



Kavelpaspoort Horecavoorziening Naarderbos

Horecaconcept voor het Naarderbos

Welkom in het Naarderbos. Tussen Muiderberg, Naarden en de snelweg A1, ligt aan het Gooimeer het woon-recreatiegebied Naarderbos. Het gebied bestaat uit een villa woonwijk, luxe woonblokken, een jachthaven, de golfbaan Naarderbos, een bedrijventerrein, een recreatiegebied van honderd hectare en de Hollandse Brug.

Voor de vrije locatie is de gemeente op zoek naar een horecagelegenheid die wordt geëxploiteerd op basis van een verhuurconstructie met een initiële looptijd van 10 jaar, en een verlengingsoptie van 4x10 jaar. De jaarlijkse huur bedraagt €12.500,- (jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex CPI) voor een perceel van 300m². Het horecaconcept dient een aanvulling te zijn op het bestaande horeca-aanbod in de gemeente Gooise Meren. Dit kavelpaspoort omvat de ruimtelijke kaders voor de horecavoorziening, aansluitend op de huurovereenkomst waaraan huurder zich heeft geconformeerd.



Plansituatie

In 2002 is het gebied heringericht met aandacht voor de ecologische zone. Er zijn wandel-, fiets- en ruiterspaden en een 600m lang strand met uitzicht op het Gooimeer. In 2007 zijn drie witte luxe appartement complexen, naar ontwerp van Jan des Bouvrie, gebouwd en de nieuwe wandelboulevard aan het Gooimeer aangelegd. Het nieuwe wandelpad laveert door het groen langs de waterkant. In het groen ligt een speeltuin met zitmogelijkheden en grenst aan het 'Naarderbos strandje'.

De locatie is zowel met de bus, de auto en de fiets goed te bereiken. De locatie ligt langs de IJsselmeerweg ter hoogte van de bushalte en het parkeerterrein. Langs de weg ligt een vrijliggend fietspad. Naast de locatie is reeds een aantal fietsparkeerplekken aanwezig.





Onderliggende beleidsdocumenten

Voor het opstellen van de uitgangspunten van het kavelpaspoort is met grote zorgvuldigheid gekeken naar de verschillende onderliggende beleidsdocumenten. De regels in dit kavelpaspoort zijn een samenvatting van de regels die op de kavel van toepassing zijn. In geval van afwijkingen met de inhoud van dit kavelpaspoort gaan de bepalingen in deze documenten en de in de diverse van toepassing zijnde regelgeving voor. Aan de informatie uit dit kavelpaspoort zijn geen rechten te ontleen. De belangrijkste beleidsdocumenten die gelden voor de exploitatie van de horecagelegenheid Naarderbos zijn:

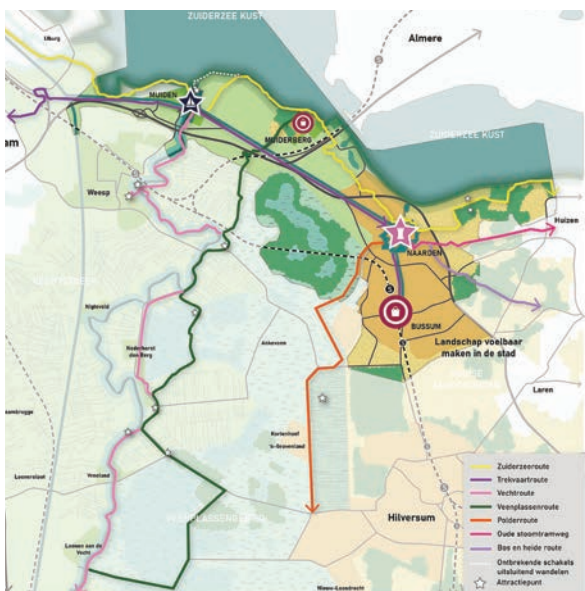
- Bestemmingsplan Recreatiepark Naarderbos 2023
- Nota van Uitgangspunten
- Omgevingsvisie
- Welstandsnota 2019
- Kustlijnvisie
- Visie Buitenruimte Gooise Meren
- Quickscan natuurtoets Paviljoen Gooimeer
- Erfgoedvisie
- Overige landelijke, provinciale of gemeentelijke beleidsdocumenten



Uitsnede bestemmingsplan



Kustvisie Gooise Meren



Omgevingsvisie

Visie Buitenruimte

In Gooise Meren is de buitenruimte van en voor iedereen

Buursom, januari 2018



Visie Buitenruimte

Nota van Uitgangspunten

Bestemmingsplan Recreatiepark Naarderbos

Concept

juni 2023



Nota van Uitgangspunten

Exploitatie eisen

Voor de exploitatie van het horecaconcept geldt een aantal specifieke eisen:

Horecacategorieën 1, 2 en 3 toegestaan, conform het vigerende omgevingsplan.

De exploitatie kan jaarrond of seizoensgebonden plaatsvinden (1 april tot 1 oktober).

Openingstijden:

- Terras: dagelijks van 09:00 uur tot 22:00 uur. Het terras mag uitsluitend worden gebruikt gedurende het seizoen (1 april tot 1 oktober).
- Binnenruimtes: conform het vigerende omgevingsplan.

Muziek:

- Binnen is versterkte muziek toegestaan tot een maximaal niveau van 75 dB(A)
- Buiten mag geen versterkte muziek ten gehore worden gebracht.

Evenementen. Grootschalige evenementen zijn 5x per jaar toegestaan, kleinschalige evenementen zijn 12x per jaar toegestaan.

Toiletvoorziening. Indien de exploitatie seizoensgebonden is, dient buiten het seizoen een toiletvoorziening beschikbaar te blijven, inclusief onderhoud en periodieke schoonmaak. De exploitant is verantwoordelijk voor de periodieke schoonmaak en het onderhoud van het terrein na sluitingstijd.

Parkeren. De horecagelegenheid mag geen parkeergelegenheid op eigen terrein realiseren. Aan de overkant van de weg is een parkeerterrein.

Toegankelijkheid.

- Het concept dient een hoge mate van versbeleving uit te dragen en een passende prijs-kwaliteitverhouding te bieden.
- Een all-day horecaconcept dat minimaal lunch en diner aanbiedt, en inspeelt op de behoeften van de lokale gemeenschap is vereist.

Marketing. De exploitant is verantwoordelijk voor eigen marketing en promotie van de horecagelegenheid.

Nutvoorzieningen. De exploitant is verantwoordelijk voor de aanleg en aansluiting van nutsvoorzieningen.

Afval. De horecagelegenheid moet voorzien zijn van een passende afvalvoorziening.

Vergunningen en regelgeving

De exploitant is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen, waaronder (maar niet beperkt tot):

- Omgevingsvergunning.
- Exploitatievergunning.
- Horecavergunning.

De exploitant dient bij aanvang van de exploitatie te voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving, zoals:

- HACCP (voedselveiligheid).
- Allergenenwetgeving.
- Arbowet (inclusief BHV-diploma).
- SVH-diploma Sociale Hygiëne.

Ruimtelijk randvoorwaarden

Om de horecagelegenheid goed in zijn omgeving in te passen gelden er een paar belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden. Oppervlakte, formaat, massa, hoogte, oriëntatie etc... zijn allen ruimtelijke punten waar getoetst op zal worden. De ruimtelijke regels worden gevat in de bijbehorende afbeelding en tekst. Daarnaast zijn alle regels uit het “Bestemmingsplan Recreatiepark Naarderbos 2023” van toepassing. Alsmede alle regels uit het bouwbesluit.

Bouwvlak en bouwvolume

De bebouwing dient geplaatst te worden in het ‘bouwvlak hoofdgebouw’, zoals aangegeven op de kavelpaspoort-tekening. Het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 300m². De bebouwing bestaat uit één volume.

Bouwhoogte

Voor 50% van het bouwvolume is een maximale bouwhoogte van 5 meter toegestaan. De overige gebouwhoogte moet lager zijn. Het gebouw kan zowel een plat dak of schuin dak hebben (lessenaars- of zadeldak).

Massa en oriëntatie

Het gebouw heeft een evenwichtige massaopbouw en is helder van opzet. De vorm straalt eenvoud uit en heeft niet teveel uitstulpingen. Het gebouw heeft een alzijdig representatieve uitstraling. Er zijn geen achterkanten en geen gesloten gevels.

Aan en bijgebouwen

Losse aan- en bijgebouwen zijn niet mogelijk. Functies zoals opslag van terraselementen, ruimte voor afvalcontainers, etc. worden allen in pandig in het ontwerp meegenomen.

Toiletvoorziening

Het is verplicht dat er een toiletvoorziening jaarrond openbaar beschikbaar blijft voor publiek. Wanneer ondernemer jaarrond aanwezig is, is dit opgelost. Wanneer de ondernemer niet jaarrond aanwezig is, doordat deze alleen gedurende het seizoen van 1 april t/m 30 september exploiteert, dan dient een deugdelijke alternatieve toiletvoorziening te worden aangebracht/ verzorgd welke binnen het bouwvolume wordt ingepast.

Terras

Verwarmde en/of overdekte terrassen zijn niet toegestaan. Het terras mag uitsluitend worden geplaatst aan de zijden van het gebouw die grenzen aan het water (noordoostzijde) of het strand (zuidoostzijde). Het terrasmeubilair is beperkt tot tafels, stoelen en parasols, waarbij de parasols een maximale hoogte van 3 meter mogen hebben en qua uitstraling en kleur ondergeschikt zijn aan, of visueel aansluiten bij, het hoofdvolume.

Duurzaamheid

De horecagelegenheid dient duurzame elementen te bevatten, zoals energiezuinige installaties en afvalscheiding. De horecagelegenheid mag geen gasaansluiting hebben. Elektriciteit en andere duurzame energiebronnen dienen als alternatief. Er is momenteel geen elektriciteitsvoorziening. Nieuwe exploitant dient bij Liander een aanvraag in te dienen hiervoor. Er dienen zoveel mogelijk natuurinclusieve maatregelen te worden toegepast. Ook circulair bouwen wordt aangemoedigd. Hierbij kan een beroep worden gedaan op een bij de gemeente opgeslagen voormalige strandtent, waarvan het geheel of onderdelen in de nieuwbouw kunnen worden geïntegreerd.

Toegankelijkheid

Het ontwerp en de exploitatie van de horecagelegenheid moeten voldoen aan de toegankelijkheidseisen voor mindervaliden.

Logistiek en expeditie

Betreft de af- en aanvoer van goederen is het van belang dat er wordt aangetoond dat dit veilig kan gebeuren. Voertuigen en objecten dienen tijdens de bevoorrading op geen enkele manier het doorgaande voetpad, de doorgaande weg of het doorgaande fietspad te hinderen.

Parkeren

Er mag geen parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd.



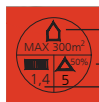
Kavelpaspoort

De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ingetekende inrichting van het openbaar gebied is slechts ter indicatie.

Legenda



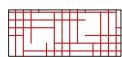
Bouwvlak hoofgebouw



Maximale bouwoppervlakte

Maximale hoogte: 50% van het gebouw tot 5 meter

Maximale hoogte windscherm 1,4 meter



Zoekzone terras



Indicatie entree bezoekers



Representatieve uitstraling



Gebouw mogelijk in deze zone



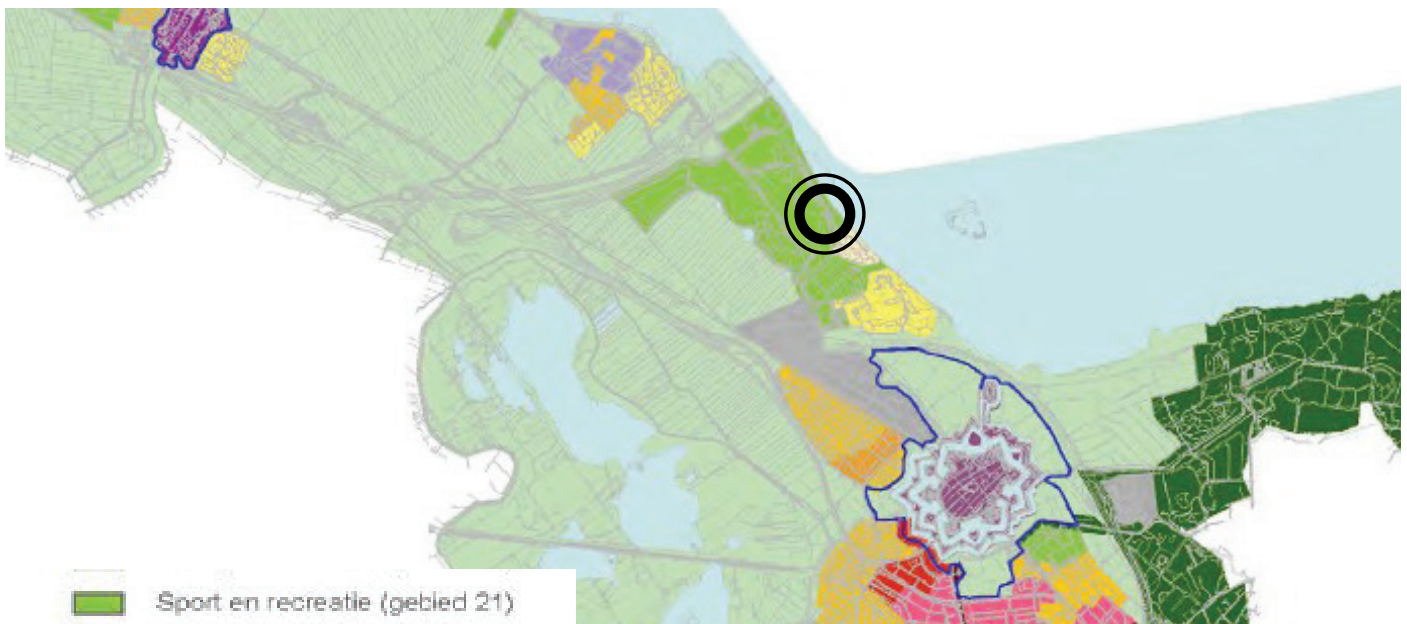
Terras mogelijk in deze zone

Welstandscriteria en Beeldregie

Bij de welstandsbeoordeling van plannen betreffende de horecagelegenheid zal op de aspecten uit de *Welstandsnota Gooise meren en Bestemmingsplan Recreatiepark Naarderbos* worden getoetst, alsmede op de regels zoals de in dit document omschreven staan. De locatie valt in de welstandsnota onder 'sport en recreatie gebied 21'. De belangrijkste regels voor de uitstraling van de nieuwe horecagelegenheid zijn:

Algemene uitstraling

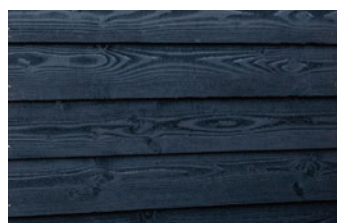
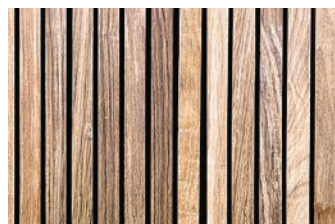
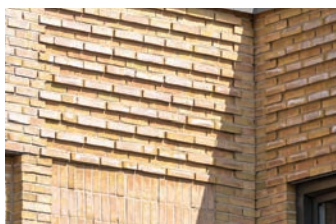
Het gebouw gaat een relatie aan met zijn omgeving, met name met het Gooimeer. Gezien de prominente situering en zicht vanaf de weg is een hoge beeldkwaliteit van belang. De waarden van de groene, zandachtige en waterrijke omgeving komen in de architectuur van het gebouw samen. Entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume en er ontstaat een eenduidig en evenwichtig geheel. Er zijn zo min mogelijk dichte gevels aanwezig.



Uitsnede uit kaart Welstandsnota

Kleur en Materiaal

De gevels van het gebouw bestaan in de basis uit hout en glas. Baksteen kan voor ondergeschikte bouwdelen of voor de plint worden toegepast. Een afwijking hiervan is alleen mogelijk als dit een architectonische en/of duurzaamheid meerwaarde heeft. Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang met elkaar en de omgeving. Hellende daken zijn gedekt met pannen, plaatmateriaal met een structuur of sluiten aan op het gevelmateriaal. Het dak dient als vijfde gevel te worden beschouwd.



inspiratie palet

Detaillering

De detaillering van de bebouwing is op zorgvuldige wijze vormgegeven. Er zijn eenduidige en evenwichtige keuzes gemaakt waar zowel de architectonische uitstraling als bouwkundige werking van belang zijn.

Technische installaties

Het is van belang dat er al in een vroeg stadium van het ontwerp wordt nagedacht over de positionering van de technische installaties. Installaties worden geïntegreerd in het ontwerp en mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, ook als deze op het dak staan.

Buitenverlichting

Buitenverlichting is alleen toegestaan als deze geen hinder veroorzaakt, zowel aan verkeersdeelnemers als aan fauna. Buitenverlichting dient 's nachts uit te gaan (max 1h na sluitingstijd). Verlichtingsarmaturen zijn maximaal 5m hoog.

Erfafscheidingen en windschermen

Er zijn geen erfafscheidingen. Windschermen voor het terras zijn alleen mogelijk met een maximale hoogte van 1,4 meter. Tot een hoogte van 0,7 meter (tafelhoogte) is een gesloten uitvoering van het windscherm mogelijk, mits de materialisering aansluit bij het ontwerp van het gebouw of in de vorm van beplanting is toegepast. De bovenste 0,7 meter van het windscherm dienen transparant te zijn. De windschermen dienen in samenhang met het gebouw te worden ontworpen. Transparantie en openheid van de windschermen en de gehele inrichting van de terraszone dienen te voorkomen, dat het terras tijdens sluitingstijd van de horecavoorziening een hangplek voor jongeren wordt.



referentiebeelden windschermen



Afscheiding naar waterkant

Het muurtje aan de waterkant mag niet worden verwijderd. Het huidige straatmeubilair (de bankjes) worden voor contractering door de gemeente verplaatst.

Reclame, belettering en vlaggen

Reclame dient als ondergeschikt onderdeel van de architectuur van het gebouw meteen vanaf het begin te worden mee ontworpen, zodat de reclame een integraal en vanzelfsprekend onderdeel van het gebouw wordt. Per gevel is maximaal 1 reclame-uiting toegestaan. Indien gebruik wordt gemaakt van reclame met verlichting, dient deze dimbaar te zijn en als 'backlight' te worden uitgevoerd. Dat betekent dat de reclameletters aan de voorkant een dicht, niet transparant oppervlak hebben en de verlichting alleen naar de achterkant tegen de gevel aan schijnt. Vlaggenmasten of banieren zijn niet toegestaan. Deze toelichting m.b.t. reclame dient als aanvulling op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Algemeen

- Loodrecht op of vlak tegen de gevel
- Ondergeschikt aan het hoofdgebouw en meenemen in het ontwerp
- Hoogstens één reclame evenwijdig aan de gevel en één loodrecht op de gevel
- Alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- Geen merknamen, anders dan de naam van de horecagelegenheid zelf

Vormgeving en maatvoering

- De reclame als zelfstandig element vormgeven
- Maatvoering en detaillering afstemmen op de gevel
- Bescheiden en ingetogen reclame passend in het gevelbeeld en geïntegreerd in de architectuur van het pand
- Losse letters en dus geen lichtbakken en mechanisch bewegende delen



Sfeer-, referentie- en inspiratiebeelden



Paviljoen Kaap West (Studio Vinke)



Foto: Mark Verwey

Foto: Mark Verwey



Foto: Mark Verwey

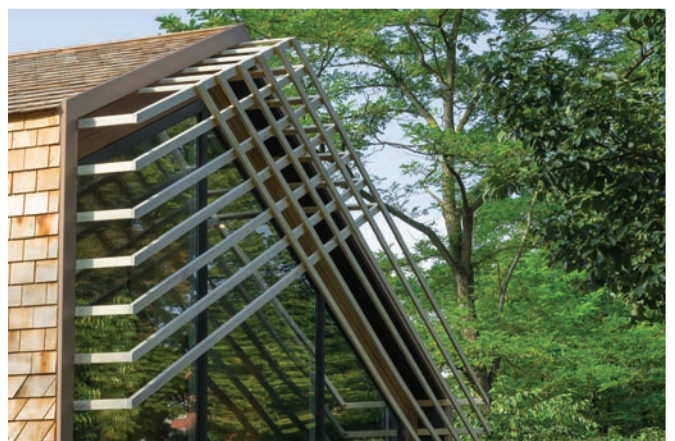
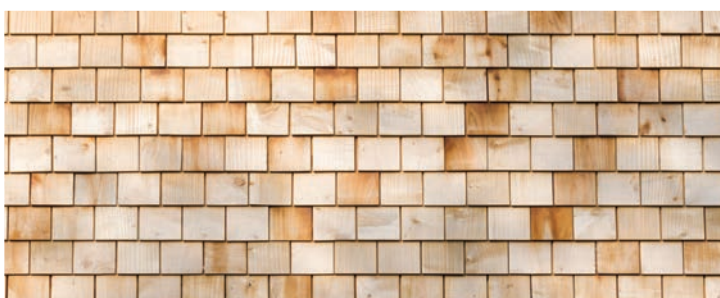
Foto: Mark Verwey

Locals (MxM architecture + design)

Sfeer-, referentie- en inspiratiebeelden



Republiek Bloemendaal (HeikoHulsker & Partners) Foto's: Ossip



Horecapaviljoen Vondeltuin (DOOR architecten)

Sfeer-, referentie- en inspiratiebeelden



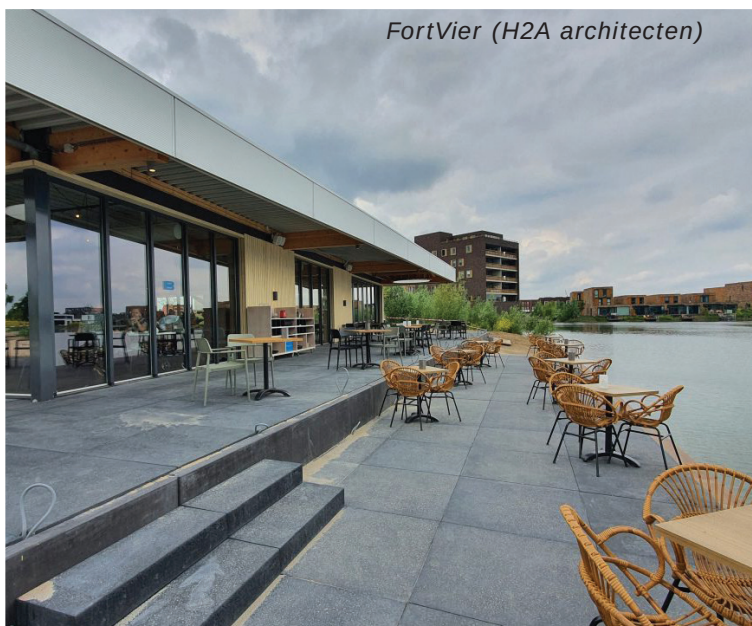
Strand Paviljoen h... halve Maentje



Zonnestraal (Jan Duiker)



House of birds(Felsch architecten)



FortVier (H2A architecten)



House of birds (HMVD architecten)

Foto: Stijn Bollaert



Restrobar Maastricht (Kettinghuls architecten)

Foto: Stijn Bollaert



