



HOOGESTEGE

Projectmanagement
& Advies

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding Bomencentrum Nederland BV, Zandheuvelweg 7 te Baarn
Bouw van twee nieuwe paviljoens voor zakelijke bijeenkomsten

23 maart 2011

0.	Inhoudsopgave	
1.	Inleiding	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Bomencentrum Nederland B.V.	3
1.3.	Aanleiding	3
1.4.	Opzet	4
2.	Beschrijving van het plan	5
2.1.	Ligging	5
2.2.	Historie	5
2.3.	Huidige situatie	6
2.4.	Nieuwe situatie	7
3.	Ruimtelijk beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.4.	Conclusie	12
4.	Gevolgen van het project	13
4.1.	Ruimtelijk	13
4.2.	Functioneel	14
4.3.	Verkeer	14
4.4.	Bodemkwaliteit	14
4.5.	Geluid	15
4.6.	Milieuzonering	15
4.7.	Luchtkwaliteit	15
4.8.	Externe veiligheid	16
4.9.	Wateraspecten	18
4.10.	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.11.	Ecologie, groen, natuur en landschap	20
4.12.	Overige belemmeringen	21
5.	Uitvoerbaarheid	22
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.	Conclusie	23
7.	Bijlagen	24

1. Inleiding

1.1 Algemeen

MIII Architecten te Rijswijk heeft opdracht gegeven om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen ten behoeve van een te nemen projectbesluit voor het bouwplan voor twee paviljoens bij Bomencentrum Nederland B.V. aan de Zandheuvelweg 7-sub te Baarn. Het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 1992 gemeente Baarn, vastgesteld op 27 oktober 1993, staat het oprichten van de paviljoens niet toe. Bovendien is het gebruik van de paviljoens, ook dat van het reeds bestaande Groene Paviljoen, niet geheel in lijn met de vigerende bestemming. Het in procedure zijnde voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht staat het vestigen van de paviljoens evenals het gebruik ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten weliswaar toe, maar is nog niet van kracht. Vooruitlopend op de vaststelling van laatst genoemd bestemmingsplan wenst de opdrachtgever een procedure voor een projectbesluit te initiëren. Bomencentrum Nederland B.V. heeft daartoe in februari 2010 een aanvraag bouwvergunning ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert de ruimtelijke inpasbaarheid van de te realiseren paviljoens, alsmede het gebruik ervan.

1.2 Bomencentrum Nederland B.V.

Bomencentrum Nederland B.V. (hierna kortheidshalve: Bomencentrum) positioneert zich zowel in binnenland als in Europa als een toonaangevende aanbieder op de markt van laan- en parkbomen. Zij levert daartoe een uitgebreid assortiment (700 soorten) van kwalitatief hoogwaardige bomen van 5 tot 20 meter hoog en een uitgebreid assortiment (350 soorten) zogenaamde lei- en vormbomen. De bomen worden milieuvriendelijk geproduceerd. Chemische bestrijdingsmiddelen en kunstmest worden niet gebruikt.

Om de afzet van alle groene producten onderscheidend te promoten heeft Bomencentrum een ideeëntuin/showpark, het Exposarium, en een ontvangstruimte, het Groene Paviljoen, ingericht. Daarmee kon ze marktpartijen in de juiste ambiance ontvangen en haar assortiment bomen in verschillende context visueel tonen. Hierdoor is het Bomencentrum gelukt om zich in een sterk concurrerende markt staande te houden en zelfs ten opzichte van de concurrentie te groeien. In het huidige economische klimaat en vermoedelijk ook in de toekomst kan dit als een belangrijk vereiste worden gezien voor de continuïteit van de onderneming en het behoud van de geboden werkgelegenheid. Het is met name deze unieke combinatie van boomkwekerij en showpark met ontvangstpaviljoen, waaraan Bomencentrum haar verkoopbevorderende positieve imago ontleent.

1.3 Aanleiding

Bomencentrum timmert dus aan de weg en groeit. Dit maakt het dat het bestaande paviljoen (het eerder genoemde Groene Paviljoen) te klein is geworden en niet meer voldoet aan de huidige eisen van productaanbieding. Optimale benutting van het Groene Paviljoen vraagt om de mogelijkheid om grotere groepen gasten tijdens hun verblijf over meerdere, kleinere ruimten te kunnen verdelen. Ook neemt de vraag naar trainings- en workshopactiviteiten op het gebied van natuur en milieu en duurzaamheid voor groepen van 15 tot 30 personen meer en meer toe. Om al deze bezoekers optimaal te kunnen ontvangen is het voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van Bomencentrum van cruciaal belang dat in het Exposarium naast het Groene Paviljoen twee additionele, kleinere ontvangstpaviljoens kunnen worden gerealiseerd.

Op 17 februari 2010 is door Bomencentrum bij de gemeente Baarn een aanvraag bouwvergunning eerste fase ingediend voor de bouw van de twee nieuwe ontvangstpaviljoens. Deze bouwaanvraag is op 19 fe-

bruari 2010 ingeboekt onder nummer B20100057 door de afdeling VROM van de gemeente Baarn. De gemeente heeft reeds te kennen gegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw en het beoogde gebruik van de twee nieuwe paviljoens. De gemeente Baarn heeft te kennen de aanvraag voor het bouwplan te beschouwen als de aanvraag voor een projectbesluit. Een dergelijk besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten.

1.4 Opzet

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plan. De ligging, de historie en de huidige en de nieuwe situatie worden kort beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het ruimtelijk kader. Het toepasselijke rijks, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt er beschreven. Wat het gemeentelijk beleid betreft wordt het beleid zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan aangegeven. Tevens wordt gerefereerd aan het in procedure zijnde voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht.

Hoofdstuk 4 gaat in op de gevolgen van het plan op diverse aspecten, zoals milieu, verkeer, luchtkwaliteit, archeologie, flora en fauna, stedenbouwkundige aspecten.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 6 vat de gevolgen als beschreven in hoofdstuk 4 en 5 samen en zet ze af tegen het ruimtelijk kader. Er wordt vervolgens een conclusie getrokken.

Hoofdstuk 7 bevat de bijlagen.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Ligging

Bomencentrum is gevestigd aan de Zandheuvelweg 7-sub te Baarn, een unieke locatie tussen Hilversum en Baarn, in het open slagenlandschap, grenzend aan het landgoed van Kasteel Groeneveld aan de noordzijde van de gemeente Baarn nabij de afrit van de A1. Zie onderstaande figuur 1.



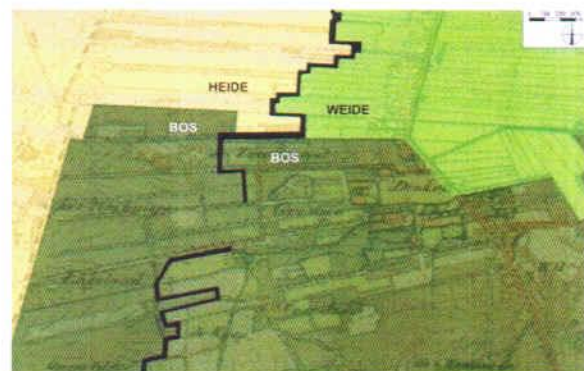
Figuur 1 Locatie en ligging Bomencentrum

2.2 Historie

De huidige kwekerij-terreinen van Bomencentrum liggen op de plek waar ooit het landgoed van kasteel Drakenburg lag. Op onderstaande historische kaart van ca. 1850 is de ligging globaal aangegeven; zie figuur 2. De natuurlijke watergangen, die de zone tussen de stuwwal ten zuiden van het gebied en het veenweide-landschap ten noorden van het gebied kenmerken, zijn goed zichtbaar. Deze maken het onderhavige terrein tot een natuurlijk, uitmuntend geïrrigeerd stuk grond.



Figuur 2 Historische kaart 1850 met globale locatie Bomencentrum



Figuur 3 uitsnede kaart ca. 1850 overgang bos naar open landschap

Aan de overzijde van de Zandheuvelweg ligt de natuurlijke grens tussen bosgrond (waar het onderhavige terrein zich ook op bevindt) en heidegrond. Op de kaart van ca. 1850 staat de overgang van bos naar open landschap aangegeven; zie figuur 3. De huidige kwekerij is voorheen lange tijd als kwekerij van Staatsbos-beheer geëxploiteerd en grenst aan het landgoed van kasteel Groeneveld.

2.3 Huidige situatie

Bomencentrum is gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie C, nummers 1393 en 1394, groot respectievelijk 1 ha 30 a en 10 ca en 19 ha 86 a 33 ca. De totale grootte van het terrein bedraagt derhalve 21 ha 16 a 43 ca ofwel 211.643 m². Deze percelen zijn eigendom van Drakenburg Bomen B.V. De kadastrale informatie is als bijlage 7.1 bijgevoegd.



Figuur 4 Luchtfoto van het terrein waarop gebouwen zichtbaar zijn

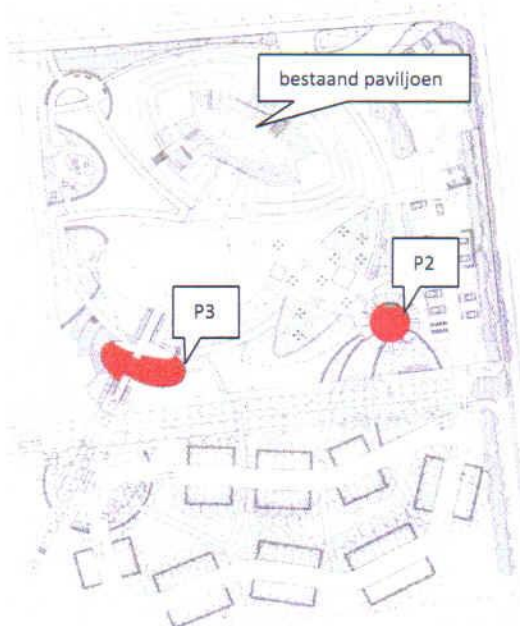
Op het terrein is een boomkwekerij aanwezig met verschillende gebouwen: het zogenaamde Groene Paviljoen, het kantoor, een loods, een directiekantoor en woonhuis en een directiekeet met bomenkuil. Op onderstaande luchtfoto's is de huidige situatie op verschillende schaal zichtbaar. De ideeëntuin (het Expositarium) en het Groene Paviljoen zijn aan de kwekerij toegevoegd als moderne communicatieve handels-elementen voor de informatievoorziening die de hedendaagse afnemer zich wenst. Het grid van de kwekerij is nog duidelijk herkenbaar conform de inrichting onder Staatsbosbeheer. De huidige bedrijfsbebouwing beslaat een oppervlakte van ongeveer 1.240 m².



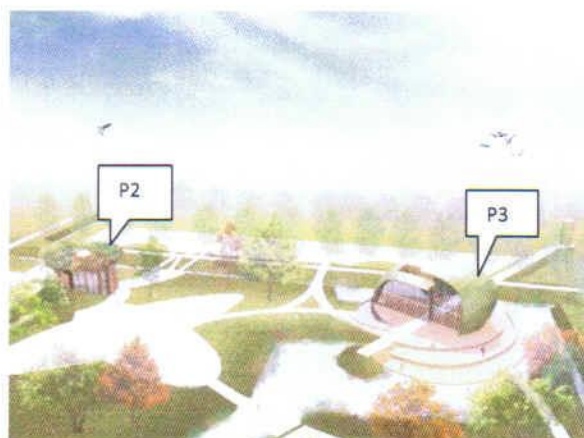
2.4 Nieuwe situatie

Bomencentrum heeft, zoals eerder opgemerkt, behoefte aan uitbreiding van haar expositie en ontvangstruimte. Het huidige Groene Paviljoen is als gevolg van een groeiend bezoekersaantal te klein geworden. Het aantal bezoekers bedraagt nu per jaar ongeveer 30.000. Naar verwachting zal dat in de toekomst groeien tot 38.000-40.000. Om het huidige knelpunt op te lossen en voor de toekomst voldoende ruimte te hebben wenst Bomencentrum in de nabijheid van het huidige Groene Paviljoen twee nieuwe paviljoens te realiseren. Het bestaande paviljoen functioneert als ontvangstruimte, waar zakelijke bijeenkomsten worden gehouden. De zakelijke bijeenkomsten dienen ter promotie van de groene producten van de onderneming.

Positionering van de twee nieuwe paviljoens ten opzichte van het reeds bestaande Groene Paviljoen in het Exposarium, de ideeëntuin van Bomencentrum, staat in onderstaande situatietekeningen (figuur 7 en 8) aangegeven.



Figuur 7 plattegrond nieuwe situatie



Figuur 8 Artist impression situering nieuwe paviljoens

Bij een maximale bezetting zijn er circa 100 personen aanwezig in het Groene Paviljoen, 25 personen in het nieuwe paviljoen P2 (ook genaamd De Wachter), 35 personen in het nieuwe paviljoen P3 (ook genaamd De Footprint) en 10 personen verspreid over de kwekerij. Het totaal aantal personen dat tegelijkertijd aanwezig is op het terrein bij een maximale bezetting is circa 170 personen. Het karakter van het bezoek is zakelijk, gericht op het aanbod van producten van de boomkwekerij.

Het paviljoen P2 is een gebouw met een bijeenkomstfunctie en bestaat uit 2 bouwlagen. De onderste bouwlaag(kelder) ligt gedeeltelijk onder maaiveld. Het maaiveld is opgehoogd tegen de kelderwanden. Het paviljoen P3 is eveneens een gebouw met een bijeenkomstfunctie en bestaat uit 3 bouwlagen. De onderste bouwlaag(kelder) ligt gedeeltelijk onder maaiveld. Het maaiveld is opgehoogd tegen de kelderwanden. De terreinoppervlakte van beide nieuwe paviljoens samen beslaat 280 m² (P2 106 m² en P3 174 m²).

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het kabinet heeft de diverse afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één *Nota Ruimte* (Ruimte voor ontwikkeling). De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. De Tweede Kamer heeft op 17 mei 2005 en de Eerste Kamer op 17 januari 2006 ingestemd met de nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant, is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De nota stelt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land. Voor zover het rijksbeleid toepasbaar is voor het plangebied wordt verwezen naar het hierna beschreven provinciaal en gemeente ruimtelijk beleid. Ten aanzien van het plangebied heeft het Rijk geen specifiek beleid opgesteld. Dit wordt aan de lagere overheden overgelaten (zie hierna).

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in het *Streekplan Utrecht 2005-2015*. Het Streekplan is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Utrecht op 13 december 2004. 'Kwaliteit', 'uitvoering' en 'samenwerking' zijn de begrippen die samen de rode draad vormen van het Streekplan. Volgens het Streekplan geldt voor Baarn een restrictief beleid, vanwege de waardevolle omgevingskenmerken en de opvangfunctie van Amersfoort. Baarn heeft, door de ligging in bosrijk gebied en de ruime opzet van enkele statige woonwijken, de uitstraling van een groene, vrij exclusieve kern. Rondom het centrum is, in noordelijke en oostelijke richting, de kern op vrij traditionele wijze uitgebreid tot de grenzen van het huidige stedelijk gebied. Het zuidelijke en het westelijke deel hebben vooral een groen en parkachtig karakter. Als per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering, is het toevoegen van rode elementen acceptabel. Hierbij gaat het Streekplan uit van het roodvoorgroen-principe.

Het terrein van Bomencentrum behoort tot het Landelijk gebied 3. Het valt buiten de rode contour rondom Baarn. Het kernbegrip van 'Landelijk gebied 3' is 'verweving van functies'. De belangrijkste karakteristieken zijn een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied, met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande, zeer extensieve woonmilieus. De verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau als op een mozaiek van gescheiden functies. De accenten in dit type gebied moeten liggen op landbouw, natuur, recreatie, water en milieu. Voor wat betreft landbouw wordt het volgende aangegeven: "Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik". Voor wat betreft natuur wordt het volgende aangegeven: "Versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden; behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; aanleg van ecologische verbindingszones als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS); in gebieden buiten de EHS kan versterking van natuurwaarden onder voorwaarden ook plaatsvinden door middel van roodvoorgroen, zoals nieuwe landgoederen; reguliere bosexploitatie is mogelijk".

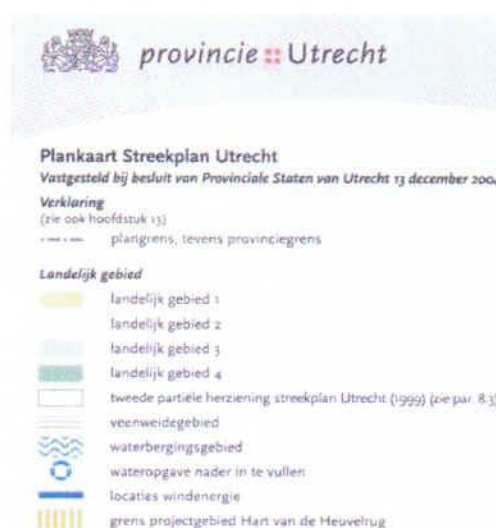
De *Ecologische Hoofdstructuur* (inclusief gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) en de Vogel- en Habitat-richtlijngebieden zijn begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabij-

heid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied al dan niet significant worden aangetast door plannen, projecten of handelingen, zal de initiatiefnemer hiernaar onderzoek moeten verrichten. Wordt een plan of project na afweging van belangen toch toegestaan, dan moet een besluit worden genomen over mitigerende en compenserende maatregelen. Het terrein van Bomencentrum ligt buiten de EHS.

Volgens het Streekplan is het een uitdaging voor de Heuvelrug 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. Hieronder (figuur 9) is een uitsnede van de plankaart van het streekplan weergegeven, evenals het bijbehorend relevante deel van de legenda (figuur 10)



Figuur 9 uitsnede Streekplankaart Utrecht 2005-2015

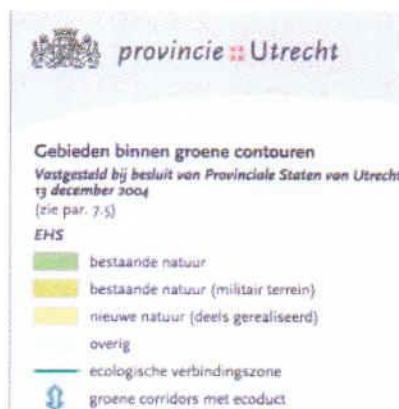


Figuur 10 uitsnede legenda streekplankis opgenomen

Binnen het Landelijk gebied valt de EHS. Vanwege de consequenties van de groene contouren is bij het streekplan een afzonderlijke kaart opgenomen van gebieden binnen de groene contouren. Deze plankaart is opgenomen in de bijlagen (bijlage 7.2). Het plangebied grenst aan bestaand natuurgebied dat onder de EHS. Een uitsnede van deze kaart is hieronder opgenomen (figuur 11), met het relevante deel van de legenda (figuur 12).



Figuur 11 Uitsnede kaart gebieden groene contouren



Figuur 12 Uitsnede legenda

Vanwege de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt het streekplan per 1 juli 2008 aangemerkt als provinciale structuurvisie. Met het oog op de inwerkingtreding van de Wro heeft een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan plaatsgevonden in de vorm van de Beleidslijn nieuwe Wro, die bij besluit van Provinciale Staten van 23 juni 2008 is vastgesteld. Waar het betreft zaken van 'provinciaal belang' hebben Provinciale Staten op 21 september 2009 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De verordening is op 24 december 2009 in werking getreden en heeft tot doel de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992 gemeente Baarn (vastgesteld bij raadsbesluit van 27 oktober 1993 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht van 14 juni 1994) van toepassing. Dit plan kent aan het plangebied de bestemming Boomkwekerij toe. De op de plankaart voor Boomkwekerij aangewezen gronden zijn bestemd voor het kweken en opslaan van en de groothandel in bomen, heesters en struiken. Door het plangebied loopt een gasleiding, die ook aangeduid is op de plankaart met de aanduiding 'gasleiding'. De planvoorschriften geven aan dat voor de gasleiding binnen het plan een afzonderlijke regeling geldt (artikel 30 van de voorschriften). Die afzonderlijke regeling stelt regels als gebouwd wordt binnen een strook van 5 meter vanaf de gasleiding. Dat is voor de nieuwe paviljoens niet het geval. Het dichtstbij gelegen paviljoen (P2) wordt gebouwd op ruim 145 meter afstand van de gasleiding; paviljoen P3 komt nog verder van de gasleiding.

De Bebouwingsvoorschriften van dat plan bepalen ten aanzien van bedrijfsgebouwen en overkapte bouwwerken geen gebouwen zijnde dat tot ten hoogste 1% van het bestemmingsvlak mag worden gebouwd. In casu is dat ruim 2.100 m² (oppervlakte Bomencentrum 211.643 m²). Aangezien de huidige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen een oppervlakte beslaat van 1.240 m² en de door de nieuwe folies/paviljoens toe te voegen oppervlakte 280 m², voldoet het plan qua toegestane oppervlakte aan het vigerende plan. Vanwege de bijzondere vorm van de nieuwe folies is de goothoogte lastig te bepalen; er is technisch gezien geen sprake van een goot, omdat gevel en dakbekleding gebogen in elkaar overlopen.

Overig ruimtelijk beleid gemeente Baarn

1. Gebiedsvisie Drakenburgergracht

In november 2006 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Drakenburgergracht vastgesteld. In deze gebiedsvisie is voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van omgekeerde integratie op de terreinen van zorginstellingen Sherpa en Amerpoort, de aanleg van bos in het kader van de rood-voor-groen compensatie en het onder voorwaarden realiseren van nieuwe recreatieve functies. In het voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht wordt de gebiedsvisie verder uitgewerkt.

2. Gebiedsvisie De Aanvulling

Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen op het eerdere ontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht heeft het college van burgemeester en wethouders van Baarn besloten zich te beraden op de wijze waarop het beste met de zienswijzen omgegaan kan worden. Dit heeft geresulteerd in de 'aanvulling gebiedsvisie Drakenburgergracht recreatieve ontwikkelingen' kortweg De Aanvulling. In De Aanvulling worden antwoorden gegeven op hoe wordt aangesloten op de wensen van alle zienswijzen. De aanvullende visie geeft ten aanzien van de uitbreiding (met 2 paviljoens van) het Bomencentrum aan dat 'deze hand in hand gaat 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 bijeen-

komsten, krijgt het Bomencentrum een meer publieke functie die gericht is op de zakelijke markt.' Na de gebiedsvisie is het bestemmingsplan opnieuw als voorontwerp in procedure gebracht.

3. Voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht

De gemeente Baarn heeft een voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht in procedure gebracht. Dit ontwerpplan merkt over het Bomencentrum het volgende op:

5. 3. Toekomstige situatie

....

Bomencentrum

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. Er dient daarbij een relatie te blijven tussen de showtuin en de boomkwekerijfunctie. De showtuin moet ten dienste staan van de boomkwekerij. Het houden van zakelijke bijeenkomsten moet dienen ter ondersteuning van de boomkwekerijfunctie. Er hoeft geen directe relatie te zijn tussen het type zakelijke bijeenkomsten en de boomkwekerijfunctie. Horeca en (dag)recreatie zijn uitgesloten. Wel is catering ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten mogelijk.

Het Bomencentrum heeft de mogelijkheid om 613 m² bebouwbaar oppervlak te benutten, 401 m² uit 'oude rechten' conform het vigerende, thans geldende bestemmingsplan en 212 m² 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 m² en één follie van 174 m², gezamenlijk 280 m². 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 m² aangehouden: 401-280 = 121 m².

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 m²) 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 m² kan bebouwen (dus zonder de mogelijkheid van ontvangst voor zakelijke bijeenkomsten).

Nieuwe ontwikkelingen

Met het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan worden in planologische zin concreet de volgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

....

- natuur op een deel van het terrein van het Bomencentrum en de mogelijkheid voor het houden van zakelijke bijeenkomsten ter ondersteuning van de kwekerij-functie;

....

Het voorontwerpplan haalt verder aan hetgeen de aanvullende gebiedsvisie omtrent het Bomencentrum verwoord. Bij besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Baarn 9 maart 2004 is het Bomencentrum toegezegd dat de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan (het hiervoor aangehaalde voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht) een jaarlijkse jazzparty wil faciliteren. Voor het Bomencentrum is een speciale regeling opgenomen die het mogelijk maakt in de showtuin van de kwekerij zakelijke bijeenkomsten te houden. Er dient daarbij een relatie te blijven tussen de showtuin en de boomkwekerijfunctie. De showtuin moet ten dienste staan van de boomkwekerij. Het houden van zakelijke bijeenkomsten moet dienen ter ondersteuning van de boomkwekerijfunctie. Er hoeft geen directe relatie te zijn tussen het type zakelijke bijeenkomsten en de boomkwekerijfunctie. Verder vermeldt het voorontwerp bestemmingsplan dat een verbetering van de verkeersafwikkeling, met name het vrachtverkeer, aandacht vraagt.

Het terrein van Bomencentrum aan de Zandheuvelweg valt in het voorontwerp plan onder de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij'. Er zijn meerdere bouwvlakken op de plankaart aangegeven met daarin een aanduiding voor de hoeveelheid bebouwing die gerealiseerd mag worden binnen dat vlak. Tevens is een specifieke regeling opgenomen met betrekking tot de activiteiten die plaatsvinden in de showtuin. Op een gedeelte van het terrein is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - showtuin' gelegd. De showtuin moet ten dienste staan van de boomkwekerij en mag daarnaast gebruikt worden voor zakelijke bijeenkomsten. De regels behorende bij de genoemde bestemming zijn als bijlage (7.3) bijgevoegd; evenals als een uitsnede uit plankaart (bijlage 7.4). De bouwhoogte van de paviljoens – de hoogte van het hoogste paviljoen (P3) bedraagt 9 meter – past binnen de regels van het voorontwerpplan. De maximum te bouwen oppervlakte voor zowel het Groene Paviljoen als de twee nieuw te bouwen paviljoens bedraagt volgens de verbeelding behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan 485 m². Het bouwplan voor de twee nieuwe paviljoens heeft, zoals eerder opgemerkt, een oppervlakte van 280 m². Het Groene Paviljoen heeft een oppervlakte van 205 m².

Een gedeelte van de gronden behorende bij het Bomencentrum, wordt omgezet worden in natuur. Het betreft een strook van totaal groot 7.500 meter. Deze gronden zijn onder de bestemming 'Natuur' gebracht. Binnen 1 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moeten de gronden als 'natuur' zijn ingericht.

In reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht heeft de Provincie Utrecht aandacht gevraagd voor ondermeer en samenhangend stelsel van natuurgebieden (o.a. EHS) en een goed waterhuishoudkundig systeem. De provincie wijst er op dat weliswaar voor projecten buiten de EHS het nee, tenzij-regime geldt, maar dat projecten nabij de EHS kunnen leiden tot significante aantasting en daarom nader onderzocht moeten worden. Belangrijk daarbij is dat ze niet onder de saldobenadering gebracht kunnen worden. Specifiek over het Bomencentrum merkt de Provincie in haar brief van 22 april 2010 aan Burgemeester en wethouders van Baarn nog op:

Het bomencentrum

Het bomencentrum heeft volgens het geldende bestemmingsplan nog een bebouwingscapaciteit van 410 m² ten behoeve van de boomkwekerij. Een deel van deze bebouwingscapaciteit kan volgens het voorliggende voorontwerpplan worden benut voor het realiseren van twee folies (106 m² en 174 m²). De folies en het al bestaande zogenaamde "Groene Paviljoen" mogen gebruikt worden voor zakelijke bijeenkomsten. Deze bijeenkomsten, zo zegt de toelichting, moeten dienen ter ondersteuning van de boomkwekerijfunctie. Er hoeft evenwel geen directe relatie te zijn tussen het type zakelijke bijeenkomsten en de boomkwekerijfunctie. Het resterende deel van de bebouwingscapaciteit is bedoeld voor de kwekerij (met uitsluiting van de mogelijkheid voor zakelijke bijeenkomsten).

De gebruiksmogelijkheden die u biedt voor de twee folies sluiten aan bij de bestaande niet-agrarische kwekerij-activiteiten. Deze uitbreiding van een al bestaande functie zal naar mijn mening niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van het gebied. Ook hier wordt een hoogwaardige invulling voorgestaan. Gelet ook op de ligging van het perceel nabij infrastructuur en de kern Baarn kan ik hiermee instemmen. Ik heb daarbij nadrukkelijk in ogenschouw genomen dat het bieden van deze bouw- en gebruiksmogelijkheden nauw samenhangt met de aan de westzijde van het bomencentrum geboden ruimte voor natuurontwikkeling op een strook van 7500 m².

3.4 Conclusie

Als algehele conclusie kan worden gesteld dat het plan niet in strijd is met rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. Ook past het plan in de gemeentelijke gebiedsvisie (Drakenburgergracht + Aanvulling). Het plan past met name qua gebruik niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992 gemeente Baarn", maar het plan past wel binnen het in procedure zijnde bestemmingsplan Drakenburgergracht.

4. Gevolgen van het project

4.1 Ruimtelijk

Bomencentrum is gevestigd op een unieke locatie tussen Hilversum en Baarn, in het open slagenland-schap, grenzend aan het landgoed van Kasteel Groeneveld aan de noordzijde van de gemeente Baarn, na-bij de afrit van de A1. De toegankelijkheid en de uitstraling van de locatie dragen bij aan de afzet van de boomkwekerij. De locatie is uitermate geschikt voor de ontvangst van kleine tot middelgrote aantallen bezoekers in de context van wat tegenwoordig wel “zakelijk toerisme” wordt genoemd. De uitbreiding van het centrum met 2 nieuwe paviljoens is het gevolg van toenemende belangstelling van de markt voor het product dat Bomencentrum op haar locatie aan de Zandheuvelweg 7-sub aanbiedt. De groene uitstra-ling van Bomencentrum is uitzonderlijk en past dan ook bij uitstek in het door de gemeente Baarn zo ge-wenste bos- en landgoedkarakter van het gebied. Gelegen op één lijn met Paleis Soestdijk en Kasteel Groeneveld ondersteunen het Groene Paviljoen en de nieuwe ontvangstgebouwen mede de naamsbe-kendheid en het positieve imago van zowel Baarn als van de provincie Utrecht. Het bedrijf is een bij uit-stek ‘groen’ bedrijf, niet alleen vanwege haar werkzaamheden als kwekerij, maar ook vanwege duur-zaamheid.

Bomencentrum heeft eerder het Groene Paviljoen gerealiseerd. Dit paviljoen is in 2001 ontworpen en ge-bouwd volgens de Feng Shui filosofie. Die leert ons dat ons gevoel en handelen in belangrijke mate mede worden beïnvloed door de omgeving waarin wij ons bevinden. Asymmetrische vormen en natuurlijke ma-terialen, voornamelijk hout, vormen de bron voor harmonie, energie en inspiratie: belangrijke ingrediën-ten voor het succes van de bijeenkomsten die hier worden georganiseerd. Het gebouw is letterlijk en fi-guurlijk veelzijdig. Bij ontwerp, bouw en gebruik zijn CO₂ neutraal en maatschappelijk verantwoord on-dernemen centrale -en vanzelfsprekende- begrippen. De bovenverdieping van het gebouw, de transpa-rante en lichte ruimte, waar gasten doorgaans worden ontvangen, heeft de vorm van een geslepen dia-mant. De ruimte presenteert zich als een visuele eenheid met de fraaie omgeving. De onderste verdieping is afgeleid van een oosterse boom met een breed groeiend beschermend bladerdak en is een uitstekende locatie voor inspirerende bijeenkomsten en vergaderingen.

In dezelfde stijl en met dezelfde filosofie worden de 2 nieuwe paviljoens als satellieten bij het Groene Pa-viljoen gerealiseerd. De architectuur zal door haar innovativiteit en creativiteit niet alleen het landschap verfraaien, maar ook bijdragen aan een grotere bewustwording op het gebied van duurzaam onderne-men. De gebouwen zullen volledig uit duurzaam geproduceerde materialen worden opgetrokken. Een-maal in gebruik zullen zij volledig klimaatneutraal en CO₂-neutraal functioneren.

Eerder is aangegeven dat de oppervlakte van de paviljoens (het Groene Paviljoen en de beide nieuw te bouwen paviljoens) totaal 485 m² bedraagt. Volgens de verbeelding is slechts 485 m² aan bebouwde op-pervlakte toegestaan. Het Groene Paviljoen is reeds een aantal jaren aanwezig en heeft een oppervlakte van 205 m². Volgens het voorontwerp bestemmingsplan dienen de twee nieuwe paviljoens een totale op-pervlakte hebben van 280 m². Samen met het Groene Paviljoen komt de totale oppervlakte al 485 m².

Met het voorgenomen bouwplan wordt een hoogwaardige invulling van het terrein van Bomencentrum voorgestaan. Deze wordt versterkt door de geboden ruimte voor natuurontwikkeling op een strook grond aan de westzijde van het terrein. Mede gelet op het feit dat het terrein goed ontsloten wordt, nabij infra-structuur en de kern van Baarn ligt, kan geconcludeerd worden dat het bouwplan ruimtelijk gezien past in de omgeving.

4.2 Functioneel

De voorgestane activiteiten van Bomencentrum dienen nadrukkelijk het economisch belang van de regio. Als gevolg van het bouwplan zal niet alleen de werkgelegenheid bij Bomencentrum toenemen, ook de economische activiteit bij de toeleverende bedrijven zal zich vergroten. Tevens is uit onderzoek bekend, dat éénzesde van het aantal bezoekers voorafgaand aan hun komst naar, of in aansluiting op hun bezoek aan het Groene Paviljoen de middenstand in de regio bezoekt.

Het terrein rondom het plangebied wordt momenteel gebruikt als boomkwekerij, en bevat daarnaast nog een aantal bouwwerken dienende als: kantoor, woning, opslag, en bijeenkomst. De nieuwe bouwwerken zullen, net als het bestaande Groene Paviljoen, een zakelijke bijeenkomstfunctie krijgen. In een overeenkomst tussen de gemeente Baarn en Bomencentrum is vastgelegd dat de laatstgenoemde partij bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied door een deel van de kwekerij om te zetten in 7.500 m² natuur, zodat nog meer dan thans het geval is, sprake kan zijn van een natuurlijke overgang naar het aangrenzende natuurgebied. De gewenste uitbreiding door Bomencentrum past dan ook volledig in het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht.

Als toevoeging aan het Bomencentrum past het bouwplan functioneel in de gewenste ontwikkeling van het gebied waarvan het bomencentrum en bijbehorende kwekerij deel uitmaken.

4.3 Verkeer

De ontsluitingswegen van het plangebied zijn onder een specifieke bestemming gebracht, namelijk de bestemming 'Verkeer'. De Zandheuvelweg vormt de primaire ontsluitingsweg van het terrein van Bomencentrum. Door toename van het bezoekersaantal zal ook het aantal verkeersbewegingen van en naar het Bomencentrum enigszins toenemen. Dit aantal wordt grofweg geschat op 30 tot 40 per dag. Deze toename van verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan is uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar, de Zandheuvelweg kan dit gemakkelijk aan. Ontsluiting van het terrein van Bomencentrum zal plaatsvinden via de bestaande uitrit op de Wildenburglaan.

Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van de 2 ontvangstpaviljoens wordt het type parkeerplaats dat zal worden uitgevoerd: geclusterde, gebouwde parkeervoorziening met als rekenfactor in de parkeernorm 1,0. Als aanduiding van de ruimtelijke context wordt aangehouden: buitengebied. De definitie van de instelling, waaronder de betreffende ontvangstpaviljoens vallen, staat gerubriceerd als: evenementenruimte / congresruimte. Volgens het CROW geldt als ondernorm 5,0 x BVO/100 en als bovennorm 8,0 x BVO/100. Het totaal aantal m² BVO voor de beide ontvangstpaviljoens bedraagt afgerond 750 m². Dat betekent dat conform de ondernorm minimaal 38 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en dat conform de bovennorm minimaal 60 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Als additieve eis geldt dat per 60 parkeerplaatsen er 1 invalidenparkeerplaats dient te worden voorzien. In de inrichting van het terrein zullen in werkelijkheid 134 parkeerplaatsen worden uitgevoerd, waarvan 2 invalidenparkeerplaatsen, ten behoeve van de twee nieuwe ontvangstpaviljoens. Een situatieschets van de nieuwe situatie is als bijlage bijgevoegd (bijlage 7.5).

4.4 Bodemkwaliteit

In 1995 is er voor het laatst een uitgebreid bodemonderzoek in en rondom het plangebied gedaan. Dit onderzoek concludeerde dat er in de grond geen verhoogde concentraties van verontreinigingen zijn aangetroffen. In de daaropvolgende jaren heeft het gehele terrein van Bomencentrum geen functieverande-

ring ondergaan, is de bodemsamenstelling daarmee niet veranderd en kan worden geconcludeerd dat de resultaten van genoemd rapport nog steeds representatief zijn voor het bouwplan. Niettemin is recent in het kader van het bouwplan op beide locaties van de nieuw te bouwen paviljoens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd (bijlage 7.6). In de bodem is cadmium licht verhoogd aangetoond; in het grondwater is barium licht verhoogd aangetoond. Beide constateringën leiden niet tot de noodzaak van een nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het te nemen projectbesluit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen kan, ongeacht de resultaten van laatstgenoemd onderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing. Er blijkt qua bodemkwaliteit geen belemmering voor het bouwplan te bestaan.

4.5 Geluid

De Wet Geluidhinder geeft aan dat bij geluidgevoelige bestemmingen rekening gehouden moet worden met de geluidbelasting op de gevels. Geluidgevoelige bestemmingen zijn ondermeer woningen, scholen, verzorgingstehuizen, etc. Een boomkwekerij en gebouwen ten behoeve van het houden van zakelijke bijeenkomsten zijn geen geluidgevoelige bestemmingen.

In het kader van het in procedure zijnde bestemmingsplan Drakenburgergracht heeft de gemeente Baarn een akoestisch onderzoek laten uitvoeren (DHV, oktober 2010). In dit onderzoek is de uitbreiding van Bomencentrum met 2 nieuwe paviljoens ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten en, als gevolg daarvan, de toename van het aantal verkeersbewegingen, meegenomen. De uitbreiding van het gebruik van het Bomencentrum met de realisering van de twee nieuwe paviljoens leidt niet overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de Zandheuvelweg.

Zowel ten aanzien van de paviljoens zelf als vanwege de effecten op de omgeving is geen sprake van overschrijding van geluidsnormen die het bouwplan in de weg zouden kunnen staan.

4.6 Milieuzonering

Veel bedrijven hebben een belasting op de directe omgeving. Dit kan zijn vanwege nevenactiviteiten of de activiteiten van het bedrijf zelf. Voor het Bomencentrum zijn niet direct duidelijke richtafstanden op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" aan te geven. Het bedrijf is in dit verband wellicht het best passen bij de definitie Overige zakelijke dienstverlening c.q. congrescentra. Daarvoor geldt de grootste richtafstand van 10 meter (geluid). Er zijn echter geen geluidgevoelige objecten in de omgeving althans zeker niet binnen een straal van 10 meter. Er zijn ook geen milieuhinderlijke bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het bouwplan. Geur, stof, geluid en gevaar vormen derhalve geen belemmering voor het uitvoeren van het bouwplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Het bouwplan zelf heeft geen nadelige effecten op de luchtkwaliteit. Wel nemen door toename van het bezoekersaantal de verkeersbewegingen van en naar het Bomencentrum toe. Die verkeersbewegingen hebben een enigszins nadelig effect op de luchtkwaliteit. De vraag is daarom of dit nadelige effect dermate ernstig is dat normen worden overschreden die realisatie van het plan in de weg zouden kunnen staan.

In het kader van het in procedure zijnde bestemmingsplan Drakenburgergracht heeft de gemeente Baarn een onderzoek naar de luchtkwaliteit laten uitvoeren (DHV, oktober 2010). In dit onderzoek is de uitbrei-

ding van het Bomencentrum met 2 nieuwe paviljoens ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten en, als gevolg daarvan, de toename van het aantal verkeersbewegingen, meegenomen. Het rapport concludeert dat, ten aanzien van luchtkwaliteit voor NO₂ en PM₁₀ de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit in 2011 en 2015 niet worden overschreden.

Verder wordt aangegeven dat de Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directie koppeling tussen ruimtelijke orderingsprojecten en luchtkwaliteit. De directie koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets worden gedaan. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn.

De nieuwe Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL;

Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daar eerder ingevolge deze regelgeving projecten tot 500 woningen werden aangemerkt als een NIBM-project, kan zeker voor dit geval, waar het gaat over de bouw van 2 nieuwe paviljoens en de beperkte toename van bezoekers, gelden dat er sprake is van 'niet in betekenende mate'. Er behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van het beoogde bouwplan.

4.8 Externe veiligheid

Het terrein van het Bomencentrum binnen het plangebied van het toekomstig bestemmingsplan Drakenburgergracht. In het kader van dat bestemmingsplan heeft de gemeente Baarn een onderzoek laten verrichten naar de aspecten van externe veiligheid met betrekking tot het bestemmingsplangebied (DHV, oktober 2010, bijlage 7.7). De uitkomsten van het onderzoek zijn ook relevant voor het onderhavige bouw-

plan. Het terrein van Bomencentrum wordt geraakt door een (hoge druk) gastransportleiding, die ligt in of nabij de berm van de Zandheuvelweg.

Het rapport van DHV komt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Gemeente Baarn is voornemens in het gebied Drakenburgergracht, gelegen tussen de rijksweg A1 en de rijksweg A27, een wellness-centrum, hotel, circa 170 woningen en compensatie in de vorm van bos te realiseren. In de omgeving van het plangebied zijn zes risicobronnen aanwezig die relevant zijn vanuit het oogpunt van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om:

- Het transport van aardgas door aardgastransportleidingen A-510-01, W-500-01 en de W-533-01;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A1;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A27;
- het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Hilversum-Amersfoort.

Voor elk van deze risicobronnen is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. De conclusies van deze risicoberekeningen zijn hierna beschreven.

Conclusies

Plaatsgebonden risico

De rijksweg A1, rijksweg A27, het spoortraject Hilversum-Amersfoort en de aardgastransportleidingen hebben geen 10-6 PR-contour/veiligheidszone. Deze transportassen leveren daarom geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan Drakenburgergracht.

Groepsrisico

Rijksweg A1: De nieuwbouwlocaties die in het bestemmingsplan Drakenburgergracht mogelijk worden gemaakt, leiden niet tot een toename van het groepsrisico in de berekeningen. Het groepsrisico in de toekomstige situatie neemt licht af ten opzichte van de huidige situatie. Deze afname van het groepsrisico wordt veroorzaakt door de verbreding van de A1. Door deze verbreding wordt in het rekenpakket RBMII het aantal mogelijke uitstroompunten van gevaarlijke stof over de breedte van de weg groter. Doordat de bevolking zich voornamelijk aan één zijde van de A1 bevindt zullen er uitstroompunten worden doorgerekend die in de toekomstige situatie verder van de bevolking afliggen dan in de huidige situatie. Het groepsrisico ligt echt wel boven de oriëntatiewaarde, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie.

Rijksweg A27: De nieuwbouwlocaties die in het bestemmingsplan Drakenburgergracht mogelijk worden gemaakt, leiden tot een lichte toename van het groepsrisico. De toename van het groepsrisico in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de geplande verbreding van de weg. Het groepsrisico ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde.

Spoortraject Hilversum – Amersfoort: Het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied zelf heeft een beperkte invloed op de toename van het groepsrisico. Het groepsrisico ligt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde.

Aardgastransportleidingen: Voor de aardgastransportleidingen W-500-01 en A-510-01 neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename wordt veroorzaakt door de realisatie van het plangebied. Voor de relevante aardgastransportleidingen ligt het groepsrisico zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde.

Aanbevelingen

Conform de Circulaire RNVGS dient bij een toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico door het bevoegd gezag verantwoord te worden. Dit betekent dat voor de Rijksweg A1, het spoortraject Hilversum – Amersfoort en aardgastransportleidingen W-500-01 en A-510 het groepsrisico verantwoord moet worden. Voor de Rijksweg A27 dient het groepsrisico te worden ver-

antwoord wanneer het besluit voor de verbreding van A27 eerder wordt vastgesteld dan dit bestemmingsplan. De verbreding van de Rijksweg A27 is dan een autonome ontwikkeling. Voor de onderbouwing van externe veiligheid in het bestemmingsplan is verder van belang dat naar alle waarschijnlijkheid per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking treedt. Als het bestemmingsplan na deze datum in procedure wordt gebracht is het nodig om ook aan dit besluit te toetsen. Overigens veranderen de conclusies daarmee niet. Het enige wat verandert, is dat voor buisleidingen aan dit nieuwe besluit wordt getoetst in plaats van aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Gezien deze conclusies en aanbevelingen zijn voor het bouwplan van Bomencentrum de aardgastransportleidingen W-500-01 en A-510-01, de spoorverbinding Hilversum-Amersfoort en de A1 relevant. De afstand van het dichtstbij gelegen paviljoen (P2) tot gasleiding A-510-01 is ongeveer 145 meter. De inventarisatieafstand hiervoor bedraagt 240 meter; beide paviljoens vallen daar binnen. Hoe beperkt ook, het groepsrisico neemt door toename van het aantal bezoekers toe. Het rapport geeft echter aan dat het groepsrisico in de toekomstige situatie in relatie tot de genoemde risicobronnen onder de oriëntatiewaarde blijft.

Inmiddels (per 1 januari 2011) is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden en vormt thans toetsingskader voor het onderhavige bouwplan. Het rapport van DHV geeft eveneens aan dat de conclusies door deze nieuwe wetgeving niet wijzigen. Gesteld kan worden dat de toename van het groepsrisico als gevolg van het bouwplan voor de nieuwe paviljoens aanvaardbaar kan worden geacht en dat het bouwplan voldoet aan de wettelijke eisen in verband met externe veiligheidsaspecten.

4.9 Wateraspecten

Water – beleid

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 en het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003). Het beleid is gericht op het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. 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 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. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de ‘watertoets’ die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen voordat een plan in procedure wordt gebracht.

Het watersysteem - algemeen

Het terrein van Bomencentrum maakt deel uit van een groot dekzandgebied dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van dekzandruggen en lager gelegen gebieden. Het wordt gerekend tot de infiltratiegebieden. Deze gebieden kennen overwegend diepe grondwaterstanden. In de omgeving van het terrein van Bomencentrum is dan ook geen sprake van wateroverlast. De aan het terrein grenzende kavelsloten behorend niet tot de primaire watergangen, maar staan daar wel mee in verbinding en wateren er op af. Het Bomencentrum heeft geen invloed op het waterpeil in de aangrenzende sloten.

Riolering

Bij de randvoorwaarden voor de riolering is de trits 'schoonhouden - scheiden – afvoeren' van belang. Dit houdt onder andere in dat het waterschap (Vallei en Eem) zoveel mogelijk wil voorkomen dat schoon hemelwater tot afvoer naar de zuivering komt. Het terrein van Bomencentrum 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 is aangelegd als een drukriolering. Hemelwater komt hier niet op. Opgave is de hoeveelheid hemelwater te bergen op het eigen terrein om daarmee een snelle afvoer te kunnen bufferen. Hierbij wordt als vuistregel genomen dat 5 à 10% van de bruto planoppervlakte beschikbaar moet zijn voor waterberging. Wateroverlast komt gezien hoogteligging en bodem niet voor. Dit geldt ook voor grondwateroverlast.

Het terrein van Bomencentrum 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.

Het bouwplan beoogt geen verandering te brengen in het watersysteem van het terrein en het aangrenzende gebied. Het waterschap stelt als eis dat voor een eventuele toename van verharding 8 tot 10% van de oppervlakte moet worden gecompenseerd in de vorm van waterberging. Dit kan door het creëren van nieuw oppervlaktewater of door het verbreden van bijvoorbeeld de bestaande waterlopen. Ten aanzien van het bouwplan van Bomencentrum heeft het waterschap aangegeven dat de extra hoeveelheid verharding beperkt is en dat extra waterberging niet nodig is. Aansluiting van de huidige gebouwen en de nieuwe gebouwen op de openbare riolering vindt plaats in het kader van het bouwplan.

Het waterschap Vallei en Eem heeft de toename in verhard oppervlak beschouwd en daarnaast ook de wijze van afvoeren van hemelwater en vuilwater. De toename bebouwd oppervlak als gevolg van de twee nieuwe paviljoens bedraagt 280 m². De toename verhard oppervlak, als gevolg van de aanleg van extra parkeerplaatsen en pad, bedraagt maximaal 1.200 m². Dat is maximaal, omdat Bomencentrum de parkeerplaatsen zo min mogelijk wil verharden. De totale maximale toename van verharding bedraagt ongeveer 1.480 m². Daarmee is de toename van verharding kleiner dan 0,25ha/2.500 m². Het waterschap heeft hierover aangegeven dat er geen eisen zullen worden gesteld om extra verhard oppervlak te compenseren.

Alle gebouwen dienen qua riolering aangesloten te zijn op het gemeentelijk rioolstelsel. Indien een gebouw op meer dan 40 meter van het gemeentelijk rioolstelsel ligt, kan een gemeente ontheffing verlenen. Er dient dan wel een goed alternatief aanwezig te zijn voor de afvoer van rioolafvalstoffen. Omdat het paviljoen 'Footprint' en het kantoor op meer dan 40 meter van het gemeenteriool liggen wordt onderzocht of ontheffing van het Bouwbesluit mogelijk is. Voorwaarde daarbij is dat er geen vuilwater op het oppervlaktewater wordt geloosd. Aan die voorwaarde wordt voldaan. De vuilwaterafvoer van het bestaande Groene Paviljoen gaat momenteel nog via een septictank naar het oppervlaktewater, maar wordt gelijktijdig met de uitvoering van de twee nieuwe paviljoens via een persleiding aangesloten op het gemeenteriool. De bedrijfswoning aan de Wildenburglaan, de 2^e bedrijfswoning midden op het terrein en paviljoen 'Wachter' worden eveneens op het gemeenteriool aangesloten. De hemelwaterafvoer geschiedt door middel van lozing op oppervlaktewater, vanwege de eis van de Provincie het hemelwater zo min mogelijk naar de waterzuivering te leiden. Om grondwatervervuiling door het aan de oppervlakte lozen van hemelwater te voorkomen, worden verschillende preventieve maatregelen genomen. Het hout wordt verwerkt zonder verduurzamingsmiddelen en de goten (voor zover aanwezig) worden van een materiaal vervaardigd dat geen stoffen afgeeft aan zijn omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan de geldende eisen voor een goede waterhuishouding, mede omdat tevens een verbetering plaatsvindt van de huidige situatie door aankoppelen van verschillende objecten op het gemeenteriool.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) gaat over de samenhangende structuren die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de provincie. Op de CHS-kaart is een gedeelte van plangebied aangeduid met 'archeologie'. Op de visiekaart behoort het plangebied echter niet tot de gebieden met aanduiding 'eisen stellen archeologie'. Wel behoort een klein gedeelte van het plangebied tot de gebieden aangeduid met 'eisen stellen gebieden'. Bij 'eisen stellen archeologie' dient een archeologische toets te worden uitgevoerd. In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (Vestigia, oktober 2010, bijlage 7.8). De plangrens van het onderzoeksgebied voor dit archeologisch onderzoek beslaat niet geheel het terrein van Bomencentrum. Zo ligt het gedeelte waar de twee te bouwen paviljoens zullen worden gerealiseerd niet binnen het onderzoeksgebied. Niettemin is uit het onderzoek en met name uit de kaart (nr. 2) met de locatieboorpunten af te leiden dat het terrein waar de paviljoens komen een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Op de plankaart/verbeelding behorend bij genoemd voorontwerpplan is dit terreingedeelte dan ook niet aangegeven als gebied met archeologische verwachtingswaarde.

Gesteld kan worden dat het bouwplan geen afbreuk doet aan archeologische waarden van het gebied.

4.11 Ecologie, groen, natuur en landschap

In het voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht wordt met het oprichten van een conferentiecentrum op terrein van de bomenkwekerij met de ontwikkeling van een 20 meter brede natuurstrook (met een oppervlakte van 7.500 m²) aan de westzijde van het Bomencentrum en de mogelijkheid voor het houden van zakelijke bijeenkomsten rekening gehouden. Deze ontwikkeling is in het kader van de planvorming getoetst aan aspecten van ecologie, groen, natuur en landschap. In opdracht van de gemeente Baarn heeft Grontmij in augustus 2010 een rapport uitgebracht waarbij de voorgenomen ontwikkelingen zijn getoetst aan de EHS en de Flora- en faunawetgeving. In het rapport wordt expliciet vermeld dat het bouwplan van Bomencentrum (het oprichten van genoemd conferentiecentrum inclusief de uitbreiding met twee nieuwe paviljoens) is meegenomen in de rapportage. Het rapport is ter informatie bijgevoegd (bijlage 7.9). Voor zover relevant voor genoemd bouwplan worden de resultaten van genoemd onderzoek hierna weergegeven, evenals de verwoording in genoemd bestemmingsplan.

EHS

De wijze waarop de provincie Utrecht omgaat met de bescherming van de EHS is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de provinciale ruimtelijke verordening (vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten op 21 september 2009). Op gronden die behoren tot een gebied dat is aangeduid als 'Groene contour' hebben bestemmingen en regels betrekking die zijn gericht op de bescherming van de aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. De groene contour begrenst gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of ontwikkelingen die weliswaar buiten de groene contour liggen, maar wel in de nabijheid zijn (ook) niet toegestaan als deze de kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Ook hiervoor kan dus het 'nee, tenzij'-regime

gelden. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan de zgn. saldobenadering worden toegepast.

Het terrein van Bomencentrum ligt (net) buiten de EHS (zie ook paragraaf 3.2). Bezien zal moeten worden of van een significante aantasting sprake is. De bouw van de twee nieuwe paviljoens en het gebruik van de paviljoens als zakelijke ontvangstruimte/conferentieruimte kan niet worden gezien als significante aantasting. Wel zal enige extra menselijke verstoring optreden door het groeien van de bijeenkomstcapaciteit. Ook het autoverkeer en de daaraan gerelateerde geluids- en milieubelasting zal enigszins toenemen, evenals de verlichting op het terrein. Vanwege deze extra belasting zal Bomencentrum een compenserende maatregel treffen door een (westelijk gelegen) gedeelte van de kwekerij 'terug te geven' aan de natuur. Bomencentrum zal een strook met natuurvriendelijke oevers en natuurbos aanleggen aan westzijde van het centrum, direct grenzend aan de EHS. De oppervlakte van de compensatiegrond bedraagt 7.500 m². Deze ontwikkeling draagt bij aan de robuustheid van de EHS, door areaalvergroting van natuur en doordat de bosstrook als een bufferzone kan functioneren. Dankzij deze bufferende werking zal de extra aanwezigheid van mensen op het terrein van het Bomencentrum niet voor extra verstoring van de EHS zorgen. Ook negatieve invloed door verlichting zal niet optreden aangezien de gebouwen voor zakelijke bijeenkomsten op voldoende afstand zijn gepland. De Provincie Utrecht heeft aangegeven met het bouwplan voor de paviljoens en de functie van de paviljoens in combinatie met genoemde compensatie te kunnen instemmen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet biedt de juridische basis voor de bescherming van soorten. Anders dan de bescherming van de EHS is de Flora- en faunawet overal van toepassing, ook buiten natuurgebieden. Zoals in het kader van de aspecten met betrekking tot de EHS is opgemerkt, ligt het bouwplan in een gebied dat buiten EHS valt.

Het terrein van Bomencentrum ligt in de nabijheid van een bos-grasverbinding voor onder meer de das. Door de bouw van de twee paviljoens waar zakelijke bijeenkomsten worden gehouden zal de activiteit bij Bomencentrum wel toenemen. Het voornoemde onderzoeksrapport van Grontmij geeft aan dat de das vooral 's nachts ('s zomers echter ook al kort voor zonsondergang) foerageert en dat zij niet zal worden verstoord door de bezoekers. Door de aan te leggen natuurstrook op het terrein van het bomencentrum goed toegankelijk te maken kan de gras-bos verbinding voor de das worden versterkt.

Er kan worden geconcludeerd dat met het bouwplan voor de twee paviljoens gecombineerd met het toevoegen van gronden aan natuur die voorheen aan de boomkwekerij behoorden de ecologische corridor in de EHS wordt versterkt en de landschappelijke en natuurlijke waarden behouden blijven. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ecologische beleidsdoelstellingen uit de EHS en voldoet aan de Flora en faunawet.

4.12 Overige belemmeringen

Eerder in deze onderbouwing is opgemerkt dat in de nabijheid van het bouwplan twee gastransportleidingen liggen. De effecten daarvan zijn beschreven in paragraaf 4.8 (Externe veiligheid). Op het terrein van Bomencentrum zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor het bouwplan. Er zijn ook geen verdere privaatrechtelijke belemmeringen die het bouwplan in de weg staan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt geheel voor rekening van de opdrachtgever/initiatiefnemer. De gemeente Baarn draagt op geen enkele wijze financiële verantwoording of risico voor het plan. De opdrachtgever is eigenaar van de bij het plan betrokken gronden. De exploitatie van de paviljoens zal op commercieel verantwoorde wijze plaatsvinden. Bovendien moet de opdrachtgever voldoende financieel draagkrachtig worden geacht, om een niet voorzien, maar een zich onverhoopt aandienend, exploitatie-tekort te kunnen dragen. Daar de afstanden tot overige bebouwingen vanaf de betreffende locatie groot zijn, is de kans dat er recht op planschade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro ontstaat als gevolg van het bouwplan en het te nemen projectbesluit niet aannemelijk. Dat wordt aannemelijk gemaakt doordat er op dit punt geen inspraakreactie is ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht waarin het plan voor het oprichten van twee nieuwe paviljoens is opgenomen. Tussen de opdrachtgever als initiatiefnemer en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarin onder andere de eventuele planschade voortvloeiende uit het bouwplan wordt geregeld. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In zijn algemeenheid geldt dat het bouwplan op hoofdlijnen bekend is. Het is vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht. Op dit voorontwerpplan is ten aanzien van het onderhavige bouwplan geen inspraakreactie ingediend. Ook de gemeenteraad van Baarn heeft in principe ingestemd met de bouw van de twee nieuwe paviljoens. Daarnaast heeft de Provincie Utrecht in het kader van het vooroverleg omtrent genoemd voorontwerp bestemmingsplan te kennen gegeven dat er vanuit provinciaal ruimtelijk beleid geen bezwaar bestaat tegen het bouwplan.

Bij de voorbereiding van het projectbesluit voor het onderhavige bouwplan is op grond van art. 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening (oud) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het te nemen besluit in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen bij de besluitvorming worden meegewogen.

Op voorhand is niet te verwachten dat voor het bouwplan de maatschappelijke uitvoerbaarheid in twijfel hoeft te worden getrokken.

6. Conclusie

Met uitzondering van het gemeentelijk ruimtelijk beleidskader zijn er geen ruimtelijke beleidskaders die de realisering van het plan in de weg staan. Het plan past nagenoeg geheel binnen het in procedure zijn voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht. De maximum te bebouwen oppervlakte is gemotiveerd aangegeven en wijkt nauwelijks af van de in het voorontwerpplan genoemde oppervlakte. Verder blijkt uit verschillende onderzoeken dat er geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planontwikkeling. De gemeente zal, als bevoegd gezag in het kader van het Besluit externe veiligheid en buisleidingen, dienen te motiveren dat toename van het groepsrisico aanvaardbaar is. Het plan is economisch uitvoerbaar en ook maatschappelijk moet het plan uitvoerbaar worden geacht. Gesteld kan worden dat het plan goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat vigerend beleid evenals wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.

Hoogesteger Projectmanagement & Advies



mr. A. Hoogesteger

7. Bijlagen

- 7.1 Kadastrale gegevens terrein Bomencentrum.
- 7.2 Kaart Gebieden binnen groene contouren (EHS), uit Streekplan Provincie Utrecht 2005-2015
- 7.3 Planregels bestemming Agrarisch-Kwekerij uit voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht.
- 7.4 Uitsnede plankaart behorende bij voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht.
- 7.5 Situatieschets nieuwe situatie, bladnr. SI-902, d.d. 21-12-2010.
- 7.6 Bodemonderzoeksrapport PJ Milieu, 6 januari 2011.
- 7.7 Onderzoek externe veiligheid, DHV, oktober 2010.
- 7.8 Archeologisch veldonderzoek, Vestigia, oktober 2010.
- 7.9 Ecologisch rapport, Grontmij, augustus 2010.