



## **Raadsvoorstel**

**Openbaar**

Raadsvergadering d.d. : 27 januari 2010  
Voorstelnummer : 09RV000073  
Onderwerp : beantwoording zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan  
'Drakenburgergracht-Zorg'  
Portefeuillehouder : W.L. Lieberwerth  
Naam steller : L. Bode / J.H. Timmerman

Aan de gemeenteraad,

### **Voorgestelde beslispunten:**

1. de zienswijzen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' beantwoorden conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen;
2. van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' alleen het gedeelte met de terreinen van de zorginstellingen vaststellen, zoals bedoeld in artikel 3.8 Wro, en het bestemmingsplan de naam 'Drakenburgergracht – Zorg' geven;
3. het ontwerp-exploitatieplan 'Drakenburgergracht' dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' ter inzage heeft gelegen niet vaststellen.

## **I Samenvatting van het voorstel**

Het ontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht heeft ter inzage gelegen van vrijdag 6 februari t/m donderdag 19 maart 2009. Vanwege te veel onduidelijkheden en onzekerheden over de plannen in het kader van omgekeerde integratie, zijn deze ontwikkelingen niet in het ontwerpplan opgenomen. In het ontwerpplan is voor de zorginstellingen wel de mogelijkheid opgenomen om de zorgfunctie goed uit te kunnen voeren en vervangende nieuwbouw te realiseren.

Er zijn 11 zienswijzen ontvangen over dit ontwerpplan. Met name de zienswijze van de provincie is aanleiding geweest de plannen te heroverwegen.

De heroverweging heeft geleid tot een aanvulling op de gebiedsvisie Drakenburgergracht en een gewijzigd stedenbouwkundig plan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken die zijn opgenomen in de Gebiedsvisie Drakenburgergracht (2006) en in de aanvulling daarop, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De samenwerking tussen zorginstellingen Sherpa en Amerpoort en het tot stand brengen van een omgekeerde integratie blijft een doelstelling van zowel de gemeente als de zorginstellingen. Het voorliggende bestemmingsplan kan gezien worden als een tussenfase om te voorzien in een goede planologische regeling tot aan het moment dat het gehele bestemmingsplan 'Drakenburgergracht' in werking is getreden. Om de samenhang met het gehele bestemmingsplan te benadrukken wordt het (nieuwe) voorontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' tegelijk met het voorliggende bestemmingsplan 'Drakenburgergracht – Zorg' aan uw raad voorgelegd.



Omdat het vigerende bestemmingsplan 'Katoenbaal' voor de zorginstellingen te veel beperkingen met zich meebrengt om de zorgfunctie uit te kunnen oefenen en vervangende nieuwbouw te realiseren, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorgesteld wordt van het ontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht alleen het gedeelte dat betrekking heeft op de zorginstellingsterreinen vast te stellen. De naam van het 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. De wijzigingen betreffen met name de omvang en de situering van de bouwvlakken op het terrein van zorginstelling Sherpa. Een volledig overzicht van de wijzigingen is in de toelichting bij het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht – Zorg' opgenomen.

Het aanpassen van het bestemmingsplangebied in combinatie met het voorbereiden van een nieuw voorontwerpbestemmingsplan is overlegd met de provincie Utrecht.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' waren ontwikkelingen opgenomen die gemeentelijke kosten met zich meebrengen. De Wro geeft de verplichting om in dergelijke gevallen een exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal met bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst is geregeld. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' is daarom een ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd. In het voorliggende, vast te stellen bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die gemeentelijke kosten met zich meebrengen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet meer nodig. Voorgesteld wordt om te besluiten het exploitatieplan niet vast te stellen.

## **Argumenten**

### **Aanleiding**

Aanleiding om niet het volledige ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' vast te stellen zijn de ontvangen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht'. De aanleiding om wel een gedeelte van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' ter vaststelling aan uw raad aan te bieden, is de noodzaak om een planologische regeling die vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorgfunctie op de terreinen van Sherpa en Amerpoort mogelijk maakt. In het geldende bestemmingsplan 'Katoenbaal' staat een inconsequentie met betrekking tot de te realiseren vloeroppervlakte per instelling. Er is een te lage hoeveelheid vloeroppervlakte toegekend aan de terreinen van Sherpa en Amerpoort.

### **Inhoud van het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat houdt in dat het bestemmingsplan 'Katoenbaal' zoveel als mogelijk is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De beperking met betrekking tot de hoeveelheid bruto-vloeroppervlakte is opgelost, waardoor de zorginstellingen met het voorliggende plan uitvoering kunnen geven aan de meest urgente plannen voor vervanging van verouderde zorggebouwen. Ook zijn enkele bouwvlakken toegevoegd. Enkele bestaande gebouwen zijn niet meer voorzien van een bouwvlak. Het uitgangspunt hierbij is dat deze gebouwen binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar afgebroken zijn. Een overeenkomst stelt dit zeker. Enkele af te breken gebouwen liggen aan de zuidwestzijde van het terrein van zorginstelling Amerpoort. Op deze manier ontstaat ruimte om in de toekomst de EHS en de 'Groene Schakel' te versterken.



### **Stand van zaken procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' is door middel van publicatie in het Baarns Weekblad, Baarnsche Courant en de Staatscourant onder de aandacht gebracht bij de bewoners in het plangebied en andere belanghebbenden (conform artikel 3.8 lid 1 Wro en afdeling 3.4 Awb).

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. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Alle zienswijzen op het ontwerpplan zijn opgenomen en van commentaar voorzien in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht'. Indien in de zienswijze is verwezen naar een ontwikkeling die geen deel meer uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplangebied, is als antwoord opgenomen dat de zienswijze niet inhoudelijk wordt behandeld en voor kennisgeving aangenomen. Daarbij is tevens aangegeven dat voor het gehele gebied 'Drakenburgergracht' een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. In de nieuwe procedure is opnieuw gelegenheid om een inspraakreactie en/of zienswijze in te dienen.

Een overzicht van de volledige zienswijzen en de beantwoording kunt u vinden in de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen.

### **Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voor de terreinen van de zorginstellingen**

Overleg met de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorliggende bestemmingsplan. De wijzigingen zijn achtereenvolgens:

- 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.
- 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, waarbij de maximale hoogte niet is verhoogd. 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.
- 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 zorgwonen 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.
- Enkele technische aanpassingen in de regels, te weten de artikelen 1 (Begrippen), 5 (Cultuur en ontspanning – kinderboerderij), 6 (Maatschappelijk – Zorg) en 12 (Waarde – archeologie).

### **Sloop-nieuwbouw-overeenkomst**

In het voorliggende bestemmingsplan zijn mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw ten behoeve van de zorgfunctie opgenomen. Dit houdt in dat een aantal bestaande gebouwen gesloopt zullen worden. Een aantal van deze gebouwen zijn in het voorliggende bestemmingsplan 'wegbestemd'. Om



te zorgen dat deze gebouwen daadwerkelijk binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar gesloopt zijn, is een sloop-nieuwbouw-overeenkomst met de zorginstellingen afgesloten.

Om de zorginstellingen voldoende flexibiliteit te geven biedt de overeenkomst de mogelijkheid dat, indien bepaalde vervangende nieuwbouw niet wordt uitgevoerd, een bestaand gebouw ook niet gesloopt hoeft te worden. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om het bouwvlak ter plaatse van de nieuwbouw (die niet wordt uitgevoerd) te verplaatsen naar het bestaande gebouw dat behouden blijft.

### **Aanpak/Uitvoering**

Na het college-besluit over dit raadsvoorstel zijn alle indieners van de zienswijzen en overige betrokken partijen geïnformeerd. De nota van zienswijzen zoals die nu aan u voorligt is aan hun toegestuurd.

Zienswijzen over een ontwerpbestemmingsplan dienen door de raad beantwoord te worden. Het besluit van de raad over de ingediende zienswijzen zal schriftelijk medegedeeld worden.

Na een positief raadsbesluit zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Omdat het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan moet 6 weken gewacht worden met de terinzagelegging (artikel 3.8 lid 4 Vwro). Het besluit tot vaststelling en de termijn van terinzagelegging wordt bekendgemaakt in de plaatselijke kranten, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld en eventueel een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Het vastgestelde bestemmingsplan kan in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website ingezien worden. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend zal het bestemmingsplan de dag na de beroepstermijn in werking treden.

### **Communicatie**

Het aanpassen van het bestemmingsplangebied in combinatie met het voorbereiden van een nieuw voorontwerpbestemmingsplan is overlegd met de provincie Utrecht en de zorginstellingen.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Kosten, baten en dekking**

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester



*gemeente Baarn*

## **Raadsbesluit**

*Aangenomen met  
15 stemmen voor.*

*en 2 tegen (H. Bol).*

Voorstelnummer: 09RV000073

Onderwerp: beantwoording zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan 'Drakenburgergracht-Zorg'

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel en de overwegingen daarin van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2009;

- gehoord de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer d.d. 14 januari 2010;

- gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en overig ruimtelijk relevant beleid en wetgeving;

### besluit:

1. de zienswijzen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' beantwoorden conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen;
2. van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' alleen het gedeelte met de terreinen van de zorginstellingen vaststellen, zoals bedoeld in artikel 3.8 Wro, en het bestemmingsplan de naam 'Drakenburgergracht – Zorg' geven;
3. het ontwerp-exploitatieplan 'Drakenburgergracht' dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' ter inzage heeft gelegen niet vaststellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering,  
op 27 januari 2010

griffier

voorzitter

*(B.W.)*



**Procedurele aspecten bij voorstelnummer: 09RV000073**

Bijlagen bij voorstel.

Openbaar:

Bestemmingsplan 'Drakenburgergracht-Zorg'

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht'

Geheim:

N.v.t.

De openbare bijlagen zijn via de gemeentelijke website te downloaden ([www.baarn.nl](http://www.baarn.nl)). Tevens zijn de met # gemerkte openbare bijlagen, b.v. boekwerken, die i.v.m. de omvang niet digitaal beschikbaar zijn, in te zien op de griffie van de gemeente Baarn, Stationsweg 18.

Voor telefonische vragen hierover kunt u zich in verbinding stellen met telefoonnummer (035) 548 18 28.

Stukken ter inzage.

Openbaar:

Bestemmingsplan 'Drakenburgergracht-Zorg'

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht'

Bijlagenboek met daarin de relevante onderzoeksrapporten (bij de griffie)

Besluitvormingsroute.

- |                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 1. College       | d.d. 15 december 2009 |
| 2. Presidium     | d.d. 15 december 2009 |
| 3. Commissie ROB | d.d. 14 januari 2010  |
| 4. Raad.         | d.d. 27 januari 2010  |

Vóór commissievergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná commissievergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná raadsvergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

|                                   |                          |                                          |      |               |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------|---------------|
| <u>Gegevens inwerkingtreding:</u> | <input type="checkbox"/> | bericht van ontvangst                    | d.d. | ontvangen op: |
|                                   | <input type="checkbox"/> | goedkeuringsbesluit                      | d.d. | ontvangen op: |
|                                   | <input type="checkbox"/> | beroep tegen keuringsbesluit aangetekend | d.d. |               |
|                                   | <input type="checkbox"/> | beslissing op (Kroon)beroep              | d.d. | ontvangen op: |
|                                   | <input type="checkbox"/> | besluit onherroepelijk geworden          | d.d. |               |
|                                   | <input type="checkbox"/> | besluit afgekondigd                      | d.d. |               |
|                                   | <input type="checkbox"/> | besluit in werking getreden              | d.d. |               |

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Afdeling                | VROM    |
| Paraaf steller          |         |
| Naam steller            | L. Bode |
| Versienummer            | I       |
| Fiat gemeentesecretaris |         |

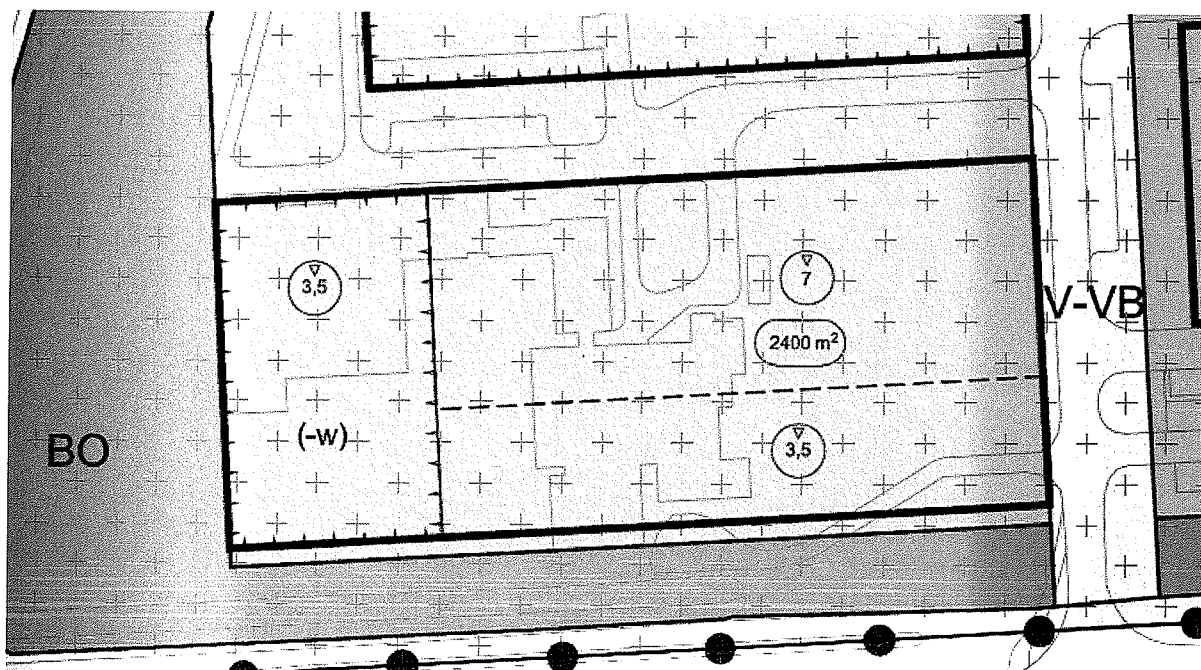
**Memo aan de gemeenteraad ten behoeve van vergadering op 27 januari 2010 bij agendapunt 8**

Door: PLOW – L. Bode

Datum: 26 januari 2010

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Drakenburgergracht-Zorg'

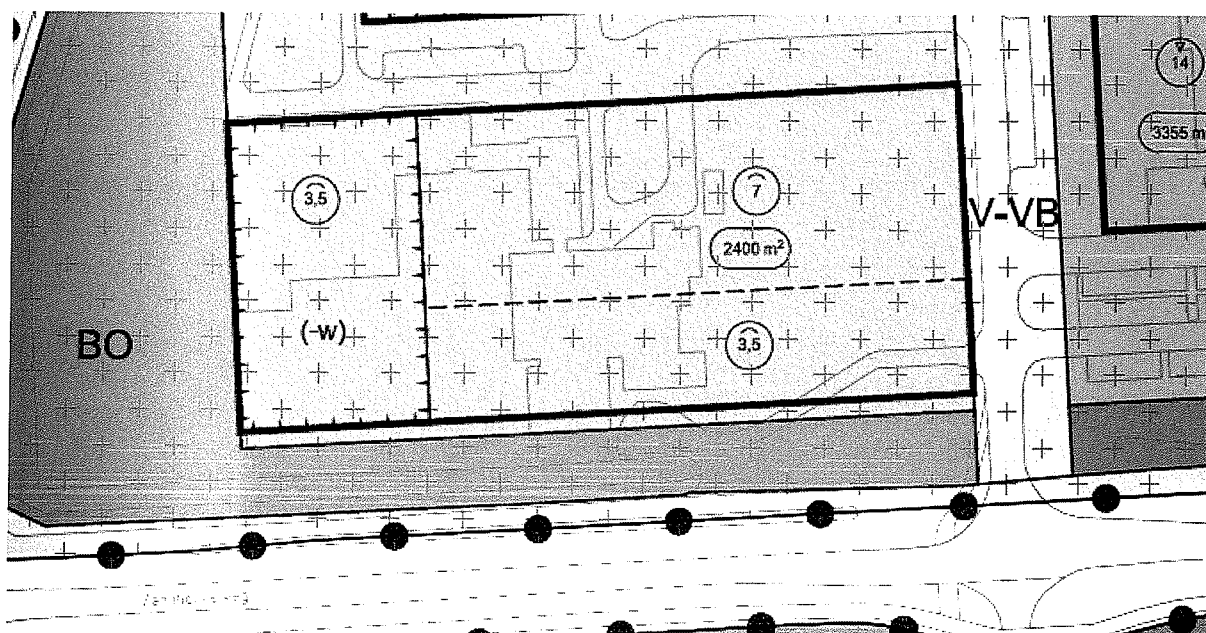
Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht – Zorg' is voor een gedeelte van het terrein van Sherpa het volgende opgenomen:



Figuur 1

De drie aanduidingen in de cirkeltjes geven de maximale bouwhoogte aan. Hier moet echter de maximale goothoogte staan, zodat een gebouw met een kap mogelijk is.

Daarom het volgende erratum:



Figuur 2

**Argumenten**

In het bestemmingsplan “Drakenburgergracht- Zorg” is in 1 bouwvlak op de plankaart bij 3 aanduidingen een maximale bouwhoogte weergegeven (zie figuur 1). Uit recent overleg met Sherpa/Amerpoort is duidelijk geworden dat het de bedoeling is om binnen dit bouwvlak gebouwen met een kap te bouwen. Hiertegen zijn geen stedenbouwkundige bezwaren. Voorgesteld wordt daarom de plankaart op dit punt gewijzigd vast te stellen door de aanduiding maximale bouwhoogte te wijzigen in de aanduiding maximale goothoogte (zie figuur 2).

**Aanvulling op raadsvoorstel (nummer 09RV000073)**

Op de plankaart de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ wijzigen in ‘maximale goothoogte’ zoals aangegeven in figuur 2 van dit erratum.



## **Raadsvoorstel**

Openbaar

Raadsvergadering d.d. : 27 januari 2010  
Voorstelnummer : 09RV000075  
Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht"  
Portefeuillehouder : W.L. Lieberwerth  
Naam steller : J.H. Timmerman / L. Bode

Aan de gemeenteraad,

*Geamendeerd!  
20. RB!*

*CP*

### **Voorgestelde beslispunten:**

1. Instemmen met het "Akkoord op hoofdlijnen" met de zorginstellingen en eigenaar van de gronden, d.d. 4 december 2009;
2. Instemmen met de inhoud van het (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht";
3. Instemmen met het in procedure brengen van het voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" en te starten met de inspraak conform de inspraakverordening van Baarn en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

## **I Samenvatting van het voorstel**

In dit (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" is de omgekeerde integratie op het terrein van de zorginstellingen opgenomen op een zodanige wijze dat de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) kan worden versterkt en aanwezige natuurwaarden worden behouden. Binnen de planologische regeling is er de mogelijkheid voor nieuwe woningen en maatschappelijke functies die de integratie zullen versterken. Ook wordt het isolement van de instellingsterreinen opgeheven door middel van het openstellen van het terrein voor burgers. Tevens verliest de Zandheuvelweg het karakter van een doorgaande verbinding. Er vindt een verkeerstechnische afwaardering plaats waarbij uitsluitend het langzaam verkeer doorgang heeft door het centrumgebied van de instellingen. Aan de zuidwestzijde is de compensatie van bos vanwege het provinciale 'nee, tenzij'-beleid planologisch vastgelegd binnen de bestemming "bos". Deze compensatie van bos is tegelijkertijd een versterking van de ecologische corridor in de EHS tussen de Heuvelrug en 't Gooi. De beoogde ontwikkelingen van een wellnesscentrum en hotel zijn geclusterd bij de aansluiting van de Oud Eemnesserweg op de Zandheuvelweg, nabij de afrit van de Rijksweg A1. Het agrarisch bedrijf op Zandheuvelweg 2 houdt een agrarische bestemming. Het Bomencentrum krijgt binnen de showtuin (ideeënpark) de mogelijkheid voor het houden van zakelijke bijeenkomsten. De relatie tussen dit gedeelte van het terrein en de boomkwekerij moet in stand blijven.

Totaal geeft het plan één samenhangend ensemble dat de komende decennia een vitaal landelijk gebied geeft met duurzame ondernemingen. Met dit plan worden mede de doelstellingen uit de visie "Heel de Heuvelrug", te weten het versterken van de natuurwaarden en de ecologische corridors in



de EHS, gerealiseerd (de Groene Schakel). Daarnaast wordt met de recreatieve uitbreidingen invulling gegeven aan het provinciaal beleid op het gebied van recreatie en toerisme.

Om de nieuwe plannen te kunnen sturen zal aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd voor het gehele gebied. De beeldkwaliteitseisen zijn waar mogelijk juridisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en voor een ander gedeelte worden zij opgenomen in de welstandsnota.

## **2 Aanleiding**

Voor het onderhavige plangebied is begin 2009 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan was het voornemen om te komen tot 'omgekeerde integratie' op de terreinen van de zorginstellingen nog niet opgenomen. In de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" zijn 11 zienswijzen ontvangen waaronder die van de provincie Utrecht.

De zienswijze van de provincie Utrecht richtte zich enerzijds tegen de toepassing van de saldobenadering en anderzijds tegen het toestaan van ontwikkelingen die niet in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid, waaronder het in het Streekplan opgenomen 'nee, tenzij-beleid' en het beleid dat is gericht op het vrijwaren van het landelijk gebied van niet daaraan gelieerde functies.

De ingediende zienswijzen zijn aanleiding geweest voor ons college om zich te beraden op de wijze waarop het beste met de zienswijzen omgegaan kan worden. Besloten is om op basis van het ontwerpbestemmingsplan door te gaan met de in gang gezette procedure voor uitsluitend de terreinen van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort. Afzonderlijk is aan u aangeboden een voorstel tot vaststelling van dit plangedeelte, het bestemmingsplan "Drakenburgergracht-Zorg". Het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" vervangt het ontwerpbestemmingsplan dat in 2009 ter inzage heeft gelegen.

Wanneer het voorliggende plan "Drakenburgergracht" in werking treedt, vervangt het plan het bestemmingsplan "Drakenburgergracht-Zorg".

## **3 Beoogd resultaat**

De beoogde nieuwe ontwikkelingen in het plangebied planologisch-juridisch vastleggen met tevens het opnemen van een actuele planologische regeling voor bestaand gebruik.

## **4 Argumenten**

### **Het plangebied**

Het plangebied ligt in de "oksel" van de A 27 en de A1, ten zuiden van het verkeersknooppunt Eemnes en gelegen direct ten westen van de kern Baarn. De begrenzing wordt aan de noord- en westzijde gevormd door de gemeentegrens. Aan de zuidzijde vormt de spoorlijn en het terrein van kasteel Groeneveld de begrenzing. Het plangebied komt overeen met het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht".

### **Vigerende bestemmingsplannen**

In het plangebied van het nieuw op te stellen bestemmingsplan gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992;
- bestemmingsplan Katoenbaal;
- herziening Landelijk Gebied 1992.



In dit voorontwerp-bestemmingsplan wordt ook weer het gebied opgenomen van het ter vaststelling aan u aangeboden bestemmingsplan "Drakenburgergracht-Zorg". Het voorliggende bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Katoenbaal" in z'n geheel, het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" gedeeltelijk en het (ontwerp) bestemmingsplan "Drakenburgergracht-Zorg" ook in z'n geheel.

### **Aanpak van het bestemmingsplan**

De voorgestelde beantwoording van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" ingebrachte zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht gemeente Baarn'. Deze nota behoort bij het gelijktijdig aan u aangeboden raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Drakenburgergracht-Zorg".

Om invulling te geven aan het plangebied met de beoogde nieuwe ontwikkelingen heeft de afgelopen maanden overleg plaatsgevonden met de provincie, de zorginstellingen, de gemeente Eemnes en andere initiatiefnemers.

### **Overleg met provincie**

De afgelopen maanden is met de beleidsmedewerkers en de gedeputeerde van de provincie Utrecht regelmatig overleg gevoerd over bestaande en nieuwe ontwikkelingen behorende bij de gebiedsvisie "Drakenburgergracht". Wij zijn verzocht met een duidelijke onderbouwing te komen voor het geheel van beoogde ontwikkelingen. Als kernpunten hierbij zijn genoemd:

- Het tot stand brengen van de omgekeerde integratie op het terrein van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort en hieraan gekoppeld het versterken van de EHS;
- Een zorgvuldige en goed onderbouwde inpassing in het landschap van de beoogde nieuwe ontwikkelingen van een wellnesscentrum en een hotel met daarbij betrokken de versterking en verbreding van de recreatieve functies in het gebied.

Over de nagestreefde ontwikkelingen op het terrein van de zorginstellingen is medio 2009 overleg gevoerd tussen de gedeputeerde, de bestuurders van Sherpa en Amerpoort, Stichting Beheer Vastgoed (SBZ)/ Zorgcoöperatie Nederland en ons college. Beide zorginstellingen hebben duidelijk gemaakt dat zij onverkort wensen vast te houden aan de doelstelling om het isolement van de instellingsterreinen op te heffen. Hiervoor is "Parkwijk De Zandheuvel" ontworpen. Voor de beide instellingen is dit plan leidend.

Begin oktober 2009 heeft het provinciaal bestuur, mede op verzoek van de zorginstellingen, afvaardigingen van de colleges van de gemeenten Eemnes en Baarn uitgenodigd ten einde hun medewerking te verkrijgen aan een onder regie van de provincie uit te voeren verkeerskundig onderzoek naar de opwaardering van de Oud Eemnesserweg, de hiermee samenhangende afwaardering van de Zandheuvelweg en mogelijke maatregelen tegen het sluipverkeer tussen Baarn en Eemnes. De afwaardering van de Zandheuvelweg is een randvoorwaarde om te komen tot ruimtelijke vervlechting van de zorginstellingsterreinen in het kader van de door hen beoogde integratie op het terrein. De opwaardering van de Oud Eemnesserweg is noodzakelijk om de verkeersfunctie van de Zandheuvelweg over te nemen. De gemeenten hebben ingestemd met het provinciaal onderzoek.

In de eindbespreking met de primair verantwoordelijke gedeputeerde op 26 november 2009 zijn de bestaande en nieuwe ontwikkelingen uitvoerig aan de orde geweest. Daarna heeft de gedeputeerde geconcludeerd dat, indien de gemeenteraad van Baarn de aangepaste integrale toekomstvisie voor het gebied Drakenburgergracht nader uitgewerkt in het voorontwerpbestemmingsplan



“Drakenburgergracht” vaststelt, de provincie dit voorontwerpbestemmingsplan vanuit een positieve grondhouding zal beoordelen.

### **Visie en beschrijving nieuwe bestemmingsplan**

Van de ontwikkelingen binnen het plangebied “Drakenburgergracht” willen wij inhoudelijk achtereenvolgens in gaan op:

- natuur en Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- de omgekeerde integratie op de terreinen van de zorginstellingen;
- de verkeersfunctie van de Oud Eemnesserweg en Zandheuvelweg 7;
- het Bomencentrum aan de Zandheuvelweg 2;
- het agrarisch bedrijf aan de Zandheuvelweg 2;
- de woning met bedrijfsruimten aan de Oud Eemnesserweg 5;
- kwekerij aan de Oud Eemnesserweg 3;
- de inpassing van een wellnesscentrum en hotel, met daaraan gekoppeld de versterking van de recreatieve functie van het gebied;
- milieueffectrapportage (MER);
- beeldkwaliteitsplan;
- voorontwerp-bestemmingsplan (vormgeving).

#### *Natuur en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

Het westelijk deel van het bestemmingsplangebied, te weten de terreinen van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort, vallen binnen de door de provincie Utrecht begrensde provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Voor plannen binnen de EHS geldt dat zij geen doorgang kunnen vinden, tenzij aan specifieke voorwaarden is voldaan, zoals vastgelegd in de nota Spelregels EHS. Deze spelregels zijn opgesteld door de ministeries van LNV en Vrom en de provincies en hebben als doel het beschermen en behouden van een samenhangend netwerk van ecosystemen. Het beleid is tevens gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS het ‘nee, tenzij-regime’. Indien een voorgenomen ingreep de ‘nee, tenzij’-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd.

In overleg met de provincie Utrecht is vastgesteld dat de effecten op de EHS beoordeeld dienen te worden conform het ‘nee, tenzij beginsel’. Het plan van Sherpa en Amerpoort is niet omvangrijk genoeg voor een EHS saldobenadering. Positieve en negatieve effecten mogen tegen elkaar worden afgewogen. De plannen van de zorginstellingen zullen als één plan worden beoordeeld. Dit houdt in dat het oppervlak bebouwd gebied niet te veel mag toenemen en het bos en natuur dient in kwantitatief en kwalitatief opzichten ten minste gelijk te blijven. Met soorten die beschermd worden middels de Flora- en faunawet moet ook rekening gehouden worden. Met dit plan is naar verwachting voldaan aan het ‘nee, tenzij beginsel’. Toetsing moet plaats vinden door het bevoegd gezag, te weten de provincie Utrecht. Bij de verdere uitwerking tot ontwerpbestemmingsplan wordt dit gedaan.

Uit eerder en recent onderzoek blijkt dat indien voldoende rekening wordt gehouden met de Das en voldoende afstand wordt gehouden tot zijn leefgebied er op dit punt geen strijdigheid is met de Flora- en faunawet. Volgens de ecologisch deskundige voldoet het plan voor wat betreft de Das aan de Flora- en faunawet. Bij de verdere uitwerking tot ontwerpbestemmingsplan blijft hiervoor aandacht nodig. Voor wat betreft de overige beschermde soorten (m.n. vleermuizen en planten) zal er in een aantal gevallen een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zijn. Er kan van worden uitgegaan dat deze ontheffingen, mits goed onderbouwd, zullen verkregen worden.



*Omgekeerde integratie op de terreinen van de zorginstellingen*

Vanaf 2003 hebben de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort hun plannen ontwikkeld met als belangrijkste doelstellingen:

- Het opheffen van het isolement van de instellingsterreinen door middel van openstelling van de terreinen voor burgers uit de aanpalende gemeenten. Omgekeerde integratie kan worden bereikt door op beperkte schaal woningen voor burgers te realiseren op de terreinen in combinatie met het naar de terreinen toehalen van 'maatschappelijke functies';
- Gezamenlijk gebruik van één voorzieningenpakket (winkels, restaurant e.d.). Hiervoor geldt als absolute voorwaarde dat deze voorzieningen voor alle cliënten goed en veilig te bereiken zijn;
- Modernisering van de huisvesting en terreininrichting voor de cliënten en
- Sherpa en Amerpoort respecteren de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden en willen die waar dat mogelijk is versterken, zodat een integrale kwaliteitsverbetering in het gehele gebied wordt bereikt.

Over de toekomstige inrichting van de terreinen, de ontsluiting en de gewenste bebouwing hebben wij (op hoofdlijnen) overeenstemming met de instellingen. Deze omgekeerde integratie is onderdeel van de planologische regeling zoals die is opgenomen in dit nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht". Op de terreinen zijn de hoofdbestemmingen "Bos", "Maatschappelijk- Zorg", "Centrum" en "Wonen". In het plan zijn de gronden aan de zuidwestzijde van het terrein die de EHS versterken bestemd als "Bos". De bestemmingsregeling voorziet in de planologische afwaardering van de Zandheuvelweg. De noodzakelijke samenvoeging kan hiermee vorm krijgen.

*Verkeersfunctie Oud Eemnesserweg en Zandheuvelweg*

Op dit moment is de Zandheuvelweg een druk bereden weg en wordt de weg veel gebruikt als verbinding tussen Baarn en Hilversum. Vanaf het begin is door de zorginstellingen aangegeven dat de beoogde omgekeerde integratie met een nieuw centrum geen vorm kan krijgen wanneer deze verkeerssituatie blijft voortbestaan.

Zoals hiervoor vermeld heeft het provinciaal bestuur het initiatief genomen voor een onderzoek om te komen tot een opwaardering van de Oud Eemnesserweg, met daaraan gekoppeld de afwaardering van de Zandheuvelweg en mogelijke maatregelen tegen het sluipverkeer via de Oud Eemnesserweg. Het onderzoek hiervoor loopt. Deze afwaardering van de Zandheuvelweg maakt het mogelijk om te komen tot de integratie en de plannen voor "Parkwijk de Zandheuvel" vorm te geven. Een belangrijk element hierbij is de realisering van de centrumvoorzieningen tussen de beide instellingsterreinen. Aan de afwaardering wordt in de nieuwe bestemmingsplanregeling inhoud gegeven. Dit betekent concreet dat ter plekke van het terrein van de instellingen de Zandheuvelweg wordt 'geknipt' en uitsluitend voor langzaam verkeer doorrijdbaar blijft. De Oud Eemnesserweg ligt voor het grootste gedeelte op grondgebied van de gemeente Eemnes.

*Bomencentrum Zandheuvelweg 7*

De eigenaar van het bomencentrum (bestemming "agrarisch-kwekerij") wil graag meer ruimte voor ontvangst van gasten. Hij heeft in de zienswijze kenbaar gemaakt de aanvullende bebouwing in het ideeënpark (showtuin) tot uitvoering te willen brengen in de vorm van 'follies', min of meer kleine satellietgebouwen passend in het park en bij het Groene paviljoen. Binnen het Bomencentrum zijn meerdere bouwvlakken op de plankaart aangegeven. Er is een regeling opgenomen met betrekking tot de activiteiten die plaatsvinden in de showtuin. Op dit gedeelte van het terrein is de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-showtuin" gelegd. De showtuin moet ten dienste staan van de boomkwekerij. Dit gedeelte mag ook worden gebruikt voor zakelijke bijeenkomsten die dienen ter ondersteuning van de functie boomkwekerij. Met dit plan is een planologische regeling opgenomen om voor dit doel nog één nieuw gebouw in het ideeënpark te bouwen ter grootte van maximaal 106



m2. Horeca en (dag-) recreatie zijn uitgesloten. Wel is catering toegestaan ten behoeve van de zakelijke bijeenkomsten. Aan de westzijde van het bomencentrum is ruimte voor natuurontwikkeling. In dit bestemmingsplan heeft een strook ter grootte van 7500 m2 de bestemming "natuur" gekregen. Wij zijn nog in overleg over een verbetering van de verkeersafwikkeling van het bomencentrum voor met name het vrachtverkeer. Een afwaardering van de Zandheuvelweg biedt hiervoor nieuwe mogelijkheden. Binnen de bestemmingsplanregels is een aanpassing van de ontsluiting mogelijk. Met de eigenaar zullen de afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

#### *Agrarisch bedrijf, Zandheuvelweg 2*

Met de verplaatsing van het wellnesscentrum naar de oostzijde van het plangebied is het mogelijk om de grondgebonden, extensieve veehouderij op het perceel Zandheuvelweg 2 voort te zetten. Wij zijn in onderhandeling met de agrarische ondernemer om aan de oostzijde bijna 4 ha grond te verwerven voor het wellnesscentrum en het hotel. Voor zijn agrarisch bedrijf heeft hij gevraagd om ruimte te krijgen voor een nieuwe ligboxenstal en een 2° bedrijfswoning. Op de verbeelding ( kaart) is een bouwvlak ingetekend waarbinnen maximaal 3000 m2 bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan met ontheffing de bedrijfsbebouwing met 1500 m2 worden uitgebreid. De gevraagde ligboxenstal kan, na verlening van de ontheffing, gerealiseerd worden. De provincie is zeer terughoudend met het toestaan van een 2° agrarische bedrijfswoning. Binnen de provinciale regeling is mantelzorg wel mogelijk. Er is daarom een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden huisvesting voor mantelzorg toe te staan.

#### *Woning met bedrijfsruimten Oud Eemnesserweg 5*

Meerdere verzoeken hebben ons bereikt om tot een ander gebruik te komen in de bedrijfsgebouwen en de bijbehorende gronden aan de Oud Eemnesserweg 5. Concreet ligt er nu het verzoek om een kinderdagverblijf te vestigen. Onze voorkeur gaat uit naar een dergelijke functie op het terrein van de zorginstellingen als versterkend onderdeel van de omgekeerde integratie. Om die reden stellen wij voor om dit gebruik niet mogelijk te maken. Een ander verzoek voor het perceel is om een golf-afslag-functie aansluitend aan de bedrijfsfunctie, in het agrarisch gebied mogelijk te maken. Een dergelijke functie in het agrarische gebied is niet wenselijk, omdat dat ten koste zou gaan van de landschappelijke waarden en natuurwaarden en van de openheid in het gebied.

#### *Kwekerij aan Oud Eemnesserweg 3*

Op het perceel Oud Eemnesserweg 3 is een kwekerij gevestigd. Een gedeelte van deze grond zal worden betrokken bij de nieuwe ontwikkeling van een wellnesscentrum of hotel. Met de eigenaar van het perceel worden gesprekken gevoerd over de verwerving van deze grond. De resterende grond met daarop de dienstwoning en een bedrijfsgebouw houdt de bestemming "Agrarisch-Kwekerij". Binnen deze bestemming is, conform de bestaande situatie, één bedrijfswoning mogelijk.

#### *Inpassing wellnesscentrum en hotel*

In het bestuurlijk overleg met de provincie is uitvoerig van gedachten gewisseld over het goed inpassen van een wellnesscentrum en hotel. Als antwoord op de provinciale zienswijze hebben wij voorgesteld om beide ontwikkelingen te clusteren bij de aansluiting van de Oud Eemnesserweg op de Zandheuvelweg, nabij de afrit van de A1. Hiermee komen de nieuwe ontwikkelingen in de directe invloedssfeer van bestaand stedelijk gebied en infrastructuur. Tevens worden hiermee de verkeersbewegingen voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie direct vanaf de A1 opgevangen, wat een positieve invloed heeft op de milieueffecten. Ook geeft dit een concreet startpunt (recreatieve poort) voor daguitstapjes op de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi. Dit betekent een belangrijke



wijziging van de eerder voorgestelde situering van het wellnesscentrum in het landelijk gebied op de plek van de boerderij op het perceel Zandheuvelweg 2.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is de locatie voor het wellnesscentrum en hotel bestemd als "Gemengd". De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor realisatie van een hotel en een wellnesscentrum met het daarbij behorende parkeerterrein, de houtwallen en groenvoorzieningen. Gronden bij deze voorzieningen aan de westzijde die (meer) open moeten blijven zijn bestemd als "Tuin". Op de tussen de bestaande woning Oud Eemnesserweg 1 en de boomkwekerij met woning (adres Oud Eemnesserweg 3) gelegen grond is ook de bestemming "Gemengd" toegekend. In de regels bij het plan is bepaald dat hier één nieuwe bedrijfswoning mag komen. Het aangrenzende perceel aan de Oud Eemnesserweg 1 is voor een deel betrokken bij de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming "Gemengd". Het voorste gedeelte van de kavel met de woning en het bijgebouw is bestemd voor "Wonen".

Voor de realisatie van een wellnesscentrum en hotel op de beoogde locatie is aankoop van grond nodig. Hiervoor zijn wij in gesprek met de betrokken eigenaren. Binnen de juridische regeling van de bestemming "Gemengd" is de exacte situering van de gebouwen niet vastgelegd. Hiermee is flexibiliteit gelaten voor de verdere uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van het terrein.

#### *Milieueffectrapportage*

Uit toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage 1994 blijkt dat het volgen van een directe m.e.r.-plicht niet aanwezig is. Wel moet er voor het wellnesscentrum en hotel een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden gevolgd. Deze procedure moet doorlopen worden bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een voorziening of een combinatie van voorzieningen die:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar aantrekt;
- een oppervlakte beslaat van 25 hectares of meer, of
- een oppervlakte beslaat van 10 hectares of meer in een gevoelig gebied.

Op basis van het maximaal aantal mogelijke bezoekers en een realistische verwachting van de bezettingsgraad van het wellnesscentrum en hotel samen wordt de drempelwaarde van 250.000 bezoekers per jaar overschreden. De voorgenomen activiteit is daarmee m.e.r.-beoordelingsplichtig. De genoemde oppervlakte worden niet overschreden en zijn derhalve niet van toepassing. Het totaal aantal bezoekers betreft minder dan 500.000 bezoekers per jaar, daardoor is het voornemen niet besluit-m.e.r.-plichtig.

De m.e.r.-beoordeling bestaat uit het opstellen van een aanmeldingsnotitie. Om de notitie op te kunnen stellen is een behoorlijk uitgewerkt bouwplan nodig. Daarom is de m.e.r.-beoordeling nu nog niet gereed. Gelijk met het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" zal de aanmeldingsnotitie aan u voorgelegd worden.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied wordt een Beeldkwaliteitsplan Drakenburgergracht opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan gaat uit van een integrale planontwikkeling zoals omschreven in de gebiedsvisie en de aanvulling daarop. Dit beeldkwaliteitsplan wordt in een afzonderlijk bijlageboek bij het bestemmingsplan opgenomen. Voor zover het plan ruimtelijke aspecten omvat zijn deze opgenomen in de regels van het voorontwerp-bestemmingsplan. De vormgevingsaspecten zullen een plek krijgen als aanvulling in de welstandsnota.



#### *Voorontwerpbestemmingsplan*

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" is opgesteld conform de nieuwe Wro en de laatste SVBP en DURP-richtlijnen 2008. Met dit voorstel vragen wij u om in te stemmen met de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan en in te stemmen met het in procedure brengen van dit (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht".

### **5 Aanpak/Uitvoering**

Na een positief besluit zal het voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" op basis van de Inspraakverordening van de gemeente Baarn gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode wordt iedereen in de gelegenheid gesteld een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode wordt ook een inspraakavond georganiseerd waarop een toelichting op het plan wordt gegeven en waar vragen gesteld kunnen worden. De periode van ter inzage legging en het tijdstip van de inspraakavond worden bekendgemaakt in de plaatselijke kranten en op de gemeentelijke website. Tevens wordt het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro aan diverse instanties gestuurd met het verzoek om een reactie.

### **6 Communicatie**

De algemene berichtgeving over de inspraak en het vooroverleg van het plan is hiervoor vermeld. De indieners van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" worden voor de commissievergadering in januari 2010 op de hoogte gebracht van de afwikkeling van het gelijktijdig aan u voor vaststelling aangeboden gedeelte van het ontwerpbestemmingsplan (Plan "Drakenburgergracht-Zorg") en de procedure voor dit (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan. Ook zullen wij de direct betrokkenen informeren.

### **7 Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **8 Kosten, baten en dekking**

Wij verkiezen bij de diverse deelplannen binnen het bestemmingsplan een rol als regisseur. Dit betekent, dat de zorginstellingen zelf de herontwikkeling risicodragend ter hand zullen nemen en hiervoor marktpartijen zullen selecteren. De zorginstellingen hebben aangegeven in hun grondexploitatie geen rekening te houden met een bijdrage aan de opwaardering van de Oud-Eemnesserweg. Voor het maken van afspraken over de financiële consequenties van de opwaardering van de weg treden zij in overleg met de provincie.

Binnen de grondexploitatie van de instellingen zal met de uitgifte en verkoop van grond voor woningbouw, het openbaar gebied, waaronder de infrastructuur e.d, worden gefinancierd en aangelegd. Het kostenverhaal met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden vindt derhalve plaats in de grondexploitatie van de zorginstellingen.

De gemeente zal de plannen begeleiden en toetsen op de kaders. In het kader van het kostenverhaal zullen wij de plankosten verhalen op de ontwikkeling en bij de zorginstellingen in rekening brengen. Als basis voor een anterieure overeenkomst in het kader van de grondexploitatiewet (binnen de nieuwe Wro) is tussen de gemeente en de zorginstellingen een hoofdlijnenakkoord gesloten waarin onder andere de afspraken over het kostenverhaal zijn verwoord. Op basis van deze overeenkomst is het kostenverhaal voor dit deelgebied verzekerd en worden afspraken gemaakt over programma, differentiatie, aanleg, oplevering en overdracht van openbaar gebied. Mocht het niet tot een dergelijke overeenkomst komen, dan brengt de gemeente een en ander taakstellend op in een



exploitatieplan. Het hoofdlijnenakkoord is in het bestuurlijk overleg van 23 november 2009 door de bestuurders van de instellingen en ons college overeengekomen en vertaald in het "Akkoord op hoofdlijnen" d.d. 4 december 2009, onder voorbehoud van goedkeuring van de raden van toezicht en de gemeenteraad van Baarn.

Ook met de initiatiefnemers voor de hotel- en de wellnessontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst voorzien. Bij de hotelontwikkeling gaat het dan vooral om de randvoorwaarden voor ontwikkeling in relatie tot kostenverhaal met betrekking tot plankosten en eventuele infrastructurele aanpassingen ten behoeve van de entree van het terrein. In de vervolgovereenkomst met de wellness dient het kostenverhaal te worden geregeld, waaronder de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer inzake grondverwerving ten behoeve van de wellnessontwikkeling, de plankosten en de infrastructurele aanpassingen.

Na het in procedure brengen van het voorontwerp-bestemmingsplan worden de overeenkomsten opgesteld. Mocht het niet tot dergelijke overeenkomsten komen, dan verzekert de gemeente het kostenverhaal en de ruimtelijke en programmatische kaders van de twee ontwikkelingen in een exploitatieplan.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester

## **Raadsbesluit**

Voorstelnummer: 09RV000075

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht"

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel en de overwegingen daarin van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2009;

- gehoord de commissie Ruimtelijke Omgeving & Beheer d.d. 14 januari 2010;

- gelet op

de gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en overig ruimtelijk relevant beleid en wetgeving;

### besluit:

1. Instemmen met het "Akkoord op hoofdlijnen" met de zorginstellingen en eigenaar van de gronden, d.d. 4 december 2009;
2. Instemmen met de inhoud van het (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht";
3. Instemmen met het in procedure brengen van het voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" en te starten met de inspraak conform de inspraakverordening van Baarn en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Vastgesteld in de openbare vergadering,  
op 27 januari 2010

griffier

voorzitter



## **GEAMENDEERD Raadsbesluit**

Voorstelnummer: 09RV000075

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht"

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel en de overwegingen daarin van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2009;

- gehoord de commissie Ruimtelijke Omgeving & Beheer d.d. 14 januari 2010;

- gelet op

de gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en overig ruimtelijk relevant beleid en wetgeving;

### **besluit:**

1. Instemmen met het "Akkoord op hoofdlijnen" met de zorginstellingen en eigenaar van de gronden, d.d. 4 december 2009;
2. Instemmen met de inhoud van het (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" met inachtneming van het volgende:

Wijzigingen in het voorontwerp-bestemmingsplan:

- blz. 42, 5.3 onder Bomencentrum: [Het Bomencentrum ... t/m ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten mogelijk] [Deze tekst blijft ongewijzigd, dus eerste 9 regels].  
De rest van de tekst komt te vervallen, dus: [Het Bomencentrum ... t/m ... ten dienste staan van de boomkwekerij-functie], zijnde de laatste 9 regels.  
Daarvoor in de plaats komt de volgende tekst:

"Het Bomencentrum heeft de mogelijkheid om 613 m<sup>2</sup> bebouwbaar oppervlak te benutten, 401 m<sup>2</sup> uit 'oude rechten' conform het vigerende, thans geldende bestemmingsplan en 212 m<sup>2</sup> zijnde 10% door de raad bij amendement en dus raadsbesluit d.d. 28 januari 2009 toegevoegd (hetgeen op dit moment nog geen recht is in het bestemmingsplan). Door het Bomencentrum kan een deel van de bebouwingscapaciteit ingezet worden om een tweetal follies te realiseren, te weten één follie van 106 m<sup>2</sup> en één follie van 174 m<sup>2</sup>, gezamenlijk 280 m<sup>2</sup>. Op de plankaart en in de regels is bepaald dat beide gebouwen (follies) en ook het reeds bestaande zogenaamde "Groene Paviljoen" gebruikt mogen worden ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten. Ten behoeve van de agrarische kwekerij wordt 121 m<sup>2</sup> aangehouden: 401-280 = 121 m<sup>2</sup>. Omdat de gebruiksfunctie van het Groene Paviljoen en de twee follies wordt verruimd t.o.v. de huidige gebruiksmogelijkheid van het thans geldende bestemmingsplan, wordt door het Bomencentrum afgezien van de extra bebouwingscapaciteit van 10% (212 m<sup>2</sup>) zoals aangegeven in het raadsbesluit/amendement van 28 januari 2009. Dit betekent dat het Bomencentrum ten behoeve van de boomkwekerij nog een oppervlakte van 121 m<sup>2</sup> kan bebouwen (dus zonder de mogelijkheid van ontvangst voor zakelijke bijeenkomsten)".

- De plankaart dient te worden aangepast. De aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>) in het bouwvlak met de aanduiding 'showtuin' dient aangepast te worden van 311 m<sup>2</sup> naar 485 m<sup>2</sup> (205



+ 106 + 174). De aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' in het andere bouwvlak dient aangepast te worden naar 1613m<sup>2</sup> (1510 + 121).

- de overige relevante teksten, onder andere op blz 43 onder nieuwe ontwikkelingen, dienen overeenkomstig het bovenstaande te worden aangepast.
  - Instemmen met de inhoud van het (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" onder de voorwaarde dat het verzoek van de eigenaresse van Oud Eemnesserweg nummer 5 (mevrouw J. Koot) om een kinderdagverblijf te realiseren in het bestaande pand direct achter het woonhuis, wordt gehonoreerd.  
Daartoe: De tekst op bladzijde 43 van de toelichting onder 'nieuwe ontwikkelingen' wijzigen en een bullet toevoegen met de volgende tekst:  
'een kinderdagverblijf, naast de kantoorfunctie, in het bestaande pand direct achter het woonhuis, aan de Oud Eemnesserweg nummer 5'.  
De plankaart wijzigen en aan het bouwvlak voor het pand direct achter het woonhuis op het perceel Oud Eemnesserweg nummer 5 de aanduiding 'kinderopvang' toevoegen.  
De regels van het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het bovenstaande aanpassen.
3. Instemmen met het in procedure brengen van het voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" en te starten met de inspraak conform de inspraakverordening van Baarn en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
4. Wijzigen: in raadsvoorstel 09RV000075: pag. 5 onder: Bomencentrum Zandheuvelweg 7: Weglaten de zin: 'Met dit plan is een planologische regeling opgenomen om voor dit doel nog een nieuw gebouw in het ideeënpark te bouwen ter grootte van maximaal 106m<sup>2</sup>.' Deze zin veranderen in: 'Met dit plan is een planologische regeling opgenomen om voor dit doel twee nieuwe gebouwen in het ideeënpark te bouwen ter grootte van 106m<sup>2</sup> en 174m<sup>2</sup>'.
5. De raad delegeert de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit ten behoeve van de bouw van twee follies in het ideeënpark van Bomencentrum aan het college en draagt het college op zo snel mogelijk medewerking te verlenen aan een daartoe strekkend verzoek van Bomencentrum om met inachtneming van de wettelijke termijnen en bepalingen een positief projectbesluit te nemen.  
Dit projectbesluit dient te zien op de bouw van de twee follies zoals door Bomencentrum gepresenteerd aan de raadsleden op 16 maart 2009 en 11 januari 2010 en waarvan de visualisatie-tekeningen van de plannen aan de inspraaknotitie van Bomencentrum voor de commissie ROB d.d. 14 januari 2010 zijn gehecht."

Vastgesteld in de openbare vergadering,  
op 27 januari 2010

griffier

voorzitter

## AMENDEMENT

Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" (09RV000075)

Onderwerp: Oud Eemnesserweg 5, woning met bedrijfsruimten

De raad van de gemeente Baarn in vergadering bijeen d.d. 27 januari 2010

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

### Wijzigen beslispunt 2 als volgt:

2. Instemmen met de inhoud van het (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" onder de voorwaarde dat het verzoek van de eigenaresse van Oud Eemnesserweg nummer 5 (mevrouw J. Koot) om een kinderdagverblijf te realiseren in het bestaande pand direct achter het woonhuis, wordt gehonoreerd.  
Daartoe:  
De tekst op bladzijde 43 van de toelichting onder 'nieuwe ontwikkelingen' wijzigen en een bullet toevoegen met de volgende tekst:  
'een kinderdagverblijf, naast de kantoorfunctie, in het bestaande pand direct achter het woonhuis, aan de Oud Eemnesserweg nummer 5'.  
De plankaart wijzigen en aan het bouwvlak voor het pand direct achter het woonhuis op het perceel Oud Eemnesserweg nummer 5 de aanduiding 'kinderopvang' toevoegen.  
De regels van het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het bovenstaande aanpassen.

### Toelichting:

In de huidige marktomstandigheden moet de gemeente voorwaarden scheppend zijn t.a.v. het faciliteren van bestaande ondernemers om hun bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. Van belang is dat de mogelijkheid tot het realiseren van een kinderdagverblijf niet alleen mogelijk wordt bij de terreinen van de instellingen Amerpoort en Sherpa, maar ook op deze locatie.

VVD  
Hart voor Baarn  
PvdA  
ChristenUnie  
CDA  
BOP  
GroenLinks  
LTS

Frans Luiten

Uraanien  
aangenomen  
bestemmen voor



Unaniem  
aangenomen  
17 stemmen voor

## AMENDEMENT

Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" (09RV000075)

Onderwerp: Bomencentrum

De raad van de gemeente Baarn in vergadering bijeen d.d. 27 januari 2010

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

### Wijzigen beslispunt 2 als volgt:

2. Instemmen met de inhoud van het (nieuwe) voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" met inachtneming van het volgende:

Wijzigen: in het voorontwerp-bestemmingsplan:

- blz. 42, 5.3 onder Bomencentrum: [Het Bomencentrum ... t/m ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten mogelijk] [Deze tekst blijft ongewijzigd, dus eerste 9 regels].

De rest van de tekst komt te vervallen, dus: [Het Bomencentrum ... t/m ... ten dienste staan van de boomkwekerij-functie], zijnde de laatste 9 regels.

Daarvoor in de plaats komt de volgende tekst:

*"Het Bomencentrum heeft de mogelijkheid om 613 m2 bebouwbaar oppervlak te benutten, 401 m2 uit 'oude rechten' conform het vigerende, thans geldende bestemmingsplan en 212m2 zijnde 10% door de raad bij amendement en dus raadsbesluit d.d. 28 januari 2009 toegevoegd (hetgeen op dit moment nog geen recht is in het bestemmingsplan). Door het Bomencentrum kan een deel van de bebouwingscapaciteit ingezet worden om een tweetal follies te realiseren, te weten één follie van 106m2 en één follie van 174m2, gezamenlijk 280m2. Op de plankaart en in de regels is bepaald dat beide gebouwen (follies) en ook het reeds bestaande zogenaamde "Groene Paviljoen" gebruikt mogen worden ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten. Ten behoeve van de agrarische kwekerij wordt 121m2 aangehouden:  $401 - 280 = 121m2$ . Omdat de gebruiksfunctie van het Groene Paviljoen en de twee follies wordt verruimd t.o.v. de huidige gebruiksmogelijkheid van het thans geldende bestemmingsplan, wordt door het Bomencentrum afgezien van de extra bebouwingscapaciteit van 10% (212m2) zoals aangegeven in het raadsbesluit/amendement van 28 januari 2009. Dit betekent dat het Bomencentrum ten behoeve van de boomkwekerij nog een oppervlakte van 121m2 kan bebouwen (dus zonder de mogelijkheid van ontvangst voor zakelijke bijeenkomsten)".*

- De plankaart dient te worden aangepast. De aanduiding 'maximum oppervlakte (m2) in het bouwvlak met de aanduiding 'showtuin' dient aangepast te worden van 311m2 naar 485m2 ( $205 + 106 + 174$ ). De aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' in het andere bouwvlak dient aangepast te worden naar 1613m2 ( $1510 + 121$ ).
- de overige relevante teksten, onder andere op blz 43 onder nieuwe ontwikkelingen, dienen overeenkomstig het bovenstaande te worden aangepast.

### Toevoegen een nieuw beslispunt 4 luidende:

Wijzigen: in raadsvoorstel 09RV000075:

- pag. 5 onder: Bomencentrum Zandheuvelweg 7: Weglaten de zin: 'Met dit plan is een planologische regeling opgenomen om voor dit doel nog een nieuw gebouw in het ideeenpark te bouwen ter grootte van maximaal 106m2.' Deze zin veranderen in: 'Met dit plan is een planologische regeling opgenomen om voor dit doel twee nieuwe gebouwen in het ideeenpark te bouwen ter grootte van 106m2 en 174m2'.

*Verwaapen*

*13 stemmen tegen*

*4 wac (HvB, Cu, BOP, qz).*

*GP*

## AMENDEMENT

Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht" (09RV000075)

Onderwerp: Leefwensenonderzoek

De raad van de gemeente Baarn in vergadering bijeen d.d. 27 januari 2010

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

### Wijzigen beslispunt 1 als volgt:

Instemmen met het "Akkoord op hoofdlijnen" met de zorginstellingen en eigenaar van de gronden, met dien verstande *dat het akkoord wordt aangevuld met de voorwaarde dat de beide instellingen Sherpa en Amerpoort een onafhankelijk leefwensenonderzoek laten uitvoeren en de resultaten daarvan betrekken bij de verdere planvorming.*

### Toelichting:

Het hier gaat om een zeer kwetsbare groep Baarnse inwoners die niet in staat zijn voor hun eigen belang op te komen. Voor hun welzijn is het essentieel dat zorgvuldig rekening gehouden wordt met hun wensen ten aanzien van de eigen leefomgeving. Uit diverse onafhankelijke onderzoeken blijkt dat cliënten door instellingen vaak niet of onvoldoende gehoord worden bij plannen tot uitplaatsing in woonwijken of tot omgekeerde integratie op instellingsterreinen. De plannen van de instellingen Amerpoort en Sherpa voorzien in voldoende plaatsen op het terrein zodat er geen cliënten uitgeplaatst hoeven te worden. De plannen voorzien tevens in een beschermd kerngebied voor cliënten die een beschutte leefomgeving nodig hebben. De grootte van het beschermde kerngebied zal in verhouding tot de meer geïntegreerde zones moeten afhangen van de leefwensen en mogelijkheden van de cliënten. Tot slot is ook gebleken dat een aanzienlijke groep verwanten van huidige cliënten geen vertrouwen heeft in de systematiek die momenteel door Amerpoort en Sherpa toegepast wordt om deze leefwensen in kaart te brengen omdat de resultaten gemakkelijk beïnvloedbaar zijn.

VVD

Hart voor Baarn

PvdA

ChristenUnie

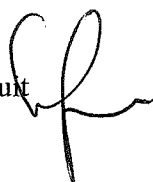
CDA

BOP

GroenLinks

LTS

Wim Genuit





**Procedurele aspecten bij voorstelnummer: 09RV000075**

Bijlagen bij voorstel.

Openbaar:

Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht"  
Drakenburgergracht Baarn-Aanvulling (op gebiedsvisie)

Geheim:

Akkoord op hoofdlijnen met zorginstellingen

De openbare bijlagen zijn via de gemeentelijke website te downloaden ([www.baarn.nl](http://www.baarn.nl)). Tevens zijn de met # gemerkte openbare bijlagen, b.v. boekwerken, die i.v.m. de omvang niet digitaal beschikbaar zijn, in te zien op de griffie van de gemeente Baarn, Stationsweg 18.  
Voor telefonische vragen hierover kunt u zich in verbinding stellen met telefoonnummer (035) 548 18 28.

Stukken ter inzage.

Openbaar:

Voorontwerp-bestemmingsplan "Drakenburgergracht"  
Drakenburgergracht Baarn-Aanvulling (op gebiedsvisie)  
Bijlagenboek met daarin onderzoeksrapporten

Geheim:

Akkoord op hoofdlijnen met zorginstellingen

Besluitvormingsroute.

- |                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 1. College       | d.d. 15 december 2009 |
| 2. Presidium     | d.d. 15 december 2009 |
| 3. Commissie ROB | d.d. 14 januari 2010  |
| 4. Raad.         | d.d. 27 januari 2010  |

Vóór commissievergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

Alle partijen, gemeente Eemnes en provincie Utrecht

Ná commissievergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

Idem

Ná raadsvergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

Idem

|                                   |                          |                                          |      |               |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------|---------------|
| <u>Gegevens inwerkingtreding:</u> | <input type="checkbox"/> | bericht van ontvangst                    | d.d. | ontvangen op: |
|                                   | <input type="checkbox"/> | goedkeuringsbesluit                      | d.d. | ontvangen op: |
|                                   | <input type="checkbox"/> | beroep tegen keuringsbesluit aangetekend | d.d. | ontvangen op: |
|                                   | <input type="checkbox"/> | beslissing op (Kroon)beroep              | d.d. | ontvangen op: |
|                                   | <input type="checkbox"/> | besluit onherroepelijk geworden          | d.d. |               |
|                                   | <input type="checkbox"/> | besluit afgekondigd                      | d.d. |               |
|                                   | <input type="checkbox"/> | besluit in werking getreden              | d.d. |               |

Afdeling

Planontwikkeling

Paraaf steller

Naam steller

J.H. Timmerman / L. Bode

Versienummer

Fiat gemeentesecretaris