

Gemeente Baarn
Bestemmingsplan
Drakenburgergracht - Zorg

Gemeente Baarn
Bestemmingsplan Drakenburgergracht - Zorg

Code 0910106.01 / 27-01-10

GEMEENTE BAARN 0910106.01 / 27-01-10
BESTEMMINGSPLAN DRAKENBURGERGRACHT - ZORG

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Karakter bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg'	1
1. 3. Aanleiding en achtergrond	1
1. 4. Ligging plangebied	2
1. 5. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 6. Planopzet en systematiek	3
1. 7. Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	7
3. 1. Archeologie	7
3. 2. Bodem	7
3. 3. Ecologie	8
3. 4. Geluid	9
3. 5. Luchtkwaliteit	9
3. 6. Kabels en leidingen	10
3. 7. Externe veiligheid	11
3. 8. De watertoets	13
4. PLANBESCHRIJVING	15
4. 1. Landschappelijke ligging	15
4. 2. Huidige functies	15
4. 3. Toekomstige situatie	16
4. 4. Vertaling naar het bestemmingsplan	16
4. 5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan	17
5. JURIDISCHE ASPECTEN	19
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	19
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
7. 1. Algemeen	24
7. 2. Ter inzage legging	24
7. 3. Zienswijzen	24

Bijlage 1

**Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
'Drakenburgergracht - Zorg' (gemeente Baarn)**

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

In de noordwesthoek van de gemeente Baarn ligt het gebied Drakenburgergracht. Drakenburgergracht is een cultuurhistorisch waardevol landschap door de ligging op de overgang tussen het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar het polderlandschap van de Eemvallei. Karakteristiek voor dit overgangslandschap is de aanwezigheid van landgoederen en kastelen, zoals landgoed Drakenburg en kasteel Groeneveld. Door het groene karakter van het gebied zijn er relatief veel zorginstellingen te vinden. In het gebied zijn dit de zorginstellingen “Sherpa” en “Amerpoort ASVZ”.

1. 2. Karakter bestemmingsplan ‘Drakenburgergracht - Zorg’

Het bestemmingsplan ‘Drakenburgergracht - Zorg’ kent een overwegend conserverend karakter en is gericht op het planologisch mogelijk maken van vervangende nieuwbouw door een beperkte uitbreiding van de hoeveelheid bvo mogelijk te maken. De plannen van de zorginstellingen in het kader van omgekeerde integratie worden momenteel nader uitgewerkt en zullen worden verwerkt in het (opnieuw) op te stellen voorontwerpbestemmingsplan ‘Drakenburgergracht’. De terreinen van de beide zorginstellingen zijn in dit bestemmingsplan conserverend bestemd, waarbij concrete plannen voor vervangende nieuwbouw ten behoeve van zorgfunctie zoveel mogelijk meegenomen zijn. Het bestemmingsplan is er om de bestemming van de gronden vast te leggen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te geven. De bestemming wordt vertaald in regels en op een plankaart.

1. 3. Aanleiding en achtergrond

Nieuwbouw in het kader van de omgekeerde integratie

Voor het plangebied Drakenburgergracht is de Gebiedsvisie Drakenburgergracht opgesteld en in november 2006 vastgesteld. Deze visie biedt een kader voor initiatieven uit het gebied. De twee zorginstellingen, Sherpa en Amerpoort, willen gaan samenwerken op het gebied van wonen en zorg. Zij hebben de wens uitgesproken in het kader van de zogenaamde ‘omgekeerde integratie’ nieuwbouw te willen plegen op de terreinen van de instellingen. Dit initiatief is de aanleiding geweest om de gebiedsvisie op te stellen. De planologische regeling ten behoeve van deze nieuwbouw zal worden opgenomen in het (opnieuw) op te stellen voorontwerpbestemmingsplan ‘Drakenburgergracht’.

Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen

Gebleken is dat de planontwikkeling voor de nieuwbouw van woningen in het kader van de omgekeerde integratie (het gedeelte “Parkwijk De Zandheuvel”) meer tijd vergt. Voor vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen is echter wel op korte termijn een nieuw bestemmingsplan nodig. Het onderhavige plan ‘Drakenburgergracht - Zorg’ voorziet hierin.

Vast te stellen bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg'

Voor het plangebied Drakenburgergracht is reeds een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' heeft vanaf 6 februari 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op grond van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' heeft de gemeente besloten om van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' alleen de terreinen van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort vast te stellen. De reden hiervoor is dat de nieuwe ontwikkelingen in de voorgestelde vorm niet de instemming van de provincie kunnen krijgen. Daarnaast is de noodzaak voor vervanging en nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen erg groot. Het nu nog geldende bestemmingsplan 'Katoenbaal' biedt deze mogelijkheid niet.

De naam van het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast naar 'Drakenburgergracht - Zorg'. De terreinen van de zorginstellingen worden bestemd op een wijze die grotendeels overeenkomt met het nu nog geldende bestemmingsplan 'Katoenbaal'.

De insteek voor het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg' is om conserverend te bestemmen en alleen de benodigde ruimte voor vervanging en nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen mogelijk te maken. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting. De wijzigingen betreffen met name de omvang en de situering van de bouwvlakken op het terrein van zorginstelling Sherpa. De omvang en situering van de bouwvlakken op het terrein van zorginstelling Amerpoort zijn gelijk aan die van het ontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht. Om de ontwikkelingen die in de Gebiedsvisie Drakenburgergracht (2006) zijn opgenomen mogelijk te maken wordt een nieuw voorontwerpbestemmingsplan voor het totale gebied (inclusief de terreinen van de zorginstellingen) voorbereid.

1. 4. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de 'oksel' van de A27 en de A1, net ten zuiden van het verkeersknooppunt Eemnes en gelegen net ten westen van de kern Baarn. De begrenzing wordt grotendeels gevormd door de eigendomsgrenzen van beide zorginstellingen. Een klein gedeelte van het terrein van zorginstelling Sherpa is buiten dit bestemmingsplan gelaten, omdat hier geen bouw mogelijkheden zijn opgenomen. De tussen de zorginstellingen gelegen Zandheuvelweg is ook buiten dit bestemmingsplan gelaten. *Figuur 1* geeft de begrenzing van het bestemmingsplan weer.

1. 5. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de bestaande functies in het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Katoenbaal' ¹⁾.

¹⁾ Vastgesteld bij raadsbesluit op 17 december 1997 (nr. 152). Goedkeuring GS + inwerking tredend: 1998.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg'

Genoemd plan kent enige ruimte voor aanpassingen. De voorgestane vervangende nieuwbouw voor de zorginstellingen zijn niet voorzien in het vigerende plan, omdat een uitbreiding van de hoeveelheid bruto vloeroppervlakte (bvo) niet is toegestaan. Het voorliggend bestemmingsplan vervangt het Bestemmingsplan 'Katoenbaal' grotendeels.

1. 6. Planopzet en systematiek

Standaardisering en digitalisering

Gestreefd wordt om een publieksvriendelijk, inzichtelijk en eenvoudig raadpleegbaar plan op te stellen. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal, naast het digitale plan, een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVPB 2008). Het plan wordt technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling digitale processen), IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2008.

Plankaart

Er wordt een zo concreet mogelijk kaartbeeld gehanteerd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouw mogelijkheden zonder al te uitvoerige raadpleging van de regels, kunnen worden afgeleid. Gewerkt wordt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de bebouwing mag worden opgericht. Daarbuiten mag in beginsel geen, of qua maatvoering ongeschikte bebouwing worden opgericht.

1. 7. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Naast het inleidende eerste hoofdstuk bestaat het bestemmingsplan uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt beknopt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan diverse (omgevings)aspecten die in het kader van het bestemmingsplan van belang zijn. In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze de verschillende functies en ontwikkelingen in het plangebied worden opgenomen in het bestemmingsplan en op welke wijze deze zich vertalen naar de regels en de plankaart. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridisch deel van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn in een separaat bijlagenboek opgenomen. De nota van zienswijzen is als *bijlage 1* bij deze toelichting opgenomen.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg' kent een overwegend conserverend karakter en is gericht op het planologisch mogelijk maken van vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen. Rijksbeleid is derhalve niet van toepassing.

2. 2. Provinciaal beleid

Het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg' kent een overwegend conserverend karakter en is gericht op het planologisch mogelijk maken van vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen. Nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de geldende beleidsregels. Omdat dit plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, behalve een beperkte uitbreiding van de hoeveelheid vloeroppervlakte ten behoeve van de zorgfunctie is dit plan niet in strijd met het provinciaal beleid.

Het provinciaal beleid is o.a. gericht op het behoud en versterken van de natuurwaarden in gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS). De terreinen van zorginstellingen Sherpa en Amerpoort liggen in de EHS. Het versterken van de EHS middels het realiseren van een 'Groene Schakel' is voorzien ter plaatse van het zuidwestelijke deel van zorginstelling Amerpoort. Met de aanwezige ecologische en natuurwaarden is rekening gehouden doordat bouwvlakken zo veel mogelijk in het noordoostelijke gedeelte van de zorginstelling Amerpoort zijn gesitueerd.

In het (opnieuw) op te stellen voorontwerp 'Drakenburgergracht' zal verder worden ingegaan op het provinciaal beleid ten aanzien van o.a. de versterking van de ecologische corridor tussen het Gooi en de Heuvelrug en het beleid ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en het daarbij behorende 'nee-tenzij'-beleid en het 'rood-voor-groen-principe'.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg' kent een overwegend conserverend karakter en is gericht op het planologisch mogelijk maken van vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen.

In de gemeentelijke Nota Wonen, welzijn, zorg (door raad vastgesteld in oktober 2004) is als doelstelling opgenomen dat als mensen niet (meer) individueel zelfstandig kunnen wonen, een zo huiselijk mogelijke omgeving wordt gecreëerd. Het is onder andere deze moderne manier van zorg die vervangende nieuwbouw op de terreinen van Sherpa en Amerpoort noodzakelijk maakt.

Een andere doelstelling van de gemeente is de integratie van mensen met een beperking te bevorderen.

In het (opnieuw) op te stellen voorontwerp-bestemmingsplan 'Drakenburgergracht' zal hierop en op ander relevant gemeentelijk beleid worden ingegaan. Het gemeentelijk beleid bestaat ondermeer uit de Gebiedsvisie Drakenburgergracht, het Ruimtelijk Structuurplan en de Visie Wonen 2007-2010.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Archeologie

Voor het onderdeel *archeologie* is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ²⁾. Doel van dit onderzoek is het opstellen van een gespecificeerd verwachtingsmodel. Op basis van de resultaten zijn aanbevelingen geformuleerd voor de wijze waarop met eventueel aanwezige archeologische resten dient te worden omgegaan in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht'. Deze aanbevelingen zijn voor onderhavig bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg' overgenomen. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geldt dat in het onderhavige plangebied, waar dekzandwelingen voorkomen, een *middelhoge kans* bestaat op het aantreffen van resten vanaf het Paleolithicum.

Vertaling naar het bestemmingsplan

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn in het bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een specifieke regeling (bestemming 'Waarde - Archeologie'). Deze bestemming is over het gehele plangebied gelegd.

3. 2. Bodem

In een historisch (bodem)onderzoek zijn verschillende bronnen geraadpleegd om meer inzicht te krijgen in mogelijke bodemverontreinigingen op de locatie. Ter plaatse van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort zijn reeds verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de verzamelde informatie wordt een aantal locaties ter plaatse van de zorginstellingen als verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Naar verwachting hebben de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein niet beïnvloed. Er zijn geen aanwijzingen dat er op de locatie sprake is van een verontreiniging met asbest.

In het kader van de bouwvergunning zal een verkennend bodemonderzoek aan moeten tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor nieuwbouw ³⁾.

²⁾ Het onderzoek maakt deel uit van deelonderzoeken die zijn uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud en verwoord in de rapportage 'Deelonderzoeken bestemmingsplan Baarn' (d.d. 6 juli 2007).

³⁾ Geadviseerd wordt om een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 uit te voeren. Hiermee kan worden bepaald wat de bodemopbouw ter plaatse is en wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is. Met deze gegevens kunnen conclusies worden getrokken over de (her)gebruiksmogelijkheden en/of verwerking van eventueel vrijkomende grond.

3. 3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. De terreinen van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort, vallen binnen de door de provincie Utrecht begrensde provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien het hier slechts om vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen gaat, zijn geen negatieve effecten op de ecologische hoofdstructuur te verwachten. De terreinen van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort zijn niet aangewezen als Natura 2000-gebied. De Natuurbeschermingswet is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. De plannen stuiten daarom niet op bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet, de regelgeving betreffende de Ecologische Hoofdstructuur en overige wet- en regelgeving met betrekking tot gebiedsbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Op de terreinen van de zorginstellingen komen enkele beschermde soorten voor (met name vleermuizen en planten).

Omdat het in dit bestemmingsplan slechts gaat om een planologische regeling voor een beperkte uitbreiding van de toegestane hoeveel vloeroppervlakte (bvo) en voor vervangende nieuwbouw, leidt deze planologische regeling niet direct tot een conflict met de Flora- en faunawet.

Indien voor een bouwplan een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is en de ontheffingsaanvraag goed onderbouwd is, is de verwachting dat deze verkregen zal worden. Ten aanzien van vogels veroorzaakt de vervangende nieuwbouw geen conflict met de Flora- en faunawet, mits de werkzaamheden gestart worden buiten de broedperiode van de betreffende vogels.

3. 4. Geluid

Algemeen

Gelet op de integratie van de Wet geluidhinder (Wgh) binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is ten behoeve van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek verricht. Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de randen van de bouwvlakken waarbinnen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd bij het college van Burgemeester en Wethouders.

In de onderhavige situatie is er sprake van bestemmingen welke zijn gelegen binnen de invloedssfeer van de Rijkswegen A1 en A27. Voor de rijkswegen geldt een maximum snelheid van 100 km/uur op de A1 en 120 km/uur op de A27. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege Rijksweg A1 op alle toetsingspunten in het plangebied lager is dan de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege Rijksweg A27 ligt op meerdere punten in het plangebied boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Andere geluidgevoelige gebouwen

Krachtens de Wet geluidhinder voor andere geluidgevoelige gebouwen, zoals terreinen van zorginstellingen geldt een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. Dit is de maximale hogere waarde die de Wet geluidhinder toestaat. Bij het projecteren van geluidgevoelige gebouwen geldt, ongeacht of de gebouwen dienen ter vervanging van andere gebouwen, een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de situering van de bouwvlakken in de bestemming 'Maatschappelijk – Zorg' is in onderhavig plan de 53 dB contour aangehouden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de situering van bouwvlakken te kunnen wijzigen. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt dat vervangende nieuwbouw voor de zorginstellingen op een andere locatie op het terrein, mogelijk is. Bovenstaande normen met betrekking tot de geluidbelasting zijn in het onderhavig plan vertaald middels het opnemen van voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid. Het plan kan alleen gewijzigd worden indien voldaan is aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

3. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Omdat het in dit bestemmingsplan gaat om een overwegend conserverend plan, waarin slechts vervangende nieuwbouw voor de beide zorginstellingen mogelijk wordt gemaakt, is er uit oogpunt van luchtkwaliteit geen sprake van een belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan ‘Drakenburgergracht’, is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ⁴⁾. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen (onder meer van woningbouw ten behoeve van de omgekeerde integratie) niet voor een overschrijding van de grenswaarden zorgen. Het onderhavige bestemmingsplan ‘Drakenburgergracht – Zorg’ is conserverend van aard. Woningbouwplannen ten behoeve van de omgekeerde integratie zijn hierin niet opgenomen. Luchtkwaliteit vormt derhalve eveneens geen belemmering voor het bestemmingsplan ‘Drakenburgergracht Zorg’.

In juni 2009 heeft de gemeente een notitie laten opstellen over luchtkwaliteit in relatie met ruimtelijke ordening ⁵⁾. De notitie heeft inzicht in de nieuwe wet- en regelgeving, beoordeelt de al uitgevoerde onderzoeken op hun houdbaarheid en geeft aan de hand van de meest drukke verkeersaders de luchtkwaliteit van de gemeente Baarn weer. In deze notitie wordt geconcludeerd dat de in het kader van het bestemmingsplan ‘Drakenburgergracht’ uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot luchtkwaliteit nog recent genoeg zijn en dat een nader onderzoek niet nodig is.

3. 6. Kabels en leidingen

In het plangebied komen aardgastransportleidingen, (hoofd)waterleidingen en een straatpad voor.

⁴⁾ Rapportage luchtkwaliteitonderzoek Herziening bestemmingsplan rondom de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort te Baarn. Oranjewoud, 1 april 2008.

⁵⁾ Beleid luchtkwaliteit in relatie met RO, 30 juni 2009. Schoonderbeek en Partners Advies BV.

Voor wat betreft de aardgasleidingen gaat het om zowel regionale leidingen als een hoofdtransportleiding. In paragraaf 3.9.3 wordt nader ingegaan op het onderdeel gasleidingen in relatie tot externe veiligheid. Voor wat betreft de waterleidingen gaat het om een 700 mm transportleiding en een 200 mm distributieleiding. Voor de aardgastransportleidingen en de hoofdtransportleiding water, is in het plan een regeling opgenomen.

In de zuidwesthoek van het plangebied ligt een straalpad/straalverbinding ten behoeve van de telecommunicatie. Het straalpad moet, boven een hoogte van 67 meter, gevrijwaard blijven van obstakels. Omdat in het gebied waar het straalpad ligt geen bebouwing met een hoogte van 67 meter of meer mogelijk is, is het opnemen van een regeling ten behoeve van dit straalpad niet nodig. Het straalpad is dan ook niet weergegeven.

3. 7. Externe veiligheid

Ten aanzien van het onderdeel 'Externe veiligheid' is in november 2008 een aanvullend onderzoek uitgevoerd ⁶⁾. Het betreft een onderzoek naar de externe veiligheid in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en over de weg (A27 en A1). Bij het uitvoeren van dit onderzoek is nog uitgegaan van de plannen voor woningbouw in het kader van de omgekeerde integratie op de terreinen van de zorginstellingen. Dit heeft echter geen negatieve gevolgen voor de resultaten van dit onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn de volgende:

3.7.1. Wegtransport

Plaatsgebonden risico

Het berekende plaatsgebonden risico van de A27 en de A1 laten zowel voor 2006 als voor 2020 geen 10^{-6} jaarcontour zien. Dit betekent dat er voor wat betreft het plaatsgebonden risico geen belemmeringen zijn voor het realiseren van plannen in de nabijheid van de A27 en A1.

Groepsrisico

- A27: het berekende groepsrisico is nihil;
- A1: geen van de berekeningen laat een overschrijding zien van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Er is geen toename van het berekende groepsrisico te zien als gevolg van het plangebied.

3.7.2. Doorgaand spoorvervoer

Er wordt geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-8} /jaar berekend (het berekende risico is lager dan 10^{-8} /jaar). Aan de normstelling van het plaatsgebonden risico van het doorgaande spoorvervoer wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de plannen voor de vervangende nieuwbouw van de beide zorginstellingen niet worden belemmerd als gevolg van het transport gevaarlijke stoffen over spoor. Het groepsrisico is eveneens nihil.

⁶⁾ Externe veiligheid risicoberekeningen. Oranjewoud/Save, 21 november 2008.

3.7.3. Gasleiding

Algemeen

Bijzondere aandacht vragen de aan te houden veiligheidsafstanden in verband met enkele langs de Zandheuvelweg gelegen aardgastransportleidingen ⁷⁾.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de in het plangebied voorkomende leidingen.

<i>leidingnummer</i>	<i>diameter</i>	<i>ontwerpdruk</i>	<i>vrijwaringszone</i>
A-510-01	18"	67	5 meter
W-500-01	12"	40	4 meter
W-500-03	6"	40	4 meter
W-500-04	12"	40	4 meter
W-533-01	12"	40	4 meter
W-533-07	16"	40	4 meter

Voor aardgastransportleidingen met een werkdruk van 16 bar of meer (hierna hogedruk-aardgasleidingen) zijn veiligheidsafstanden vastgesteld in de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'.

Deze circulaire, die is uitgebracht in 1984, wordt momenteel herzien. De nieuwe regelgeving zal naar verwachting normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bevatten (analoog aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen). Vanwege nieuwe inzichten in de berekening van risico's, zullen de nieuwe afstanden verschillen van de afstanden in de circulaire. De vaststelling van de nieuwe afstanden is nog niet volledig afgerond. Momenteel vindt bestuurlijk overleg plaats over de definitieve afstanden. Op dit moment hanteert de VROM-Inspectie nog steeds de Zoneringsrichtlijn uit 1984.

Op dit moment is voor de bepaling van veiligheidsafstanden nog de Circulaire van 1984 van kracht. Vanuit het ministerie van VROM wordt aangegeven dat voor bestemmingsplannen die nu in procedure zijn, moet worden geanticipeerd op de nieuwe regelgeving door de PR 10^{-6} -contour en zo nodig ook het GR te berekenen. In het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zullen namelijk geen afstanden meer komen te staan, maar wordt de verplichting opgelegd om risicocontouren te berekenen.

⁷⁾ Het onderdeel 'gasleiding' maakt geen deel uit van de door Oranjewoud uitgevoerde onderzoeken.

Risicoberekening gastransportleidingen

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie een plaatsgebonden risicoberekening (PR) een groepsrisicoberekening (GR) uitgevoerd voor de gastransportleidingen A-510-01-KR-022 t/m 027 en W-500-01-KR-020 t/m 026 ⁸⁾. Bij het uitvoeren van dit onderzoek is nog uitgegaan van de plannen voor woningbouw in het kader van de 'omgekeerde integratie' op de terreinen van de zorginstellingen. Dit heeft echter geen negatieve gevolgen voor de resultaten van dit onderzoek. De resultaten van de PR-berekening laten voor genoemde leidingen een afstand van 0 meter zien (de 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicoafstand in meters).

Voor iedere leiding is voorts het groepsrisico berekend voor die kilometer die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worst-case-segment). Het groepsrisico van deze kilometer is voor de nieuwe en de bestaande situatie berekend.

De berekeningen laten zien dat voor alle leidingen de overschrijdingsfactor in de nieuwe situatie gelijk is aan de overschrijdingsfactor voor de bestaande situatie. Er is dus geen sprake van een toename van het groepsrisico. Tevens blijft de overschrijdingsfactor in alle gevallen onder de oriënterende waarde ⁹⁾.

Vertaling naar bestemmingsplan

Ter waarborging van een veilige en bedrijfszekere gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen, is in het bestemmingsplan een vrijwaringszone opgenomen. Deze zone dient in principe obstakelvrij te zijn. De zone bedraagt 4 meter ter weerszijde van de regionale leidingen en 5 meter ter weerszijden van de leiding voor de hoofdtransportleiding. Hiertoe is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen (dubbelbestemming 'Leiding - Gas'). Deze vrijwaringszone levert geen problemen op voor de voorgenomen ontwikkeling. De risicoberekeningen voor de gastransportleidingen leiden niet tot een aanvullende regeling in het bestemmingsplan.

3. 8. De watertoets

Centraal in het rijks- en provinciale beleid staat het uitgangspunt dat water moet worden gezien als ordenend principe. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

⁸⁾ Gasunie, 12 december 2008.

⁹⁾ Een overschrijdingsfactor kleiner dan één geeft aan dat de FN-curve onder de oriënterende waarde blijft.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt geen veranderingen te brengen in het heersende watersysteem in het gebied. Het waterschap stelt als eis dat voor een eventuele toename van verharding 8 tot 10% van de oppervlakte moet worden gecompenseerd in de vorm van waterberging. Dit kan door het creëren van nieuw oppervlaktewater of door het verbreden van bijvoorbeeld de bestaande waterlopen. Omdat het in dit plan voornamelijk gaat om vervangende nieuwbouw ten behoeve van beide zorginstellingen kan er van uit worden gegaan dat er geen sprake is van een daadwerkelijke toename van het verhard oppervlakte. Het creëren van nieuw oppervlaktewater en/of het verbreden van bijvoorbeeld de bestaande waterlopen is derhalve niet aan de orde. De belangrijke watergangen binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn als 'Water' bestemd. Binnen onder andere de bestemming 'Verkeer' is de mogelijkheid geboden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Landschappelijke ligging

Het plangebied van de zorginstellingen maakt deel uit van het bos- en landgoederenlandschap. Dit landschapstype omvat reliëfrijke dekzanden van de Heuvelrug en oorspronkelijke heidevelden en de stuifzanden. Kenmerkend voor dit landschap zijn de vele bossen, afgewisseld met open plekken, tuinen en parken, de lange lanen en de geometrische opzet. Ook in de omgeving van het plangebied zijn enkele fraaie voorbeelden te vinden van landgoederen en oude buitens, zoals kasteel Groeneveld en landgoed Drakenburg. Naast de oude landhuizen en buitens behoren ook de veel recentere (zorg)instellingen tot dit landschapstype. De zorginstellingen worden gekarakteriseerd door de plaatsing van de gebouwen, soms als paviljoens, direct in het bos.

Op de Amerpoort-locatie (ten zuiden van de Zandheuvelweg) is sprake van duidelijk bosachtige profielen. Er zijn nog zeer veel landgoedrelicten aanwezig. Op de Sherpa-locatie (ten noorden van de Zandheuvelweg) is de bosachtige sfeer en landschappelijke kwaliteit van het gebied echter minder voelbaar door de brede wegprofielen en een logge stedenbouwkundige structuur.

4. 2. Huidige functies

Zorginstellingen

De gebouwen van beide zorginstellingen beslaan het grootse gedeelte van het plangebied. Ten zuiden van de Zandheuvelweg bevinden zich de gebouwen van Amerpoort. De gebouwen noordelijk van de Zandheuvelweg behoren bij Sherpa. Beide instellingen zijn al een flink aantal jaren actief met vernieuwing van verouderde woon- en dagbestedingsgebouwen. Bij Amerpoort is het grootste deel van de gebouwen inmiddels vernieuwd. Op de locatie Sherpa is het grootste deel van de bebouwing in 1969-1970 gerealiseerd. Met name de woongebouwen zijn verouderd en zullen worden vervangen.

De invulling van de gebouwen is divers. Naast gebouwen ten behoeve van het wonen en ten behoeve van ondersteunende diensten (kantoorgebouwen, magazijnfunctie, personeelsflat, etc.) voor cliënten en personeel, komen binnen de instellingsterreinen onder meer de volgende functies voor:

- cultureel centrum;
- zwembad;
- gymzaal;
- kinderboerderij (De Huydecoper, Zandheuvelweg 11);
- sportveld;
- dagbesteding;
- gezondheidscentrum;
- gebouwen ten behoeve van fysiotherapie, bewegingstherapie en ergotherapie.

4. 3. Toekomstige situatie

Algemeen

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Katoenbaal' en het voorliggende bestemmingsplan, is vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorgfunctie mogelijk. Slechts een beperkte vergroting van de totale hoeveelheid vloeroppervlakte (bvo) op de terreinen van de zorginstellingen is mogelijk met het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is voor de zorginstellingen conserverend van aard. Een inconsequentie in het bestemmingsplan 'Katoenbaal' met betrekking tot de te realiseren vloeroppervlakte per instelling, is hersteld. Berekend is dat in het bestemmingsplan 'Katoenbaal' aan zorginstelling Sherpa een gezamenlijke vloeroppervlak van 34.770 m² had moeten worden toegekend in plaats van 29.400 m². Voor zorginstelling Amerpoort is berekend dat een gezamenlijke vloeroppervlakte van 33.871 m² (inclusief kinderboerderij 'De Huydecoper') had moeten worden toegekend in plaats van 25.100 m².

Voor de beide instellingsterreinen worden de bouwmogelijkheden zoals aangegeven in het vigerend plan gehandhaafd, waarbij de inconsequentie is hersteld. In het bestemmingsplan is hiertoe per bouwvlak een maximale vloeroppervlakte opgenomen. De gezamenlijke vloeroppervlakte per instelling correspondeert vrijwel exact met de hier genoemde vloeroppervlakte. Daar waar reeds sprake is van concrete plannen voor vervangende nieuwbouw, zijn deze in het bestemmingsplan bij recht opgenomen.

4. 4. Vertaling naar het bestemmingsplan

De insteek voor het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht – Zorg' is om conserverend te bestemmen en alleen de benodigde ruimte voor vervanging en nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen mogelijk te maken.

De huidige functies zijn, voor zover ze gehandhaafd blijven, in het onderhavige bestemmingsplan inbestemd. Zij zijn alle onder een passende bestemming gebracht. De functies behorende bij de beide zorginstellingen zijn alle onder de bestemming 'Maatschappelijk - Zorg' gebracht. De bij de zorginstellingen behorende voorzieningen (cultureel centrum, zwembad, gezondheidscentrum, kantoren, etc.) zijn eveneens onder deze bestemming gebracht. De kinderboerderij op het terrein van Amerpoort is onder een specifieke bestemming ('Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij') gebracht.

De beide zorginstellingen hebben - met het oog op de gewenste planontwikkeling - ten behoeve van het bestemmingsplan aangegeven, welke functies op termijn gaan vervallen en welke gebouwen derhalve gesloopt gaan worden. De gebouwen die gesloopt gaan worden, zijn niet meer inbestemd.

Om te zorgen dat de gebouwen die niet meer bestemd zijn daadwerkelijk gesloopt gaan worden, is een sloopovereenkomst afgesloten met de grondeigenaren Amerpoort en Stichting Beheer Zorgvastgoed en met Sherpa.

4. 5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht zijn enkele wijzigingen aangebracht. Het gaat om de volgende punten:

1. Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk - Zorg' is enigszins aangepast, zodat het gelijk is aan het bestemmingsvlak dat in het bestemmingsplan 'Katoenbaal' bestemd was voor zorggebouwen en gebruik ten behoeve van de zorgfunctie.
2. De omvang en de situering van de bouwvlakken op het terrein van zorginstelling Sherpa (ten noorden van de Zandheuvelweg) zijn (deels) gewijzigd. Ook zijn enkele aanduidingen voor goot- en bouwhoogte op het terrein van Sherpa aangepast. De maximale goot- en bouwhoogte in het gebied is hierbij niet vergroot. De omvang en situering van de bouwvlakken op het terrein van zorginstelling Amerpoort zijn gelijk aan die van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht'. Ook zijn hier geen wijzigingen aangebracht in goot- en bouwhoogte.
3. Voor de drie bouwvlakken op het terrein van Sherpa, welke het dichtst bij de A27 zijn gelegen, is met het oog op de te hoge geluidsbelasting aldaar een specifieke regeling opgenomen (De geluidbelasting is hier namelijk hoger dan de maximale 53 dB die voor de zorgterreinen geldt). De regeling houdt in dat in het meest noordelijk gelegen bouwvlak en in de twee zuidelijk daarvan gelegen bouwvlakken het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het (zorg-)wonen is uitgesloten (aanduiding 'wonen uitgesloten'). De overige bouwvlakken voldoen wel aan de maximale waarde die de Wet geluidhinder toelaat. In deze overige bouwvlakken is gebruik ten behoeve van zorg, zorgwonen, zorggerelateerd wonen en huisvesting van personeel toegestaan.
4. Enkele aanpassingen in de regels, te weten:
 - aanpassingen van de begripsbepalingen 'zorgwoningen' en 'zorggerelateerde woningen';
 - binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij' is een maximumoppervlakte van 50 m² opgenomen voor gebouwen buiten het bouwvak;
 - de bestemmingsomschrijving van 'Maatschappelijk - Zorg' is aangevuld met werk- en dagbestedingvoorzieningen ten behoeve van de zorginstellingen;
 - tevens is een verwijzing naar de aanduiding 'goothoogte' opgenomen;

- de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorg' zijn aangepast, waarbij zorgwoningen, zorggerelateerde woningen en huisvesting van personeel wordt uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- binnen deze bestemming is tenslotte een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'wonen uitgesloten' toe te voegen dan wel te schrappen;
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gewijzigd, in die zin dat het voorlopig bouwverbod gekoppeld aan een ontheffingsbevoegdheid uit de dubbelbestemming is gehaald. In plaats hiervan is aangesloten op het systeem dat de Monumentenwet biedt om een voorwaarde, namelijk het uitvoeren van archeologisch onderzoek, te koppelen aan bouwvergunningen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Daarnaast zal ook de systematiek van de plankaart worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. Met het plan wordt beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers, bedrijven en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op aanpassingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven, wordt bepaald door de Wro en het Bro. De juridische regeling is vervat in een plankaart en bijbehorende regels. Op de plankaart zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

SVBP 2008

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de voorkomende bestemmingen. De bestemmingen staan in alfabetische volgorde.

Bedrijf - Nut

De mast ten behoeve van telecommunicatie aan de westkant van het plangebied is onder de bestemming 'Bedrijf - Nut' gebracht.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bebossing, natuurgebied, natuurontwikkeling en groenvoorzieningen waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd, met de daarbijbehorende andere bouwwerken, paden, ontsluitingswegen, water, bos, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd.

Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij

De kinderboerderij gelegen op het terrein van Amerpoort, is onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij' gebracht. Ook de bij de kinderboerderij behorende gebouwen, terreinen, parkeervoorzieningen en water, bos en groenvoorzieningen vallen hieronder.

Maatschappelijk - Zorg

Een groot deel van het plangebied valt onder de bestemming 'Maatschappelijk - Zorg'. Hiertoe worden gerekend de terreinen van beide zorginstellingen, bestaande uit de gebouwen bestemd voor maatschappelijke-, zorg- en sociaal-medische voorzieningen, de zorgwoningen en de gebouwen voor personeelshuisvesting. Kinderopvang, dagrecreatieve voorzieningen en ander voorzieningen ten behoeve van de zorginstellingen vallen eveneens onder deze bestemming. Ook de overige tot de instellingen behorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water, bos en groenvoorzieningen zijn onder deze bestemming gebracht.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor enkele locaties zijn bouwplannen opgesteld ten behoeve van vervangende nieuwbouw. Deze zijn bij recht inbestemd. Tevens is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging, de omvang, de vorm en/of de hoogte-aanduiding van de bouwvlakken te kunnen wijzigen. Als randvoorwaarden geldt onder andere hierbij dat de totale hoeveelheid vloeroppervlakte binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorg' niet toeneemt. Zorgwonen is uitgesloten ter plaatste van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Dit met het oog op een te hoge geluidsbelasting.

De bestemming is tevens gericht op de instandhouding en versterking van de archeologische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in het gebied.

Verkeer

De ontsluitingsweg aan de rand van het plangebied is onder een specifieke bestemming gebracht, namelijk de bestemming 'Verkeer'. De bestemming beoogt een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer, met daarbijbehorende bermen en beplanting, parkeervoorzieningen, carpoolplaatsen en andere bouwwerken.

Verkeer - Verblijf

De toegangswegen tot beide instellingswegen zijn onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gebracht. In tegenstelling tot de doorgaande wegen, ligt het accent hier meer op de verblijfsfunctie. Overige straten en paden met een overwegende verblijfsfunctie zijn onder de betreffende bestemming gebracht (de bestemming 'Maatschappelijk - Zorg').

Water

De belangrijke watergangen binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn als 'Water' bestemd. Deze gronden zijn bestemd voor vijvers, kaden, oevers en de waterhuishouding, met de daarbijbehorende andere bouwwerken.

Leiding - Gas

Deze bestemming ligt op een strook op en aan weerszijden van de hoofdgastransportleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Binnen de aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. De bestemming moet voorkomen dat bebouwing te dicht op leidingen wordt gesitueerd, wat het doelmatig gebruik van de leidingen zou kunnen aantasten. De breedte van de strook is gebaseerd op de doorsnede van de leidingen met aan weerszijden 4 of 5 meter die onbebouwd, onbeplant en onverhard moeten blijven. De breedte van de bebouwingsvrije zone is onder andere afhankelijk van de omvang van de leiding en de druk op de leiding. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Leiding - Water

In het plangebied bevindt zich een 700 mm hoofdtransportleiding voor water. Deze leidingstrook is onder de bestemming 'Leiding - Water' gebracht. De breedte van de strook is gebaseerd op de doorsnede van de leidingen met aan weerszijden een vrijwaringstrook van enkele meters (5 meter) die onbebouwd, onbeplant en onverhard moeten blijven. Distributieleidingen zijn niet inbestemd.

Waarde - Archeologie

Gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn in het bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een dubbelbestemming. De bestemming is gericht op het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is gekoppeld aan bouwregels alsmede aan een aanlegvergunningstelsel.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², moet voordat een reguliere bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Dit volgt uit hetgeen bepaald is in het onderdeel archeologische monumentenzorg van de Monumentenwet 1988. Wanneer blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen voorwaarden worden verbonden aan de bouwvergunning, zoals:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;

- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstering, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Een aanlegvergunning is nodig voor het mogen uitvoeren van diepe grondbewerkingen (dieper dan 30 centimeter). Voor werkzaamheden die een oppervlakte kleiner dan 100 m² beslaat is de aanlegvergunning niet nodig. De aanlegvergunning is eveneens niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Algemeen

De kosten voor de vervangende nieuwbouw worden gedragen door de initiatiefnemer(s), zijnde de beide zorginstellingen. Voor de gemeente zijn er geen investeringen verbonden aan de uitvoering van het plan.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het gaat in deze situatie om vervangende nieuwbouw, waarbij voor de gemeente geen sprake is van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Hiermee is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Een ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' heeft vanaf 6 februari 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis (t/m 19 maart 2009). Dit is conform de voorbereidingsprocedure die de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Baarnsche Courant, in het Baarns Weekblad en in de Staatscourant. De bekendmaking is tevens via elektronische weg verzonden naar de overlegpartners, zoals artikel 3.8 Wro voorschrijft. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

7. 3. Zienswijzen

In de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' is een aantal zienswijzen ontvangen waaronder die van de provincie Utrecht. De provincie Utrecht geeft in haar zienswijze aan zich niet te kunnen vinden in het toevoegen van de stedelijke functies in het buitengebied, zonder dat invulling wordt gegeven aan de omgekeerde integratie bij de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort en de bijbehorende versterking van de ecologische hoofdstructuur.

Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn besloten zich te beraden op de wijze waarop het beste met de zienswijzen omgegaan kan worden. Besloten is om van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' alleen de terreinen van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort vast te stellen. De reden hiervoor is dat de nieuwe ontwikkelingen in de voorgestelde vorm niet de instemming van de provincie kunnen krijgen. Daarnaast is de noodzaak voor vervanging en nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen erg groot. Het nu nog geldende bestemmingsplan 'Katoenbaal' biedt deze mogelijkheid niet.

De naam van het (vast te stellen) bestemmingsplan is aangepast naar 'Drakenburgergracht - Zorg'. De terreinen van de zorginstellingen worden bestemd op een wijze die grotendeels overeenkomt met het nu nog geldende bestemmingsplan 'Katoenbaal'. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht. Hierop is in de toelichting nader ingegaan. Om de ontwikkelingen die in de Gebiedsvisie Drakenburgergracht (2006) zijn opgenomen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

In de nota zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De nota is als *bijlage 1* bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht - Zorg' opgenomen.

===