

GEMEENTE BAARN
BESTEMMINGSPLAN
Wellnesscentrum
Drakenburgergracht



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**Bestemmingsplan Wellnesscentrum
Drakenburgergracht**

CODE 1410103.01 / 16-12-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Voorgeschiedenis planvorming	1
1. 3. Plangebied	2
1. 4. Vigerend plan	4
1. 5. Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2. 1. Rijksbeleid	6
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	13
3. BESCHRIJVING VOORNEMEN	22
3. 1. Landschappelijke context	22
3. 2. Bestaande situatie	23
3. 3. Beschrijving voornemen	23
3. 4. Stedenbouwkundig plan	24
3. 5. Duurzaamheid	27
3. 6. Ladder duurzame verstedelijking	28
4. OMGEVINGSASPECTEN	30
4. 1. Besluit m.e.r	30
4. 2. Archeologie	31
4. 3. Cultuurhistorie	31
4. 4. Ecologie	32
4. 5. Water	35
4. 6. Milieuaspecten	38
4. 7. Externe veiligheid	42
4. 8. Kabels en leidingen	44
4. 9. Verkeer en parkeren	44
5. JURIDISCHE PLANOPZET	47
5. 1. Algemeen	47
5. 2. Bestemmingen	47
6. UITVOERBAARHEID	50
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	50

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Kernrandzonevisie Drakenburgergracht, HKB Stedenbouwkundigen, 30 juli 2015
<u>Bijlage 2</u>	Stedenbouwkundig plan, Rienks architecten & HKB Stedenbouwkundigen, 4 augustus 2015
<u>Bijlage 3</u>	Actualisering marktverkenning Elysium, ZKA augustus 2014
<u>Bijlage 4</u>	Toetsing EHS en Flora- en faunawet, Aeres Milieu 8 september 2014
<u>Bijlage 5</u>	Wateradvies, Waterschap Vallei & Eem september 2010.
<u>Bijlage 6</u>	Bodemonderzoek, FMA-Nillesen 13 januari 2015
<u>Bijlage 7</u>	Onderzoek luchtkwaliteit, DHV 19 september 2014
<u>Bijlage 8</u>	Risicoanalyses externe veiligheid, Aeres Milieu oktober 2014
<u>Bijlage 9</u>	Verkeer en parkeren, DHV juli 2010
<u>Bijlage 10</u>	Reactienota overleg en inspraak (voorontwerp)bestemmingsplan “Wellnesscentrum Drakenburgergracht”, augustus 2015)

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

Op de hoek van de Zandheuvelweg en Oud Eemnesserweg in Baarn bestaat het voornemen om een hoogwaardig wellnesscentrum te realiseren. Voor het gebied Drakenburgergracht is door de gemeente in 2006 een gebiedsvisie vastgesteld. De gebiedsvisie voorziet onder meer in het (onder voorwaarden) realiseren van nieuwe recreatieve functies in dit gebied, waaronder een wellnesscentrum. Hier-voor had zich in dezelfde periode bij de gemeente een initiatiefnemer gemeld voor het ontwikkelen van een hoogwaardige wellnessvoorziening op een locatie binnen dit gebied.

De ontwikkeling van een wellnesscentrum is indertijd niet tot stand gekomen. Momenteel zijn de plannen weer actueel en dusdanig concreet, dat een actueel planologisch kader wenselijk is. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Gelijktijdig met het opstellen van het bestemmingsplan om de ontwikkeling van het wellnesscentrum op de percelen Oud Eemnesserweg 1a en 3 planologisch te regelen, is de “Kernrandzonevisie Drakenburgergracht” opgesteld. Deze is noodzakelijk, aangezien de locatie van het beoogde wellnesscentrum gelegen is buiten de zogenaamde rode contour. Ter onderbouwing van deze ontwikkeling vraagt de provincie Utrecht om een bredere, integrale visie van de omgeving van de locatie. De “Kernrandzonevisie Drakenburgergracht” wordt in september 2015 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden en is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Voor het wellnesscentrum is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (HKB stedenbouwkundigen, 13 januari 2015). Beide documenten (Kernrandzonevisie en ruimtelijke onderbouwing) vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

1. 2. Voorgeschiedenis planvorming

Voor het gebied 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 wenste de gemeente Baarn een goede landschappelijke invulling van het gebied en een economische impuls voor Baarn met de komst van een wellnesscentrum en een hotel in het gebied. In 2009 is er een “Aanvulling” gemaakt en vastgesteld door de gemeenteraad op deze gebiedsvisie. In de “Aanvulling” is het Drakenburgergracht gebied als geheel beschouwd en zijn de plannen voor de zorginstellingen, de kernrandzone met het wellnesscentrum en hotel nader uitgewerkt. In de uitwerking van de gemeentelijke Toekomstvisie “Baarn in 2030” naar een structuurvisie is het wellnesscentrum met hotel opgenomen als een nieuwe ontwikkeling. In het uitvoeringsprogramma bij de structuurvisie heeft de ontwikkeling zelfs een hoge prioriteit gekregen, met een fasering tussen 2013 en 2016.

In maart 2011 is 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 wellnesscentrum met hotel binnen het plangebied. De goede ontsluiting van de locatie was daarbij een belangrijke overweging. Wel moest 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. De gemeente heeft steeds ten aanzien van de ontwikkelingen binnen het plangebied als belangrijk uitgangspunt dat het hotel er alleen maar mag komen in combinatie met het wellnesscentrum. De realisatie van uitsluitend een hotel is voor de gemeente geen optie, een wellnesscentrum alleen is dat wel.

Als gevolg van de economische recessie is er onzekerheid ontstaan over de haalbaarheid van een nieuw hotel. Het vestigen van een nieuw wellnesscentrum blijft onverminderd een haalbare doelstelling. Er is daarom gekozen om het planvoornemen aan te passen waarbij alleen een wellnesscentrum wordt gerealiseerd. Voorts is er voor de vestiging van het wellnesscentrum door de initiatiefnemer in principe overeenstemming bereikt over de grondverwerving van de percelen Oud Eemnesserweg 1a en Oud Eemnesserweg 3.

1. 3. Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de A1, pal naast een af- en oprit van deze snelweg (afslag Baarn-Noord), en ten westen van de kern Baarn. Aan de noordzijde van het beoogde wellnesscentrum wordt de locatie begrensd door een perceel met een woonbestemming als ook een bedrijfsbestemming (Oud Eemnesserweg 5). Het perceel Oud Eemnesserweg 1 ligt aan de zuidzijde van het beoogde wellnesscentrum en kent een woonbestemming als ook de bestemming Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden. Het bedrijfsperceel aan de noordzijde en het woonperceel aan de zuidzijde zijn aan het plangebied voor het bestemmingsplan voor het wellnesscentrum toegevoegd. Het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan is daarmee ruimer dan het plangebied van het voorontwerp-bestemmingsplan. In het oosten vormt de Oud Eemnesserweg de grens. Ten westen van het plangebied liggen onbebouwde agrarische gronden.

Motivering uitbreiding plangebied

Voor het perceel Oud Eemnesserweg 1 is in het kader van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan bij de gemeente het verzoek binnengekomen om planologische ruimte te krijgen voor het bouwen van een extra bijgebouw als compensatie van de af te breken loods op het perceel Oud Eemnesserweg 1a.

Op het perceel Oud Eemnesserweg 1a staat een loods direct op de grens met het perceel Oud Eemnesserweg 1. Als gevolg van de ontwikkeling van het wellnesscentrum wordt de loods afgebroken. Voor het gevraagde bijgebouw wordt een

bestaande hooischuur, groot 64 m², gesloopt. Het verzoek past binnen de “Kernrandzonevisie Drakenburgergracht” waar ook in is opgenomen dat een strook grond aan de westzijde als wandelroute over het betreffende perceel Oud Eemnesserweg 1 loopt. De voorgestelde situering van het bijgebouw (aan de noordzijde van het perceel, direct grenzend aan het wellnesscentrum) doet geen afbreuk aan de landschappelijke openheid. De gemeente wil aan dit verzoek meewerken en de extra bouwmogelijkheid regelen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat het oostelijke deel van het perceel Oud Eemnesserweg 1 wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het perceel krijgt de bestemming “Wonen”, met aan de noordwestzijde de mogelijkheid om bijgebouwen op te richten. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is aldus uitgebreid met het perceel Oud Eemnesserweg 1, waarmee voor de gevraagde ontwikkeling een passend juridisch kader is gevormd.

Voor het bedrijfsgedeelte van het perceel Oud Eemnesserweg 5 bestaan plannen om uit te breiden. Deze plannen zijn in het kader van de inspraakprocedure naar voren gebracht. Het gaat hierbij om het realiseren van een bedrijfsgebouw van 550 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 5,5 meter. In de kernrandzonevisie is opgenomen dat er een wandelroute (“Rondje Drakenburgergracht”) wordt gerealiseerd. Deze route loopt gedeeltelijk over het perceel Oud Eemnesserweg 5. In het kader van deze medewerking aan de wandelroute is compensatie gevraagd in de vorm van een groter bedrijfsgebouw. Een bestaand bedrijfspand ter grootte van 154 m² wordt daarbij afgebroken. De plannen voorzien ook in het aanbrengen van afschermende beplanting op een talud aan de westkant van het perceel. De gemeente wil aan dit voorstel meewerken en de gevraagde uitbreiding binnen het huidige bouwvlak op nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan dit toevoegen van extra bouwmogelijkheden wordt gekoppeld het wegstemmen van een bouwvlak, groot 154 m² elders op het perceel en een regeling voor de afsluitende groenstrook. Het bestemmingsplangebied is daarom uitgebreid met het perceel met de bestemming “Bedrijf” (regeling conform het huidige bestemmingsplan) en de bestemming “Groen” aan de westkant van dit perceel. Binnen het westelijk bouwvlak mag een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd van maximaal 550 m². Het plangebied is aldus uitgebreid met het bedrijfsgedeelte van het perceel Oud Eemnesserweg 5, waarmee voor de gevraagde ontwikkeling een passend juridisch kader wordt gevormd.

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.

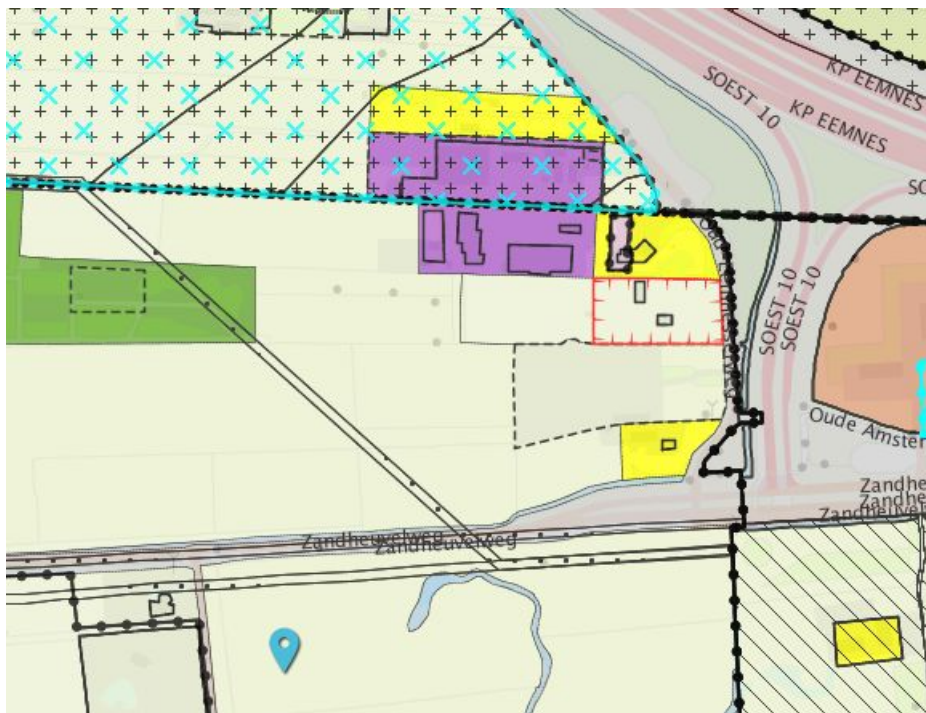


Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Wellnesscentrum Drakenburgergracht

1. 4. Vigerend plan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Drakenburgergracht (vastgesteld 10 juli 2013). De locatie voor het beoogde wellnesscentrum heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen "Agrarisch - Kwekerij" (noordelijk deel) en "Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden" (zuidelijk deel). De zuidelijke gronden van het plangebied zijn tevens bestemd voor opslag van grond en bouwmaterialen, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Voor een deel van de noordelijke gronden van het plangebied is een wro-zone - wijzigingsgebied opgenomen, waardoor de bestemming gewijzigd kan worden naar Wonen. De realisatie van een wellnesscentrum is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

Het perceel Oud Eemnesserweg 1 kent een woonbestemming en een agrarische bestemming en het perceel Oud Eemnesserweg 5 een woon- en een bedrijfsbestemming.



Figuur 2. Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan Drakenburgergracht (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het voornemen getoetst aan het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. De ontwikkeling mag hiermee niet in strijd zijn. Hoofdstuk 3 bevat een uitgebreide omschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hierin komt het stedenbouwkundig plan aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)(2011) 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.

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

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. Rijkswaagen.
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.

Gezien het lokale karakter van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het Barro geen direct relevant beoordelingskader vormt.

2. 2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 en Verordening (vastgesteld 4 februari 2013) geven het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht weer. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang. De provincie Utrecht baseert haar voorgenomen ontwikkeling tot 2025 op drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Voorgenomen ontwikkeling landelijk gebied

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is noodzakelijk omdat deze bijdraagt aan het vestigingsmilieu. Uiteraard is daarbij essentieel dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De door de provincie voorgestane ontwikkeling richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten.

Algemene beleidslijn landelijk gebied

Het plangebied ligt in landelijk gebied. De provincie voert een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe stedelijke functies in het buitengebied. Daar waar nieuwe stedelijke functies kunnen bijdragen aan de provinciale belangen in het landelijk gebied, biedt de provincie speelruimte via het kwaliteitsinstrumentarium. Zo mogelijk wordt op gebiedsniveau en in samenspraak met de gemeente kwaliteitsverbetering gestimuleerd. Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op het behouden van het goede en het creëren van nieuwe kwaliteit. Het is niet mogelijk om hier vooraf definities voor te geven, in de PRS is aangegeven dat bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk zijn:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- herstellen van continuïteit en samenhang, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- vergroten van de diversiteit;
- vergroten van de robuustheid;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

Beleid kernrandzone

Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopgebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt het provinciaal beleid zich op het – eventueel in aansluiting op bestaande voorzieningen – in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies. Verwacht wordt van gemeenten dat zij voor hun kernrandzone(s) een integrale visie en specifiek beleid ontwikkelen, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen. De visie op en begrenzing van de kernrandzone kan betrekking hebben op gebied dat zowel binnen als buiten de contour gelegen is.

In de visie dient te worden aangegeven op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn.

Het voorgenomen initiatief tot een wellnesscentrum is gelegen in de kernrandzone van Baarn. De gemeente Baarn heeft voor deze kernrandzone een integrale visie

opgesteld, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen. Daarnaast grenst de locatie direct aan de rode contour (begrenzing van het stedelijk gebied) en zijn er in de directe omgeving van de locatie stedelijke functies aanwezig (gemeentewerf). Door de realisatie van de wellnessvoorziening wordt tevens een stedelijke functie opgeheven, namelijk het opslagterrein/gronddepot aan de Oud Eemnesserweg in Baarn.

Het plangebied is gelegen nabij het landschap Utrechtse Heuvelrug. Bij een ruimtelijk plan dat een ontwikkeling in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug mogelijk maakt moet uitgebreid beschreven worden op welke wijze de kernkwaliteiten van de Heuvelrug behouden blijven. Het gaat hierbij om:

- de robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- de historische gelaagdheid.

Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Voor onderhavig plangebied is relevant dat het zich bevindt in het overgangsg gebied tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Eempolder. Het beleid is hier gericht op het behoud van kwaliteit. Het voorliggende planvoornemen doet geen afbreuk aan de bestaande robuuste eenheid, reliëfbeleving en de historische gelaagdheid.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemene regels over de inhoud van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen voor afwijken, beheersverordeningen, inpassingsplannen en uitwerkings- of wijzigingsplannen zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De onderwerpen en verordeningen volgen uit de Provinciale Structuurvisie en het ontwerpbesluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte). Voor het onderhavig planvoornemen zijn de volgende bepalingen uit de verordening relevant:

Hoofdstuk 2 Pijler Duurzame Leefomgeving

In de Provinciale verordening is invulling gegeven aan het beleid dat is verwoord in de Nota Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug, waarin is aangegeven welke functies vanuit het grondwaterbelang als niet bezwaarlijk worden gezien. Ook is hier uitvoering gegeven aan de afspraken in het kader van het afkoppelbeleid. Algemeen geldt dat nieuwe functies integraal worden afgewogen en dat maatregelen zijn genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

Het plangebied bevindt zich in het "infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug". De bepalingen uit artikel 2.3 zijn daarmee van toepassing. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan bepalingen dient te bevatten die de grondwaterkwaliteit en kwelstromen naar natuurgebieden beschermen. In het plangebied worden geen activi-

teiten (in welke vorm dan ook) uitgeoefend die de kwaliteit en kwelstromen van het grondwater kunnen aantasten.

Hoofdstuk 3 Pijler Vitale Steden en Dorpen

Artikel 3.7 bepaalt dat daar waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een mobiliteitsscan moet worden uitgevoerd, die een beschrijving bevat van het aantal verplaatsingen dat deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg zal hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk kunnen ontstaan. Indien sprake is van relatief grote verkeersaantallen, dient een zogenaamde Mobiliteitstoets te worden uitgewerkt.

De realisatie van een wellnesscentrum leidt tot een toename van circa 500 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat de verkeersbewegingen verspreid over de dag zullen plaatsvinden. Om de weg geschikt te maken voor de verkeerstoe name zal een verbetering van het weggedeelte plaatsvinden tot aan de ingang van het wellnesscentrum. Zo nodig zal de weg over een klein gedeelte verbreed worden. De Oud Eemnesserweg sluit op korte afstand van het plangebied via de Zandheuvelweg aan op de aansluiting op de A1 (Soest, Baarn-Noord) en vervolgens op het knooppunt Eemnes (A1/A27), waardoor er sprake is van een goede verkeersafwikkeling. Tot slot dient vermeld te worden dat er voorbereidingen zijn voor een breder opgezet verkeersonderzoek rond het aansluitpunt A1/Baarn Noord, mede gezien de ontsluiting van het bedrijventerrein Noordschil over de rotonde Amsterdamsestraatweg-Drakenburgerweg. Bij dit onderzoek zijn rijk, provincie, gemeente Baarn en gemeente Eemnes betrokken. Op grond van de hierboven genoemde argumenten wordt een mobiliteitstoets niet nodig geacht.

Hoofdstuk 4 Pijler Ontwikkeling Landelijk Gebied

Aangezien in de begripsomschrijvingen van de Provinciale Verordening ook de nieuwvestiging van een wellnesscentrum als verstedelijking is geclassificeerd, is op onderhavige plannen het bepaalde in artikel 4.2 "verstedelijking landelijk gebied" in beginsel van toepassing. In artikel 4.2 is bepaald dat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels bevat die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met de bepalingen (voor zover hier relevant) in artikelen 4.7, 4.8 en 4.11.

Artikel 4.8 bevat bepalingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in zogenoemde 'kernrandzones'. In deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in de vorm van (voor zover relevant):

1. kleinschalige stedelijke functies, direct in aansluiting op het stedelijk gebied toegestaan indien dit ten dienste staat van:
 - a. de versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone, of
 - b. realisatie van natuur binnen de groene contour, of
 - c. realisatie van recreatief groen binnen de Recreatiezone, of
 - d. realisatie van recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone;
 - e. stadsrandactiviteiten.

Aan ontwikkelingen is voorts de voorwaarde verbonden dat:

1. de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een integrale visie op de kernrandzone;
2. de ontwikkelingen landschappelijk goed inpasbaar zijn;
3. de ontwikkelingen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit leiden, die ten minste in een redelijke verhouding staat tot de omvang van de ontwikkelingen;
4. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsuitoefening belemmerd.

In artikel 4.9 is bepaald dat ruimtelijke plannen rekening dienen te houden met de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Voor onderhavig plangebied zijn de kernkwaliteiten voor de Utrechtse Heuvelrug van belang.

In artikel 4.11a is bepaald dat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels mag bevatten die de waterhuishoudkundige situatie negatief beïnvloeden.

In artikel 4.17 is bepaald dat ontwikkelingen van recreatieve voorzieningen op bestaande bovenlokale recreatieterreinen wordt toegestaan. Ook de nieuwvestiging en uitbreiding van zogenaamde bestaande recreatieve 'poorten' zijn toegestaan. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de recreatieve gebruikswaarde van het gebied wordt versterkt;
2. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Voor het exploitabel houden van bovenlokale recreatievoorzieningen kan het nodig zijn voorzieningen toe te staan die inkomsten kunnen genereren. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door deze regels. De voorzieningen moeten recreatie gerelateerd zijn. Hierbij kan gedacht worden aan horeca, leisurevoorzieningen, verblijfsrecreatie en andere recreatievoorzieningen.

Afweging

Voorliggend project betreft de realisatie van een wellnesscentrum. Deze ontwikkeling raakt vooral de pijler ontwikkeling landelijk gebied uit hoofdstuk 4 van de Provinciale ruimtelijke verordening en daarin geformuleerde normen.

Het provinciaal verstedelijkingsbeleid richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de Provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Daarbij gaat het dan om:

1. kernrandzones waarbij ruimte moet zijn voor stedelijke (gelieerde) functies en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd;
2. recreatiezones waar sprake is van een recreatieve opgave die ook door rood-voor-groenconstructies moet kunnen worden gerealiseerd;
3. gebieden binnen en direct grenzend aan de groene contour, waar nieuwe natuurgebieden met behulp van alternatieve financieringsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd.

Van de gemeenten wordt een visie voor hun kernrandzone(s) verwacht, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen.

In de kernrandzonevisie geeft de gemeente Baarn op integrale wijze aan hoe zij de ontwikkeling van Drakenburgergracht gebied inclusief de kernrandzone voor ogen ziet. De kernrandzone is de beste plek op de Heuvelrug voor vestiging van een wellness ontwikkeling binnen de door de provincie gestelde randvoorwaarden. Binnen de rode contour van Baarn is gezien de eisen op het vlak van privacy en rust voor een dergelijke ontwikkeling geen plek. De ontwikkeling maakt gebruik van reeds bestaande bedrijfsgronden en is door zijn verschijningsvorm als groen complex goed inpasbaar in het gebied. Het initiatief geeft op vernieuwende wijze met veel ambitie vorm aan de overgang van kern naar landschap. Het wellnesscentrum profiteert van een goede bereikbaarheid door de ligging aan een af- en oprit van de A1 en de nabijheid van de A27. De vestiging van het wellnesscentrum gaat de verdere verrommeling van het gebied tegen, onder meer door het slopen van alle overbodige bebouwing en het opheffen van het grondverzetbedrijf. Voor het planvoornemen is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Met het stedenbouwkundig plan is een zorgvuldige landschappelijke inpassing beoogd.

De beoogde ontwikkeling in het gebied versterkt het karakter van hoogwaardig recreatief gebied. Een hoogwaardig wellnesscentrum zorgt voor diversificatie van het aanbod. De wellnessfunctie draagt in hoge mate bij aan de werkgelegenheid in het gebied. De werkgelegenheid kenmerkt zich door een grote vraag naar zowel gespecialiseerde werknemers alsook laaggeschoold personeel. Met name de intensiteit van de werkgelegenheid bij een wellnessfunctie is groot. Dit komt mede door het relatief grote aantal bezoekers (in relatie tot andere recreatieve functies) en de hoge mate van verzorging (behandelingen, horeca e.d.).

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal (en gemeentelijk) beleid om de Heuvelrug recreatief te versterken met een functie die het hele jaar door recreanten aantrekt en ook langer in het gebied vasthoudt. Er is sprake van een nieuwe functie, die het bestaande aanbod aanvult. Tevens is er een relatie met het gebruik en de inpassing van het landelijk en agrarisch gebied, dat als gevolg van nieuwe investeringen aan toekomstbestendigheid wint.

(Agrarische) bedrijven in de omgeving worden door het plan zo min mogelijk belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit komt de vitaliteit van het landelijk gebied ten goede.

De ontwikkeling vindt plaats buiten de Ecologische Hoofdstructuur en op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. De inrichting van het plangebied sluit qua bebouwing en groenstructuren zoveel mogelijk aan bij het omringende landschap. Nieuwe houtsingels versterken de in het gebied reeds aanwezige singelstructuur.

Visie Recreatie en Toerisme 2020

Op 23 april 2012 hebben provinciale staten de Visie Recreatie en Toerisme 2020 "De aantrekkelijke regio" vastgesteld. Het plangebied ligt in het toeristisch bestemmingsgebied "Heuvelrug". In deze visie verwoordt de provincie een zestal opgaven:

1. Realiseren van een eenduidige recreatieve hoofdstructuur (met routes, poorten en TOP's).
2. Ruimte bieden voor de recreatiedruk rondom de steden Utrecht en Amersfoort (vervolg Recreatie om de Stad).
3. Vernieuwing in de natuur (planologische ruimte voor recreatiebedrijven en natuurbehoud en versterking).
4. Beter beleefbaar maken van het groenblauwe landschap.
5. Ondersteunen van ondernemerschap (innovatie, kennisbevordering, ruimte voor nieuw ondernemerschap).
6. Toekomstbestendig maken van de Recreatieschappen.



Figuur 3. Fragment kaart Recreatief hoofdnetwerk (Visie Recreatie en Toerisme 2020)

Conclusie provinciaal beleid

De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de van toepassing zijnde regels als opgenomen de Provinciale Verordening. De ontwikkeling leidt tot versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone. De ontwikkeling is goed inpasbaar in het landelijk gebied. Voor de ontwikkeling is geen ruimte beschikbaar binnen de rode contour. Daarnaast wordt door middel van groenstructuren natuur ontwikkeld binnen de groene contour.

2. 3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Gebiedsvisie Drakenburgergracht en "De Aanvulling"

Vanaf 2006 heeft de gemeente Baarn, samen met haar partners, gewerkt aan de opstelling van een ontwikkelstrategie voor het gebied Drakenburgergracht. Dit heeft geresulteerd in een gebiedsvisie die is vastgesteld op 29 november 2006. In 2009 is de gebiedsvisie verder aangescherpt hetgeen heeft geresulteerd in de gebiedsvisie 'De Aanvulling'. Deze is op 27 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In 'De Aanvulling' is voorzien in de ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van omgekeerde integratie op de terreinen van zorginstellingen Sherpa en Amerpoort, de aanleg van een EHS verbinding in het kader van de rood-voor-groen compensatie en het onder voorwaarden realiseren van nieuwe recreatieve functies waaronder een wellnesscentrum. Op onderstaande figuur is de gebiedsvisie weergegeven.



Figuur 4. *Gebiedsvisie Drakenburgergracht (bron: Nieuwe Gracht)*

Ten noorden van de Zandheuveldweg mag een 'grote recreatieve functie', zoals een wellnesscentrum, aangevuld met eventueel 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 5. Gebiedsvisie Drakenburgergracht (Bron: HKB)

De gebiedsvisie uit 2006 en ‘De Aanvulling’ uit 2009 zijn recentelijk geactualiseerd en na vooroverleg met de provincie Utrecht omgebouwd tot de Kernrandzonevisie Drakenburgergracht. De Kernrandzonevisie wordt in september 2015 voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Zie voor een verdere toelichting op de Kernrandzonevisie Drakenburgergracht paragraaf 2.3.9, overige relevante plannen.

Conclusie: het beoogde wellnesscentrum past goed in de ambities uit de gebiedsvisie Drakenburgergracht alsmede in de recent opgestelde Kernrandzone Drakenburgergracht.

2.3.2. Toekomstvisie en Structuurvisie “Baarn in 2030”

De Toekomstvisie en Structuurvisie “Baarn in 2030” is op 10 juli 2013 vastgesteld en in werking getreden. In de Toekomstvisie Baarn in 2030 zijn vorstelrijk, 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 recreëergemeente.

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. Onderhavig planvoornemen past binnen dit streven.

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-woninginrichting 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.

Baarn als bloeiende toeristisch-recreatieve gemeente. Ondernemers in de toeristisch-recreatieve sector vormen een onderdeel van de Baarnse economie. Baarn wil zich naast een woongemeente ook 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-recreatieve sector zelf maar moet ook bijdragen aan het versterken van de economische positie van ondernemers in andere sectoren.

In de uitwerking van de gemeentelijke Toekomstvisie “ Baarn in 2030” naar een structuurvisie is het wellnesscentrum en eventueel een hotel opgenomen als een nieuwe ontwikkeling. In het uitvoeringsprogramma bij de structuurvisie heeft de ontwikkeling een hoge prioriteit gekregen, met een fasering tussen 2013 en 2016.

2.3.3. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn (vastgesteld op 20 juni 2012) geeft het beleid en uitvoeringsprogramma voor de periode 2012-2016. Voor het plangebied 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.

2.3.4. Economisch Beleidsplan 2012-2016

In het economisch beleidsplan is het realiseren van een wellnesscentrum nadrukkelijk beschreven als een gewenste ontwikkeling. Het wellnesscentrum geldt als een nieuwe recreatieve ontwikkeling.

2.3.5. Milieubeleidsplan 2012-2015

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: klimaatneutraal, cradle to cradle, duurzaam ondernemen en Gezond & Veilig.

2.3.6. Nota Ruimtelijke kwaliteit Baarn

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn, vastgesteld op 26 februari 2014, geeft uitdrukking aan de nieuwe inzichten binnen de gemeente over de betekenis van de ruimtelijke kwaliteit, de gemeentelijke verantwoordelijkheid daarvoor en de wijze van omgang die daaruit voortvloeit. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De Nota is niet alomvattend. Het domein is de openbare ruimte, die is van iedereen en voor iedereen. En daar is de rol van de gemeente specifiek: ambitieus, zorgvuldig en gericht op afweging van belangen.

Bij het nieuwe kwaliteitsbeleid hoort een klantgerichte benadering vanuit de gemeente. De opzet van de nota is eenvoudig, helder en ondubbelzinnig. Daarbij hoort ook dat bij acties in de ruimte - door wie ze ook uitgevoerd worden - inspiratie vooraf gaat aan toetsing. Anders verwoord: uitnodigen is beter dan voorschrijven.

In het onderdeel “inspiratie” is het plangebied voor dit bestemmingsplan gelegen in het deelgebied Buitengebied-West. (Gebied E1, De Vuursche, Roosterbos en Baarnse bos). Het westelijk buitengebied is een groen, bosrijk gebied met beperkte woon- en recreatiefuncties. Recreatieve functies zijn verspreid over het gebied. Het ruimtelijk streefbeeld voor dit deelgebied is;

- Behoud bosrijke karakter met buitenplaatsen en daaraan gerelateerde landschappelijke inrichting zoals padenstelsels.
- Terughoudendheid nieuwe bebouwing.
- Bouwwerken passen in omgeving en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Aandacht inpassing parkeerlocaties voor bezoekers.

Voor de gebouwen in dit deelgebied zijn diverse aandachtspunten en ambities geformuleerd. Een daarvan is dat dominantie van gebouwen over het landschap dient te worden voorkomen.

Het plangebied ligt aan de noordgrens van dit uitgestrekte deelgebied en grenst aan het deelgebied Noordschil / De Drie Eiken. De Noordschil is de strook langs de A1 met een uiteenlopend ruimtegebruik en een scala aan dorpsrandfuncties zoals bedrijventerreinen, sport en recreatie en een kleinschalig agrarisch bedrijf.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn zijn voorts criteria opgenomen die betrekking hebben op reclame-uitingen. Zo zijn reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren en schaden niet toegestaan. Voor het voeren van handelsreclame wordt het juridisch kader verder gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene Plaatselijke verordening (APV). In de gemeentelijke APV is een verbod op-

genomen voor handelsreclame die het verkeer in gevaar brengt of waardoor ernstige hinder ontstaat voor de omgeving. Wanneer er gedacht wordt aan het plaatsen van reclame bij of op gebouwen van het wellnesscentrum is ook het beoordelingskader met betrekking tot objecten langs auto(snel)wegen (RWS, 2011) van belang.

In het kader van de omgevingsvergunning zal het bouwplan voor het wellnesscentrum worden getoetst aan de in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen aandachtspunten en ambities.

2.3.7. Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) Baarn 2012 - 2017

Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en geeft uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Voor het verwijderen van afvalwater is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk niet op het vuilwaterriool worden aangekoppeld, maar in de bodem worden geïnfiltreerd. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. De gemeente heeft een coördinerende rol ten aanzien van grondwater. Bij structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen. Een goed moment om maatregelen te nemen, is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

2.3.8. Conclusie gemeentelijk beleid

De kernrandzone is een wenselijke locatie voor een wellnesscentrum van deze omvang. In deze zone is het mogelijk om de bezoekers van de wellness de benodigde privacy te geven. Daarnaast is er in Baarn geen andere ruimte beschikbaar voor het onderhavig plan. In het verleden heeft de gemeenteraad van Baarn bij het vaststellen van de Gebiedsvisie voor de Drakenburgergracht en de aanvulling hierop al groen licht gegeven voor de ontwikkeling van een wellness functie. Ook is de locatie opgenomen in de in 2013 vastgestelde structuurvisie van de gemeente Baarn. Gezien het bovenstaande, met in acht name dat van de eerder beoogde hotelfunctie geen sprake meer is in de huidige plannen, past de ontwikkeling van een hoogwaardig wellnesscentrum binnen het gemeentelijke beleid.

2.3.9. Overige relevante plannen

Marktonderzoek wellness

In opdracht van de gemeente is in 2008 onderzocht of de markt ruimte biedt aan een wellnesscentrum, welk concept het meest kansrijk is en welke omvang ten minste nodig is. Destijds is aangegeven dat er een toename van wellnessactiviteiten en een groei van de markt geconstateerd kan worden. Er vindt een verschuiving plaats van vele kleinere, standaard-sauna's naar minder, maar grootschalige

en hoogwaardige voorzieningen. Er is een kansrijke markt voor een hoogwaardig wellnessaanbod in de regio rondom Baarn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Ten opzichte van het gemiddelde in Nederland is er een ondervertegenwoordiging aan wellnessvoorzieningen in Baarn en omgeving. Er zijn goede omgevingsfactoren aanwezig en een kwalitatief hoogwaardige locatie. Hiermee wordt een rustige ligging en een goede bereikbaarheid voor de bezoeker bedoeld.

In september 2014 is een actualisatie opgesteld van de marktverkenning voor een wellness door ZKA (zie bijlage 3). In deze marktverkenning wordt geconcludeerd dat op basis van het aantal inwoners er een marktbehoefte in de regio Baarn is van circa 166.500 bezoekers. Er is geen wellnesscentrum aanwezig wat vergelijkbaar is met het concept van Baarn. Baarn zal daarom voor een groot deel een nieuwe markt bedienen en het marktpotentieel volledig kunnen benutten. Op basis van het voorgaande wordt duidelijk dat er met ca. 166.500 bezoeken voldoende marktpotentieel is voor een hoogwaardig wellnesscentrum in Baarn. Er is duidelijk behoefte aan een wellnesscentrum.

Kernrandzonevisie Drakenburgergracht

De gebiedsvisie uit 2006 en 'De Aanvulling' uit 2009 zijn recentelijk geactualiseerd en na vooroverleg met de provincie Utrecht omgebouwd tot de Kernrandzonevisie Drakenburgergracht. De Kernrandzonevisie wordt in september 2015 voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

In de provinciale structuurvisie heeft de provincie een nieuw instrument benoemd voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode' contour. Voor ontwikkelingen buiten deze contour wordt van de gemeente een visie op de kernrandzone verlangd. De kernrandzonevisie geeft aan waar voor het gebied Drakenburgergracht de kansen liggen om voor de periode 2015-2020 een vitale en gezonde omgeving te creëren. Daarbij is het van belang dat initiatieven een bijdrage leveren aan de verdere recreatieve-, natuur- en landschapsontwikkeling en dat ze binnen een kader van randvoorwaarden gerealiseerd kunnen worden.

De kernrandzonevisie is er op gericht bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om nieuwe initiatieven beter in samenhang te kunnen beoordelen. De visie geeft hiermee het raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen het raamwerk ontstaan er mogelijkheden om nieuwe initiatieven een plek te geven. De gemeente wil met de kernrandzonevisie 'Drakenburgergracht' de gebiedsvisie en 'De Aanvulling' actualiseren. De kernrandzonevisie is naast een ruimtelijke visie ook een uitvoeringsinstrument. Ze regelt enerzijds waar en onder welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn. Anderzijds regelt de kernrandzonevisie hoe en door wie de recreatieve, landschappelijke en natuurdoelen kunnen worden gerealiseerd.

Wellnesscentrum

Voor een goede inpassing van de wellnesslocatie in de kernrandzone is een aantal regels opgesteld. In deze regels staan de interactie en samenhang met het landschap voorop. De regels hebben betrekking op:

- Rondje drakenburgergracht
- Overgang terrein - landschap
- Gebouwen
- Parkeren
- Beplantingen

De aldus in de kernrandzone visie geformuleerde regels en de wijze waarop het initiatief invulling geeft aan duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing en verankerd in een bestemmingsplan en een privaatrechtelijke overeenkomst.

De kernrandzonevisie is opgenomen als *bijlage 1* bij deze toelichting.

Rondje Drakenburgergracht

Het gebied wordt gekenmerkt door vele, soms verborgen 'schatten'. Deze zijn voor recreanten interessant om te verkennen. Ze kunnen met elkaar worden verbonden door een nieuwe route: het 'Rondje Drakenburgergracht'. Deze route maakt deels gebruik van bestaande paden en daar waar onderbrekingen zijn worden ze met nieuwe paden aan elkaar gekoppeld. Het speerpunt van de kernrandzonevisie is de realisatie en het programmatisch 'laden' van het 'Rondje Drakenburgergracht'. Elk nieuw initiatief levert een actieve bijdrage aan de vervolmaking van de route. Dit kan bijvoorbeeld door: ontbrekende paden aan te leggen, nieuw recreatief programma aan de route toe te voegen of faciliteiten voor wandelaars en fietsers aan te bieden.

Het wellnesscentrum zal een deel van de nog ontbrekende route in het 'Rondje Drakenburgergracht', lopend over haar terrein, realiseren. Ook neemt zij het beheer en het onderhoud van een deel van de route voor haar rekening. De route is te allen tijden openbaar toegankelijk. Daarnaast onderzoeken de eigenaren van het wellnesscentrum en de gemeente hoe zij, in samenwerking met grondeigenaren in het gebied, het "rondje Drakenburgergracht" (een wandelpad over voornamelijk agrarische gronden) kunnen aanleggen en beheren. Gesprekken worden hiervoor gevoerd en in de kernrandzonevisie is dit uitgewerkt.

In de bouwregels behorende bij de bestemming voor het wellnesscentrum is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de koppeling wordt gelegd met de wandelroute. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin afspraken opgenomen zijn over onder andere de aanleg en het onderhoud van deze wandelroute, ook voor gebieden buiten het plangebied. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat binnen één jaar na gereedmelding van de gebouwen er sprake moet zijn van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en een wandelroute (Rondje Drakenburgergracht).

Oud Eemnesserweg 5

Oud Eemnesserweg nummer 5 heeft bouwmogelijkheden aan de westzijde van het perceel. Beoogd wordt een bedrijfsgebouw te realiseren met een duurzaam karakter. Het nieuwe gebouw in combinatie met nieuwe houtsingels zorgen voor

de gewenste robuuste overgang van erf naar agrarisch gebied. Om op het terrein de bebouwing beter te organiseren wordt voorgesteld een deel van de bestaande bebouwing te slopen en dit volume te compenseren in de westelijke bebouwingszone. Hierdoor ontstaat er een betere overgang van het bedrijvenpark naar het omliggende landschap. Aan de extra gewenste aantal m² BVO wordt meegewerkt in ruil aan het verwezenlijken van de in de kernrandzonevisie gestelde doelen.

Een deel van de route in het 'Rondje Drakenburgergracht', lopend over het terrein Oud Eemnesserweg 5, zal door de eigenaren van dit perceel worden gefaciliteerd. De route is te allen tijden openbaar toegankelijk. De route wordt begeleid door een deels reeds aanwezige houtsingel.

Overgangen van het bedrijvenpark naar het aangrenzende landschap worden op een natuurlijke manier vormgegeven, door gebruikmaking van taluds en beplanting. Het gebruik van hekwerken moet worden voorkomen. Het gebruik van hagen of takkenrellen verdient de voorkeur.

Op Oud Eemnesserweg 5 mag conform het vigerend bestemmingsplan Drakenburgergracht een gebouw worden opgericht van maximaal 216 m² BVO. Het bedrijvenpark wil op een landschappelijke wijze deze bouwmogelijkheid uitbreiden naar maximaal 550 m² BVO. Door het slopen van een bestaand gebouw wordt de toevoeging van nieuw rood geminimaliseerd. De hoogte van het nieuwe gebouw mag maximaal 5,5 meter de goothoogte 3,5 meter boven maaiveld worden. Het nieuwe bedrijfsgebouw is bij voorkeur van hout en gerealiseerd onder een groen dak. Alvorens nieuwbouw te realiseren dient eerst het in de kernrandzonevisie opgenomen figuur aangegeven bestaande gebouw te worden gesloopt.

Oud Eemnesserweg 1

De bewoners van het perceel aan de Oud Eemnesserweg 1 maken gebruik van de huidige loods op het gronddepot voor de stalling van historische gerestaureerde voertuigen. Deze loods wordt met de nieuwbouwplannen van de wellness gesloopt. De bewoners hebben een verzoek ingediend voor de realisatie van een nieuwe schuur op eigen terrein. De verzameling historische voertuigen kan een extra attractie voor bezoekers bieden aan het Drakenburgergracht gebied. De bewoners zullen een deel van de nog ontbrekende route in het 'Rondje Drakenburgergracht', lopend over haar terrein, realiseren. Ook nemen zij het beheer en het onderhoud van dit deel van de route voor hun rekening. De route is te allen tijden openbaar toegankelijk.

Overgangen van het terrein naar het aangrenzende landschap worden op een natuurlijke manier vormgegeven, met overwegend openheid naar het agrarisch gebied. Het gebruik van hekwerken moet worden voorkomen. Het gebruik van hagen of takkenrellen verdient de voorkeur. Als compensatie voor de af te breken loods en als tegenprestatie van het beschikbaar stellen van gronden voor de wandelroute mag een nieuwe schuur worden gebouwd van maximaal 240 m² BVO. Hiervoor moet dan wel de bestaande hooischuur (ca 60 m² BVO) worden ge-

sloopt. De nokhoogte van het gebouw is maximaal 5,5 meter en een goothoogte van 3,5 meter boven maaiveld.

3. BESCHRIJVING VOORNEMEN

3. 1. Landschappelijke context

Tussen Baarn en Hilversum ligt een gebied dat van oudsher een fraaie landschappelijke overgang vormt van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar het open polderlandschap van de Eemvallei. Rond het kasteel Drakenburg werd omstreeks 1390 de Drakenburgergracht gegraven. Een oud beekje werd hierbij 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 is het ontgonnen veen ingeklonken, daalde de bodem en werd het gebied vervolgens natter. Hierdoor was het 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 deze strakke verkaveling, zoals de Zandheuvelweg. 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.

Het gebied Drakenburgergracht ligt op de noordelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug. Hier gaan de hoog gelegen droge zandgronden over in de natte, lager gelegen veen- en kleigronden van de Eemvallei. In dit overgangslandschap zijn veel natuurwaarden te vinden en is de biodiversiteit hoog. Het gebied ligt gedeeltelijk in en gedeeltelijk buiten de EHS.

In het gebied komen verschillende landschapstypen samen, zoals: het 'half open slagenlandschap', 'het boslandschap' en het 'open slagenlandschap' van de Eemvallei. Historische kaarten laten zien dat deze ruimtelijke hoofdstructuur in de afgelopen eeuw vrijwel volledig intact is gebleven. Echter, de aanleg van de snelwegen A1 en A27 en het knooppunt Eemnes hebben hier tot gevolg gehad, dat de relatie tussen de verschillende landschappen is verbroken. De snelweg A1 vormt nu een abrupte overgang tussen de diverse landschapstypen. Dit terwijl de overgang van het ene landschapstype naar het andere oorspronkelijk geleidelijk verliep.

Tussen de lange landschappelijke lijnen, zoals: de Drakenburgergracht (water), de houtwallen, de Zandheuvelweg en bomenlanen van landgoed Groeneveld, liggen verschillende velden of vlakken ingeklemd. Deze velden kennen, binnen het studiegebied, verschillende vormen van grondgebruik. Opvallend binnen dit grondgebruik zijn de functies met een meer stedelijke korrel, zoals: het conferentiecentrum, zorginstellingen en een groot tuincentrum.

(Bron: kernrandzonevisie Drakenburgergracht)

3. 2. Bestaande situatie

De locatie voor het wellnesscentrum maakt ruimtelijk onderdeel uit van de kernrandzone Drakenburgergracht die aan de noordkant begrensd wordt door de snelweg A1 en gelegen is in de gemeenten Baarn en Eemnes. Landschappelijk gezien loopt het gebied vanuit het buitengebied van Baarn in noordelijke richting door over de gemeentegrens met Eemnes tot de A1 en het knooppunt met de A27 (knooppunt Eemnes).

De kernrandzone kenmerkt zich onder meer door diverse kernrand bedrijven langs de Oud Eemnesserweg zoals een kleinschalig bedrijfs- en kantoorpark binnen de gemeente Baarn en een paardenpension en een tuincentrum in de gemeente Eemnes. Ook woonbebouwing en niet kernrand gerelateerde bedrijven zijn in de zone gevestigd. De kavels worden afgewisseld met agrarische gronden die vanaf de Oud Eemnesserweg een mooie doorkijk geven naar het achterliggende landschap.

Ter plaatse van het planvoornemen zijn momenteel een gronddepot en een boomkwekerij gevestigd. Het gronddepot is al jaren een doorn in het oog van provincie, gemeente en bezoekers van het gebied. Het depot maakt door zijn prominente entreepositie dat de kernrandzone hier een welhaast industriële uitstraling heeft. De boomkwekerij staat op het punt haar bedrijfsvoering te beëindigen. Hierdoor dreigt de vitaliteit van de zone verder onder druk te komen.

Ook voor bedrijven die meer noordelijk langs de Oud Eemnesserweg zijn gelegen binnen de gemeente Eemnes, zijn er nieuwe initiatieven bekend. De gemeente Eemnes is daarom recentelijk ook gestart met een ruimtelijke (kernrandzone) visie voor dit gebied dat ligt tussen gemeentegrens van Baarn en Eemnes aan de zuidkant en het knooppunt Eemnes en de A1 aan de noordkant. Afstemming tussen de visies van beide gemeenten vindt plaats met als doel een samenhangend raamwerk te geven voor de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

3. 3. Beschrijving voornemen

Kwaliteitsimpuls

Het voorliggend planvoornemen is om alle bestaande bebouwing, bestaande uit een bedrijfswoning en diverse schuren en loodsen in het plangebied te slopen en daarvoor in de plaats een hoogwaardig wellnesscentrum te realiseren. Bijna het gehele gebouw van de wellness wordt onder een groene reliëf tuin, uit het zicht ontworpen. Door deze ingreep verdwijnt de industriële aanblik van het gronddepot en krijgt het gehele Drakenburgergrachtgebied, inclusief de kernrandzone, een gewenste kwaliteitsimpuls. De groene uitstraling en het karakter van de zone wordt met de komst van het initiatief sterk verbeterd.

Voor het wellness concept dient een waardevol en vitaal landschap rondom de voorzieningen aanwezig te zijn. Het concept is mede gebaseerd op rust, privacy en het gevoel van ruimte. Dit concept maakt dat het initiatief zich alleen in of aan de rand van het buitengebied kan vestigen. De afhankelijkheid van het landschap

zorgt ervoor dat de initiatiefnemer zich nu en in de toekomst blijft inzetten in het verder ontwikkelen en waarborgen van de landschappelijke kwaliteiten.

Duurzaamheid

Met het benutten van warm water dat wordt opgepompt op grote diepte wil het initiatief de CO₂ uitstoot voor het opwarmen van de baden tot een minimum beperken. Door dergelijke maatregelen krijgt ook duurzaamheid een belangrijke betekenis in de planontwikkeling.

3. 4. Stedenbouwkundig plan

Voor het planvoornemen is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Met het stedenbouwkundig plan is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het wellnesscentrum beoogd. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

In het wellnesscentrum wordt gethematiseerd een palet van verschillende soorten sauna's, baden, behandelingen, ontspanningsruimte en horeca aangeboden. Het wellnesscentrum komt op een uitstekend bereikbare en landschappelijk goed inpasbare plek op de hoek van de Oud Eemnesserweg en de Zandheuvelweg, direct naast de aansluiting op de A1. Deze plek ligt aan de rand van Baarn en op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en de Eempolder. Met de komst van een wellnesscentrum wordt er een stevig programma aan het gebied toegevoegd. Met een zorgvuldige inpassing is het mogelijk het landschap ook naar de toekomst toe leesbaar en als drager te behouden. Het initiatief is gebaat bij een vitale omgeving. Hieraan ontleent het zijn identiteit van rust en ontspanning. Het initiatief geeft veel aandacht aan de beeldkwaliteit van de eigendomsovergangen en het volgen van bestaande richtingen uit het onderliggende landschap. Daarnaast zorgt het ontwerp dat de kavelstructuur voelbaar blijft door compartimentering en is sprake van vernieuwende groene bebouwing.

Het oude lint langs de Oud Eemnesserweg kent aan de voorzijde 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 rooilijn van het wellnesscentrum. Op deze manier ontstaat een raamwerk met verschillende compartimenten. Binnen deze compartimenten wordt het parkeren, gebouw en de tuinen gerealiseerd.

Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt afgestemd op de omliggende bebouwing. Het gebouw krijgt, door de toepassing van daktuinen, een wisselende bouwhoogte van maximaal 5 meter tot (voor een gedeelte van het volume) 9 meter. De aangegeven hoogtes zijn inclusief de benodigde leeflaag voor de dakbeplanting.

"Groene deken"

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 van naar binnen schijnende autolampen. Zo ontstaat er een gebied waarin (omliggend) landschap, gebouw en interieur letterlijk één geheel gaan vormen.

Beplanting

Bij de beplantingskeuze wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten. Hiermee worden de ecologische waarden in het gebied versterkt. De oost west dijkjes worden ingeplant met hakhoutgewassen. Hiermee worden nieuwe houtwallen toegevoegd aan de voor het gebied kenmerkende houtwallenstructuur.

Positionering

De positionering van het gebouw aan de noordzijde van het terrein sluit aan bij de aan die zijde bestaande grotere bouwvolumes van het naast gelegen bedrijventerrein. Ook is de bezonning op het terras en de instraling van zonlicht in het gebouw zo optimaal.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein wordt ten oosten van het wellnesscentrum en ten westen van de Oud Eemnesserweg gesitueerd en krijgt een capaciteit van 350 parkeerplaatsen. Het parkeergedeelte wordt opgedeeld in kleinere eenheden door reliëf, hagen en bomen. Het initiatief realiseert en beheert daarnaast een 10 tal parkeerplekken voor wandelaars van de wandelroute van het Rondje Drakenburgergracht. 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.

Bereikbaarheid

De ligging aan de afslag van de A1 en de nabijheid van de A27 maakt dat de locatie over een uitstekende bereikbaarheid voor de auto beschikt. De aanwezigheid van een treinstation in Baarn is eveneens een pre. Door inzet van een eigen shuttle dienst kunnen bezoekers comfortabel naar de locatie worden gebracht. Onderzocht wordt om met meerdere bedrijven een gezamenlijke shuttle te laten rijden. Zo kunnen ook wandelaars eenvoudiger met de trein een bezoek brengen aan het gebied.



Figuur 6. Stedenbouwkundig plan (Bron: HKB Stedenbouwkundigen)

Programma

De totale locatie voor het wellnesscentrum is circa 4 hectare groot. In de kernrandzonevisie 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 bovengronds 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.

Gebouw: ondergeschikt aan landschap

Het gebouw wordt zodanig ontworpen dat het zoveel mogelijk in het landschap opgaat. In de 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 inkijk vanaf de openbare weg en de omliggende bebouwing. Hierdoor ontstaat er een gevoel van rust. Reliëf in de vorm van taluds en glooiingen worden ingezet om gebouw en de bijgebouwen zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken en het gebied zijn groene karakter te geven. Zo gaat het gebouw goed aansluiten bij het overgangskarakter van de kernrandzone landschap. Gezien het karakter van de locatie en het programma wordt gewerkt met natuurlijke materialen en glooiende lijnen.

3. 5. 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 en fietsers wordt onderzocht om een aantal elektrische oplaadpunten te realiseren. Door middel van een fietsenplan worden werknemers gestimuleerd met de fiets naar het werk te komen.

Het wellnesscentrum denkt vanuit zijn bedrijfsvoering en milieubewustzijn aan de volgende besparingsmaatregelen om te komen tot een energie-neutrale ontwikkeling en exploitatie:

- Hoog rendement filterinstallaties.
- Hergebruik afvalwater met behoud van de temperatuur.
- Hoog rendement ventilatiekasten.
- Warmtekrachtkoppeling.
- Onderzoek naar het opboren aardwarmte.

Voor het opboren van aardwarmte heeft reeds een eerste onderzoek op de locatie plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft aangetoond dat er op ongeveer 1,5 kilometer diepte aardwarmte (98 graden Celsius) aanwezig is. Vervolgonderzoek moet uitwijzen of een aardwarmteproject haalbaar is. Belangrijke aspecten hierbij zijn hoeveel aardwarmte aanwezig is en welke partijen in de omgeving van het wellnesscentrum hier gebruik van zouden kunnen en willen maken.

De initiatiefnemer laat onderzoek doen naar de mogelijkheden om de modal-split, van zowel bezoekers als personeel, positief te beïnvloeden. Dat wil zeggen: mogelijkheden om door gericht beleid (arrangementen in combinatie met OV, stimulering fietsgebruik personeel, etc.) een relatief laag autoaandeel te realiseren.

3. 6. Ladder duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal¹⁾ is ontsloten?

Ad 1:

In september 2014 is een actualisatie opgesteld van de marktverkenning voor een wellness door ZKA. In deze marktverkenning wordt geconcludeerd dat op basis van het aantal inwoners er een marktbehoefte in de regio Baarn is van circa 166.500 bezoekers. Er is geen wellnesscentrum aanwezig wat vergelijkbaar is met het concept van Baarn. Baarn zal daarom voor een groot deel een nieuwe markt bedienen en het marktpotentieel volledig kunnen benutten. Op basis van het voorgaande wordt duidelijk dat er met ca. 166.500 bezoeken voldoende marktpotentieel is voor een hoogwaardig wellnesscentrum in Baarn. Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Ad 2:

De voorgestane ontwikkeling kan om meerdere redenen niet opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied:

- a. De kernrandzone is een wenselijke locatie voor een wellnesscentrum van deze omvang. In deze zone is het mogelijk om de bezoekers van de wellness de benodigde privacy te geven. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er voor het wellness concept een waardevol en vitaal landschap rondom de voorzieningen aanwezig moet zijn. Het concept is gestoeld op rust, privacy en het gevoel van ruimte. Hierdoor kan een dergelijke voorziening zich alleen in of aan de rand van het buitengebied vestigen.

¹ Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten.

- b. In Baarn is geen andere ruimte beschikbaar van deze omvang voor het onderhavig plan. Verder heeft in het verleden de gemeenteraad van Baarn bij het vaststellen van de Gebiedsvisie voor de Drakenburgergracht en de aanvulling hierop al groen licht gegeven voor de ontwikkeling van een wellness functie in dit gebied. Ook is de locatie opgenomen in de in 2013 vastgestelde structuurvisie van de gemeente Baarn.
- c. Door deze ingreep verdwijnt de industriële aanblik van het gronddepot en krijgt het gehele Drakenburgergrachtgebied, inclusief de kernrandzone, een gewenste kwaliteitsimpuls. Dit onderstreept de keuze voor een locatie buiten het stedelijk gebied.

Ad 3:

De ligging aan de afslag van de A1 en de nabijheid van de A27 maakt dat de locatie over een uitstekende bereikbaarheid voor de auto beschikt. De aanwezigheid van een treinstation in Baarn is ook een pre. Door inzet van een eigen shuttle dienst kunnen bezoekers comfortabel naar de locatie worden gebracht. Onderzocht wordt om met meerdere bedrijven een gezamenlijke shuttle te laten rijden. Zo kunnen ook wandelaars eenvoudiger met de trein een bezoek brengen aan het gebied.

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. Besluit m.e.r

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het daarop gebaseerde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) worden de verplichtingen inzake milieueffectrapportage geregeld. Deze regelgeving is gebaseerd op Europese regelgeving. Doel van het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is om de milieuaspecten volwaardig mee te kunnen nemen in de besluitvorming. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van de beoogde ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen.

Een planmer-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het plan:

1. kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer(boordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten die in het kader van de omgevingsvergunning milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn;
2. mogelijkheden biedt voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden (het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is noodzakelijk).

Ad 1): Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht (C en D lijst) moet worden uitgevoerd is verminderd. Een belangrijke wijziging in het nieuwe Besluit-m.e.r. is het indicatief maken van de drempelwaarden in de zogenaamde D-lijst in de bijlage van het Besluit. Het gevolg hiervan is dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst maar beneden de drempelwaarden vallen, bepaald moet worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht aan de orde kan zijn. Deze toets wordt vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd (of-tewel vergewisplicht).

De activiteit wellness wordt niet genoemd in de C- of D-lijst van het Besluit-m.e.r. Op basis hiervan is dit planvoornemen dus niet MER-plichtig.

Ad 2) Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Eemmeer & Gooimeer) bevindt zich op ruim 7 kilometer van het plangebied aan de andere zijde van de

A1. Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat het niet waarschijnlijk is dat de realisatie van het wellnesscentrum een negatieve invloed heeft op dit natuurgebied.

Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk, waardoor er geen MER-plicht ontstaat.

4. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) opgesteld. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) geeft voor het plangebied een lage kans op het aantreffen van archeologische resten. Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Drakenburgergracht' blijkt dan ook dat op de locatie geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie ligt. De reden hiervoor is dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Eventuele vondsten gedaan tijdens werkzaamheden waarvoor geen vooronderzoek nodig is, vallen wel onder de meldingsplicht zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4. 3. Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. Hieronder volgt een toelichting van de wijze waarop met het aspect cultuurhistorie rekening wordt gehouden.

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. Het plan beoogd door compartimentering, hakhout structuren en reliëf de cultuurhistorische belevingswaarde weer meer zichtbaar te maken en te versterken.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4. 4. Ecologie

4.4.1. Algemeen

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet) en soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet, in verband met de uitvoerbaarheid, redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

4.4.2. Ecologisch onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door Aeres Milieu onderzoek gedaan (zie bijlage 4) naar de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten in onder meer het plangebied en is aangegeven in hoeverre deze soorten in het kader van de Flora- en faunawet een belemmering vormen voor de ontwikkelingen.

Effecten van de voorgenomen ingreep

Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Door graafwerkzaamheden, het rooien van bomen en struiken en het eventueel dempen of verbreden van de sloten, zal een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën (tijdelijk) verdwijnen. Holen en individuen van deze diersoorten zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen.

Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten

In de opgaande begroeiingen die worden verwijderd, broeden tijdens het broedseizoen mogelijk vogels als de winterkoning en de merel. Door deze vegetaties buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli), wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

Effecten op vleermuizen

De woning die mogelijk kraam-, zomer-, paar-, en winterverblijven van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis bevat, zal worden gesloopt. Nader vleermuizenonderzoek is nodig om erachter te komen of dergelijke vleermuisverblijven aanwezig zijn. Pas dan kan het effect van de sloop van de woning op vleermuizen worden bepaald.

Het verdwijnen van opgaande beplantingen zal geen blijvende aantasting van mogelijk aanwezige vaste vliegroutes opleveren, indien aan te planten bomen minimaal een hoogte van 5 meter kunnen bereiken. Omdat de aanwezige opgaande begroeiingen rondom het plangebied behouden blijven (onder meer de laanbomen langs de Zandheuvelweg en het bos tussen de Oud Eemnesserweg en de A1), is er ook tussentijds voldoende alternatieve geleiding voor eventuele aanwezige vliegroutes. Als de aan te planten bomen kleiner dan 5 meter hoog worden, dan is er aanvullend vleermuizenonderzoek nodig om erachter te komen in hoeverre er belangrijke vaste vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn. Pas dan kan het effect van het verwijderen van de opgaande begroeiingen op vleermuizen worden bepaald.

Effecten op de das

Tijdens het op 25 augustus 2014 verrichte veldbezoek, is het bos met de dassenburcht(en) op circa 200 meter ten westen van het plangebied niet opnieuw bezocht. Het is echter te verwachten dat er nog steeds een hoofdburcht in het bos aanwezig is (landelijk is het aantal dassenburchten fors toegenomen gedurende de laatste jaren). Uit de afwezigheid van dassenwissels en snuit- en mestputjes valt echter af te leiden dat het plangebied nog steeds niet of nauwelijks door dassen lijkt te worden bezocht en mag worden aangenomen dat de plannen geen noemenswaardig effect op de das zullen hebben. In 2010 werd deze conclusie ten aanzien van het huidige plangebied eveneens getrokken, door onder meer Mark Moonen (medewerker Das & Boom).

Effecten op beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt op circa 200 meter ten oosten van de EHS. De omvorming van de huidige inrichting van het plangebied met ondermeer een boomkwekerij, gazon en verhard terrein in een wellnesscentrum met parkeerterrein en een park in een raamwerk van houtwallen, heeft geen negatieve effecten op natuurwaarden in de EHS. Overige beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. Hierdoor is het niet te verwachten dat de plannen enig effect op de natuurwaarden in deze gebieden zullen hebben.

4.4.3. Consequenties vanuit de wet- en regelgeving**Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet**

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS, Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden zijn te verwachten, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Soortenbescherming: Flora- en faunawet*Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling*

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek

De bestaande bomen in het plangebied dienen mogelijk als vaste vliegroutes voor vleermuizen. Deze zijn krachtens de Flora- en faunawet beschermd. Indien de aan te planten bomen kleiner zullen blijven dan 5 meter, dan is er aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vaste vliegroutes in het plangebied. Dit dient te worden onderzocht conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2013) met behulp van batdetectors. Conform het vleermuisprotocol zijn daartoe 2 onderzoeksrondes nodig in de periode 15 april - 15 september, met minstens 8 weken tussen de beide onderzoeksrondes. Pas nadat het vleermuisonderzoek is afgerond, mag worden begonnen met het rooien van de bestaande bomen.

Het al dan niet aantreffen van vleermuizenverblijven of vaste vliegroutes van vleermuizen heeft geen consequenties voor de voorgestane bestemmingswijziging. Indien blijkt dat dergelijke verblijven of vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn, dan dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd (Dienst Regelingen, 2009c). Voor de woning kan dit inhouden dat deze op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat nieuwe vleermuisverblijven in het te bouwen wellnesscentrum worden gecreëerd. Indien blijkt dat er belangrijke vaste vliegroutes zijn, dan dienen er bomen te worden terug geplant die minstens 5 meter hoog kunnen worden. Ook moet er mogelijk een ontheffing op de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

Door de opgaande begroeiingen buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

Algemeen voorkomende amfibieën: sloot eventueel dempen of verbreden buiten de meest kwetsbare perioden

Vanwege de 'algemene zorgplicht' mag dempen of verbreden van de sloot op de noordgrens van het plangebied op het moment dat deze (vrijwel) geen eieren, larven of adulten van de kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker bevat, dus in de periode 15 juli - 1 oktober. Bij ruimtelijke ingrepen bestaat voor dergelijke soorten een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005).

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

4. 5. Water**4.5.1. Algemeen**

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden.

Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Bro 1985. Daarnaast hebben de waterschappen een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de Wet op de waterhuishouding.

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

4.5.2. Beleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Verder zijn in dit kader de Stroomgebiedsvisie, het Waterbeheersplan 2010 - 2015 van het Waterschap Vallei & Veluwe, de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug (mei 2002) en het provinciaal Waterplan 2010 - 2015 van belang.

Centraal in het beleid staat het uitgangspunt dat water moet worden gezien als ordenend principe. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke

plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

4.5.3. Watersysteem huidige situatie

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. 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 randvoorwaarden voor de riolering is de trits schoonhouden - scheiden - afvoeren van belang. Daarnaast 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. Het wellnesscentrum loost per etmaal ca. 200 m³ vuilwater. Om dit extra aanbod te kunnen opvangen wordt een tweede drukriolering aangelegd vanaf het wellnesscentrum naar de drukriolering langs de Zandheuvelweg. Hemelwater komt hier niet op.

(Grond)wateroverlast

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

4.5.4. Watersysteem toekomstige situatie

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 ge-

houden. Bij nieuwbouw in het plangebied worden duurzame materialen gebruikt waardoor emissies van gevaarlijke stoffen naar het grondwater worden voorkomen.

Ook is in het provinciaal beleid opgenomen dat ruimtelijke plannen de waterhuishoudkundige situatie niet negatief mogen beïnvloeden. Het plangebied voor de voorgestane ontwikkeling wordt beschouwd als een infiltratiegebied. Als minder regenwater infiltreert, kan dit echter gevolgen hebben op de waterhuishouding van verderop gelegen verdrogingsgevoelige gebieden. Er worden verschillende maatregelen getroffen waarmee effecten op het watersysteem worden voorkomen. Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

- er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij het vuilwater wordt afgevoerd via de riolering en het verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering waardoor schoon hemelwater kan infiltreren;
- parkeervakken worden uitgevoerd in halfverharding waardoor het regenwater kan infiltreren;
- in de huidige situatie is ter plaatse reeds verharding aanwezig. Door de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af, waardoor meer regenwater kan infiltreren.

Door bovenstaande maatregelen en doordat door de beoogde ontwikkeling een deel van de verharding verdwijnt, zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van verdroging in de verdrogingsgevoelige gebieden.

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

De parkeervakken worden uitgevoerd in halfverhardingen waardoor het regenwater kan infiltreren. De rijbanen worden uitgevoerd in elementverhardingen. De ontwikkeling beslaat hierdoor ca. 6.500 m² aan verhard oppervlak. Op het hoofdbouw en de bijgebouwen komt grotendeels een leeflaag van 50 cm grond. Hierop worden de daktuinen aangelegd. Door deze maatregel wordt er een minimum aan waterafvoerend dakoppervlak toegevoegd in het plangebied. Voorts worden in de tuinen diverse buitenbaden aangelegd. In de bestaande situatie is ca. 12.000 m² aan oppervlakteverharding aanwezig. Met bovenstaande ontwerpmaatregelen ligt het in de verwachting dat het verhardoppervlak met beoogt initiatief in het plangebied zal afnemen. Compenseren in de vorm van waterberging is niet noodzakelijk aangezien ruim wordt voldaan aan de norm van het waterschap.

Een bestaande watergang van circa 255 m² zal worden gedempt. Door de ontwerpmaatregelen (verwijderen oude verhardingen, realisatie groendak, halfver-

harding parkeerterrein en buitenbaden) neemt de waterberging binnen het gebied echter toe.

Het waterschap heeft een wateradvies opgesteld met daarin uitgangspunten, waarmee rekening gehouden kan worden bij het maken van een ontwerp. De voorkeur van Waterschap gaat uit naar vasthouden van water op het terrein. Het waterschap vindt de waterberging bij het wellnesscentrum een aandachtspunt, maar verwacht er geen problemen mee (zie bijlage 5). In het bestemmingsplan hoeven geen nadere eisen of voorwaarden opgenomen te worden. Bij de uitvoering van het plan moet wel rekening gehouden worden met de waterberging.

Voor het aanpassen, verbreden, dempen of werkzaamheden bij watergangen is een watervergunning van het waterschap nodig.

Conclusie

Het wateradvies (bijlage 5) dateert uit een vroeg stadium van de planvorming, namelijk uit 2010. De plannen voor het wellnesscentrum zijn nadien verder ontwikkeld en nader uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met het wateradvies. In het kader van het vooroverleg is het voornemen in de vorm van het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg niet gereageerd.

4. 6. Milieuaspecten

4.6.1. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In verband met het bestaan van risico's voor de gezondheid van mensen mag een bouwwerk bestemd voor (voortdurend) gebruik door mensen niet gebouwd of verbouwd worden op verontreinigde grond. Om dit risico uit te kunnen sluiten, dient in gevallen waarin een reguliere omgevingsvergunning is vereist, een verkennend bodemonderzoek te worden verricht op basis van de NEN 2009. Het resultaat van dit onderzoek dient door de afdeling Milieu beoordeeld te worden. Daarbij wordt onder meer beoordeeld of het onderzoek conform bovengenoemde norm is uitgevoerd. Toekomstige ontwikkelingen mogen de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Uit het bodemloket van de provincie Utrecht blijkt dat een klein gedeelte (ca. 299 m²) van het perceel van het gronddepot als wbb-locatie (wbb: wet bodembescherming) is aangegeven. Dit gedeelte is potentieel verontreinigd en zou gesaneerd moeten worden. Het resterende, grootste gedeelte, van het plangebied is niet specifiek aangeduid op de informatie van het bodemloket.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie als 'niet-verdacht' kan worden aangemerkt. De gemeten waarden geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Het aspect bodem leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

4.6.2. Geluid

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 de 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.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Met voorliggend plan worden geen geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.6.3. Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd en is opgenomen dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), koolmonoxide en benzeen. Of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor lucht-

kwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten 'niet in betekenende mate' bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³.

De ministeriële regeling Niet In Betekende Mate (NIBM) bevat geen kwantitatieve uitwerking voor een wellnesscentrum. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Door DHV is daarom een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Uit de resultaten blijkt dat de totale planbijdragen ten gevolge van het wellnesscentrum ruimschoots binnen de NIBM-grens blijven van 3% van de jaargemiddelde grenswaarden. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat de realisatie van het wellnesscentrum niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer.

Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland en de NSL monitoring blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied acceptabel is.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan

4.6.4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen en scholen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. In onderhavige situatie is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De afstand wordt gemeten vanaf het op een verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffende bedrijfsperceel.

Bedrijfsmatige activiteiten

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende (bedrijfsmatige) functies waarvoor op basis van de VNG-brochure richtafstanden gelden. Verschillende functies zijn aanwezig op het kleinschalige bedrijvenpark aan de Oud Eemnesserweg, zoals:

- een installatiebedrijf;
- een kinderdagverblijf;
- een taxibedrijf;
- een bouwbedrijf;
- een schildersbedrijf.

Op het bedrijvenpark mogen uitsluitend bedrijven in de categorie 1 en 2 worden toegelaten. De grootste richtafstand van categorie 2 bedrijven bedraagt 30 meter indien er sprake zou zijn van de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In onderhavige situatie is er echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de grootste richtafstand 10 meter bedraagt.

Het wellnesscentrum en het bedrijvenpark grenzen aan elkaar. Omdat een wellnesscentrum geen gevoelige functie is kunnen bedrijven in categorie 1 en 2 en het wellnesscentrum uit oogpunt van milieuzonering prima naast elkaar functioneren.

Woningen

Gezien bovengenoemde activiteiten is er sprake van een gemengd gebied. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst VNG-brochure met één afstandstap worden verminderd. Dat betekent in geval van een wellnesscentrum in een gemengd gebied dat niet de grootste afstand van 30 meter (behorende bij een categorie 2 bedrijf) maatgevend is, maar dat uitgegaan kan worden van een afstand van 10 meter, zijnde de grootste afstand behorende bij een categorie 1 bedrijf. Op basis van deze brochure geldt voor een sauna/badhuis (in verband met geluid) aldus een minimale afstandsnorm van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies (woningen).

Aan de Oud Eemnesserweg 1 en 5 bevinden zich woningen. Wat betreft een wellnessvoorziening geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen. Aan deze afstand wordt voldaan. De afstand tussen de wellness en de woningen is meer dan 10 meter.

Paardenpensionstal

Aan de Oud Eemnesserweg 7 bevindt zich een paardenpensionstal. Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij van kracht. Deze wet vormt het toetsingskader voor de milieuwetgeving, als het gaat om geurhinder veroorzaakt door de uitstoot van geurcomponenten uit dierenverblijven van veehouderijen, in dit geval een pensionstal voor paarden. De afstand tussen een paardenpension en een geurgevoelig object dient ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Een wellnessvoorziening is uit oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' als geurgevoelige object te beschouwen. De afstand tussen paardenpension en wellnesscentrum bedraagt ruim 70 meter. Het wellnesscen-

trum ligt daarmee buiten de invloedssfeer van de stal en de ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de stal.

Aan alle richtafstanden wordt voldaan. De bestaande en nieuwe functies liggen daarmee buiten elkaars invloedssfeer.

4. 7. Externe veiligheid

4.7.1. Algemeen

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), het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) 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)⁵)² en het groepsrisico (GR)⁶).³

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor

² Plaatsgebonden risico (PR): Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10-6 betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

³ Groepsrisico (GR): Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep heeft om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

4.7.2. Onderzoek

Door DHV is in 2010 een veiligheidsonderzoek uitgevoerd. In de analyse zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht om daar waar nodig het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen. Dit onderzoek is voor zo ver nodig door Aeres Milieu geactualiseerd (zie bijlage 8). De actualisatie betreft een onderzoek naar de risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig die relevant zijn vanuit het oogpunt van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om:

1. het transport van aardgas door aardgastransportleidingen A-510-01 en W-500-01;
2. het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A1;
3. het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Weesp-Amersfoort West.

Plaatsgebonden risico

De rijksweg A1, het spoortraject Weesp-Amersfoort West en de aardgastransportleidingen hebben geen 10-6 PR-contour/veiligheidszone. Deze transportassen leveren daarom geen belemmeringen op voor het plan.

Groepsrisico spoorlijn en rijksweg

De spoorlijn Weesp-Amersfoort West ligt op een afstand van 1200 meter en de A1 op een afstand van circa 200 meter. Conform de Circulaire RNVGS dient voor (spoor)wegen bij een toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico door het bevoegd gezag verantwoord te worden. Voor de rijksweg A1 en het spoortraject Weesp – Amersfoort West hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden, omdat voor de rijksweg A1 en het spoortraject geldt dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is buiten het invloedsgebied waarmee het groepsrisico van de snelweg en het spoortraject wordt berekend.

Groepsrisico aardgastransportroute

Na realisatie van het plangebied neemt het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen toe. Uit de berekening van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie blijkt echter dat geen sprake is van een toename van het groepsrisico als gevolg van de realisatie van het plan. Het groepsrisico hoeft derhalve niet verantwoord te worden. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van het wellnesscentrum te Baarn.

Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er in het bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten.

4. 8. Kabels en leidingen

In het kader van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

In en direct nabij het beoogde wellnesscentrum zijn geen planologisch relevante leidingen en/of telecommunicatieverbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4. 9. Verkeer en parkeren

In het kader van het bestemmingsplan 'Drakenburgergracht' is door DHV in juli 2010 onderzoek gedaan naar verkeer en parkeren (zie bijlage 9). Dit onderzoek ging uit van zowel het wellnesscentrum als het hotel. In september 2014 is een actualisatie opgesteld van de marktverkenning voor uitsluitend het wellnesscentrum door ZKA (zie bijlage 3). Aan de hand van deze actualisatie kan tot onderstaande verkeersbewegingen en parkeerbehoefte worden gekomen.

4.9.1. Verkeer

Initiatief nemer gaat in haar marktverkenning uit van 180.000 bezoekers per jaar. Ca. 10 tot 20% van hen komt met het openbaar vervoer. Uit ervaringen van Elysi-um Bleiswijk blijkt dat per auto gemiddeld twee bezoekers naar het wellnesscentrum komen. Uit deze aantallen vloeien gemiddeld 444 auto-bewegingen/etmaal. Personeel en bevoorrading voegen aan het aantal nog 66 bewegingen toe. Het aantal verkeersbewegingen ligt dus rond de 510 per etmaal. Ontsluiting vindt plaats op de Oud Eemnesserweg en Zandheuvelweg.

De ontvangst van de eerste gasten is vanaf 10.00 uur in de ochtend. Dit betekent dat deze na de ochtendspits zullen arriveren. Vanaf 15.00 uur komt de tweede shift. De tweede shift arriveren voor de avondspits.

Om de weg geschikt te maken voor de verkeerstoename zal een verbetering van het weggedeelte plaatsvinden tot aan de ingang van het wellnesscentrum. Zo nodig zal de weg over een klein gedeelte verbreed worden. De Oud Eemnesserweg sluit op korte afstand van het plangebied via de Zandheuvelweg aan op de aansluiting op de A1 (Soest, Baarn-Noord) en vervolgens op het knooppunt Eemnes (A1/A27), waardoor er sprake is van een goede verkeersafwikkeling. Er zijn voorbereidingen voor een breder opgezet verkeersonderzoek rond het aansluitpunt

A1/Baarn Noord, mede gezien de ontsluiting van het bedrijventerrein Noordschil over de rotonde Amsterdamsestraatweg-Drakenburgerweg. Bij dit onderzoek zijn rijk, provincie, gemeente Baarn en gemeente Eemnes betrokken.

De verwachting is dat bovengenoemde maatregelen (verbeteren weggedeelte tot aan ingang wellnesscentrum, zo nodig wegverbreding) afdoende zijn om de verkeersstroom aan te kunnen. De verkeersafwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de beschikbare capaciteit van het huidige wegennet.

4.9.2. Parkeren

Er zijn geen landelijke parkeernormen beschikbaar voor hoogwaardige wellnesscentra, zoals deze in Baarn wordt beoogd. Gemeenten hanteren verschillende normen voor sauna en wellnesscentra, variërend tussen 4,0 en 6,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van een wellnesscentrum van 8.000 m² bvo betekent dat een parkeerbehoefte van circa 320 tot 480 parkeerplaatsen.

De initiatiefnemer heeft in de marktverkenning gedetailleerd de bezoekers- en personeelstromen in beeld gebracht en de bijbehorende parkeerbehoefte bepaald. In de marktverkenning gaat men uit van 180.000 bezoekers per jaar. Uit ervaringen van Elysium Bleiswijk blijkt, dat circa 5% van de bezoekers met het openbaar vervoer komt. In Bleiswijk is echter de ligging t.o.v. de ov halte veel ongunstiger dan in Baarn. Schatting is dat in Baarn, dan ook vanwege nabijheid NS station, tussen de 10 a 20% van de bezoekers met het openbaar vervoer komt. De gemiddelde verblijfsduur in het wellnesscentrum is 6 uur. Per dag zijn er twee bezoekers shiften (groepen). De eerste shift bezoekers komt in de ochtend en vertrekt weer in de middag. De tweede shift bezoekers komt vervolgens in de middag en vertrekt weer aan het eind van de middag. Het wellnesscentrum is 365 dagen per jaar geopend. Per auto komen gemiddeld twee bezoekers.

In totaal worden er door het wellnesscentrum jaarlijks ruim 81.500 voertuigen aangetrokken, ofwel gemiddeld 225 per dag. Op een piekdag zijn gelijktijdig 243 auto's te verwachten van gasten in de wellness en personeel dat aan het werk is.

	Verkeersbewegingen	Gemiddeld aantal verkeersbewegingen per dag	Maximale gelijktijdige parkeerbehoefte
<i>Gasten/bezoekers</i>	69.098	191	221
<i>Personeel</i>	12.488	34,5	22
<i>Totaal</i>	81.585	225	243

Op basis van de parkeerberekening uit de marktverkenning is de maximale gelijktijdige parkeerbehoefte 243 plaatsen. Er dient rekening gehouden te worden met enige extra capaciteit (overlap) ten behoeve van wisselingen (met name personeel en wachtende gasten op drukke momenten). Uitgaande van een overlap van circa 15% komt het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen uit op 280.

Daarnaast zijn er 10 parkeerplaatsen noodzakelijk voor de wandelaars van het rondje Drakenburgergracht. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 290 parkeerplaatsen.

Om het gemiddeld op te zoeken tussen de landelijke normen (circa 320 tot 480 parkeerplaatsen) en de marktanalyse worden maximaal 350 parkeerplekken aangelegd. Waarvan 300 "verharde" plekken en 50 met een verstevigde grasmatten. Zo kan aan de voorzijde langs de Oud Eemnesserweg een groener beeld worden gerealiseerd maar is toch sprake van voldoende parkeergelegenheid bij een eventuele pieksituatie.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Ook worden de belangrijkste aanduidingen toegelicht.

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 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.

Groen

De afschermdende groenstrook ten westen van de bedrijven aan de Oud Eemneserweg 5 is onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming ziet toe op groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bouwwerken zijn niet toegestaan, tenzij ze ten dienste staan van de bestemming.

Recreatie - Wellnesscentrum

Het perceel waar de wellnessvoorziening wordt gerealiseerd is onder de bestemming 'Recreatie-Wellnesscentrum' gebracht. De bouw- en gebruiksregels zijn afgestemd op de specifieke situatie en leggen de uitgangspunten zoals verwoord in het stedenbouwkundig plan in planologische zin vast. Enkele onderdelen van het wellnesscentrum zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Het gaat daarbij om de parkeervoorziening en de toegangen naar de wellness. Op deze wijze zijn deze onderdelen ruimtelijk vastgelegd. De parkeerplaats biedt ruimte aan minimaal 310 auto's.

Het terrein wordt landschappelijk ingepast. Op het terrein worden nieuwe houtwallen toegevoegd aan de voor het gebied kenmerkende houtwallenstructuur. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

In de bouwregels is vastgelegd dat het hoofdgebouw, met een maximale oppervlakte van 8.000 m² BVO, binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak moet worden gebouwd. Hiervan mag op maaiveldniveau maximaal 6.500 BVO worden gerealiseerd en op de tweede bouwlaag maximaal 2.000 m² BVO. De bouwhoogte wordt afgestemd op de omliggende bebouwing. Het gebouw krijgt, door de toepassing van daktuinen, een wisselende bouwhoogte van 4,5 meter tot (voor een beperkt gedeelte van het volume) 8,5 meter. De op de verbeelding aangegeven hoogtes zijn exclusief de benodigde leeflaag voor de daktuinen. Op de verbeelding zijn de maximale bouwhoogtes aangegeven. Onderkelding is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, voor zover gelegen onder de bebouwing van de gebouwen. De kelderruimte mag uit één laag bestaan.

Voor de gebouwen buiten het bouwvlak geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 650 m² mag bedragen, waarbij de oppervlakte per gebouw ten hoogste 150 m² is. De bouwhoogte voor de gebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 5 meter.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegd op de bestaande woonfunctie in het plangebied, namelijk op het perceel Oud Eemnesserweg 1. 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 goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 550 m² toegestaan. De maximale goothoogte van deze bijgebouwen bedraagt 3 meter, de maximale bouwhoogte 5 meter.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van een wellnesscentrum is een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Op 7 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan "Wellnesscentrum Drakenburgergracht" en besloten om de gemeenteraad voor te stellen om:

- in te stemmen met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan "Wellnesscentrum Drakenburgergracht";
- het in procedure brengen van dit voorontwerpbestemmingsplan en te starten met het vooroverleg en de inspraak.

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2015 ingestemd met dit voorstel.

De publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan vond plaats op 3 juni 2015 (Baarnsche Courant en Gemeentenieuws) en 4 juni 2015 (Staatscourant en Baarns Weekblad), waarna het voorontwerp-bestemmingsplan van vrijdag 5 juni tot en met donderdag 16 juli 2015 voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 30 juni 2015 een informatieavond gehouden, waarbij belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen.

Tot slot is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat overleg wordt gepleegd met instanties van het rijk en de provincie, het waterschap en omliggende gemeenten.

De binnengekomen overleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota overleg en inspraak (augustus 2015). Voor zover de reacties aanleiding gaven tot aanpassing van het bestemmingsplan is dit in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De Reactienota overleg en inspraak is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan moet aangetoond worden of het plan economisch uitvoerbaar is. Deze uitvoerbaarheid kan aangetoond worden door de financiële haalbaarheid (exploitatie) van het project en door de grondexploitatieregeling die opgenomen is in de Wet ruimtelijke ordening.

Financiële haalbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief. Een ontwikkelaar maakt de realisatie van het gewenste wellnesscentrum mogelijk. De ontwikkelaar heeft voor de ontwikke-

ling voldoende financiële middelen gegenereerd om deze uit te voeren. Hierdoor is het project financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, wanneer in het bestemmingsplan een 'bouwplan' mogelijk wordt gemaakt. De vaststelling van een exploitatieplan is niet verplicht wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening kosten verhalen op de ontwikkelaar. Door de gemeente wordt met de ontwikkelaar van het project een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Om die reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De overeenkomst dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgesloten.

Door de gemeente wordt met de ontwikkelaar van het project een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

