

# **BESTEMMINGSPLAN DRAKENBURGERGRACHT**

**Bestemmingsplan Drakenburgergracht**

**CODE 0910106 / 10-07-13**

TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                          | <b>1</b>  |
| 1. 1. Aanleiding                                             | 1         |
| 1. 2. Ligging plangebied                                     | 1         |
| 1. 3. Ontwikkelingen na terinzagelegging voorontwerp         | 2         |
| 1. 4. Vigerende bestemmingsplannen                           | 5         |
| 1. 5. Planopzet en systematiek                               | 5         |
| 1. 6. Leeswijzer                                             | 5         |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING</b>               | <b>6</b>  |
| 2. 1. Beknopte ontstaansgeschiedenis                         | 6         |
| 2. 2. Huidige functies en toekomstige situatie               | 6         |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                       | <b>9</b>  |
| 3. 1. Rijksbeleid                                            | 9         |
| 3. 2. Provinciaal beleid                                     | 10        |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid                                    | 11        |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                                  | <b>16</b> |
| 4. 1. Archeologie en cultuurhistorie                         | 16        |
| 4. 2. Bodem                                                  | 17        |
| 4. 3. Ecologie                                               | 17        |
| 4. 4. Milieuhygiëne en milieuzonering                        | 19        |
| 4. 5. Agrarische bedrijven                                   | 19        |
| 4. 6. Wegverkeerslawaaï                                      | 19        |
| 4. 7. Luchtkwaliteit                                         | 20        |
| 4. 8. Externe veiligheid                                     | 20        |
| 4. 9. Kabels en leidingen                                    | 22        |
| 4. 10. Water                                                 | 22        |
| <b>5. JURIDISCHE ASPECTEN EN BESTEMMINGSPLANBESCHRIJVING</b> | <b>26</b> |
| 5. 1. Algemeen                                               | 26        |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen                         | 26        |
| 5. 3. Dubbelbestemmingen                                     | 30        |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <b>32</b> |
| 6. 1. Economische uitvoerbaarheid                         | 32        |
| 6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                    | 32        |

## **BIJLAGENBOEK**

### **INHOUD SEPARAAT BIJLAGENBOEK**

1. Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan “Drakenburgergracht” (datum: 27-03-12)
2. Memo provincie inzake Oud Eemnesserweg ( memorandum d.d. 26 april 2010) (worst-case berekeningen knip Zandheuvelweg en kostenplaatje maatregelen).
3. Aanvulling verkeersonderzoek Oud Eemnesserweg, beleidsnotitie DHV, 8 september 2010 (in opdracht van provincie Utrecht)
4. Verkeer en parkeren Drakenburgergracht. Verkeerskundige toets planvorming. DHV, 10 september 2010 (in opdracht van gemeente Baarn)
5. De Aanvulling (HKB stedenbouwkundigen, d.d. 10-12-09 (in opdracht van gemeente Baarn)
6. Bestemmingsplan Drakenburgergracht. Toetsing EHS en flora- en faunawet. Grontmij, augustus 2010 (in opdracht van gemeente Baarn)
7. Memo wateraspecten in VO-BP / reactie op commentaar provincie. Datum: 16 juli 2010 (in opdracht van gemeente Baarn)
8. Ruimtelijk advies op basis van een inventariserend veldonderzoek. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie. Datum 14-10-2010
9. Archeologisch Bureauonderzoek betreffend zorginstellingen Amerpoort en Sherpa te Baarn. Oranjewoud, juni 2007 (in opdracht van gemeente Baarn)
10. Risicoanalyses Bestemmingsplan Drakenburgergracht. DHV, september 2012 (in opdracht van gemeente Baarn)
11. Nota van zienswijzen
12. Addendum Nota van zienswijzen

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

In de noordwesthoek van de gemeente Baarn ligt het plangebied 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.

Voor het plangebied Drakenburgergracht is de Gebiedsvisie Drakenburgergracht opgesteld en in november 2006 vastgesteld. De aanleiding voor deze visie werd gevormd door de wens van de twee aanwezige zorginstellingen om op het gebied van wonen en zorg te gaan samenwerken en invulling te geven aan de vermaatschappelijking van de zorginstellingen. Daarnaast wenst de gemeente Baarn een goede recreatief-landschappelijke invulling van het gebied en een economische impuls voor Baarn met de komst van een wellness-voorziening en een hotel in het gebied.

In 2009 is er een “Aanvulling” gemaakt op de gebiedsvisie. In “de Aanvulling” is veel aandacht uitgegaan naar een zorgvuldige inpassing van alle in het plangebied aanwezige initiatieven in het landschap. In de “Aanvulling” zijn, naast de plannen voor de zorginstellingen, de volgende onderdelen nader uitgewerkt:

- Wellness-voorziening en hotel;
- Bomencentrum;
- Boerderij de Zandheuvel;
- Zandheuvelweg;
- Het rondje Drakenburgergracht;

De plannen van de beide zorginstellingen hebben geen doorgang kunnen vinden. Hier wordt in paragraaf 1.3 nader op ingegaan.

In de uitwerking van de gemeentelijke Toekomstvisie “ Baarn in 2030” naar een structuurvisie is het wellnesscentrum en hotel opgenomen als een nieuwe ontwikkeling. In het uitvoeringsprogramma (nog niet vastgesteld) bij de structuurvisie heeft de ontwikkeling een hoge prioriteit gekregen, met een fasering tussen 2013 en 2016. Desondanks kiest de gemeente er op dit moment voor om de beoogde ontwikkelingen van wellness en hotel buiten dit ontwerpbestemmingsplan te laten. In paragraaf 1.3 wordt hier nader op ingegaan. De gemeente streeft er naar dat voor het plangebied Drakenburgergracht voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan is vastgesteld. Gekozen is voor een planologische regeling die aansluit bij het bestaande gebruik en ook zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende regeling.

### **1. 2. 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 aan de noordzijde gevormd door de gemeentegrens. De zeer goede bereikbaarheid voor het autoverkeer is in verkeerskundige zin een grote kwaliteit. Het gebied is via de snelwegaansluiting op de A1 (afslag Baarn-Noord) direct aangesloten op het nationale hoofdwegennet. Onderstaan figuur geeft het plangebied voor het bestemmingsplan Drakenburgergracht weer.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Drakenburgergracht

### 1. 3. Ontwikkelingen na terinzagelegging voorontwerp

#### Terreinen zorginstellingen

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Ook het aspect verkeer en ontsluiting was onderwerp van deze aanvullende onderzoeken. Voor het goed 'samenvoegen' van de zorginstellingen aan de Zandheuvelweg en de plannen die de zorginstellingen hebben op het gebied van 'omgekeerde integratie' is het essentieel dat de huidige verkeersfunctie van de Zandheuvelweg, als doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen Hilversum en Baarn, ter plekke van de instellingsterreinen komt te vervallen.

Samen met de gemeente Baarn hebben de zorginstellingen gezocht naar mogelijkheden voor het oplossen van het kernprobleem: het omleiden van het autoverkeer tussen de instellingsterreinen waardoor samenvoeging mogelijk is. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de volgende mogelijkheden:

- een kleine omleiding over eigen terrein van Sherpa;
- tunnel of brug;
- omleiding via de Oud Eemnesserweg.

Al deze mogelijkheden zijn grondig bekeken op uitvoerbaarheid en haalbaarheid.

Aanvankelijk is op de eerste optie ingezet ter voorkoming van overlast voor aanwonenden Oud Eemnesserweg. Echter vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten bleek het beoogde tracé voor deze kleine omleiding niet mogelijk. Van optie 2 (tunnel of brug) is geconcludeerd dat dit financieel niet haalbaar is. De derde optie (omleiding via de Oud Eemnesserweg) leek in eerste instantie voordelen te hebben vanwege het feit dat deze weg er al ligt en naast de snelwegen ligt. Deze optie is nu ook financieel niet haalbaar gebleken.

De plannen op het terrein van de zorginstellingen waren in hoofdlijnen:

- het 'inleveren' van bebouwing op het zuidelijk deel van het terrein van Amerpoort ter versterking van een ecologische verbindingszone tussen het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug (vergroting van het areaal bos en natuur met bijna 3,5 ha.);
- verdichting van het middengebied nabij de Zandheuvelweg tussen beide zorginstellingen en het toevoegen van 'centrumfuncties';
- toevoegen van woonbebouwing (groene woonmilieus) aan de noordrand van Sherpa.

Al deze onderdelen komen in verband met de financiële onhaalbaarheid te vervallen. Het ontwerpbestemmingsplan zal dus op het niet doorgaan van deze ontwikkeling moeten inspelen. Dit betekent dat voor het terrein van de zorginstellingen het vigerende bestemmingsplan van kracht blijft (bestemmingsplan Drakenburgergracht - Zorg, vastgesteld op 27 januari 2010). De terreinen van de zorginstellingen maken daarmee geen deel meer uit van het plangebied van bestemmingsplan Drakenburgergracht.

Het ontwerpbestemmingsplan is met betrekking tot het niet doorgaan van de plannen voor de zorginstellingen in z'n geheel aangepast. Verbeelding, regels en toelichting zijn hier op aangepast.

### **Wellness en hotel**

Nadat bekend werd dat de zorginstellingen niet doorgingen met hun plannen voor 'omgekeerde integratie' is in maart 2011 bestuurlijk overleg geweest tussen de provincie Utrecht en de gemeente Baarn. Op basis van dit overleg werd duidelijk dat de provincie 'groen licht' gaf voor de verdere ontwikkeling van wellness en hotel op de locatie bij de aansluiting van de Oud Eemnesserweg op de Zandheuvelweg, direct bij de aansluiting op de A1. De goede ontsluiting van de locatie was daarbij een belangrijke overweging. Wel moet er aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op bijvoorbeeld het tegengaan van verrommeling, het voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, aandacht besteden aan de goede overgang tussen stedelijk en landelijk gebied en/of het leiden tot versterking van de toeristisch-recreatieve structuur. Vervolgens is ten behoeve van wellness en hotel een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De gemeente heeft steeds ten aanzien van de ontwikkelingen op deze locatie als belangrijk uitgangspunt dat het hotel er alleen maar kan komen in combinatie met

de wellness. De realisatie van uitsluitend een hotel is voor de gemeente geen optie, een wellnesscentrum alleen is dat wel.

De ontwikkeling van het wellnesscentrum en het hotel zijn ondanks bovenstaande niet meer in het plan opgenomen. Hiervoor zijn een aantal redenen. Als gevolg van de economische recessie is er namelijk recentelijk onzekerheid ontstaan over de haalbaarheid van een nieuw hotel. Het vestigen van een nieuw wellnesscentrum blijft onverminderd een haalbare doelstelling maar het mogelijk niet doorgaan van het hotel heeft zowel programmatisch als ruimtelijk consequenties voor de beoogde locatie. De ruimtelijke onderbouwing zal hierop moeten worden aangepast c.q. bijgesteld. Voorts is er voor de vestiging van het wellnesscentrum nog geen overeenstemming bereikt over de grondverwervingen. Binnenkort is hier duidelijkheid over te verwachten. Zodra die er is kan een ruimtelijke opzet definitief worden vastgelegd. Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te kunnen duiden moeten nog anterieure overeenkomsten worden afgesloten. Verwacht wordt dat dit nog geruime tijd gaat vergen. In verband met de actualisatieplicht voor dit plangebied wil de gemeente echter wel voor 1 juli 2013 een vastgesteld bestemmingsplan voor het plangebied hebben.

Gelet op de verschillende acties en de nog bestaande onzekerheden kiest de gemeente er voor om de beoogde ontwikkelingen buiten dit ontwerpbestemmingsplan te laten en er naar te streven dat voor het plangebied Drakenburgergracht voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan is vastgesteld. Gekozen is voor een planologische regeling die aansluit bij het bestaande gebruik en ook zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende regeling.

De visie van de gemeente is er nog steeds op gericht om de recreatieve functie van het gebied Drakenburgergracht te versterken, de vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken en de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied voor een lange termijn te waarborgen en te versterken. Dit ondanks het niet doorgaan van de plannen van de zorginstellingen en het uit het plan halen van wellness en hotel. Dit betekent dat er nog steeds een positieve houding bestaat om, onder duidelijke voorwaarden, mee te werken aan de plannen en door middel van een afzonderlijke planprocedure dit in planologische zin mogelijk te maken.

Verbeelding, regels en toelichting zijn eveneens aangepast aan het gegeven dat de ontwikkeling van wellness en hotel niet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### **1. 4. Vigerende bestemmingsplannen**

Voor de bestaande functies in het plangebied zijn van toepassing het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1992” <sup>1)</sup> en het bestemmingsplan “Katoenbaal” <sup>2)</sup>. Er geldt ook nog een Herziening Landelijk Gebied 1992 <sup>3)</sup>. In deze herziening staan alleen enkele begripsbepalingen en enkele aanvullingen en wijzigingen van de voorschriften van het moederplan. Genoemde plannen kennen enige ruimte voor aanpassingen en vergroting.

Met de invoering van de Wro is er een actualiseringsverplichting van kracht geworden met betrekking tot bestemmingsplannen. Deze moeten geactualiseerd worden en voldoen aan de digitaliseringsverplichting en aan de landelijke RO-Standaarden 2008. Om te voldoen aan de actualiseringsplicht is dit ontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

#### **1. 5. Planopzet en systematiek**

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 in een digitale verbeelding. In het bestemmingsplan zal zoveel mogelijk worden gewerkt met definitieve bestemmingen. Waar nodig, zal gewerkt worden met flexibiliteitsbepalingen. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan voor het plangebied Drakenburgergracht een regeling biedt die aansluit bij het bestaande gebruik en ook zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende regeling.

#### **1. 6. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Naast het inleidende eerste hoofdstuk bestaat het bestemmingsplan uit vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 2 omvat een beknopte beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan diverse (omgevings)aspecten die in het kader van het bestemmingsplan van belang zijn. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridisch deel van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De bijlagen behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan zijn in een separaat bijlagenboek opgenomen. De nota's van inspraak en overleg en zienswijzen is eveneens opgenomen in dit bijlageboek.

---

<sup>1)</sup> Vastgesteld bij raadsbesluit op 27 oktober 1993 (nr. 140). Goedkeuring GS en inwerking tredend: 1994.

<sup>2)</sup> Vastgesteld bij raadsbesluit op 17 december 1997 (nr. 152). Goedkeuring GS en inwerking tredend: 1998.

<sup>3)</sup> Vastgesteld bij raadsbesluit op 23 juni 1999. Goedkeuring GS op 8 februari 2000.

## 2. HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Beknopte ontstaansgeschiedenis

Het gebied 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. Bos, heide en slagenland- schap komen hier bij elkaar en resulteren in een afwisselend 'overgangsland- schap' met bosachtige sferen, een halfopen slagenlandschap en een relatief open weidegebied. Karakteristiek voor dit overgangslandschap is de aanwezigheid van landgoederen en kastelen, zoals landgoed Drakenburg en kasteel Groeneveld.

In het gebied rond het kasteel Drakenburg wordt omstreeks 1390 de 'Drakenbur- gergracht' gegraven. Een oud beekje werd hierbij vergraven ten behoeve van het turftransport naar de Eem vanuit het Gooi. Door de aanleg van deze waterloop kon het gebied verder worden ontgonnen. Oorspronkelijk werden de ontgin- ningen gebruikt als akkerland. Maar door de ontwatering klonk het ontgonnen veen in, daalde de bodem en werd het gebied natter. Hierdoor was het gebied niet langer geschikt als akkerland. De voormalige landbouwgronden werden daar- om gebruikt als weide en hooiland. Uit deze ontginning is het huidige halfopen slagenlandschap ontstaan. Het halfopen slagenlandschap heeft een planmatig ka- rakter en een rationeel, recht verkavelingspatroon. De wegenstructuur volgt deze strakke verkaveling, zoals de Zandheuvelweg in het plangebied Drakenburger- gracht. Momenteel zijn grote delen van het slagenlandschap nog steeds in gebruik als weide en hooiland, maar het aantal gronden dat benut wordt voor niet- agrarisch gebruik neemt gestaag toe. Daarnaast is er een aantal boomkwekerijen in dit gebied gevestigd.

Op de reliëfrijke dekzanden van de Heuvelrug en van de oorspronkelijke heidevel- den en de stuifzanden, kan een ander landschapstype worden onderscheiden: het bos- en landgoederenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de vele bos- sen, afgewisseld met open plekken, tuinen en parken, de lange lanen en de geo- metrische opzet. Ook in de omgeving van het Drakenburgergrachtgebied zijn en- kele fraaie voorbeelden te vinden van landgoederen en oude buitens, zoals kas- teel Groeneveld en landgoed Drakenburg. Naast de oude landhuizen en buitens behoren ook de veel recentere (zorg)instellingen tot dit landschapstype.

### 2. 2. Huidige functies en toekomstige situatie

#### Algemeen

In het plangebied komt een grote verscheidenheid aan functies voor, te weten:

- het Conferentiecentrum Drakenburg aan de Dr.Albert Schweitzerweg 1;
- het Bomencentrum Nederland (Zandheuvelweg 7), bestaande uit een boom- kwekerij en een showtuin met een ontvangstgebouw;
- een agrarisch bedrijf aan de Zandheuvelweg 2 en een hobbymatig agrarisch bedrijf aan de Wildenburglaan 1;
- een woonfunctie aan de Oud Eemnesserweg 1;

- een opslagterrein aan de Oud Eemnesserweg 1a;
- een kwekerijbedrijf aan de oostzijde van het plangebied (Oud Eemnesserweg 3);
- diverse bedrijven en een kantoor aan de Oud Eemnesserweg 5. Hier is ook een kinderdagverblijf gevestigd;
- een boomkwekerij als onderdeel van Bomencentrum Nederland;
- een boomkwekerij gelegen aan de Zandheuvelweg.

De visie van de gemeente is om de recreatieve functie van het gebied Drakenburgergracht te versterken, de vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken en de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied voor een lange termijn te waarborgen en te versterken. In paragraaf 1.3 is toegelicht waarom er voor het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een planologische regeling die aansluit bij het bestaande gebruik en ook zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende regeling. Voor wat betreft het Bomencentrum en het agrarisch bedrijf aan de Zandheuvelweg 2 wordt hieronder nader ingegaan op de toekomstige situatie en de regeling zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen.

### **Bomencentrum**

De uitbreiding van het Bomencentrum gaat hand in hand met natuurontwikkeling op het westelijke deel van de kavel. Deze natuurontwikkeling draagt bij aan de versterking van de ecologische verbindingen in het gebied. Een deel van de boomkwekerij is ingericht als showtuin ('ideeënpark'). De showtuin moet ten dienste (blijven) staan van de boomkwekerij. Doordat het Bomencentrum de gebouwen in de showtuin ook mag inzetten voor zakelijke bijeenkomsten, krijgt het Bomencentrum een meer publieke functie die gericht is op de zakelijke markt. Het Bomencentrum krijgt de mogelijkheid om, in combinatie met de aanleg van natuur aan de westzijde van het terrein, de showtuin en de gebouwen daarin te gebruiken voor zakelijke bijeenkomsten.

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 digitale verbeelding 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.

Omdat de gebruiksfunctie van het Groene Paviljoen en de twee follies wordt verruimd ten opzichte van 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: 401-280 = 121 m<sup>2</sup>. (dus zonder de mogelijkheid van ontvangst voor zakelijke bijeenkomsten).

**Agrarisch bedrijf aan de Zandheuvelweg 2**

De boerderij aan de Zandheuvelweg krijgt een agrarische bestemming. In dit ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bestaande gebouwen en sleufsilo's en kuilplaten zijn gesitueerd. In de regels is tevens geregeld dat sleufsilo's en kuilplaten uitsluitend in het bouwvlak aangelegd mogen worden. Het agrarisch bedrijf aan de Zandheuvelweg 2 heeft de mogelijkheid om 3.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing te realiseren binnen het bouwvlak. Sleufsilo's en kuilplaten moeten volledig binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Er is één bedrijfswoning toegestaan. In principe zal voor de recentelijk aangevraagde uitbreiding voor een rundveestal van het bedrijf een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2011)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

*Conclusie: Gezien het lokale karakter van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de SVIR geen direct relevant beoordelingskader vormt.*

##### **Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO)**

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaardwegen.
2. Mainportontwikkeling Rotterdam.
3. Kustfundament.
4. Grote rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
8. Elektriciteitsvoorziening.
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
10. Ecologische hoofdstructuur.
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

*Conclusie: Gezien het lokale karakter van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het BARRO geen direct relevant beoordelingskader vormt. Uitzondering hierop vormt de EHS: een gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan behoort hiertoe.*

### 3. 2. Provinciaal beleid

#### **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028**

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de Provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. Aangegeven wordt welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers: een duurzame leefomgeving vitale dorpen en steden landelijk gebied met kwaliteit. De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit wil men behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad moet onder andere opgevangen worden door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

#### **Recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug**

(BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving Utrecht, 24 juli 2009)

De recreatievisie "Recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug" is opgesteld in opdracht van de provincie Utrecht. Zowel voor de provincie Utrecht als voor de Randstad, heeft de Heuvelrug een belangrijke betekenis voor recreatie, toerisme en zakelijke bijeenkomsten. De Utrechtse Heuvelrug staat voor belangrijke opgaven als het gaat om recreatie en toerisme, te weten:

- het opvangen van de groeiende vraag;
- behoud van de toeristische betekenis van de Utrechtse Heuvelrug;
- kansen en sterke punten beter benutten.

De Utrechtse Heuvelrug beschikt over een aantal sterke punten en kansen die beter kunnen worden benut. Het gaat hierbij om:

- het opnemen van cultuur en cultuurhistorische parels in het routenetwerk;
- het benadrukken van de uitgestrektheid en de landschappelijke afwisseling;
- het benutten van de toegankelijkheid van de Heuvelrug met openbaar vervoer;

- kansen voor samenwerking op het gebied van innovatie en vernieuwing van het toeristisch-recreatief product.

#### *Visie*

Door de gunstige ligging, de goede ontsluiting en bijzondere natuurlijke en landschappelijke kenmerken, heeft de (zakelijk) toeristisch-recreatieve sector op de Utrechtse Heuvelrug een goede uitgangspositie. Uitdaging voor de Heuvelrug is de economische ontwikkelkracht die dit biedt, in te zetten voor een toeristische ontwikkeling die bijdraagt aan ruimtelijke / ecologische kwaliteit, economische groei en werkgelegenheid. Ambitie is het gelijktijdig versterken van zowel de economische, sociaal-maatschappelijke als ecologische betekenis van recreatie en toerisme.

Het wensbeeld voor 2025 is opgebouwd uit de volgende elementen:

- de Utrechtse Heuvelrug in 2025 nog altijd de belangrijkste bestemming in de provincie is als het gaat om vrijetijdsbesteding in een natuurlijke omgeving (openluchtrecreatie);
- het aantal dagbestemmingen is uitgebreid, waarbij steeds de Heuvelrug-natuurervaring wordt gecombineerd met cultuur, cultuurhistorie of sportieve uitdagingen;
- recreanten kunnen de uitgestrektheid en landschappelijke variatie wandelend of op de fiets ervaren;
- het zakelijk toeristisch aanbod is versterkt en de capaciteit is toegenomen;
- het verblijfsrecreatieve aanbod is versterkt: aantrekkelijke voorzieningen sluiten aan op de toekomstige vraag.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### **Gebiedsvisie Drakenburgergracht en de Aanvulling**

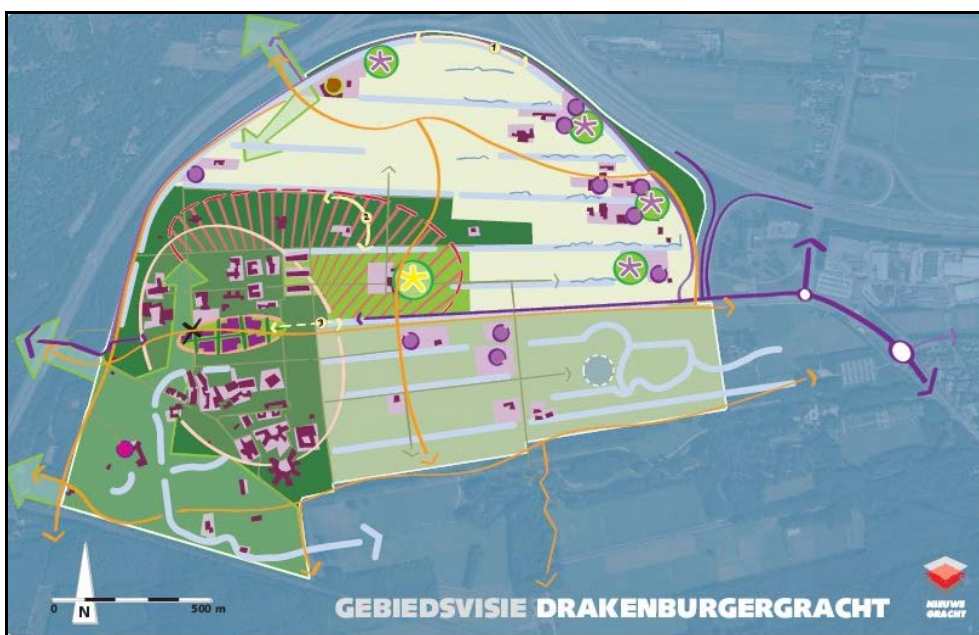
De gemeente heeft in 2006 de Gebiedsvisie Drakenburgergracht op laten stellen voor het gebied dat wordt begrensd door de snelwegen A1 en A27, de afslag Baarn-Noord, Kasteel Groeneveld en de spoorlijn tussen Baarn en Hilversum. In deze gebiedsvisie is voorzien in de ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van vermaatschappelijking van de zorginstellingen op de terreinen van de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort, de aanleg van bos in het kader van de rood-voorgroen-compensatie en het onder voorwaarden realiseren van nieuwe recreatieve functies. De gebiedsvisie is in november 2006 vastgesteld.

De gemeente wil met deze visie alsmede met de “Aanvulling” op de gebiedsvisie (2009) een aantal doelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit behalen. Het gebied vervult verder een belangrijke rol als robuuste groene schakel tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi. In dit kader dient onder meer de ecologische verbinding in het westelijk deel van het plangebied te worden versterkt en dient de recreatieve padenstructuur te worden uitgebouwd.

Zowel de provincie Utrecht als de gemeente Baarn staan voor kwaliteit. Beide overheden hebben in het vitaal en duurzaam maken van het landelijk gebied een

gezamenlijk belang. De Aanvulling is een zoektocht naar de kans om van het buitengebied voor een langdurige periode een vitaal en gezond gebied te maken. Hierbij is het van belang dat initiatieven een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het landschap. Initiatieven moeten in samenhang met alle andere ontwikkelingen in een integrale landschappelijke en stedenbouwkundige visie beoordeeld worden en kunnen binnen een strikt kader van randvoorwaarden gerealiseerd worden. In De Aanvulling <sup>4)</sup> is dan ook nauwkeurig gekeken waar de gebiedsvisie moet worden aangescherpt en binnen welke randvoorwaarden er welke ruimtelijke impulsen mogelijk zijn.

Ten noorden van de Zandheuvelweg mag een 'grote recreatieve functie', zoals een wellness-centrum, aangevuld met een hotelfunctie zich ontwikkelen. Deze recreatieve functie dient ter versterking van het aanbod aan recreatieve en toeristische voorzieningen en ook als uitbreiding van de werkgelegenheid in Drakenburgergracht.



Figuur 2. Gebiedsvisie Drakenburgergracht (bron: Nieuwe Gracht)

*Opmerking: In paragraaf 1.3 is nader ingegaan op de ontwikkelingen na de terinzagelegging van het voorontwerp. Gelet op de verschillende acties en de nog bestaande onzekerheden kiest de gemeente er voor om de beoogde ontwikkelingen van wellness en hotel buiten dit ontwerpbestemmingsplan te laten. De visie van de gemeente is er nog steeds op gericht om de recreatieve functie van het gebied Drakenburgergracht te versterken, de vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken en de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied voor een lange termijn te waarborgen en te versterken. Dit betekent dat er nog steeds een positieve houding bestaat om, onder duidelijke voor-*

<sup>4)</sup> Drakenburgergracht - Baarn. De Aanvulling. HKB stedenbouwkundigen, 10-12-09.

*waarden, mee te werken aan de plannen. Hiertoe zal echter een afzonderlijke planprocedure moeten worden doorlopen.*

### **Welstandsnota**

De Welstandsnota (vastgesteld bij raadsbesluit op 30 juni 2004) beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Baarn en dient als kader voor de welstandstoetsing bij een bouwplanprocedure. Het welstandsbeleid voor het gebied 'Groeneveld e.o.' is vooral gericht op een zorgvuldige inpassing, rekening houdend met de landschappelijke situatie. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg, is daarbij richtinggevend. Voor dit gebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. Zodra een (her)ontwikkelingslocatie aan de orde is, zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op de welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

### **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn**

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn (vastgesteld op 20 juni 2012) geeft het beleid en uitvoeringsprogramma voor de periode 2012-2016. Voor het bestemmingsplangebied Drakenburgergracht zijn geen concrete uitspraken in het GVVP opgenomen. De Zandheuvelweg is een gebiedsontsluitingsweg. In zijn algemeenheid zijn de beleidsaccenten in de visie het verbeteren van de verkeerscirculatie, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

### **Toekomstvisie Baarn in 2030/Structuurvisie (ontwerp)**

In de Toekomstvisie Baarn in 2030 (instemming raad op 28 maart 2012) zijn vorstelijk, kwaliteit en duurzaam de kernbegrippen. In de Toekomstvisie is een belangrijke trendbreuk t.o.v. Panorama 2015 (Baarn een woongemeente): nu wordt ingezet op Baarn als woon- werk- en recreërgemeente.

De gemeente Baarn heeft met haar ruime, groene en aantrekkelijke buitengebied een ruim aanbod aan extensieve recreatieve mogelijkheden. Het streven is om de bestaande groenstructuur te behouden en waar nodig te versterken. Dit uitgangspunt geldt ook bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De recreatieve mogelijkheden dienen te worden gestimuleerd en waar mogelijk verder te worden ontwikkeld. Uitgangspunt is om de bezoeker een aantrekkelijk recreatief aanbod aan te bieden, waarbij de nadruk ligt op dagrecreatie.

Baarn is in 2030 naast een woongemeente ook een werk- en recreatiegemeente. Baarn biedt een vorstelijk ondernemersklimaat. Ingezet wordt op bedrijvigheid die relatief schoon is, veel arbeidsplaatsen genereert en weinig ruimte consumeert. Het gaat dan om kleinschalige, hoogwaardige bedrijvigheid op duurzame terreinen én in woonwerkunits en kantoren aan huis, die zijn voorzien van een ultrasnel glasvezelnet. Door de goede ligging direct aan de A1 zet de gemeente Baarn in op vernieuwende ontwikkelingen op het gebied van design-woning-inrichting en ontspannings- en bezinningstoerisme. De bestaande terreinen worden geherstructureerd. Goed parkmanagement moet de kwaliteit ook in de toekomst waarborgen. Onderzocht wordt hoe ambachtelijke bedrijvigheid een plek kan worden geboden. Het winnen van zonne-energie op bedrijfsloodsen wordt gestimuleerd, net als het gezamenlijk gebruik van kantoorruimte.

In deze toekomstvisie wordt Baarn niet alleen gezien als woongemeente maar ook als werk- en recreatiegemeente. Dat is een breuk met het beleid tot nog toe waarin Baarn zich vooral als woongemeente profileerde. Baarn moet dus, meer dan voorheen, een gemeente zijn die ook werkgelegenheid biedt. De bepalende actoren daarin zijn ondernemers. De belangrijkste rol van de gemeente Baarn daarin is om de juiste voorwaarden te creëren voor ondernemers om hun werk te doen. Daarmee is de gemeente een van de overheden die invloed heeft op het productiemilieu waarin een bedrijf opereert. Er is ruimtelijk onderscheid te maken in een nationaal, regionaal en lokaal productiemilieu. Een gemeente kan vooral invloed hebben op het lokale productiemilieu. Factoren die een rol spelen bij bedrijven om zich in de ene of andere gemeente te vestigen, en ook van invloed zijn op het functioneren daarna, zijn bijvoorbeeld de hoogte van de gemeentelijke lasten, de beschikbare ruimte, de grondprijs en de verkeersontsluiting van een bedrijventerrein. Als het gaat om factoren die een rol spelen in het regionale productiemilieu dan kan de gemeente daar een beperkte invloed op uitoefenen door te overleggen met de provincie en samen te werken met andere gemeente binnen de regio.

Wat betekent dit voor het economisch beleid van de gemeente Baarn? Er kunnen vier sporen worden onderscheiden voor het economisch beleid:

1. Baarn is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven. In eerste instantie betreft het bedrijven die zich nieuw in Baarn willen vestigen. Voor dit spoor zijn de factoren relevant die een rol spelen bij die keuze.
2. Behouden en versterken van de bestaande bedrijvigheid en werkgelegenheid. In dit spoor gaat het om die factoren die van belang zijn om bestaande bedrijven goed te laten functioneren binnen de gemeente. Onder dit spoor valt bijvoorbeeld het aanbieden van bedrijfsruimte aan ondernemers die in de kern zijn gevestigd maar waarvoor daar eigenlijk geen plaats is. Aan hen kan dan een alternatief worden geboden. De factoren zullen deels overeen komen met de vestigingsfactoren die van belang zijn voor spoor 1.
3. Een bloeiende middenstand behouden en versterken. De focus ligt op ondernemers in het centrum van Baarn. Het gaat er vooral om te zorgen dat deze ondernemers goed kunnen functioneren. De keuze om zich in de ene of andere gemeente te vestigen speelt hier een minder belangrijke rol. Belangrijk is ook hoe andere ondernemers in Baarn kunnen bijdragen aan het versterken van de economische positie van ondernemers in het centrum.
4. Baarn als bloeiende toeristisch-recreatieve gemeente. Ondernemers in de toeristisch-recreatieve sector vormen een onderdeel van de Baarnse economie. Baarn wil zich profileren als werk- én recreatiegemeente. Het stimuleren van toeristisch-recreatieve activiteiten kan leiden tot meer bestedingen, ook in het centrum van Baarn of bij grootschalige detailhandel elders in Baarn. Dit moet gebeuren in een gastvrij en Vorstelijk Baarn. Dit spoor is niet alleen gericht op het goed functioneren van de toeristisch-recreatie sector zelf maar moet ook bijdragen aan het versterken van de economische positie van ondernemers in andere sectoren.

*Opmerking: In de uitwerking van de gemeentelijke Toekomstvisie "Baarn in 2030" naar een structuurvisie is het wellnesscentrum en hotel opgenomen als een nieuwe*

*ontwikkeling. In het uitvoeringsprogramma (nog niet vastgesteld) bij de structuurvisie heeft de ontwikkeling een hoge prioriteit gekregen, met een fasering tussen 2013 en 2016. Desondanks kiest de gemeente er op dit moment voor om de beoogde ontwikkelingen van wellness en hotel buiten dit ontwerpbestemmingsplan te laten. In paragraaf 1.3 is hier nader op ingegaan.*

**Visie Wonen 2012: Evenwicht in Verscheidenheid, 14 maart 2012 en vastgesteld op 9 mei 2012.**

De visie Wonen is één van de bouwstenen voor de Toekomstvisie Baarn in 2013/Structuurvisie Baarn. Wonen in Baarn staat voor Hoogwaardig Wonen. Dit is één van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit uitbouwen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Naast juiste woningen voor verschillende groepen, gaat het om een aantrekkelijke omgeving; waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan.

*Opmerking: Nu de plannen voor woningbouw op de zorgterreinen zijn vervallen en in het bestemmingsplan plan geen substantiële uitbreiding met woningen zit, biedt de visie wonen geen concrete uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.*

**Economisch Beleidsplan Gemeente Baarn 2012-2016**

In de Meerjarenbegroting is de ambitie uitgesproken om Baarn economisch sterker te maken met ruimte voor werken, wonen en leven. Een duidelijke beleidsvisie is een goede basis om ruimte te geven aan ondernemers zodat de werkgelegenheid in Baarn blijft bestaan en zal aantrekken. In het centrum dient de middenstand te worden versterkt. Een goed functionerend en aantrekkelijk centrum is belangrijk voor het economische profiel van Baarn binnen de Regio Amersfoort. In het collegeprogramma zijn verschillende doelstellingen geformuleerd op het gebied van lokaal economisch beleid. Het economisch beleidsplan maakt voor externe partijen duidelijk wat zij van de gemeente Baarn kan verwachten op economisch vlak gebied.

*Opmerking: In het economisch beleidsplan is het realiseren van een wellnesscentrum en hotel nadrukkelijk beschreven als een gewenste ontwikkeling. Het wellnesscentrum als een nieuwe recreatieve ontwikkeling en het hotel als een welkome capaciteitsuitbreiding voor overnachtingen. Desondanks kiest de gemeente er op dit moment voor om de beoogde ontwikkelingen van wellness en hotel buiten dit ontwerpbestemmingsplan te laten. In paragraaf 1.3 is hier nader op ingegaan.*

**Milieubeleidsplan 2012-2015 (februari 2012)**

In het collegeprogramma 2010-2014 staat aangegeven dat er in Baarn wordt gewerkt aan een duurzame gemeente en leefomgeving op basis van een nieuw op te stellen Milieubeleidsplan. Kernwaarden daarbij zijn duurzaamheid en leefbaarheid. De gemeente Baarn heeft het Milieubeleidsplan 2012-2015 opgesteld om in 2030 te komen tot een duurzaam Baarn voor de toekomstige generaties.

Leidende principes zijn dan: klimaatneutraal, cradle to cradle, duurzaam ondernemen en Gezond & Veilig.

#### 4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij het vaststellen van een ruimtelijk plan, moet worden onderzocht of er sprake is van een goede omgevingssituatie. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen hinder veroorzaken of onevenredige afbreuk doen aan de waarden in de omgeving. Daarnaast moet er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van archeologie en cultuurhistorie, bodem, ecologie, milieuhygiëne en milieuzonering, verkeer en parkeren, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit externe veiligheid en kabels en leidingen.

##### 4. 1. Archeologie en cultuurhistorie

###### **Toetsingskader en beleid**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

###### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In paragraaf 2.1 is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het gebied kan worden gezien als een overgangsgebied tussen het bos- en landgoederenlandschap op de hogere gronden en het halfopen slagenlandschap op de lagere gronden. Kenmerkend voor het bos- en landgoederenlandschap is de groene uitstraling, de heidevelden en zandverstuivingen. Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door een halfopen beplantingsstructuur en een regelmatige verkaveling. In het overgangsgebied komen ook boomkwekerijen voor.

In het gebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Uit een bureauonderzoek blijkt dat voornamelijk in het westelijk deel van het plangebied archeologische waarden worden verwacht (Oranjewoud, 2007). In het deelgebied met een hogere archeologische verwachtingswaarde is tevens archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is de archeologische verwachtingswaarde meer specifiek vastgesteld (Vestigia, 2010). Op basis van dit onderzoek zijn dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen waarmee de bescherming van archeologische verwachtingswaarden is geregeld (zie hoofdstuk 5). Het oostelijk deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Zodoende is nader archeologisch onderzoek hier niet aan de orde.

## 4. 2. Bodem

### Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied zijn verschillende verontreinigende activiteiten bekend ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)). Het gaat het om de volgende locaties en activiteiten:

- Oud Eemnesserweg 1: installatiebedrijf en brandstoftank;
- Oud Eemnesserweg 5: stortplaats grond op land, brandstoftank.

*Conclusie: Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat waarbij de huidige situatie in planologische zin wordt vastgelegd, levert het aspect bodem geen belemmeringen op.*

## 4. 3. Ecologie

### Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Naast Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'. De bescherming van de EHS is vastgelegd in artikel 5.2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

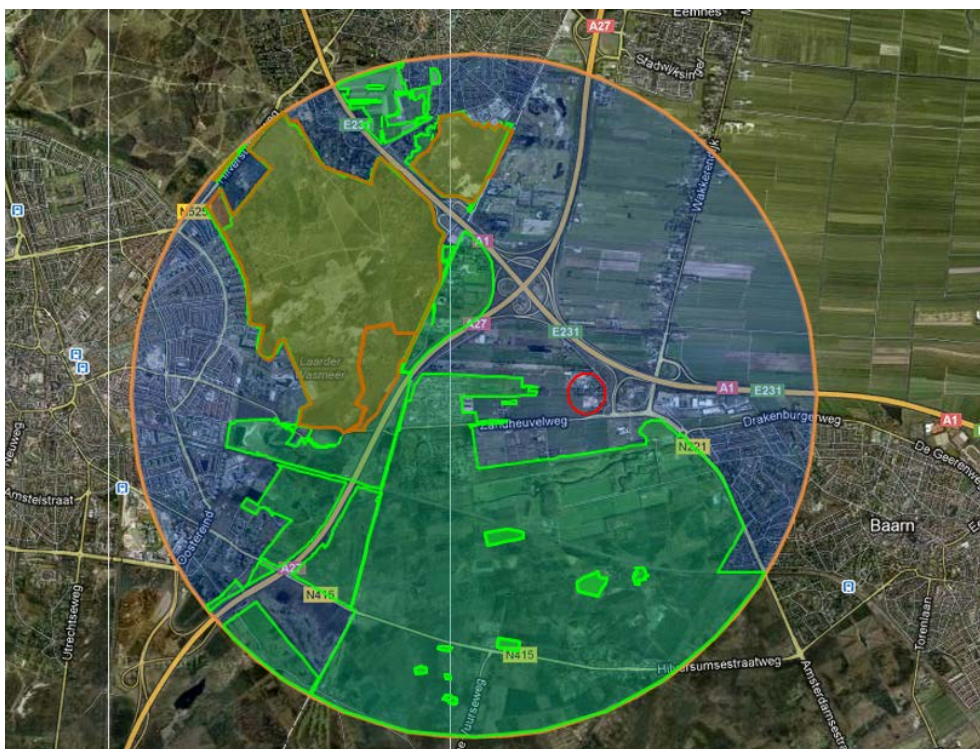
### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

#### Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gele-

gen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen ligt op circa 7 kilometer afstand. Een ecologische relatie ligt gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen binnen het plangebied, niet voor de hand.

Aan de overzijde van A27 liggen een aantal Beschermden Natuurmonumenten (zie oranje gebied in de onderstaande figuur). Binnen het plangebied zijn delen van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig (zie figuur 7). Gezien de afstand tussen de natuurwaarden en de ontwikkelingen in het plangebied, zijn directe ecologische effecten zoals verstoring door licht- of geluidhinder niet aan de orde.



*Figuur 3. Beschermden Natuurmonumenten en EHS in de omgeving van het plangebied (bron: Alterra)*

#### Soortenbescherming

In het plangebied is een ecologische inventarisatie uitgevoerd (Grontmij, 2010). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied en omgeving verschillende (zwaar) beschermde diersoorten voorkomen. Daaronder vallen onder andere de tabel 3-soorten de das, boommarter en verschillende vleermuissoorten.

*Conclusie: Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat waarbij de huidige situatie in planologische zin wordt vastgelegd, levert het aspect ecologie geen belemmeringen op.*

#### 4. 4. Milieuhygiëne en milieuzonering

##### Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

*Conclusie: Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat waarbij de huidige situatie in planologische zin wordt vastgelegd, levert het aspect milieuhygiëne en milieuzonering geen belemmeringen op.*

#### 4. 5. Agrarische bedrijven

##### Toetsingskader en beleid

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Voor de stallen van kleinschalige veehouderijen gelden de vaste afstanden uit het *Activiteitenbesluit*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom).

##### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het plangebied liggen een aantal (grondgebonden) agrarische bedrijven. Alle bedrijven liggen op ruime afstand van woningen en leiden niet tot onaanvaardbare hinder. Het veehouderijbedrijf aan de Zandheuvelweg 2 wordt vastgelegd op de bestaande situatie. Voor de eventuele uitbreiding van dit bedrijf zal een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

De sportvelden van Sherpa liggen ten noorden van de boerderij. Er is geen verruiming van de bestemming van deze gronden opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Katoenbaal' is overgenomen. Er zijn geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen voor de sportvelden van Sherpa. Er is geen verandering in de planologische situatie. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Er is derhalve geen beperking voor het agrarisch bedrijf. Bij een mogelijke uitbreiding van het bedrijf moet dit aspect (de afstand tot omliggende gevoelige functies) uiteraard wel worden beoordeeld.

#### 4. 6. Wegverkeerslawaaï

##### Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid

hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

*Conclusie: Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat waarbij de huidige situatie in planologische zin wordt vastgelegd, levert het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen op.*

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

##### **Toetsingskader en beleid**

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

*Conclusie: Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat waarbij de huidige situatie in planologische zin wordt vastgelegd, levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op.*

#### **4. 8. Externe veiligheid**

##### **Toetsingskader en beleid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)<sup>5)</sup> en het groepsrisico (GR)<sup>6)</sup>. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aantal risicoanalyses uitgevoerd (DHV, 2012). In de omgeving van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

- een hoge druk hoofdaardgastransportleiding en een vijftal regionale aardgastransportleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de A1;
- transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Weesp-Amersfoort West.

De risicobronnen hebben geen relevante PR  $10^{-6}$ -contour. Het GR ligt zowel in de huidige als de toekomstige situatie (ruimschoots) onder de oriëntatiewaarde.

*Conclusie: Omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat waarbij de huidige situatie in planologische zin wordt vastgelegd, levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op.*

---

<sup>5)</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

<sup>6)</sup> De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

#### 4. 9. Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen een aantal kabels en leiding die vanwege hun nutsfunctie bescherming verdienen. Naast de eerder genoemde aardgastransportleidingen, betreft het een watertransportleiding (700 m) en een straalpad. Ten aanzien van deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen, die voorkomt dat er graafschade aan de leidingen ontstaat.

In de vrijwaringszone van de aardgastransportleiding en eventueel zelfs bovenop de aardgastransportleiding mag een weg worden aangelegd, mits de weg geen gesloten verharding heeft (geen asfalt) maar bijvoorbeeld een halfopen verharding. Wanneer een weg (met halfopen verharding) bovenop een aardgastransportleiding wordt aangelegd, moet er zorgvuldig gekeken worden naar de belasting van de weg. De leiding mag niet precies onder de wielen liggen. Overleg met de Gasunie is nodig als er een weg wordt aangelegd in een vrijwaringszone.

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.

#### 4. 10. Water

##### 4.10.1. Beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Vallei en Veluwe <sup>7)</sup>.

Op rijksniveau is het waterrelevante beleid in hoofdzaak verwoordt in:

- de Vierde Nota Waterhuishouding (1997);
- anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21ste eeuw;
- de Nota Ruimte (2006);
- de Kaderrichtlijn Water;
- het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003).

Het beleid is gericht op het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersy-

---

<sup>7)</sup> Het betreft hier het recent gefuseerde waterschap Vallei & Eem en Veluwe. Het uitgebrachte wateradvies dat ten grondslag ligt aan deze paragraaf is afkomstig van het voormalige waterschap Vallei & Eem

stemen. Water wordt daarnaast beschouwd als één van de structurerende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte.

Op provinciaal niveau zijn in dit kader de Stroomgebiedsvisie, het waterbeheersplan, de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug (mei 2002) en het provinciaal Waterplan 2010 - 2015 <sup>8)</sup> van belang. Er zijn in het plangebied twee provinciale bodem-/waterbelangen in het geding, namelijk het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug en de kwetsbare veenweidegebieden.

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 vóórdat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

#### 4.10.2. Het watersysteem huidige situatie

##### **Algemeen**

Het plangebied maakt deel uit van een groter dekzandgebied en wordt gekenmerkt door een afwisseling van dekzandruggen en lager gelegen gebieden. Het wordt gerekend tot de infiltratiegebieden <sup>9)</sup>. Deze gebieden kennen overwegend diepe grondwaterstanden. In het gebied is dan ook geen sprake van wateroverlast. In het plangebied liggen kavelsloten die niet tot de primaire watergangen behoren, maar daar wel mee in verbinding staan en erop afwateren. Buiten het plangebied ligt een tweetal stuwen die het oppervlaktewaterpeil binnen het plangebied bepalen.

##### **Riolering**

Bij de afvoer van hemelwater is de trits vasthouden-bergen-afvoeren van belang. Dit houdt onder andere in dat het waterschap zoveel mogelijk wil voorkomen dat schoon hemelwater tot afvoer naar de zuivering komt. Het plangebied leent zich door hoogteligging en bodemopbouw voor infiltratie van regenwater in de bodem. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat schoon oppervlaktewater verontreinigd wordt door vuil riooloverstortwater. De voorkeur wordt gegeven aan een gescheiden systeem van riolering, waarbij het verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering.

De huidige (gemeentelijke) riolering in het plangebied is aangelegd als een drukriolering. Hemelwater komt hier niet op.

##### **(Grond)wateroverlast**

De wateropgave is de hoeveelheid hemelwater die geborgen moet worden in het

---

<sup>8)</sup> Vastgesteld 23 november 2009 door Provinciale Staten van Utrecht.

<sup>9)</sup> Infiltratie betekent dat water in de bodem dringt en in de onverzadigde zone van de bodem komt.

eigen plangebied om daarmee een snelle afvoer te kunnen bufferen. Hierbij wordt als vuistregel genomen dat 5 à 10% van het bruto planoppervlak beschikbaar moet zijn voor waterberging. Wateroverlast komt overigens (gezien hoogteligging en bodem) niet voor in het plangebied. Dit geldt ook voor grondwateroverlast.

#### 4.10.3. Watersysteem toekomstige situatie

De gemeente Baarn en het Waterschap Vallei & Eem hebben een aantal afspraken gemaakt over de hantering van de watertoets. Vroegtijdig overleg met het waterschap is één van de aspecten van de watertoets, zo niet de belangrijkste. Op 24 april 2007 heeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een informatief overleg plaatsgevonden met het waterschap. Hiermee is 'de watertoets' in feite in gang gezet. Het waterschap heeft in haar inspraakreactie van mei 2008 aangegeven dat watergangen als 'water' bestemd dienen te worden. Verder ziet ze graag de mogelijkheid voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemming 'verkeer'. Daarnaast heeft aanvullend overleg met het waterschap plaatsgevonden. In haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

#### **Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug**

Het plangebied ligt in het gebied van de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug, maar valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Echter, het provinciale beleid is er op gericht dat op de gehele Heuvelrug in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Weliswaar heeft de gemeente Baarn het convenant over het afkoppelen van regenwater op de Utrechtse Heuvelrug (27 januari 2010) niet ondertekend, maar in het huidige plan wordt met de relevante principes wel rekening gehouden.

#### **Kwetsbare Veenweidegebieden**

Een deel van de noordoostelijke hoek van het plangebied behoort tot de kwetsbare veenweidegebieden zoals deze in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn aangewezen. Hier geldt een verbod op het 'scheuren en ploegen' van de bodem. Het gaat hier om een verbod om bodembewerkingen (scheuren en ploegen) uit te voeren. Deze bodembewerkingen zijn voor de provincie onaanvaardbaar vanwege de versnelde bodemdaling die hiervan het gevolg is. Bodembewerkingen die worden uitgevoerd ten behoeve van graslandverbetering zijn toegestaan. De betreffende gronden hebben in het plan de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden' meegekregen. In de planregels van de betreffende bestemmingen is het genoemde verbod opgenomen (Specifieke gebruiksregel ten aanzien van het diepploegen van gronden en het scheuren en frezen van de zode, anders dan ten behoeve van graslandverbetering en/of herinzaai).

#### **Advies Waterschap**

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 gecompens-

seerd in de vorm van waterberging. Dit kan door het creëren van nieuw oppervlaktewater of door het verbreden van bijvoorbeeld de bestaande waterlopen.

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.

Ten aanzien van de uitbreiding bij Bomencentrum heeft het waterschap aangegeven dat de extra hoeveelheid verharding beperkt is en dat extra waterberging niet nodig is. Een aandachtspunt is de aansluiting van de huidige gebouwen op de openbare riolering. Voor een aantal gebouwen is gebleken dat afvoeren op een andere manier, zonder te lozen op oppervlaktewater, aanvaardbaar is. Hierover zijn afspraken gemaakt en vastgelegd.

## **5. JURIDISCHE ASPECTEN EN BESTEMMINGSPLANBESCHRIJVING**

### **5. 1. Algemeen**

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVPB 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Het plan is technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de RO Standaarden 2008.

#### **Digitale verbeelding**

Er wordt een zo concreet mogelijk kaartbeeld gehanteerd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouwmogelijkheden 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.

#### **Regels**

Voor de regels wordt de hoofdstukindeling en de bestemmingsindeling van het SVPB 2008 aangehouden. Eén en ander houdt in dat algemene regels, zoals gebruiks- en afwijkingsregels, centraal worden opgenomen. Zodoende krijgt de gebruiker, zowel bij analoge als digitale raadpleging van het bestemmingsplan, in één oogopslag inzicht in de voor hem of haar relevante mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

#### **Flexibiliteitsbepalingen**

Bij flexibiliteitsbepalingen gaat het om de mate waarin en de voorwaarden waaronder van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Flexibiliteitsbepalingen zijn met name van belang als men er voor kiest om niet zonder meer ('bij recht') allerlei ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, maar een instrument wil hebben om in concrete gevallen te kunnen afwegen of men, al dan niet onder voorwaarden, medewerking wenst te verlenen. Bij flexibiliteitsbepalingen gaat het in hoofdzaak om afwijkingen met de omgevingsvergunning dan wel om wijzigingsbevoegdheden. In zijn algemeenheid wordt de procedure (afwijking met omgevingsvergunning dan wel wijzigingsprocedure) afgestemd op de zwaarte van de ruimtelijke ingreep. 'Lichtere' ingrepen worden mogelijk gemaakt bij afwijking met omgevingsvergunning, 'zwaardere' ingrepen bij wijziging.

### **5. 2. Toelichting op de bestemmingen**

De huidige functies zijn in het onderhavige bestemmingsplan inbestemd. Zij zijn alle onder een passende bestemming gebracht. Het betreft het conferentiecentrum, het bomencentrum en overige kwekerijen en het agrarisch bedrijf aan de Zandheuvelweg, alsmede de diverse functies langs de Oud Eemnesserweg (wonen, opslag, bedrijvigheid).

### 5.2.1. Bestemmingen

#### **Agrarisch - Kwekerij**

Het Bomencentrum Nederland aan de Zandheuvelweg en de andere kwekerij vallen onder de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij'. Voor het Bomencentrum is een speciale regeling opgenomen.

Binnen het Bomencentrum zijn meerdere bouwvlakken op de digitale verbeelding aangegeven met daarin een aanduiding voor de hoeveelheid bebouwing die gerealiseerd mag worden binnen dat vlak <sup>10)</sup>. Tevens is een specifieke regeling opgenomen met betrekking tot de activiteiten die plaatsvinden in de showtuin. Voor het Bomencentrum is een speciale regeling opgenomen die het mogelijk maakt in de showtuin van de kwekerij zakelijke bijeenkomsten te houden.

Op een gedeelte van het terrein is de aanduiding 'showtuin' gelegd. De showtuin moet ten dienste staan van de boomkwekerij en mag daarnaast gebruikt worden voor zakelijke bijeenkomsten. Het houden van zakelijke bijeenkomsten moet dienen ter ondersteuning van de boomkwekerijfunctie. Bij collegebesluit van 9 maart 2004 is het Bomencentrum Nederland toegezegd dat de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan een jaarlijkse jazzparty wil faciliteren. Hiertoe is in de algemene gebruiksregels een regeling opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfs-woning" is één bedrijfswoning toegestaan.

Aan de westkant van het bomencentrum zal een natuurstrook aangelegd worden van ten minste 10 meter breed, met natuurvriendelijke oevers, bos/mantel en zoomvegetatie. Hiertoe is binnen de bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In de bouwregels is opgenomen dat er (ter plaatse van de aanduiding 'natuurontwikkeling') pas mag worden gebouwd wanneer de gronden die zijn bestemd als 'Natuur' ook daadwerkelijk zijn ingericht als natuurgronden. Een verbetering van de ontsluiting is binnen de bestemmingsplanregels mogelijk.

Voor de kwekerij aan de Oud Eemnesserweg 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch - Kwekerij" te kunnen wijzigen in de bestemming "Wonen". De bestaande bedrijfswoning zal in dat geval in gebruik worden genomen als woning en het bestaande bedrijfsgebouw kan dan dienst gaan doen als bijgebouw bij de woning.

#### **Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden**

De gronden die bestemd zijn als "Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden" zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden behouden dienen te blijven.

---

<sup>10)</sup> Voor het bouwvlak waarbinnen het Groene Paviljoen zich bevindt is aangegeven dat maximaal 485 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd (205 m<sup>2</sup> bestaande bebouwing en 280 m<sup>2</sup> voor de twee folies, tezamen 485 m<sup>2</sup>). Voor in het andere bouwvlak is aangegeven dat maximaal 1631 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd. Hiervan bedraagt 1510 m<sup>2</sup> reeds bestaande bebouwing en 121 m<sup>2</sup> nog toe te voegen bebouwing op grond van 'oude rechten', tezamen 1631 m<sup>2</sup>.

De bestaande agrarische gronden en bedrijven in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Agrarische bedrijven met een omvang van ten minste 20 NGE worden beschouwd als een reëel agrarisch bedrijf <sup>11)</sup>. Deze zijn als zodanig bestemd. De bedrijven krijgen de mogelijkheid om bebouwing die noodzakelijk is voor een gezonde en duurzame landbouw te realiseren. De agrarische bedrijven krijgen een bouwvlak op maat. Teneinde de bouwvlakken op maat te bepalen, is rekening gehouden met eventuele aanwezige relatief nieuwe bebouwing en uitbreidingswensen van de agrarische ondernemers.

De gronden zijn bedoeld voor grondgebonden bedrijven. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Binnen een bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gesitueerd. Ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Binnen de bestemming hebben de bestaande agrarische bedrijven een bebouwingsvlak gekregen waarbinnen ze de bebouwing moeten groeperen.

De omvang van het bouwvlak is bepaald met behulp van:

- het bestemmingsplan uit 1992;
- bestaande bebouwing van het agrarisch bedrijf.

Per agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Er is een regeling opgenomen voor mantelzorg, waarbij middels een afwijking met omgevingsvergunning tijdelijke woonruimte in verband met mantelzorg toegestaan kan worden. Wanneer de mantelzorgbehoefte niet meer aanwezig is, wordt de afwijking met omgevingsvergunning ingetrokken en dient de situatie in overeenstemming met het bestemmingsplan gebracht te worden. De agrarische bedrijven krijgen een bouwvlak op maat. Teneinde de bouwvlakken op maat te bepalen, is rekening gehouden met de aanwezige bebouwing. Voor de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2009).

Voor het agrarisch bedrijf aan de Zandheuvelweg 2 is een bouwvlak opgenomen met de mogelijkheid voor 3.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing. Deze oppervlakte is exclusief de bedrijfswoning. Sleufsilo's en kuilplaten moeten volledig binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Eén bedrijfswoning is bij recht toegestaan. Er is een regeling voor mantelzorg opgenomen. Als strijdig gebruik is aangemerkt het diepploegen van gronden en het scheuren en frezen van de zode, anders dan ten behoeve van maisteelt, graslandverbetering en/of herinzaai.

Op het perceel Oud Eemnesserweg 1A is sprake van opslag van grond en bouwmaterialen. Hiertoe is de aanduiding 'opslag' op de verbeelding aangebracht.

### **Bedrijf**

De bedrijven aan de Oud Eemnesserweg 5 vallen onder de bestemming 'Bedrijf'. Op deze gronden zijn uitsluitend bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2

---

<sup>11)</sup> De bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven worden meestal vastgesteld met behulp van Nederlandse grootte-eenheden (nge). De nge is een economische maatstaf, die elke 2 jaar wordt herzien. De normen worden berekend voor de rubrieken uit de Landbouwtelling die de bedrijfsomvang bepalen.

van de Bedrijvenlijst, zoals opgenomen in een bijlage bij de regels, toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels waardoor het -onder voorwaarden- mogelijk is ook bedrijven tot en met categorie 3.1 toe te staan. Ook kunnen bedrijven van categorie 1 en 2 die niet op de bedrijvenlijst staan worden toegestaan die voor wat betreft de milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de wel genoemde bedrijven.

Geluidsproducerende en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, ook vuurwerkbedrijven niet. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn op de digitale verbeelding aangeduid. Buitenopslag is onder voorwaarden mogelijk, hierbij dient een maximale hoogte van 4 meter te worden aangehouden en uitgangspunt hierbij is dat de bestaande beplanting in stand wordt gelaten.

#### **Bos - Natuur**

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor bebossing, natuurgebied, natuurontwikkeling, groenvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik, waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd, met de daarbij behorende andere bouwwerken, paden, ontsluitingswegen, water, bos, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Tevens wordt de realisatie van ecologische corridors nagestreefd. Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd. Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' een bestaande kampeergelegenheid ten behoeve van de zorginstellingen toegestaan.

#### **Kantoor**

Het kantoor aan de Oud Eemnesserweg 5 is onder de bestemming 'Kantoor' gebracht. Een kinderdagverblijf is hier mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang'.

#### **Maatschappelijk - Conferentie**

Het conferentiecentrum Drakenburgergracht is onder een specifieke bestemming 'Maatschappelijk - Conferentie' gebracht. Het conferentiecentrum is uitgebreid met een westelijke vleugel. Het bestemmingsplan is hier op afgestemd. De regeling is afgestemd op de activiteiten van het conferentiecentrum. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan.

#### **Maatschappelijk - Zorg**

De dagrecreatieve voorziening ten behoeve van de zorginstellingen valt onder deze bestemming. De bestemming is tevens gericht op de instandhouding en versterking van de archeologische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in het gebied.

#### **Natuur**

Een gedeelte van de gronden behorende bij het Bomencentrum, gaat omgezet worden in natuur. Deze gronden zijn onder de bestemming 'Natuur' gebracht.

Binnen 1 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moeten de gronden als 'natuur' zijn ingericht.

### **Verkeer**

De ontsluitingswegen van het plangebied zijn onder een specifieke bestemming gebracht, namelijk de bestemming 'Verkeer'. De bestemming beoogt een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer, met daarbij behorende bermen en beplanting, parkeervoorzieningen en andere bouwwerken.

### **Verkeer - Verblijf**

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.

### **Water**

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

### **Wonen**

De bestemming 'Wonen' is gelegd op de bestaande woonfuncties in het plangebied. De bestemming biedt ruimte voor de woonfunctie, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Voor de hoofdgebouwen is de maximale bouwhoogte dan wel de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven.

## **5. 3. Dubbelbestemmingen**

### **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 bedraagt 4 meter en is gebaseerd op de doorsnede van de leidingen, met aan weerszijden enkele meters die onbebouwd, onbeplant en onverhard moeten blijven. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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 vrijwaringsstrook van enkele meters (5 meter) die onbebouwd, onbeplant en onverhard moeten blijven. Distributieleidingen zijn niet inbestemd.

**Waarde - Archeologie 1**

Gebieden met een hoge 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 1' is gekoppeld aan bouwregels alsmede aan een omgevingsvergunningstelsel.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> moet, voordat een reguliere omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten 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. Wanneer blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kunnen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, 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 bodemverstoring, 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 m<sup>2</sup> beslaat is de omgevingsvergunning niet nodig. De aanlegvergunning is eveneens niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

**Waarde - Archeologie 2**

Gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn in het bestemmingsplan eveneens 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 2' regelt dat ter controle eventuele grondroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup> in oppervlak in deze zones archeologisch moeten worden begeleid.

## **6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van een plan. In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan van tevoren goed onderzocht moet worden. In dit kader is voornamelijk de economische uitvoerbaarheid van belang.

Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en maakt alleen kleine, perceelsgebonden ontwikkelingsruimte mogelijk. De met deze kleinschalige ontwikkelingen gemoeide kosten, opbrengsten en risico's zijn voor rekening van deze initiatiefnemers. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

#### **Grondexploitatie**

Tegelijk met een bestemmingsplan dat bepaalde bouwplannen mogelijk maakt dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Hiervan kan worden afgeweken indien het verhalen van door de gemeente te maken kosten en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering op een andere manier zijn geregeld.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk die onder de grondexploitatieregeling vallen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

### **6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" is op basis van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (van vrijdag 12 februari tot donderdag 25 maart 2010) en heeft een ieder een inspraakreactie in kunnen dienen. Op 15 maart 2010 is een inspraakavond gehouden over het plan. Van de mogelijkheid tot indienen van een inspraakreactie is gebruik gemaakt.

Ingezetenen in de gemeente en belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen hebben hun eventuele reacties kunnen insturen aan het college van burgemeester en wethouders. De resultaten van deze inspraakprocedure zijn verwoord in de nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht. In deze nota zijn de ingekomen reacties naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De beantwoording is direct na de desbetreffende reactie opgenomen. Tevens is vermeld of de inspraakreactie aanleiding gaf om het bestemmingsplan aan te passen. De nota is als bijlage in het bijlageboek behorende bij deze toelichting opgenomen.

*Overleg*

In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure (artikel 3.1.1. Bro, voorheen artikel 10 Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' naar de volgende besturen en instanties gestuurd:

1. Provincie Utrecht
2. Tennet TSO B.V.
3. Waterschap Vallei & Eem
4. Gasunie
5. Gemeente Eemnes
6. Gemeente Hilversum
7. KPN
8. Kamer van Koophandel
9. Gemeente Laren
10. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
11. Stedin
12. Vitens
13. VROM-Inspectie

Gevraagd is binnen zes weken een reactie over het voorontwerpbestemmingsplan te geven. Deze termijn was van 17 februari tot en met dinsdag 30 maart 2010. Van de volgende besturen en instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Provincie Utrecht
2. Tennet TSO B.V.
3. Waterschap Vallei & Eem
4. Gasunie
5. Gemeente Eemnes
6. Gemeente Hilversum

In de nota inspraak en overleg zijn de ingekomen reacties naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De beantwoording is direct na de desbetreffende reactie opgenomen. Tevens is vermeld of de overlegreactie aanleiding gaf om het bestemmingsplan aan te passen. De nota is als bijlage opgenomen in het bij deze toelichting behorende bijlageboek.

*Zienswijzen*

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" van vrijdag 12 april 2013 tot en met donderdag 23 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 10 april 2013 in de Baarnsche Courant, op donderdag 11 april 2013 in het Baarns Weekblad en in de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aanluitend is de gemeentelijke reactie weergegeven. Verder is aangegeven of het in procedure zijnde bestemmingsplan naar aanleiding van de betreffende zienswijze is aangepast. De nota van zienswijzen is opgenomen als *bijlage 11*.

*Vaststelling bestemmingsplan*

Op 10 juli 2013 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Tijdens de raadsvergadering is een amendement aangenomen dat tot een nadere aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Het amendement houdt in dat met betrekking tot het perceel Oud Eemnesserweg 5 de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het huidig gebruik worden geconsolideerd, inclusief eventueel verleende vrijstellingen. Daarnaast is buitenopslag van goederen mogelijk gemaakt tot een maximale hoogte van 4 meter waarbij wel de bestaande beplanting in stand moet worden gelaten. De bedrijvenlijst is naar aanleiding hiervan aangepast. In bijlage 12 is een addendum bij de nota van zienswijzen opgenomen. Zienswijze 2 is verdeeld in de onderdelen a tot en met h. De in de Nota opgenomen gemeentelijke beantwoording bij het onderdeel d en f is onvolledig en niet voldoende duidelijk. In het addendum is de motivering als aanvulling op dit tekstgedeelte aangescherpt.

===