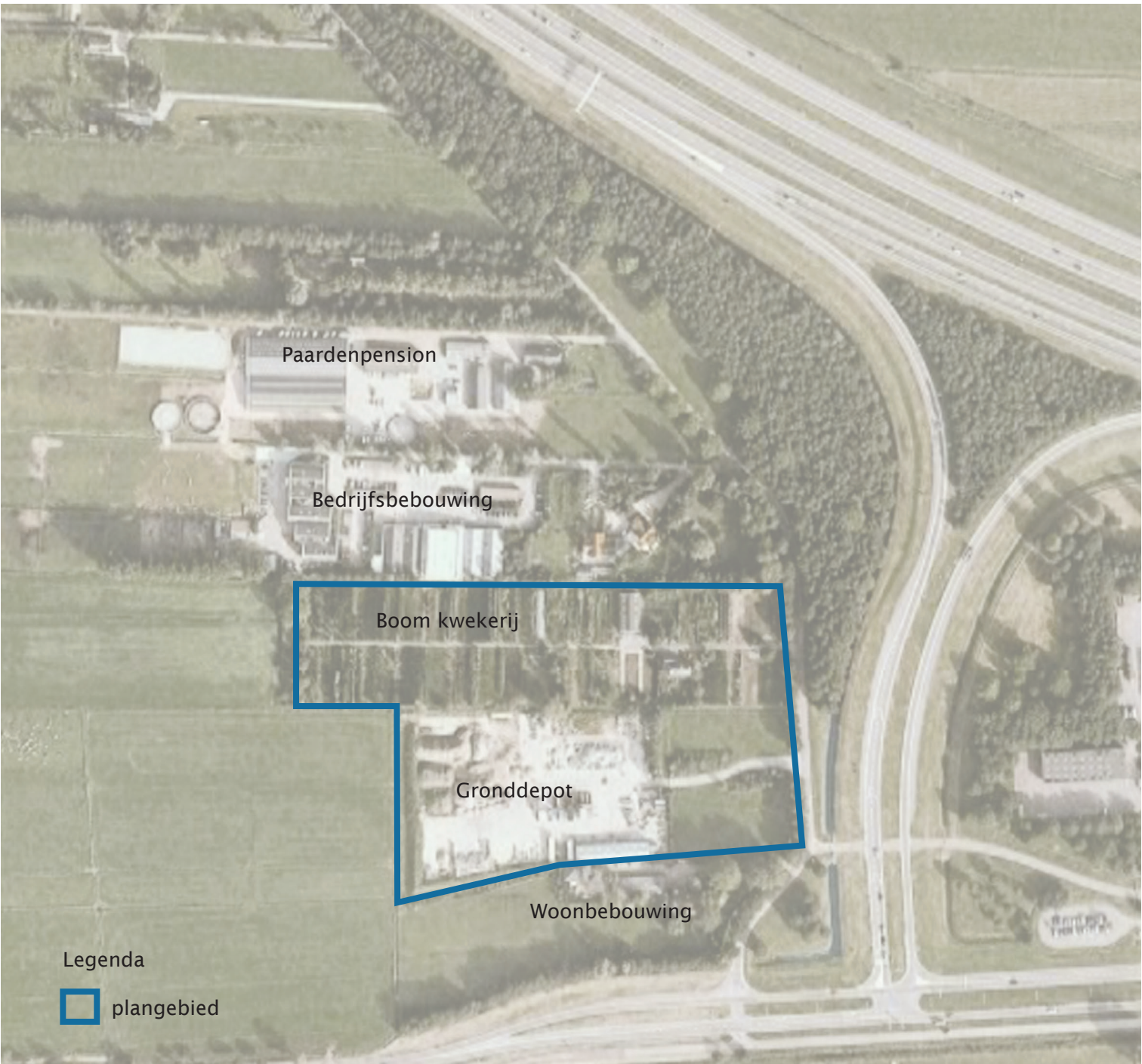


WELLNESSCENTRUM DRAKENBURGERGRACHT

BAARN

Stedenbouwkundig plan 04 augustus 2015





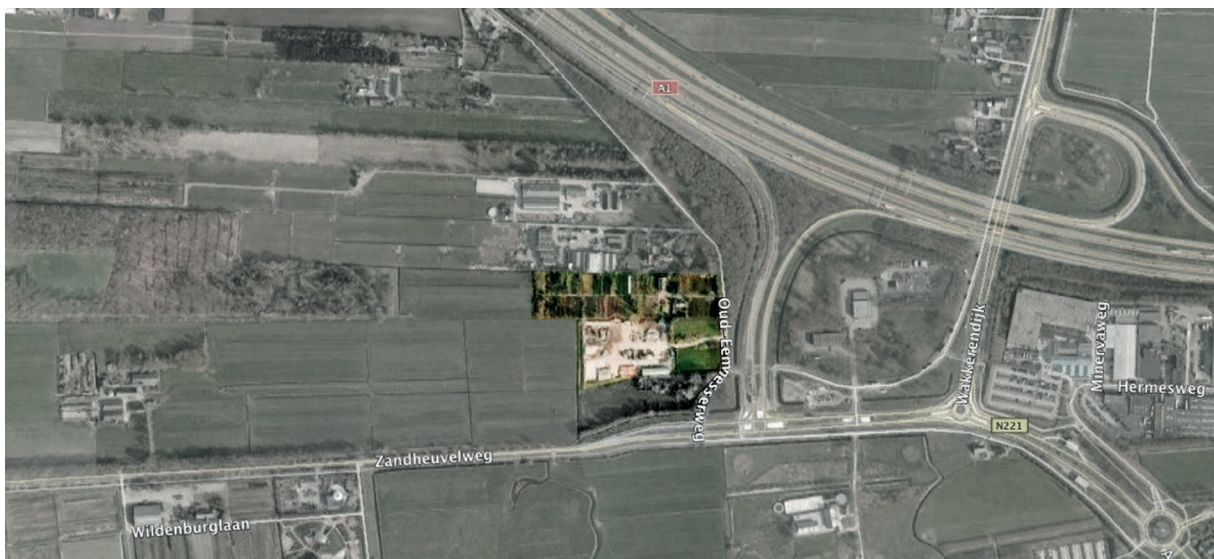
1.1 Aanleiding

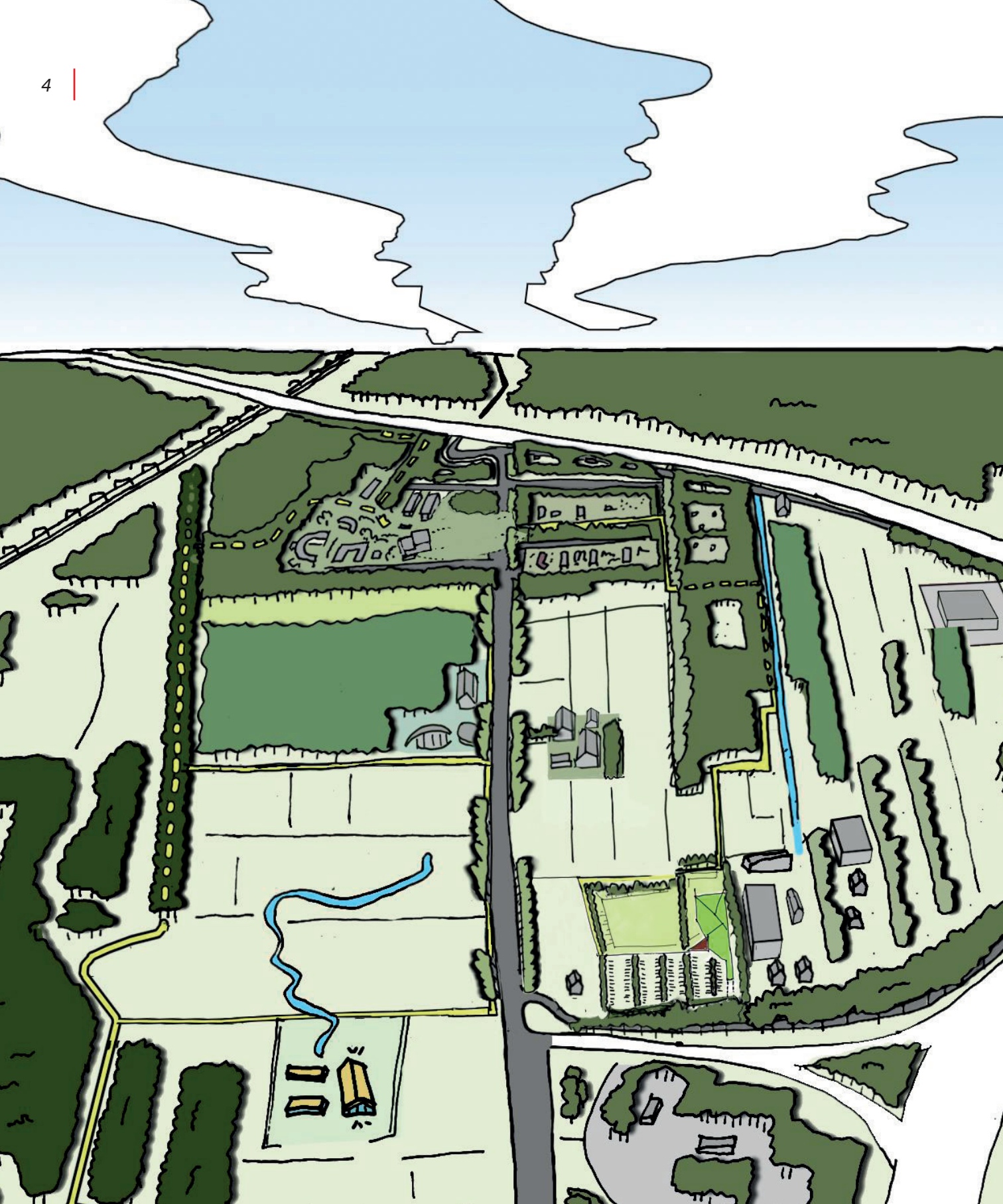
In de noordwesthoek van de gemeente Baarn ligt het gebied Drakenburgergracht. Drakenburgergracht is een cultuurhistorisch waardevol landschap door de ligging op de overgang van het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar het polderlandschap van de Eemvallei. Karakteristiek voor dit overganglandschap is de aanwezigheid van landgoederen en kastelen, zoals landgoed Drakenburg en kasteel Groeneveld.

Al vanaf 2007 is er het voornemen in het gebied een wellnesscentrum en een hotel te vestigen. Daartoe zijn in de loop der jaren diverse stedenbouwkundige studies verricht en vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn (gebiedsvisie Drakenburgergracht 2008 en de aanvulling 2010). Recente ontwikkelingen hebben er toe geleid dat alleen nog het wellnesscentrum zich zal vestigen in het gebied. Eerder was er sprake van dat de initiatieven wellness en hotel ontwikkeld zouden worden ter plaatse van Zonneveld, van Oostrum, het gronddepot en boomkwekerij van Leeuwen. Al met al betekent het vervallen van het hotel een ruime halvering van het te bouwen volume. Met voorliggend stedenbouwkundig plan willen we zorgvuldig de landschappelijke inpassing van het wellnesscentrum hereiken.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" (vastgesteld op 10 juli 2013). Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurlijke waarden" met tevens de aanduiding opslag en "Agrarische-kwekerij". De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende plan.





Essentie van het beeld:

Het gebied Drakenburgergracht is op verschillende manieren te karakteriseren als een overgangsgebied. Het ligt op de overgang van bosgebied naar open landschap, van stad naar buitengebied (met daarbij behorend beeld en programma) en tot slot van een meer organisch gegroeid gebied (het bos) naar een meer planmatig en gestructureerd vormgegeven gebied in de polder. Dit alles levert een grote diversiteit aan landschappelijke kenmerken op met veel verschillende randen.

2.1 Omgeving plangebied

In het gebied rond het kasteel Drakenburg wordt omstreeks 1390 de 'Drakenburgergracht' gegraven. Daarbij werd een oud beekje vergraven ten behoeve van het turftransport vanuit het Gooi naar de Eem. Door de aanleg van deze waterloop kon het gebied verder worden ontgonnen. Oorspronkelijk werden de ontginningen 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 daarom gebruikt als weide en hooiland. Uit deze ontginning is het huidige halfopen slagenlandschap ontstaan. Het halfopen slagenlandschap heeft een planmatig karakter en een rationeel, recht verkavelingspatroon. De wegenstructuur volgt de strakke verkaveling, zoals bijvoorbeeld de Zandheuveweg. Op dit moment 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.

Het gebied Drakenburgergracht ligt op de fraaie landschappelijke overgang van het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar de open polder, met het slagenlandschap van de Eemvallei. In dit overgangsgebied gaan de hooggelegen

droge zandgronden over in de natte, lager gelegen veen- en kleigronden van de Eemvallei, waardoor hier veel natuurwaarden te vinden zijn en de biodiversiteit hoog is. Het plangebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Historische kaarten laten zien dat de ruimtelijke hoofdstructuur in de afgelopen eeuwen vrijwel volledig intact is gebleven. Alleen heeft de aanleg van de snelwegen A1 en A27 en het knooppunt Eemnes hier tot gevolg gehad, dat de relatie tussen de verschillende landschappen is verbroken. Terwijl de overgangen tussen de verschillende landschapstypen oorspronkelijk juist geleidelijk verliepen. Met name de A1 vormt nu een abrupte overgang tussen de diverse landschapstypen.

2.2 Planvoornemen

Er is het voornemen op de hoek van de Zandheuveweg en Oud-Eemnesserweg in Baarn een hoogwaardig wellnesscentrum te realiseren. In het plangebied zijn momenteel onder andere een boomkwekerij met bedrijfswoning, diverse loodsen, een (buiten)opslagterrein met loodsen aanwezig. Alle in het plangebied bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Het gebruik als opslagterrein heeft geleid tot een rommelige situatie. Deze zal worden opgeheven door een goede landschappelijke inpassing van het wellnesscentrum. BMG Vastgoed (initiatiefnemer) heeft aangegeven, er groot belang aan te hechten dat er een waardevol landschap rondom de voorziening aanwezig is. Het wellnesscentrum is afhankelijk van de rust en ruimte van het buitengebied en wil bijdragen aan het verder ontwikkelen en waarborgen van de landschappelijke kwaliteiten.

2.3 Landschappelijke inpassing

De bestaande landschapstructuur laat zich uiteenrafelen in verschillende lagen. Bij iedere laag hoort een eigen morfologie. Voorbeelden van dergelijke lagen zijn: de landschappelijke ondergrond van

Lokatie

Baarn (centrum)



Omliggende landschap



Opslag/gronddepot



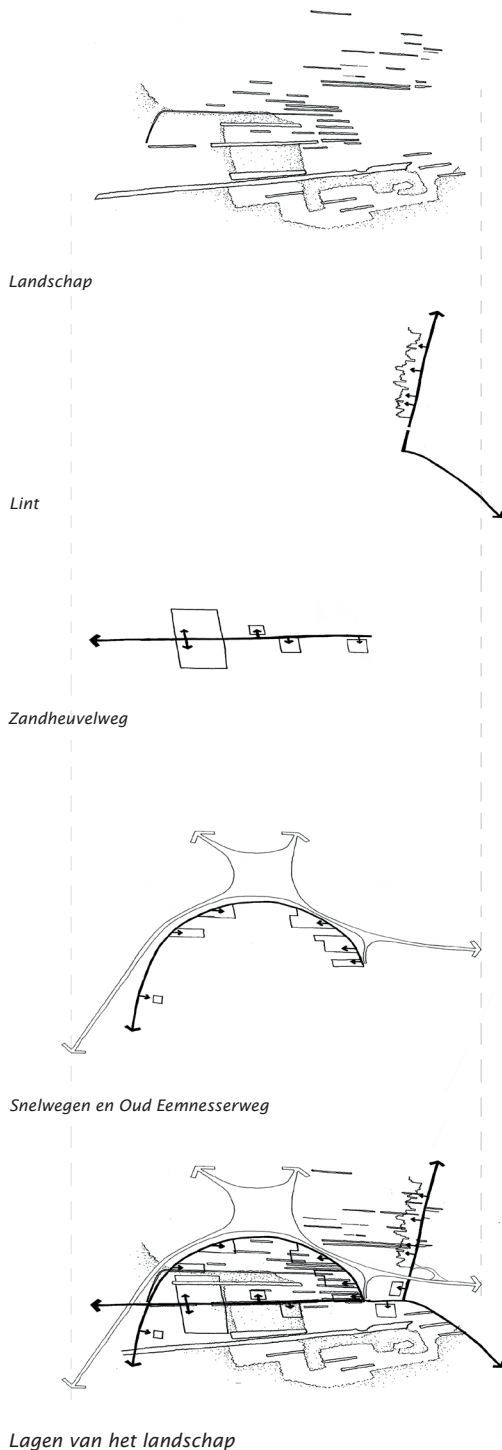
Opslag/gronddepot



Boomkwekerij van Leeuwen



Oud Eemnesserweg



bossen en houtwallen, sloten en verkavelingspatronen, bodemtype, geomorfologie, het historische lint van de Wakkerendijk en de zandheuvelweg.

De snelwegen en als afgeleide hiervan de Oud Eemnesserweg vormen ook een laag. Met name de A1 kent geen echte inpassing in de bestaande landschappelijke ondergrond. De snelweg vormt nu een abrupte overgang tussen de diverse landschapstypen. Dit terwijl de overgang van het ene landschapstype naar het andere oorspronkelijk geleidelijk verliep.

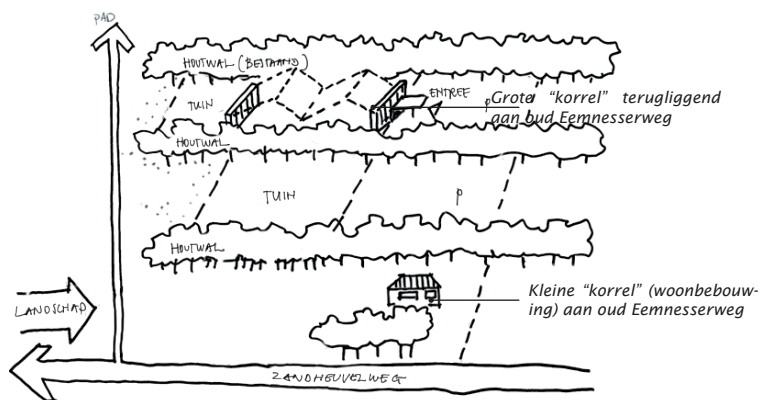
Iedere laag bestaat naast lijnen uit velden die daar aan gekoppeld zijn. Deze velden hebben een inrichting die in een sterke samenhang met het landschapstype is vormgegeven. Er zijn drie soorten velden te vinden. De grote groen ingerichte velden met incidentele bebouwing aan de Zandheuvelweg, de kleinere divers ingerichte velden met bedrijven aan de Oud Eemnesserweg en de fijnmazige velden aan het lint van de Wakkerendijk, die richting Eemnes loopt. Alle lijnen op elkaar vormen samen de structuur van het landschap.

Het kan niet worden genegeerd, dat met de komst van een wellnesscentrum er een stevig programma aan het gebied wordt toegevoegd. Mits zorgvuldig ingepast, is het mogelijk het landschap ook naar de toekomst toe leesbaar en als drager te behouden. Het initiatief is gebaat bij een vitaal landschap. Hieraan ontleent het zijn identiteit van rust en ontspanning. Daarom geeft het initiatief veel aandacht aan de eigendomsovergangen, het volgen van bestaande richtingen uit het onderliggende landschap, dat de kavelstructuur voelbaar blijft door compartimentering, vernieuwende groene bebouwing.

Het oude lint langs de Oud Eemnesserweg kent een kleine bebouwingskorrel direct aan het lint. De grotere agrarische gebouwen liggen in de tweede linie. Deze ruimtelijke opbouw wordt in de nieuwe situatie gerespecteerd door het terugleggen van de bebouwing van het wellnesscentrum. Zo ontstaat een raamwerk met verschillende compartimenten.

Binnen deze compartimenten wordt het nieuwbouwprogramma gerealiseerd. De bouwhoogte wordt afgestemd op de omliggende bebouwing (zie ook gebiedsvisie de aanvulling 2010). Het gebouw krijgt, door de toepassing van daktuinen, een wisselende bouwhoogte van minimaal 5 meter tot (voor een beperkt gedeelte van het volume) 9,0 meter. De aangegeven hoogtes zijn inclusief de benodigde leeflaag voor de dakbeplanting.

Belangrijk is dat de bezoekers de uitgestrektheid van het gebied en de rust kunnen ervaren. Maar tevens voelen zij zich plezierig bij voldoende privacy. Om het gevoel van privacy te borgen wordt het grondvlak met een opvallend spel van taluds en glooiingen aangelegd. Een groot deel van de bebouwing verdwijnt door deze opzet onder een groene deken. Naast privacy voor de bezoekers biedt deze aanpak ook privacy aan de huidige bewoners/gebruikers van het gebied. De hoogteverschillen rondom het parkeerterrein bijvoorbeeld, voorkomen de overlast door binnenschijnende autolampen. Al met al ontstaat er een gebied waarin (omliggend) landschap, gebouw en interieur letterlijk één geheel vormen.



Situering bebouwing en omgeving

Bij de beplantingskeuze wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten. Hiermee worden de ecologische waarden in het gebied versterkt.

De positionering van het gebouw aan de noordzijde van het terrein sluit het beste aan bij de aan die zijde bestaande grotere bouwvolumes van het bedrijventerrein. Ook is de bezonning op het



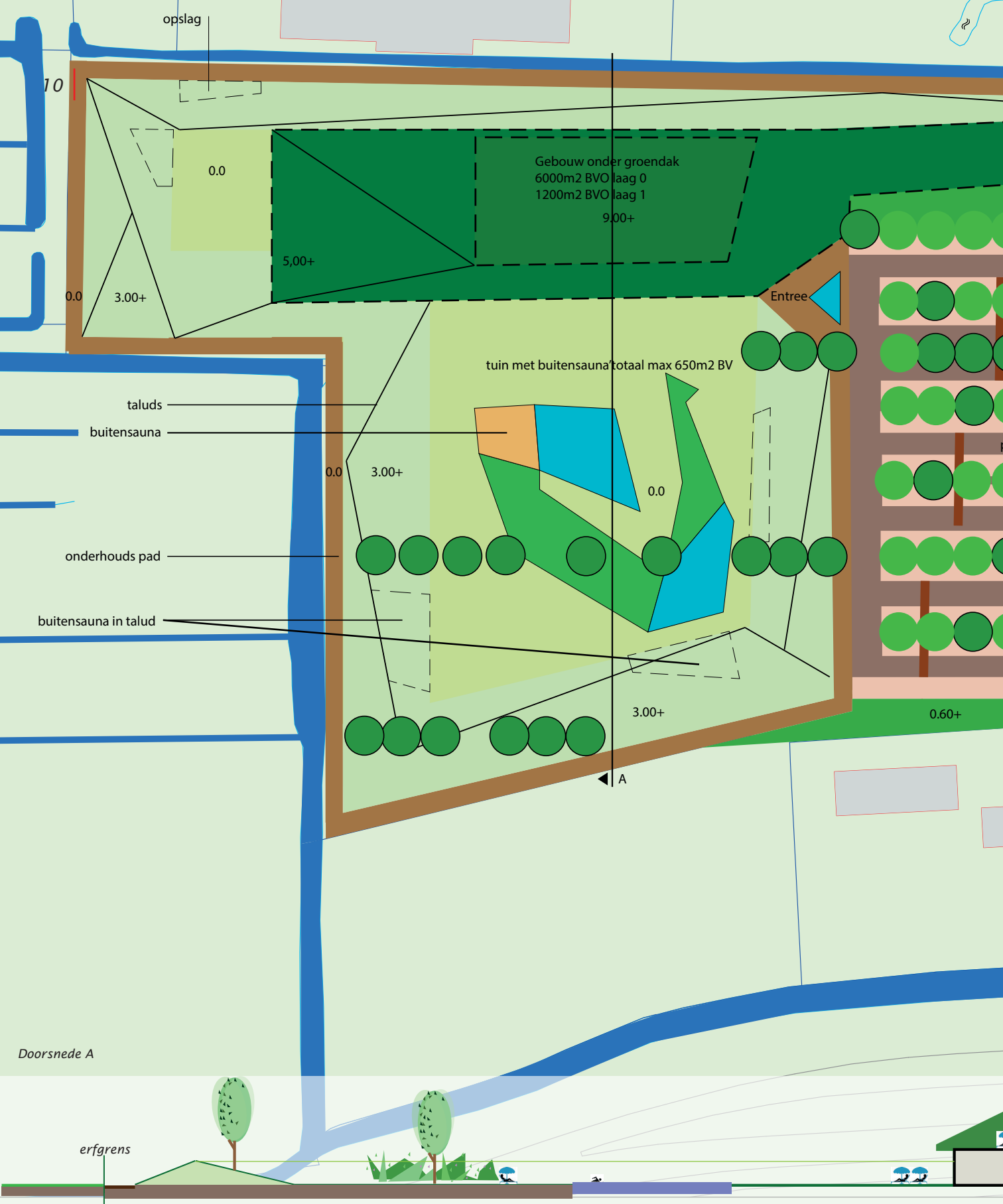
terras en de instraling van zonlicht in het gebouw zo optimaal.

Het wellnesscentrum heeft een regionale betekenis en zal verkeer aantrekken van buiten de gemeente. Door de functie dicht bij de op- en afrit van de A1 te positioneren wordt het achterliggende gebied niet onnodig belast met extra verkeersbewegingen. In combinatie met de wens de verrommeling van het gronddepot aan te pakken maakt dit de locatie gelegen aan de Oud Eemnesserweg tot een logische plek.

Het parkeerterrein wordt ten oosten van de functie en ten westen van de Oud-Eemnesserweg gesitueerd en krijgt een capaciteit van 350 plaatsen. Het parkeergedeelte wordt opgedeeld in kleinere eenheden door taluds, hagen en bomen.



Gebiedsvisie "de aanvulling" (vastgesteld op 27 januari 2010)

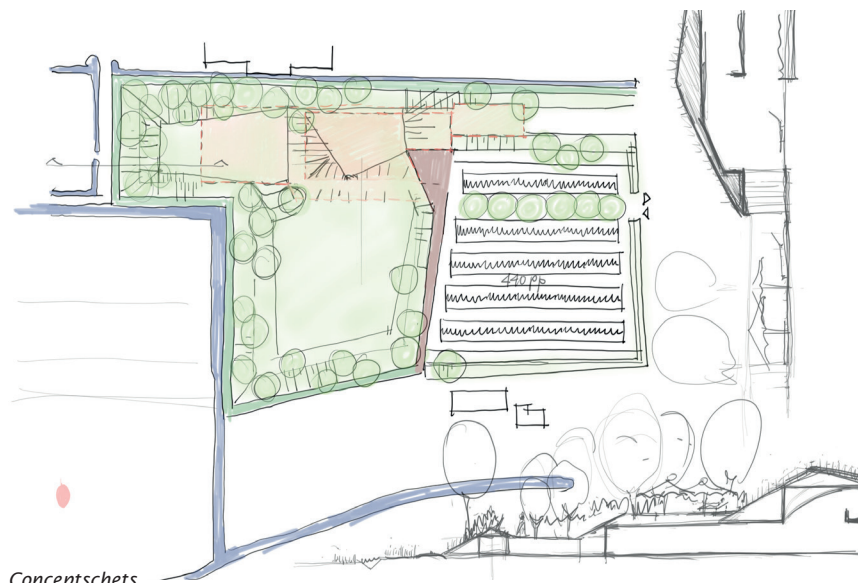




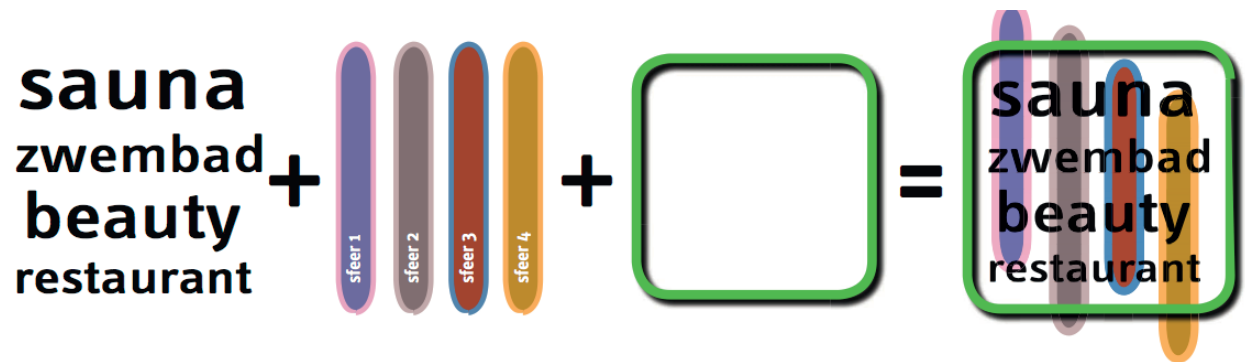
In de gebiedsvisie voor de aanvulling zijn maxima gesteld aan de hoeveelheden vierkante meters die gerealiseerd kunnen worden. Deze hoeveelheden zijn afgestemd op de maat en schaal die volgen uit het draagvlak van het landschap. De wellnessvoorziening mag maximaal 8.000 m² brutovloeroppervlak (bvo) aan hoofdgebouw beslaan, en aan bijgebouwen maximaal 650 m² bvo. De bijgebouwen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de omliggende taluds.

2.4 Bebouwing

Het concept van het wellnesscentrum komt voor een groot deel overeen met het concept van het wellnesscentrum Elysium, een gethematiseerd sauna- en thermencomplex in Bleiswijk. In het wellnesscentrum zal een breed palet van verschillende soorten sauna's, baden, behandelingen, ontspanningsruimten en horeca worden aangeboden.



referentie taluds rondom erfgras



functies

+

sferen

+

schil

=

Elysium



referentie buiten terras



referentie restaurant



referentie entreeplein

In de voorliggende opzet is het gebouwconcept ondergeschikt gemaakt aan het landschap. In feite wordt voorgesteld het gebouw als 'Land-Art' toe te voegen aan de locatie. De beleving van het landschap verandert hiermee niet wezenlijk van karakter. Anderzijds werkt het gebouw als een buffer tegen het geluid en de inijk vanaf de openbare weg en de omliggende bebouwing. Hierdoor ontstaat er een gevoel van rust. Taluds en glooiingen worden ingezet om gebouw en bijgebouwen zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken en het gebied zijn groene karakter te laten behouden. Dit kan nog versterkt worden door meerdere nokken op het gebouw of door het toepassen van verspringingen en variatie in textuur- en materiaalgebruik. Zo zal het gebouw goed aansluiten bij het overgangskarakter van het landschap. Deels artificieel, deels natuurlijk.

Gezien het karakter van de locatie en het programma lijkt het ons passend te werken met natuurlijke materialen en glooiende lijnen.

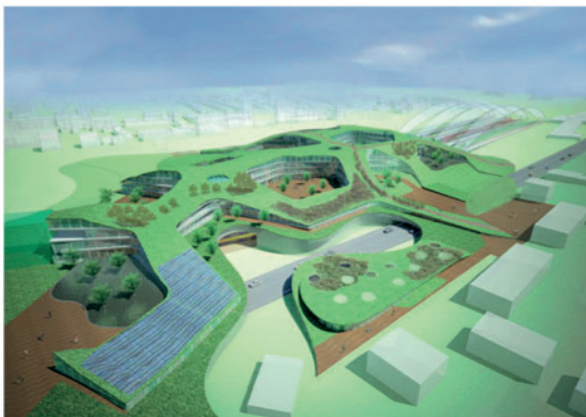
Zoals het gehele project landschappelijk is opgezet, wordt ook het wellnessprogramma in het gebouw ontworpen als landschappen. Veranderende landschappen, omdat er diverse belevingswerelden gecreëerd gaan worden. Deze beleving van landschappen wordt ook doorgezet in de tuin.

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De structuur van het plangebied is georganiseerd volgens het principe van een parkeerplaats met bomen en hagen langs de Oud-Eemnesserweg en de bebouwing daarachter. De toegangswegen voor bezoekers en bevoorrading liggen aan de oostzijde van de kavel aan de Oud-Eemnesserweg. Door de aanleg van de dijkjes en bomen met hagen worden zowel de parkeerplaats als het laden en lossen aan het zicht onttrokken.

In deze fase van de planvorming gaat initiatief nemer uit van een gemiddelde aantal verkeersbewegingen van 510 voertuigen per dag. De verwachting is dat de huidige infra structuur dit moet kunnen opvangen.

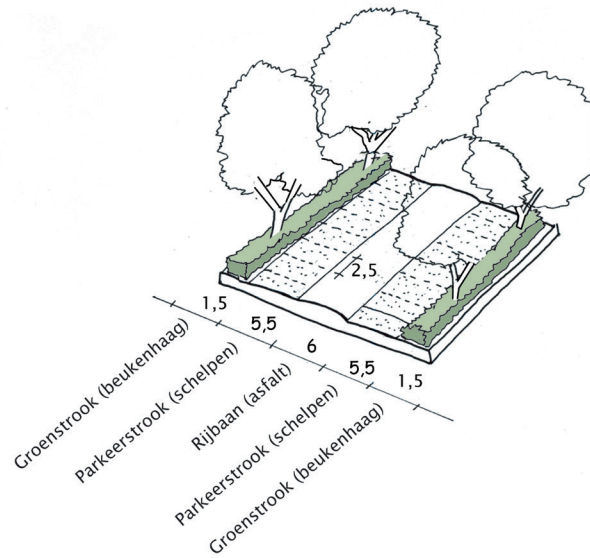


referentie bebouwing



Artist impression wellnesscentrum Drakenburgergracht Baarn





Principes collectieve parkeerplaats; langsparkeren en haaksparkeren



Rienks Architecten is lid van het green building council

Parkeren

Initiatief nemer gaat in haar exploitatie uit van 180.000 bezoekers per jaar. Uit ervaringen van Elysium Bleiswijk blijkt, dat ca 5% van de bezoekers met het openbaar vervoer komt. In Bleiswijk is echter de ligging t.o.v. de halte veel ongunstiger dan in Baarn. Schatting is dat in Baarn, ook vanwege nabijheid NS station, dat ca. 10 a 20% van de bezoekers met het openbaar vervoer komt. De gemiddelde verblijfsduur in het wellnesscentrum is 6 uur. Het wellnesscentrum is 365 dagen per jaar geopend. Per auto komen gemiddeld twee bezoekers. Met deze aantallen komen we op een voorlopige parkeerbehoefte van:

bezoekers	180.000
10%-20% openbaar vervoer	20.000
Totaal bezoek met auto	160.000/jaar
Totaal bezoek met auto	444/dag
2 bezoekers/auto	222/dag
2 shiften	111/auto's/dagdeel
personeel	30 parkeerplekken
overloop tussen shiften	50 parkeerplekken
gemiddelde behoefte per dag	191 parkeerplekken

In deze fase van de planvorming gaat initiatiefnemer ervanuit dat inclusief een aantal piekdagen per jaar 350 parkeerplekken ruim voldoende moet zijn.

2.6 Duurzaamheid

Naast het gebruik van duurzame materialen is de belangrijkste ambitie op het gebied van duurzaamheid de inzet van aardwarmte voor het verwarmen van de sauna's, douches en baden. Op een diepte van 1,5 km heeft het water een warmte van 94 graden Celsius. Door gebruik te maken van dit water hoeven voor de opwarming veel minder fossiele brandstoffen te worden ingezet. Hiermee wordt een aanzienlijke beperking van de CO2-uitstoot bewerkstelligd. Wellicht is het zelfs mogelijk restwarmte te leveren aan de bedrijventerreinen in de directe omgeving van het centrum. Op dit moment wordt onderzoek gepleegd naar de (financiële) haalbaarheid voor de winning.

Voor de auto's wordt onderzocht om een aantal elektrische oplaadpunten te realiseren. Middels fietsenplan worden werknemers gestimuleerd met de fiets naar het werk te komen.

2.7 Werkgelegenheid

Het wellnesscentrum zal ca 100 fte genereren. De toekomstige werknemers worden in eerste instantie in de gemeente Baarn geworven om zo de lokale economie een impuls te geven.

HKB Stedenbouwkundigen
ruimtelijke strategie, ontwerp en communicatie

RO
rienks architecten

COLOFON

Opdrachtgever
BMG Vastgoed
Maarten van Dijk

Stedenbouw Landschap
HKB stedenbouwkundigen
Jeroen Leemans

Architectuur
Rienks Architecten
Marcel Snellenberg

Alles uit deze uitgave mag met toestemming
worden vermenigvuldigd en/of openbaar
gemaakt worden mits de bron wordt vermeld.

