht voor behoud en ontwikkeling van de **natuur** in het gebied.

Grote **loodsen** weghalen op plekken waar ze het (door)zicht op het landschap en water belemmeren.

Verdunding van het gebied: minder gebouwen en bedrijven en meer ruimte voor groen.

Maak meer gebruik van de **aantrekkingskracht van het water**.

Maak **losloopvelden** voor honden.

Afvalcontainers ondergronds.



BUREAU NIEUWE GRACHT