

PRINCIPEVERZOEK TOT BESTEMMINGSPLANHERZIENING

Herziening van het bestemmingsplan Drakenburgergracht-Zorg
ten behoeve van de woon-/zorgparken Nieuwenoord en
Eemeroord



7 oktober 2019

Verantwoording

Titel	Principeverzoek tot herziening van het bestemmingsplan
Subtitel	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de woon-/zorgparken Nieuwenoord en Eemeroord
Projectnummer	361003
Referentienummer	361003/05122018
Revisie	Definitief
Datum	07-10-2019
Auteur(s)	P. Verhoef
Gecontroleerd door	F. Sinoo

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
1 Inleiding	6
1.1 Inleiding.....	6
1.2 Leeswijzer	6
2 Aanleiding.....	8
2.1 Amerpoort.....	8
2.2 Sherpa.....	9
3 Huidige situatie.....	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Bestaande situatie woon-/zorgpark Nieuwenoord (Amerpoort)	11
3.3 Bestaande situatie woon-/zorgpark Eemeroord (Sherpa).....	15
3.4 Bestemmingsplan Drakenburgergracht – Zorg	18
4 Bedrijfseconomische noodzaak.....	21
4.1 Inleiding.....	21
4.2 Ontwikkelingen in de zorg	21
4.3 Hogere eisen aan bebouwing.....	22
4.4 Meer bebouwingsmogelijkheden en flexibiliteit	22
5 Ruimtelijke visie voor de lange termijn	23
5.1 Inleiding.....	23
5.2 Amerpoort: Nieuwenoord	23
5.3 Sherpa: Eemeroord	29
6 Beleidstoets	34
6.1 Provinciaal beleid	34
6.2 Oude bosgroeiplaatsen en oude boskernen	36
6.3 Beleid houtopstanden	37
6.4 Conclusie beleidstoets.....	38
7 Verkeer, geluid, ecologie en archeologie	39
7.1 Inleiding.....	39
7.2 Verkeer.....	39
7.3 Akoestiek.....	40
7.4 Ecologie	41
7.5 Archeologie	43
8 Vertaling in het bestemmingsplan	44
8.1 Inleiding.....	44

8.2	Systematiek.....	44
8.3	Milieu- en omgevingsaspecten.....	44
9	Conclusie	47
9.1	Verzoek tot starten van bestemmingsplanprocedure	47
10	Samenvatting	48
11	Bijlagen	49

Voorwoord

Met veel genoegen bieden wij u hierbij het principeverzoek van Amerpoort en Sherpa aan. Als samenwerkende zorgorganisaties geven we elke dag de best mogelijke zorg aan onze cliënten. Al meer dan 50 jaar wonen, werken en recreëren onze cliënten in een prachtige wijk van Baarn. Dit willen we nog zeker de komende 50 jaar voortzetten.

Wij zijn dankbaar voor de medewerkers en vrijwilligers die, voornamelijk vanuit de gemeente Baarn en omgeving, bij ons werken. Veel inwoners van Baarn weten beide woon-/ zorgparken te vinden voor een wandeling over het terrein. Kleine kinderen volgen hun zwemlessen op de parken en maken hierbij kennis met de zorg. Op deze spontane ontmoetingen zijn wij trots.

Amerpoort en Sherpa willen kwalitatief goede zorg blijven leveren in onze prachtige en veilige woon-/zorgparken. Dat betekent dat we letterlijk ruimte willen geven aan onze huidige en toekomstige cliënten. Binnen het huidige bestemmingsplan Drakenburgergracht-Zorg zijn daar echter onvoldoende mogelijkheden voor. Met het principeverzoek vragen we om uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestaande terreinen. Een nieuw bestemmingsplan zal worden uitgewerkt conform de verordening van de Provincie. De uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden blijft hiermee voor beide zorginstellingen binnen de twintig procent.

Tevreden kijken we terug op de samenwerking met de gemeente om te komen tot dit principeverzoek. Het doet ons goed te zien dat de gemeenteraad en de gemeente Baarn Amerpoort en Sherpa een warm hart toedragen. Het principeverzoek is tot stand gekomen in samenwerking met cliënten, verwanten, medewerkers, management, directie en Raad van Bestuur en wordt door alle partijen gedragen.

Wij zijn ervan overtuigd dat herziening van het bestemmingsplan bijdraagt aan de kwaliteit van de zorg- en dienstverlening. Wij vragen u dan ook om uw medewerking te verlenen voor het vervolgtraject.

Wij wensen u veel plezier met het lezen van dit principeverzoek.

Paul Willems en Henk Kouwenhoven

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Zandheuvelweg te Baarn zijn de woon-/zorgparken van de zorginstellingen Amerpoort en Sherpa gevestigd. Op de twee beschutte, groene parken bieden Amerpoort en Sherpa zorg aan diverse doelgroepen aan mensen met een verstandelijke- en/of lichamelijke beperking. Op beide parken is er ruimte voor wonen, werken, recreëren en vrijetijdsbesteding. Sherpa en Amerpoort zijn diep en lang geworteld in de gemeenschap van Baarn. Veel werknemers en vrijwilligers wonen in Baarn, ook zijn er goede en soms langlopende relaties met ondernemers uit de gemeente Baarn. Hoewel de twee woon-/zorgparken in het “buitengebied” liggen voelen wij ons inwoners van Baarn.

Beide zorginstellingen willen graag hun terrein en bebouwing aanpassen om op de veranderende wensen en behoeften van de huidige en toekomstige gebruikers in te kunnen spelen. Het gaat daarbij uitsluitend om veranderingen binnen de huidige begrenzing van de bestaande terreinen. Binnen het huidige bestemmingsplan bestaan hiervoor echter geen mogelijkheden. Voor u ligt een principeverzoek voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, voor een bestemmingsplanherziening van het bestaande bestemmingsplan ‘Drakenburgergracht – Zorg’ en de bijbehorende wijzigingsplannen ‘Drakenburgergracht - Zorg, bouwvlakken Amerpoort’ en ‘Drakenburgergracht - Zorg, bouwvlakken Sherpa’.

De reeds verrichte onderzoeken die aan het principeverzoek ten grondslag liggen zijn deels voor het gehele terrein verricht en zijn daarmee soms voor een wat groter gebied dan strikt noodzakelijk was ten behoeve van de geplande ontwikkeling. Hiervoor is gekozen zodat alle alternatieven op de terreinen in beeld kwamen en betere keuzes konden worden gemaakt.

Ook de stedenbouwkundige en ruimtelijke visies voor de woonzorgparken zijn opgesteld voor de terreinen in hun geheel en zijn gericht op de lange termijn. Zij vormen de onderlegger voor de onderhavige aanpassingen, maar zijn ook richtinggevend voor verdere toekomstige ontwikkelingen van de woonzorgparken.

Over de lange termijn visie is op verschillende informatiebijeenkomsten gecommuniceerd naar stakeholders van het park. De langetermijnvisie wordt dan ook gedragen door de belanghebbenden cliënten en verwanten.

Met het voorliggende principeverzoek vragen Amerpoort en Sherpa de gemeente Baarn om medewerking aan een bestemmingsplanherziening. In dit stuk wordt het gewenste nieuwe bestemmingsplan beschreven en onderbouwd. Ook wordt de planologische haalbaarheid van de bestemmingsplanherziening aangetoond.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanleiding van het principeverzoek, waarbij tevens een profielbeschrijving van Amerpoort en Sherpa wordt gegeven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van de huidige situatie op beide terreinen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de noodzaak van de uitbreidingsbehoefte van Amerpoort en Sherpa. In hoofdstuk 5 komen de lange termijn ruimtelijke visies op de terreinen van Amerpoort en Sherpa aan bod, die voor ieder terrein leiden tot een visiekaart die in bijlagen 1 en 2 zijn opgenomen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 getoetst aan het relevante beleid. Verder wordt hier aangegeven welk beleid bij het opstellen van het bestemmingsplan nog meer in acht zal worden genomen.

Vervolgens komen in hoofdstuk 7 de belangrijke aspecten verkeer, geluid, ecologie en archeologie aan bod. In hoofdstuk 8 volgt een vooruitblik op het bestemmingsplan. In hoofdstuk 9 wordt

afgesloten met een conclusie waarin het voorstel aan de gemeenteraad wordt gedaan om medewerking te verlenen aan de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplanherziening.

2 Aanleiding

Voor de komende jaren hebben beide zorginstellingen een forse opgave om op de wensen van huidige en toekomstige bewoners van de beide woon-/zorgparken te kunnen inspelen. Er is namelijk steeds meer behoefte aan zorg in een beschermde omgeving zoals Amerpoort en Sherpa die bieden met hun woon-/zorgparken. De huisvesting op beide woon-/zorgparken sluit echter niet meer aan op de behoeften. Kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de zorgvraag zijn voor veel cliënten en hun familie een belangrijke reden om voor een specifieke instelling te kiezen. Het vinden van passende zorg, in een passende woning met complexe zorgvraag wordt steeds moeilijker.

De vraag naar zelfstandige woonruimte met eigen sanitair groeit. Nieuwe cliënten hebben daarnaast vaak een complexere zorgvraag. De bestaande huisvesting op de woon-/zorgparken sluit hier niet goed meer op aan. Daarnaast zijn de nieuwe cliënten veelal jonger dan de gemiddelde bestaande populatie op de woon-/zorgparken. Hierdoor ontbreekt de aansluiting met de rest van de woongroep, wat resulteert in de noodzaak tot het starten met nieuwe woongroepen voor jongere cliënten.

Om bovengenoemde redenen, maar ook vanwege steeds hogere eisen in het Bouwbesluit met betrekking tot de duurzaamheid van gebouwen, zijn per cliënt steeds meer vierkante meters benodigd om de gewenste goede zorg te bieden.

Het vigerende bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden meer voor het toevoegen of uitbreiden van bebouwing. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximale bruto vloeroppervlakten en de situering van de bouwvlakken, worden door Amerpoort en Sherpa als beperkend ervaren en staan een toekomstbestendige exploitatie van beide zorginstellingen in de weg. De nieuwbouw en herinrichting van de terreinen kunnen Amerpoort en Sherpa binnen dit kader niet realiseren. Bovendien biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden om de gevraagde kwaliteit toe te voegen aan beide woon-/zorgparken. Kortom, het bieden van goede zorg aan de cliënten komt in het gedrang.

Met een nieuw bestemmingsplan kunnen Amerpoort en Sherpa hun woon-/zorgparken verder ontwikkelen, om ook in de toekomst te kunnen voorzien in de gewenste zorg. De wenselijkheid voor een bestemmingsplanherziening wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.

2.1 Amerpoort

Amerpoort ondersteunt in totaal 2200 mensen met een verstandelijke beperking in de provincies Utrecht, Flevoland en in Noord Holland. Van jong tot oud, van licht tot ernstig en meervoudig beperkt.

Met in totaal circa 2400 medewerkers en circa 650 vrijwilligers begeleidt Amerpoort hen bij wonen, werken, dagbesteding, logeren en vrije tijd. Bij hen thuis of op een van de ruim 300 locaties van Amerpoort, elk met zijn eigen kleur, sfeer en met ruimte voor verschillende levensbeschouwingen.

Missie

Samen werken aan een goed leven voor mensen met een beperking.

Visie

De buitenwereld herkent Amerpoort als een open organisatie waar mensen met een verstandelijke beperking, hun familie en vrienden, vrijwilligers en bedrijven zich welkom voelen. Deskundige medewerkers zoeken nieuwe kansen om de leefwereld van cliënten te vergroten en halen de buitenwereld naar binnen. Zij werken als partners samen met de cliënt en zijn netwerk aan een goed en gewoon leven. Hun inzet verrijkt niet alleen het leven van de cliënt, maar is ook een toegevoegde waarde voor hun eigen leven.

2.2 Sherpa

Met in totaal circa 1400 medewerkers en 600 vrijwilligers levert Sherpa diensten aan zo'n 1400 cliënten met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking op circa 150 locaties. Een team van deskundigen biedt de begeleiding en ondersteuning die cliënten nodig hebben om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving. Zij stellen het unieke in ieder mens centraal en werken professioneel, betrokken en in samenspraak met de cliënt en diens omgeving.

Missie

Sherpa ondersteunt mensen met een beperking op het gebied van wonen, werken, leren en ontwikkelen en vrije tijd. Zodat ze zelf kunnen bepalen wat prettig of belangrijk is in hun leven. Waardoor ze deelnemen aan de samenleving en het optimale uit het leven halen. Sherpa doet dat samen met hen, hun familie en vrienden. Met aandacht en waardering voor het unieke in ieder mens. Vertrouwen, onderzoekend en met lef zijn de kernwaarden waarop we ons handelen richten. Door het continu zoeken naar nieuwe oplossingen wil Sherpa op een innovatieve wijze bijdragen aan de kwaliteit van bestaan van cliënten.

Visie

De visie van Sherpa is dat mensen met een beperking volwaardig moeten kunnen deelnemen aan de maatschappij. Een voorwaarde hiervoor is een stimulerende en veilige omgeving. Om dit te bereiken werkt Sherpa met enthousiaste en professionele medewerkers, die iedere dag met passie voor hun vak bezig zijn.

3 Huidige situatie

3.1 Inleiding

Aan de Zandheuvelweg, in het buitengebied van de gemeente Baarn, zijn de terreinen van Amerpoort en Sherpa gevestigd. Het betreft Amerpoort aan de zuidzijde van de Zandheuvelweg en daartegenover, aan de noordzijde van de Zandheuvelweg bevindt zich het terrein van Sherpa. In onderstaande figuur zijn de locaties van Amerpoort en Sherpa weergegeven.

Het betreft niet zomaar twee zorginstellingen. Er is sprake van twee grote woon-/zorgparken waar cliënten van Amerpoort en Sherpa kunnen wonen, recreëren, werken en/of gebruik kunnen maken van dagbesteding. Dit alles in een natuurlijke, groene, beschutte omgeving. In dit principeverzoek wordt voor beide terreinen het begrip woon-/zorgpark gebruikt.

Het woon-/zorgpark van Amerpoort draagt de naam Nieuwenoord en bestaat al ruim 60 jaar. Woon-/zorgpark Nieuwenoord biedt woonruimte aan circa 400 mensen met een verstandelijke beperking. Op Nieuwenoord hebben de afgelopen jaren diverse bouwactiviteiten plaatsgevonden om het aantal cliëntplaatsen in stand te houden in relatie tot de veranderende zorgvraag en de strenger geworden eisen met betrekking tot bouwen.

Het woon-/zorgpark van Sherpa draagt de naam Eemeroord en bestaat al 50 jaar. Op Eemeroord wonen momenteel 300 mensen met een beperking, dit waren er in het verleden 520. Sherpa heeft de vraag om terug te groeien naar 400 bewoners. De bewoners kunnen gebruikmaken van dagbesteding. Op Eemeroord hebben de afgelopen jaren diverse vernieuwingswerkzaamheden plaatsgevonden.



Locaties woon-/zorgpark Nieuwenoord en woon-/zorgpark Eemeroord Luchtfoto: PDOK

3.2 Bestaande situatie woon-/zorgpark Nieuwenoord (Amerpoort)

Nieuwenoord, waar Amerpoort is gevestigd, is een groen en levendig woon-/zorgpark waar mensen met een verstandelijke beperking in een beschutte en veilige omgeving kunnen wonen, werken, logeren en elkaar kunnen ontmoeten. Nieuwenoord biedt veel mogelijkheden voor dagbesteding: 'zelf doen' of 'beleven en ervaren' zijn daarin keuzes. Van arbeidsmatig tot ambacht, van creatief tot dienstverlening en van natuur tot industrieel. Kortom, voor elke bewoner is er een vorm van dagbesteding die bij hem of haar past. Verder heeft Nieuwenoord een paramedisch centrum, een cultureel centrum, sporthal, zwembad, restaurant, supermarkt, kwekerij en een boerderij.

Woon-/zorgpark Nieuwenoord is gelegen aan de oostzijde van de A27 in het buitengebied van Baarn. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Zandheuveweg. De westzijde van het terrein grenst aan het conferentiecentrum Drakenburg en langs de zuidzijde van het terrein ligt de spoorlijn Amsterdam - Zutphen.

Vanwege de ligging in het bos heeft het gebied een besloten uitstraling. Het park zelf wordt gekenmerkt door afwisselend, open en beboste delen met slingerende paden die clusters bebouwing met elkaar verbindt. Het park is door de jaren heen organisch gegroeid: de gelaagdheid van het park is zichtbaar door de veelheid van structuren. Ook de uitstraling, de oriëntatie en het verschil in omvang van de bebouwing laat zien dat er door de jaren heen gefragmenteerd is gebouwd.



Huidige opzet woon-/zorgpark Nieuwenoord (Zie bijlage 3 voor groot formaat).

Huidige ruimtelijke structuur woon-/zorgpark Nieuwenoord

Op het zorgterrein is een mix van gebouwen in een parkachtige setting gesitueerd. Het gebied wordt gekenmerkt door afwisselend open en beboste delen met slingerende paden die kleine clusters bebouwing ontsluiten. Deze zijn organisch gegroeid door de jaren heen.

De hoofdentree is gelegen aan de noordzijde van het terrein. Hierbij is tevens een parkeerterrein gelegen voor bezoekers van woon-/zorgpark Nieuwenoord. De oostzijde van het terrein heeft een rondweg van waaruit enkele delen van het terrein bereikbaar zijn. De westelijk gelegen woongebouwen zijn organisch met elkaar verbonden.

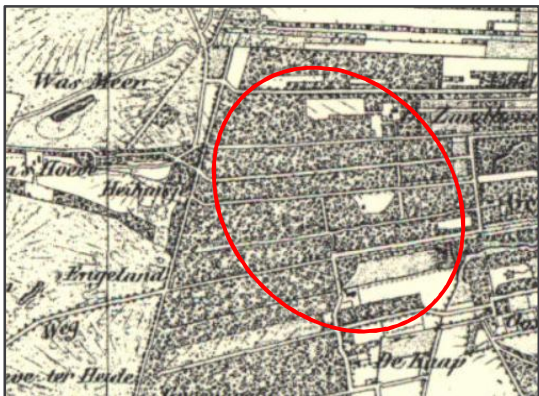


Wooneenheden in een parkachtige setting

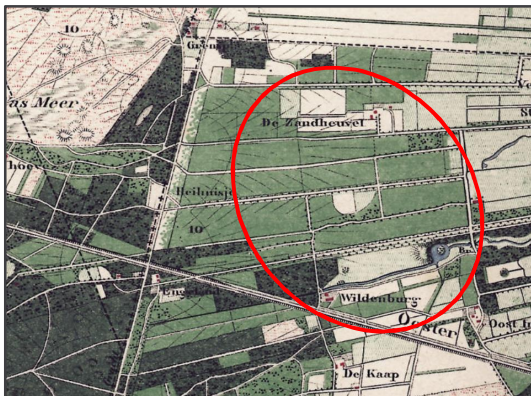


Slingerende paden/wegen in het bos

In het dicht beboste gebied zijn de oorspronkelijke oost-west ontginningslijnen, met de daarbij behorende paden en laanbeplanting, nog duidelijk zichtbaar (zie kaarten rond 1850 en 1880). Op het terrein van Amerpoort zijn enkele oude diagonale assen traceerbaar. Van oorsprong werd het terrein diagonaal ontsloten via de Isengardlaan vanaf de doctor A. Schweitzerweg (zie kaart rond 1965). Deze is op dit moment gedeeltelijk afgewaardeerd als bospad. Ondanks dat deze diagonale as nog in gebruik is, vormt het geen onderdeel meer van de hoofdstructuur van het gebied.



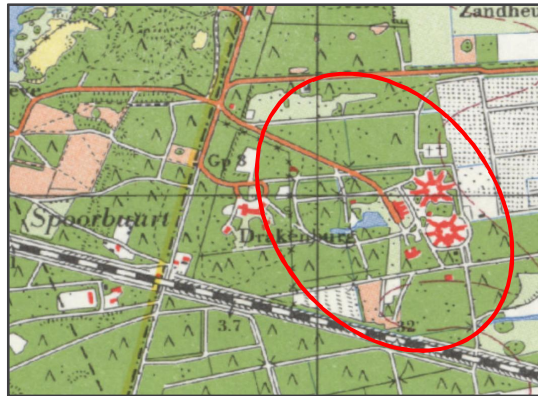
Rond 1850



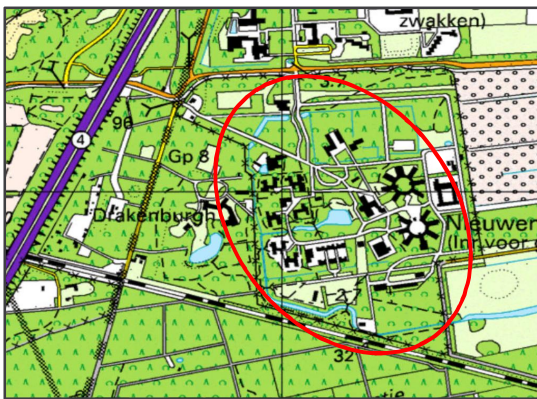
Rond 1880



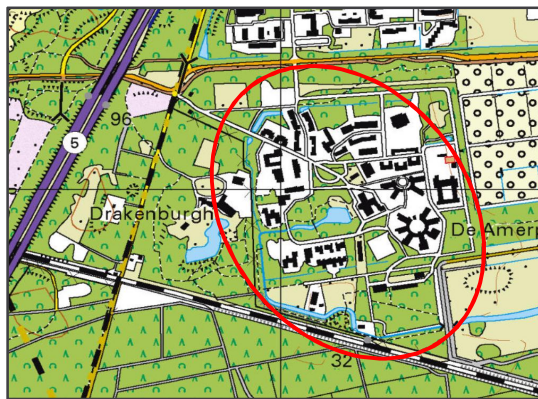
Rond 1950



Rond 1965



Rond 2000

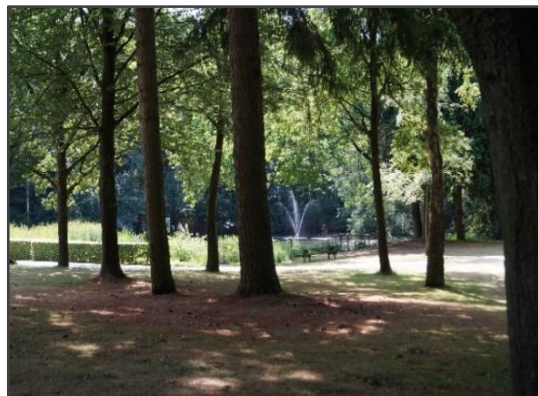


Rond 2017

De Isengardlaan loopt over in de Nieuwenoordlaan en komt uit op het centraal, hoger gelegen kantoorgebouw, dat uitkijkt over de vijver. Concentrisch om het kantoorgebouw zijn via slingerpaden diverse clusters van woon- en dagbestedingsgebouwen gesitueerd. Aan de oostzijde van het kantoorgebouw liggen twee voorzieningenclusters met o.a. een zwembad en een sporthal. Deze dagbestedingsgebouwen zijn gesitueerd rondom een centraal plein. Bij elk cluster zijn langs de slingerpaden parkeermogelijkheden. Centraal bij het kantoorgebouw zijn twee parkeerterreinen, gelegen in een beschermt rododendronbos.



Diagonale as/bospad: Isengardlaan



Uitzicht op de vijver

De huidige Huydecoperlaan, aan de zuidzijde van het gebied, maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke oost-west ontginning van het gebied met bijbehorende laanbeplanting. De kinderboerderij en het kinderdagverblijf zijn gelegen aan deze laan. Naast deze functies en de reguliere dagbesteding huisvest woon-/zorgpark Nieuwenoord aan de oostzijde van het terrein ook een cultureel centrum en een kwekerij.



Huydecoperlaan



Hoger gelegen hoofdgebouw

Het terrein is in de afgelopen jaren gefragmenteerd en organisch uitgegroeid. Het ruim 60 jaar bestaande woon-/zorgpark biedt inmiddels woonruimte aan circa 400 cliënten met een verstandelijke beperking. In verband met de veranderende zorgvraag en strengere bouw(besluit) eisen hebben de - afgelopen jaren diverse bouw- en verbouwactiviteiten plaatsgevonden, vooral bestaande uit vervangende nieuwbouw. Ook het inkrimpen van bijvoorbeeld kantoorfuncties en ondersteunende diensten ten behoeve van het primaire doel, de cliënten, is de afgelopen jaren voorgekomen.

3.3 Bestaande situatie woon-/zorgpark Eemeroord (Sherpa)

Woon-/zorgpark Eemeroord, waar Sherpa is gevestigd, is als een dorp: midden in de natuur, waar mensen van jong tot oud, met uiteenlopende mogelijkheden, wonen en samenwerken. Er is een goede balans tussen veiligheid en levendigheid, zodat bewoners, familieleden en medewerkers zich er thuis voelen.

Alle voorzieningen zijn binnen handbereik. Er zijn onder andere een supermarkt, kledingwinkel, bakkerij, zwembad, gymzaal en een gezondheidscentrum. Voor de bewoners worden verschillende vormen van dagbesteding geboden, zowel recreatieve activiteiten als arbeidsmatige taken.

Woon-/zorgpark Eemeroord is gelegen ten noorden van woon-/zorgpark Nieuwenoord, eveneens aan de oostzijde van de A27, in het buitengebied van Baarn. Het terrein wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zandheuvelweg. De noord- en oostzijde van het terrein grenzen aan het open landschap dat loopt tot aan de oksel van knooppunt Eemnes.



Huidige opzet woon-/zorgpark Eemeroord (Zie bijlage 4 voor groot formaat)

Huidige ruimtelijke structuur woon-/zorgpark Eemeroord

Het woon-/zorgpark wordt aan de zuid- en westzijde door een forse houtwal omringd waardoor het woon-/zorgpark zich afsondert van haar directe omgeving. Deze landschappelijk geïsoleerde omgeving is in het bijzonder prettig voor de bewoners met diverse verstandelijke beperkingen. De wijk heeft een duidelijk afleesbaar kader wat geborgenheid en veiligheid geeft. Op het halfopen beboste terrein is een mix van gebouwen gesitueerd langs een stelsel van lange, loodrechte wegen en paden (orthogonaal gridstructuur). Dit consequent doorgevoerde grid maakt dat het terrein ritmisch, evenwichtig en overzichtelijk is.



Open landschap aan de noordzijde



Lange loodrechte wegen/paden

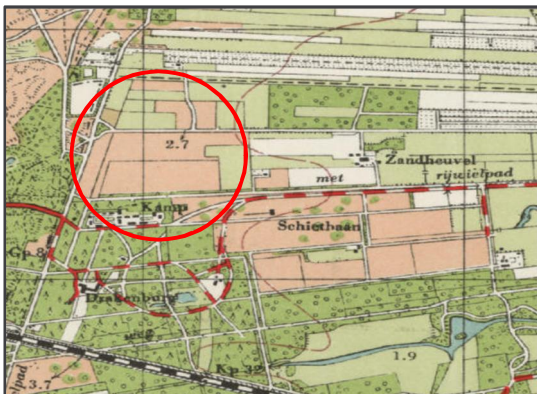
Het stelsel van rechte assen komt voort uit de oorspronkelijke oost-west ontginningslijnen. De daarbij behorende paden en laanbeplanting vormen de basis voor de huidige ruimtelijke structuur van woon-/zorgpark Eemeroord (zie kaarten rond 1850 en 1880). De hoofdentree is gelegen aan de zuidzijde van het terrein van waar uit het hoofdgebouw en de parkeerplaats direct zichtbaar zijn. De entree van het gebied is in noordelijke richting tevens de hoofdas van het gebied. Aan deze as zijn dwarsparkeerplaatsen gelegen. Ook zijn via deze as alle dwarswegen bereikbaar en tevens is het centrale groene hart van het terrein gelegen aan deze as (zie kaart rond 1952 t/m 1961).



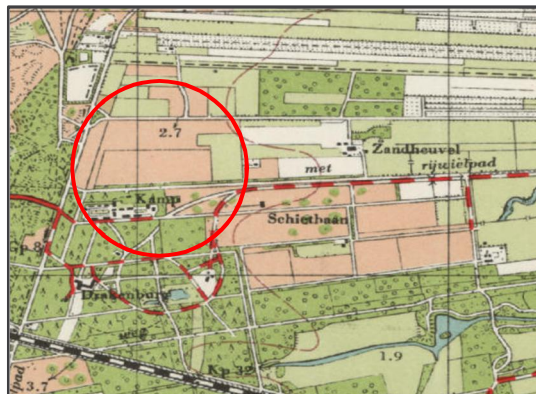
Rond 1850



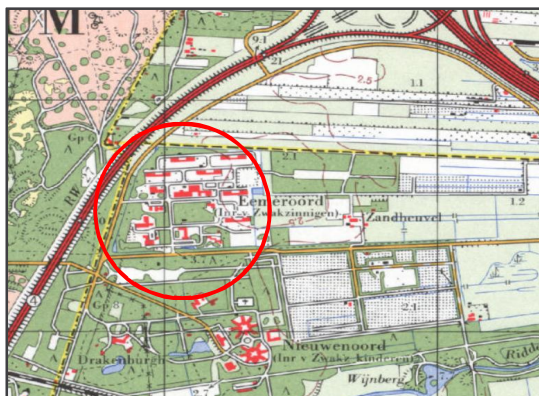
Rond 1880



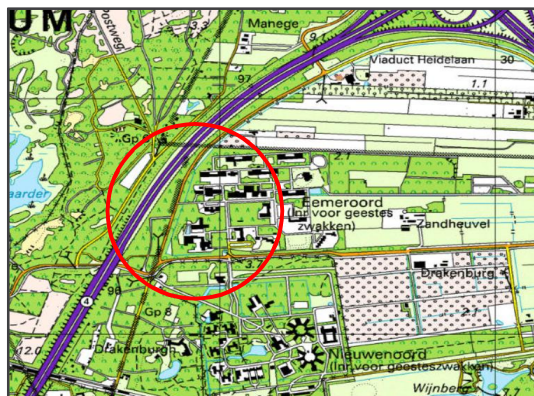
Rond 1952



Rond 1961



Rond 2000



Rond 2017

Het groene hart bestaat uit een bebost vlak. Middels verharde en half verharde slingerpaden zijn hierin enkele zitgelegenheden en speeltoestellen verbonden met elkaar. Een deel van de randen van het middengebied zijn glooiend en beplant. Hierdoor oogt het middengebied van buitenaf relatief gesloten. De toegang, het zicht en de interactie met de rest van het woon-/zorgpark is daardoor minimaal.



Glooiende/beplante randen



Centrale as/entree van de wijk

De diverse woongebouwen en dagbestedingsgebouwen zijn middels het grid met elkaar verbonden. In dit grid is ruimte voor een variatie aan vegetatie en recreatieve routes. Op verschillende plekken in het woon-/zorgpark bevinden zich ondersteunende functies waaronder een zwembad, een opleidingscentrum, een gezondheidscentrum, een kerk en een supermarkt. Deze functies brengen verkeersbewegingen met zich mee die soms niet wenselijk zijn in de wijk. De dagbesteding is verspreid over het gebied vormgegeven. Deze zijn zowel collectief rondom het groene hart te vinden als kleinschalig en direct nabij de woongebouwen.



Recreatieve dwarsroutes



Voorzieningengebouw op een heuvel

In de noordoosthoek van de wijk ligt een voorzieningengebouw op een verhoging (grondwal). Vanuit het voorzieningengebouw geeft dit een bijzonder perspectief. In de praktijk wordt het voorzieningengebouw niet als toegankelijk ervaren. Het evenemententerrein achter de heuvel, waar o.a. een circustent geplaatst kan worden, ligt wat afgelegen van de kernactiviteiten van op het woon-/zorgpark.

Woon-/zorgpark Eemeroord bestaat 50 jaar. De afgelopen jaren heeft er vervangende nieuwbouw (voor wonen) plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen zijn afgestemd op de specifieke zorgvraag van de cliënten en houden rekening met de gewenste veiligheid, privacy, comfort en rust. In 2014 zijn op het terrein 77 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Deze bevinden zich aan de Berkelstraat, de Eemeroordlaan en de IJssellaan. Aansluitend zijn in 2016 aan de Diezelaan nog eens 48 extra nieuwe wooneenheden en dagbestedingsvoorzieningen gerealiseerd. Er ligt naast de reeds uitgevoerde projecten nog een aantal plannen voor het vervangen van 200 plaatsen voor werk & dagbesteding. Deze zijn nu nog gevestigd in sterk verouderde panden.

Naast alle sloop- en nieuwbouwontwikkelingen van de afgelopen jaren is eveneens een groot deel van de infrastructuur verbeterd.

3.4 Bestemmingsplan Drakenburgergracht – Zorg

Ter plaatse van beide woon-/zorgparken vigeert het Bestemmingsplan 'Drakenburgergracht – Zorg', dat op 27 januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn. Tevens zijn de bij dit bestemmingsplan behorende wijzigingsplannen 'Drakenburgergracht - Zorg, bouwvlakken Amerpoort' en 'Drakenburgergracht - Zorg, bouwvlakken Sherpa' van toepassing. Deze wijzigingsplannen zijn op respectievelijk 11 november 2014 en 7 april 2015 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn.

In de afbeelding op de volgende pagina is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Ook de wijzigingsplannen zijn hierin verwerkt. Voor de bestemmingsplanherziening worden dezelfde plangrenzen als bij het vigerende bestemmingsplan aangehouden.



Verbeelding bestemmingsplan Drakenburgergracht – Zorg, inclusief wijzigingsplannen

In het plangebied zijn zoals te zien diverse bestemmingen van toepassing:

- Enkelbestemming Bedrijf - Nut
- Enkelbestemming Bos
- Enkelbestemming Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij
- Enkelbestemming Maatschappelijk - Zorg
- Enkelbestemming Verkeer
- Enkelbestemming Verkeer - Verblijf
- Enkelbestemming Water
- Dubbelbestemming Leiding - Gas
- Dubbelbestemming Leiding - Water
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De beide woon-/zorgparken zijn grotendeels bestemd met de bestemming Maatschappelijk – Zorg. Het groen dat de terreinen omringd is bestemd met de bestemming Bos.

Rond het terrein van Sherpa, Eemeroord, is een deel van de gronden bestemd met de enkelbestemming Verkeer. De inrit van de terreinen van zowel Amerpoort als Sherpa is bestemd met de enkelbestemming Verkeer – Verblijf. Op het terrein van Amerpoort, Nieuwenoord, zijn enkele wateren aanwezig welke zijn bestemd met de enkelbestemming Water. Daarnaast is op het terrein van Amerpoort een zuidwestelijk perceel bestemd met de enkelbestemming Cultuur en ontspanning – Kinderboerderij.

Op het terrein van Amerpoort bevindt zich een ondergrondse gastransportleiding welke is bestemd met de dubbelbestemming Leiding – Gas. Een zeer klein gedeelte van deze gasleiding bevindt zich net binnen de zuidwesthoek van het terrein van Sherpa.

Aan de noordzijde van het terrein van Sherpa bevindt zich een ondergrondse waterleiding, welke is bestemd met de dubbelbestemming Leiding – Water.

Aan de westzijde van het terrein van Sherpa is een klein deel van de gronden bestemd met de enkelbestemming Bedrijf – Nut. Hier is een antennemast aanwezig ten behoeve van mobiele telefonie en vaste verbindingen.

Een groot deel van het plangebied is bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.

Mogelijkheden voor bebouwing

Bebouwing is conform het bestemmingsplan alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Voor de meerderheid van de bouwvlakken is een maximale bouwhoogte opgegeven en is aangegeven welke bruto vloeroppervlakte (BVO) maximaal gerealiseerd mag worden.

Het bestemmingsplan biedt voor het terrein van Amerpoort de mogelijkheid om in totaal binnen de bouwvlakken circa 33.909 m² aan BVO te realiseren, inclusief de kinderboerderij. Voor het terrein van Sherpa geldt dat het toegestaan is om binnen de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan 34.756 m² aan BVO te realiseren.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat op het terrein van Sherpa, aan de IJssellaan, ook Namasté (7.155m²) is gevestigd. Namasté is een combinatie van appartementen voor mensen met een beperking en voor verwanten en medewerkers. Namasté is deels eigendom van Dudok Wonen.

Per abuis is in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding waarbinnen kantoren ten behoeve van de zorgfunctie mogen worden gerealiseerd niet op de verbeelding opgenomen. Beide zorginstellingen hebben al vanaf het begin ondersteunende kantoortuinen op de terreinen. Iedere instelling heeft momenteel 4.500m² BVO aan kantoortuinen. Het aantal m² BVO voor ondersteunende kantoren neemt niet toe.

4 Bedrijfseconomische noodzaak

4.1 Inleiding

De exploitatie van de woon-/zorgparken is financieel gezond. De kosten van de gehele bouwprojecten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemers, de beide zorginstellingen. Om ook voor de toekomst een gezonde exploitatie van de woonzorgparken te kunnen waarborgen zijn de aanpassingen van terrein en bebouwing noodzakelijk.

Voor veel cliënten en hun familie zijn kwalitatief goede woningen en dagbestedingslocaties, die aansluiten bij de behoefte, een belangrijke reden om voor een specifieke zorginstelling te kiezen. De kwaliteit van de gebouwen en de grootte in cliëntcapaciteit hebben een belangrijke samenhang met de geleverde kwaliteit van zorg en een renderende bedrijfsvoering.

In de zorg heeft de afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen op ondersteuning en financiering plaatsgevonden die bij Amerpoort en Sherpa leiden tot een bedrijfseconomische noodzaak voor extra bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast hebben cliënten extra ruimte nodig door striktere eisen in het Bouwbesluit. Beide zorginstellingen moeten met hun tijd mee en willen voor de bestaande doelgroepen investeren voor de lange termijn. Ook vereisen beide terreinen onderhoud om de huidige kwaliteit te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Deze ambitie is alleen mogelijk als de woon-/zorgparken een renderende bedrijfsvoering laten zien.

4.2 Ontwikkelingen in de zorg

Om de zorg en huisvesting aan cliënten nog beter vorm te geven, is gekeken naar landelijke- en regionale ontwikkelingen en trends. Het Zilveren Kruis Zorgkantoor heeft regio-analyses opgesteld die inzicht bieden in de regionale ontwikkelingen in vraag en aanbod binnen de WLZ (Wet Langdurige Zorg). Binnen beide zorginstellingen is er inzicht in de vraag naar zorg nu en in de toekomst. Door de regionale analyse en de interne ontwikkelingen bij elkaar te brengen is een doorkijk voor de lange termijn gemaakt. Hierin zijn vier belangrijke trends waarneembaar die in relatie staan met de toenemende vraag naar wonen op bij beide woon-/zorgparken.

In de woon-/zorgparken van beide instellingen wonen nog een aantal bewoners van het eerste uur. Deze cliënten hadden toen een andere huisvestingsvraag dan op dit moment. Deze veranderende vraag wordt veroorzaakt door de levensfase waarin cliënten zich bevinden. Door de toenemende leeftijd wordt voor deze doelgroep de behoefte aan een beschutte woonomgeving, meer ondersteuning en de aanwezigheid van de gedeelde medische ondersteuning bij beide zorginstellingen steeds belangrijker. Deze ontwikkeling kan gezien worden als een wooncarrière, welke resulteert in grote wachtlijsten om te komen wonen op beide woon-/zorgparken. Daar komt bij dat de levensverwachting van mensen met een beperking toeneemt. Ook ondervinden cliënten vaak eerder de ongemakken van het ouder worden en hebben dan ook eerder behoefte aan intensievere zorg. Dit zorgt er enerzijds voor dat plekken langer bezet zijn en vraagt anderzijds om meer verpleegkundige expertise en woonoplossingen waarbij rekening is gehouden met tilliften en rolstoeltoegankelijkheid. Daardoor kunnen de woon-/zorgparken deze doelgroep optimaal ondersteunen door de aanwezigheid van 24 uren zorg.

Tussen 2000 en 2010 is er een beweging geweest om zoveel mogelijk bewoners vanuit de woon-/zorgparken in de wijk te laten wonen. Dit heeft op beide woon-/zorgparken geleid tot een afname van het aantal bewoners. Voor een deel van deze cliënten biedt de huidige samenleving veel barrières. In het wonen en leven in de wijk lopen zij aan tegen een tekort aan beschikbaarheid van goede zorg woningen waarin corporaties beperkt kunnen bijdragen, bovendien zijn aanpassingen van de infrastructuur nodig, is er bij buurtbewoners een lage acceptatiegraad van en is er geringe mogelijkheid voor besteding van vrije tijd. Van echte inclusie, dat wil zeggen gewoon leven in de wijk, deel uitmaken van de lokale gemeenschap en bijdragen aan het leven daar, is slechts incidenteel

sprake. Deze groep cliënten heeft behoefte aan een omgeving waarin zij zichzelf kan zijn en woont liever in woon-/ zorgparken.

Naast de ouder wordende cliënt wonen op beide woon-/zorgparken ook jongere cliënten die behoefte hebben aan besloten woonomgeving met intensieve begeleiding. Voor immobiele cliënten met serieuze beperkingen is een veilige woonomgeving een voorwaarde. Zij hebben zorg nodig om een menswaardig bestaan te kunnen leiden. Door meer fysieke ruimte te bieden aan deze doelgroep kan de kwaliteit van leven worden verhoogd. Hiermee gaat de belastbaarheid van medewerkers omlaag wat leidt tot een lager ziekteverzuim. Amerpoort en Sherpa zien het als een maatschappelijke verplichting om deze doelgroep te blijven ondersteunen..

Het vinden van geschikte huisvesting blijkt lastig voor bovenstaande doelgroepen. In het afgelopen decennium zijn de eisen, die door cliënten en verwanten aan de woningen worden gesteld, drastisch toegenomen en dat zet zich door. Cliënten en verwanten willen meer ruimte en meer privacy. De vraag naar eigen voorzieningen, zoals sanitair neemt toe. Dit heeft invloed op het aantal benodigde vierkante meter per cliënt.

Door ruimte te bieden aan 400 bewoners per instellingsterrein, blijft het mogelijk om een renderende bedrijfsvoering voor de langere termijn te garanderen.

4.3 Hogere eisen aan bebouwing

Naast ontwikkelingen in de zorg is er ook vanuit wet- en regelgeving sprake van hogere eisen aan bebouwing dan in het verleden. De beide zorginstellingen moeten bij nieuwbouw aan deze aangescherpte eisen voldoen. Onder andere op het gebied van duurzaamheid worden in het Bouwbesluit steeds hogere eisen gesteld. Isolatie moet bijvoorbeeld steeds beter, waardoor wanden steeds dikker worden. Dit brengt met zich mee dat er een groter verschil ontstaat tussen het bruto vloeroppervlak (BVO) en het netto vloeroppervlak van een gebouw. Het komt er op neer dat er dus steeds meer bebouwingsruimte nodig is voor eenzelfde gebruiksoppervlak.

4.4 Meer bebouwingsmogelijkheden en flexibiliteit

Om een blijvende gezonde economische exploitatie mogelijk te maken zullen beide zorginstellingen moeten inspelen op de ontwikkelingen in de zorg. Daarbij komt dat men zich moet houden aan de aangescherpte eisen die aan bebouwing worden gesteld. Om nu en in de toekomst goede zorg te kunnen bieden aan hun cliënten hebben beide zorginstellingen per cliënt circa 70 m² BVO voor wonen en circa 20 m² BVO voor dagbesteding nodig. Om dit te bereiken zijn renovatie en nieuwbouw nodig binnen de bestaande begrenzing van beide terreinen. Amerpoort en Sherpa lopen tegen de grenzen van het huidige bestemmingsplan aan. Beide zorginstellingen ervaren het bestemmingsplan als knellend waardoor op de terreinen nauwelijks meer ontwikkelingen mogelijk zijn.

De toegestane bebouwingsmogelijkheden en de positionering van de bouwvlakken zijn beperkend en te weinig flexibel om in te spelen op de in dit hoofdstuk genoemde ontwikkelingen in de zorg. Hierdoor komt het bieden van goede zorg aan de cliënten van Amerpoort en Sherpa in het geding.

Concreet bedraagt de behoefte aan extra bebouwingsmogelijkheden voor Amerpoort en Sherpa nu maximaal 6.780 m² respectievelijk 6.951 m² BVO per organisatie. Dit is maximaal twintig procent meer dan wat er binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is op beide terreinen. Om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen is tevens meer flexibiliteit qua bouwvlakken nodig. Het heeft de voorkeur van beide zorginstellingen om te komen tot een bestemmingsplan met grotere bouwvlakken, voorzien van een maximum bebouwingspercentage.

5 Ruimtelijke visie voor de lange termijn

5.1 Inleiding

Beide zorginstellingen erkennen het belang van een goede inpassing van de uitbreiding op hun terreinen. Het behouden van het natuurlijke, groene parkachtige karakter is erg belangrijk voor beide zorginstellingen. Voor beide woon-/zorgparken is daarom een ruimtelijke visie met stedenbouwkundige structuren voor de lange termijn opgesteld. Deze ruimtelijke visie geeft het gewenste toekomstbeeld van de terreinen, waarbij nauwkeurig het evenwicht is gezocht tussen het versterken van de bestaande natuurwaarden, de landschappelijke kwaliteiten en structuren zoals die mede zijn vastgelegd in de Kernrandzonevisie Drakenburgergracht.

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke visies voor de lange termijn toegelicht. De visies zijn tot stand gekomen middels een proces dat is afgestemd op de situatie van de terreinen en de behoeften van beide zorginstellingen. De visies zijn opgezet in samenspraak met de huidige en toekomstige bewoners, ouders en verwanten. Zij omarmen en ondersteunen de ruimtelijke visies waarmee beide zorginstellingen de toekomst in willen. Bij de verdere planvorming zal ook met de omgeving van beide zorginstellingen worden geparticipeerd.

5.2 Amerpoort: Nieuwenoord

In paragraaf 3.2 is de huidige ruimtelijke structuur van Nieuwenoord uiteengezet. Daaruit bleek dat op het terrein enkele nog zichtbare oost-westelijke ontginningslijnen bestaan, en dat het gebied verder gefragmenteerd en organisch is gegroeid. Hierbij zijn clusters ontstaan, bestaande uit het kantoor dat uitkijkt op de vijver, met daaromheen diverse clusters van woon- en dagbestedingsgebouwen, voorzieningencusters en parkeerterreinen. In deze paragraaf wordt een visie gegeven op welke manier de ruimtelijke structuur van het terrein kan worden versterkt.

5.2.1 De opgave

In het kader van uitbreiding op Nieuwenoord heeft Amerpoort de programmering van de huidige functies onder de loep genomen. Voor de toekomstige inrichting van het gebied zijn vijf primaire functies gedefinieerd die een bijdrage moeten leveren aan het creëren van structuur en ordening in de informatie. De keuzes en de prioriteiten die hierin gemaakt worden vloeien voort uit de behoeften en het welzijn van cliënten van Amerpoort. De vijf cruciale functies die invulling moeten krijgen op het terrein van Nieuwenoord zijn Wonen, Welzijn, Dagbesteding, (ondergeschikte) Ondersteunende diensten en Vervoer/verplaatsing.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Alle cliënten die nu op Nieuwenoord wonen, kunnen in de toekomst blijven wonen op Nieuwenoord,
- Het plan moet faciliterend zijn aan levensloopbestendig wonen,
- Het plan moet aansluiten bij cliënten met een gedragsstoornis,
- Het plan moet aansluiten bij de eisen uit het Strategisch Vastgoedbeleid van Amerpoort.

Amerpoort ziet Nieuwenoord als een dorp midden in de natuur, waar mensen van jong en oud, met uiteenlopende mogelijkheden wonen en samenwerken. Er is een goede balans tussen veiligheid en levendigheid, zodat bewoners, familieleden en medewerkers zich thuis voelen. Nieuwenoord biedt de gelegenheid om elkaar te ontmoeten en uiteenlopende activiteiten te ondernemen op een plek en manier die past bij de wensen van de verschillende bewoners. Hier helpt men elkaar wanneer dat

nodig is. Daar waar het kan trekken we er op uit om iets te ondernemen of halen we de buitenwereld naar binnen.

Dat betekent dat:

- de activiteiten en voorzieningen primair ten dienste van de cliënt staan;
- Nieuwenoord autoluw is;
- er plekken zijn om te sporten of samen te zitten (zowel binnen als buiten);
- er delen zijn waar veel activiteiten zijn en delen waar weinig prikkels zijn;
- mensen en activiteiten van 'buiten' welkom zijn, mits zij de balans tussen veiligheid en levendigheid niet verstoren;
- het groene parkachtige karakter behouden blijft en verstening wordt voorkomen;
- er duidelijke bewegwijzering is bijvoorbeeld met pictogrammen en een warm welkom.

5.2.2 Ruimtelijke programmering

Voor de programmering van functies is een (theoretisch) model opgesteld: 'een zonering van buiten naar binnen', waarbij het centrum de plek voor ontmoeting en ontspanning is, dagbesteding zich in de middencirkel bevindt en cliënten wonen aan de rand van het park.

Binnenste cirkel: Centrum voor ontmoeting

Een centrum met een groene en open uitstraling waar activiteiten plaatsvinden, mensen elkaar kunnen ontmoeten en diverse voorzieningen gegroepeerd zijn.

Middencirkel: Dagbesteding

Amerpoort wil de voorzieningen zo dicht mogelijk bij de cliënt creëren. Dit verhoogt enerzijds de kwaliteit van wonen op Nieuwenoord voor cliënten, maar draagt ook bij aan eenvoudiger en efficiënter samenwerken en aan het gevoel van veiligheid bij zorgmedewerkers.

Buitencirkel: Wonen

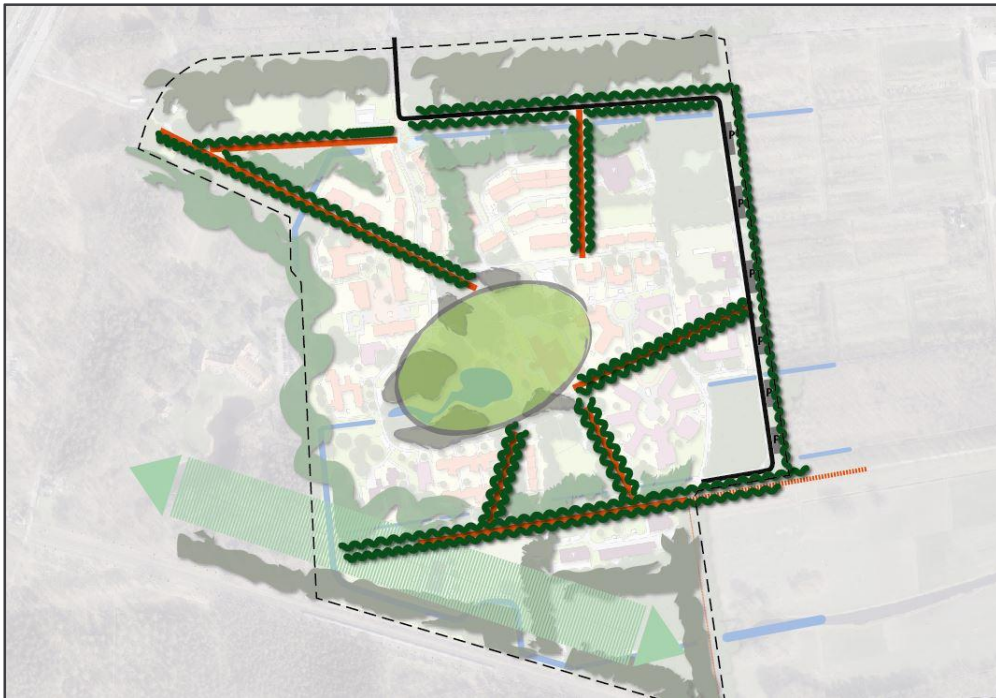
Hierbij is het mogelijk om in of aan de woning mogelijkheden voor dagbesteding te realiseren. Bebouwing waarbij wonen en dagbesteding zijn geïntegreerd staat ten dienste van de cliënten.

5.2.3 Ruimtelijke visie

Met een nieuwe ruimtelijke visie heeft Amerpoort de kans om een heldere nieuwe structuur voor Nieuwenoord neer te zetten. Dat betekent enerzijds het behouden en versterken van structuren en anderzijds dat afscheid wordt genomen van structuren die het terrein onleesbaar en onduidelijk maken. In onderstaande kaartbeelden wordt de gewenste ruimtelijke structuur weergegeven. De visiekaart in groot formaat is in bijlage 1 bij dit principeverzoek opgenomen. In bijlage 13 is een presentatie opgenomen van de ruimtelijke visie voor Nieuwenoord.

Oude en nieuwe assen in het beboste gebied

Het plan wordt gekenmerkt door een aantal oude en nieuwe assen die onderdeel zijn van de groenstructuur van Nieuwenoord. Deze assen met markante bomen leiden allen naar het centrum voor ontmoeten. Het eenduidig vormgeven van deze assen kan in de toekomst cliënten helpen de weg naar het centrum te leren herkennen.



Oude en nieuwe assen van Nieuwenoord



Huydecoperlaan



Muzeplein



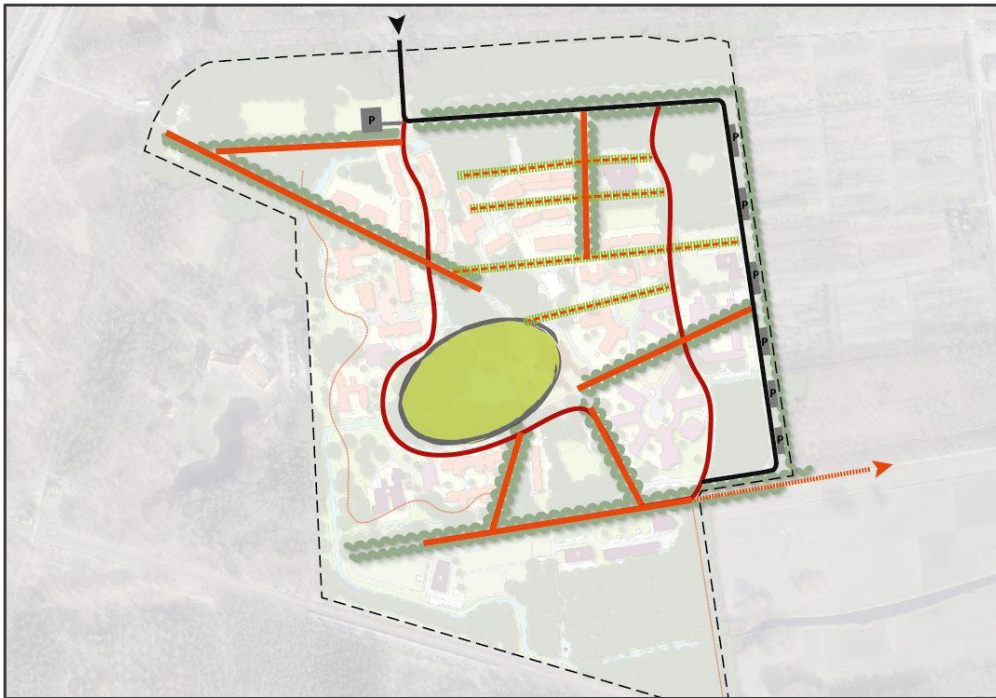
Isengardlaan

Ontsluiting

De hoofdentree van Nieuwenoord is gelegen aan de noordzijde van het terrein. Vanaf de Zandheuveweg komt men via de Nieuwenoordlaan het woonpark oprijden. Bij de entree aan de westzijde is een centrale parkeerplek gelegen voor bezoekers van Nieuwenoord. De oostzijde van het terrein heeft een rondweg van waaruit enkele nieuwe delen van het terrein bereikbaar zullen zijn. Aan deze rondweg zijn geen woningen ontsloten. Vanaf de rondweg zijn geclusterd parkeerplekken aanwezig om te voet Nieuwenoord verder te betreden. Het woonpark kent twee belangrijke parkwegen, dit zijn de twee rode noord-zuidgerichte lijnen, op de kaart op de volgende pagina. Deze autoluwe parkwegen ontsluiten de diverse woongebouwen en verbinden deze op organisch wijze met elkaar.

Overige verbindingen op Nieuwenoord worden als woonstraten ingericht. Het is hierbij mogelijk voor medewerkers, verwanten die slecht ter been zijn en voor hulpdiensten, om dichtbij de woning te parkeren. De ligging van deze verbindingen hangt af van de nog te realiseren toekomstige bebouwing.

Het park kent vele wandelpaden en dwarsverbindingen die de verschillende woonbuurten en dagbestedingsgebouwen met elkaar verbinden. Er zal over Nieuwenoord ook een recreatieve verbinding gemaakt worden tussen de Zandheuvelweg en het wandelpad dat in het verlengde van de Huydecoperlaan ligt dat in oostelijke richting Kasteel Groenenveld loopt. Deze verbinding wordt daarmee onderdeel van het 'recreatieve wandelrondje Drakenburgergracht' die verschillende (recreatieve) functies in het gebied met elkaar verbindt (pannenkoekenhuis, bomencentrum, kasteel Groenenveld en het toekomstige nieuwe wellness-centrum).



Ontsluiting van Nieuwenoord



Nieuwenoordlaan als parkweg



Rondweg



Woonpad Molshoop

Zonering van functies op Nieuwenoord

Nieuwenoord kent vier zones met verschillende functies: 1) het entreegebied, 2) het centrum voor ontmoeten, 3) zone voor dagbesteding en 4) zones voor wonen. De woonzones liggen voornamelijk aan de randen van het plangebied. Het centrumgebied voor ontmoeten is gelegen in en rondom het open groene middengebied met de vijver als waardevol en historisch relict. De zone voor dagbesteding is gelegen rondom het centrum waarvan het grootste deel van het aanbod aan de oostzijde ervan is gesitueerd. Deze zone vloeit op organische wijze over in de woonzones die aan de randen van het plangebied liggen. De functies gelegen ten zuiden van de Huydecoperlaan (de

technische dienst en het kinderdagverblijf) worden verplaatst naar de noordoost zijde van het terrein nabij de entree van het terrein. Deze nieuwe zone is bestemd voor ondersteunende-, aanvullende functies als kantoor, technische dienst etc. Hiermee komen functies, die geen directe relatie hebben met cliënten van Nieuwenoord, iets buiten het park te staan. Verplaatsing van deze functies levert een bijdrage aan de veiligheid van het park doordat ongewenste verkeersbewegingen op het park verminderd worden. De bestaande parkeerplaats bij de entree kan uitgebreid worden voor het toevoegen van functies in deze hoek van het plangebied. Verplaatsing levert daarnaast ook een positieve bijdrage aan het creëren van een betere doorgang van het Natuurnetwerk Nederland dat ten zuiden van Nieuwenoord is gelegen.



Zonering van functies op Nieuwenoord

Toekomstbeeld: nieuwe ruimtelijke visie

In de nieuwe ruimtelijke visie is de structuur van het gebied weer leesbaar gemaakt door het benoemen en vormgeven van landschapslanen die de woonzones aan de randen van het park, als zonnestralen, verbindt met het centrum voor ontmoeten. De woonzones liggen tussen de radialen waardoor deze gemakkelijk hun eigen identiteit kunnen ontwikkelen. De zone voor dagbesteding fungeert als een organische ster die woonzones onderling weer met elkaar verbindt. Elke zone afzonderlijk kan zich onderscheiden door architectonische uitstraling, beeldkwaliteit, bouwhoogte of door de verkavelingsrichting die voortkomt uit de richting zoals deze in de historische tijdslagen zijn geanalyseerd en verbeeld in de presentatie, aanvullend aan dit rapport. Op basis van dit ruimtelijke stelsel van assen en zones kan Nieuwenoord volgens een helder principe doorontwikkeld worden.

Hieronder is een kaart van de visie op het terrein weergegeven (zie voor een groot formaat bijlage 1).



Visiekaart Amerpoort

5.3 Sherpa: Eemeroord

In paragraaf 3.3 is de huidige ruimtelijke structuur van Eemeroord uiteengezet. Daaruit bleek dat de wijk een duidelijk afleesbaar kader heeft, in de vorm van een orthogonaal gridstructuur. In deze paragraaf wordt een visie gegeven op welke manier deze ruimtelijke structuur kan worden behouden en versterkt.

5.3.1 De opgave

De vraag naar beschut wonen op woon-/zorgpark Eemeroord neemt toe. Sherpa heeft de ambitie om te groeien van driehonderd naar vierhonderd cliënten. Op enkele braakliggende bouwvlakken kan Sherpa nog uitbreiden. Echter, deze zijn niet toereikend voor de beoogde groeiambitie.

5.3.2 Ruimtelijke visie

In bijlage 2 is de visiekaart in groot formaat opgenomen. In bijlage 14 is een presentatie opgenomen van de ruimtelijke visie voor Eemeroord. De nieuwbouw van de afgelopen jaren, alsmede de uitgevoerde infrastructuurele aanpassingen maken deel uit van de nieuwe ruimtelijke visie voor woon-/zorgpark Eemeroord. Het nieuwe ruimtelijk concept gaat uit van een aantal kernwaarden die hieronder worden beschreven.

Centraal open middengebied

Eemeroord is een woon-/zorgpark dat geheel omsloten is door een stevige bosrand, het binnen gebied is een halfopen bosgebied met geclusterde boomgroepen. Beide groenstructuren geven het woon-/zorgpark de gewenste en benodigde beschutting en veiligheid. Centraal gelegen op het woon-/zorgpark ligt een open groengebied dat ruimte biedt aan ontspanning en recreatie. De ruimtelijke visie zet maximaal in op 'het gebruik en de beleving' van dit open middengebied dat in de toekomst een meer parkachtig karakter krijgt. Onder beplanting zal verwijderd worden om de visuele verbinding met de omliggende functies/woonblokken te vergroten. Het groengebied is op dit moment ingeklemd door een stelsel van wegen in noord-zuidelijke en oost-westelijke richting. Het nieuwe centrale park zal een meer organische vorm krijgen. Hierdoor vervagen de grenzen van het bestaande open middengebied en zal het groengebied een groter onderdeel worden van het gehele woon-/zorgpark.



Centraal open middengebied



Van bosperceel naar gebruikspark

Voorzieningen en dagbestedingslocaties rondom het park

Het park neemt op het terrein een centrale plek in: het is de actieve kern van het woon-/zorgpark, hier is reuring en gezelligheid te vinden met ruimte voor spel, bewegen, leren, ontmoeten, samen zijn, feesten en evenementen. Deze actieve kern wordt gerealiseerd door de voorzieningen en de eigen ondersteunende diensten zoveel mogelijk rondom dit park te positioneren. Te denken valt aan

dagbesteding, het opleidingscentrum, het gezondheidscentrum, kantoor, restaurant, supermarkt, zwembad/gymzaal etc. Dit betekent dat de functies in 't Gein (het huidige voorzieningengebouw) op termijn verplaatst kunnen worden. Zowel de nieuwe als de bestaande gebouwen komen als het ware met hun voeten in het park te staan en komen daarmee in directe verbinding te staan met de bestaande theekoepel. De aanwezige functies versterken elkaar en hebben gezamenlijk een aantrekkende werking. Dit kan extra tot uiting komen door het creëren van een wandelpad dat alle gebouwen onderling met elkaar verbindt.



Voorzieningen rondom het open middengebied



Voorzieningen aan de rand van het park

Concentrische zonering van functies en woonvelden

Het nieuwe ruimtelijk concept van woon-/zorgpark Eemeroord wordt gekenmerkt door een concentrische zonering van woonvelden rondom het centrale park. Direct nabij de entree aan de zuidwestzijde van het park worden de voorzieningen gesitueerd (paars op de visiekaart). Aan de noordoostzijde van het park komt een zone vrij voor 'wonen aan het park' (zacht rood op de visiekaart). Ter hoogte van het park wordt de IJssellaan afgewaardeerd als wandelpad waardoor enkele woonblokken met hun voeten aan de rand van het park komen te staan.

De woonzone hierachter noemen we 'wonen in de middenring' (oranje). Dit betreft een deel van de bestaande woonblokken die vrij recent zijn gebouwd en vanuit waar het mogelijk is snel via wandelpaden in het centrale park te komen. In de buitenste schil zijn de woonzones direct gelegen aan de omsloten bosrand. In het noordelijke en het zuidelijke deel liggen nieuwe ontwikkelmogelijkheden. In de noordoostelijke hoek van het woon-/zorgpark kan gebruik worden gemaakt van zicht op het omringende open landschap. Deze zone is uitermate geschikt voor mensen die beperkt prikkels kunnen hanteren.

De evenementen die op dit moment in de noordoostelijke hoek plaatsvinden, kunnen worden verplaatst naar het centrale park. In de woonvelden is ook ruimte voor kleinschalige dagbesteding aan huis. De woonzones vormen een eigen samenhangend geheel en verschillen onderling in architectonische uitstraling. Hierdoor ontstaan herkenbare buurten en krijgt het woon-/zorgpark diversiteit in uitstraling.



Concentrische zonering van functies en woonvelden



Zorgwoningen in parkachtige setting

Hoofdontsluiting en routing op het terrein

Woon-/zorgpark Eemeroord wordt aan de zuidzijde via de Zandheuvelweg ontsloten. Het centrale plein bij de hoofdentree is ruim, overzichtelijk en ideaal voor de bushalte. Bezoekers van het park worden bij binnenkomst direct bij de voorzieningen richting drie parkeerplaatsen geleid. Bezoekers kunnen vanaf deze parkeerplaatsen via aantrekkelijke wandelpaden de functies rondom het centrale park bereiken. Hierdoor wordt voorkomen dat er te veel ongewenst autoverkeer op het woon-/zorgpark circuleert. Voor de cliënten biedt dit meer rust en veiligheid.



Hoofdontsluiting Eemeroord



Parkeerplaats nabij het centrale park

Routing op het terrein

Het huidige woon-/zorgpark is opgebouwd uit een stelsel van wegen en paden loodrecht op elkaar. Deze structuur komt voort uit de oorspronkelijke landschappelijke oost-west ontginning. Dit 'grid' van wegen en paden maakt dat het woon-/zorgpark leesbaar en overzichtelijk ervaren wordt. Echter, het is niet nodig dat alle wegen toegankelijk zijn voor autoverkeer. Zonder het grid te verlaten en de investeringen in het verleden teniet te doen, is het mogelijk om een andere dimensie aan de wegen te geven door enkelen te degraderen tot wandelpad.

De wegen op Eemeroord worden autoluw ingericht en blijven per auto toegankelijk voor bevoegden (personeel, verwanten etc.). Deze nieuwe dimensionering van wegen vergroot de veiligheid van de

directe omgeving rondom de woonblokken en creëert ruimte om een groen raamwerk van wandelpaden te stroomlijnen richting het centrale park. Bij de verdere uitwerking van dit concept wordt aandacht besteed aan de routing van de knielbus.



Routing op het terrein



Grid van wegen en paden

Wandelassen van Eemeroord

Op het woon-/zorgpark zijn twee wandelassen gedefinieerd: de IJssellaan in oost-west richting en een deel van de Eemeroordlaan. Langs de IJssellaan ligt een historische houtwal als relict van een van de verschillende landschapslagen. Bij elke landschapslaag hoort een eigen morfologie; dit kunnen bospercelen, houtwallen, sloten en of verkavelingspatronen zijn. Ook de Zandheuvelweg is een van de historische linten in het gebied Drakenburgergracht. De houtwal wordt hersteld en kan in de toekomst in oostelijke richting een verbinding maken met overige wandelpaden in de omgeving om zodoende een 'rondje Drakenburgergracht' te kunnen maken.

De bestaande Eemeroordlaan is een belangrijke noord-zuid verbinding in het woon-/zorgpark en doorsnijdt in de nieuwe situatie het centrale park. De Eemeroordlaan verliest zijn functie als hoofdontsluiting maar blijft als zichtas en als verbinding wel bestaan. De Eemeroordlaan zal ter hoogte van het park als shared-space gebied ingericht worden. Dit verhoogt de verblijfskwaliteit van het park en verbindt de wandelpaden met elkaar. Met deze shared-space strip kunnen cliënten zich in het park veilig verplaatsen tussen de voorzieningen.



Wandelassen van Eemeroord



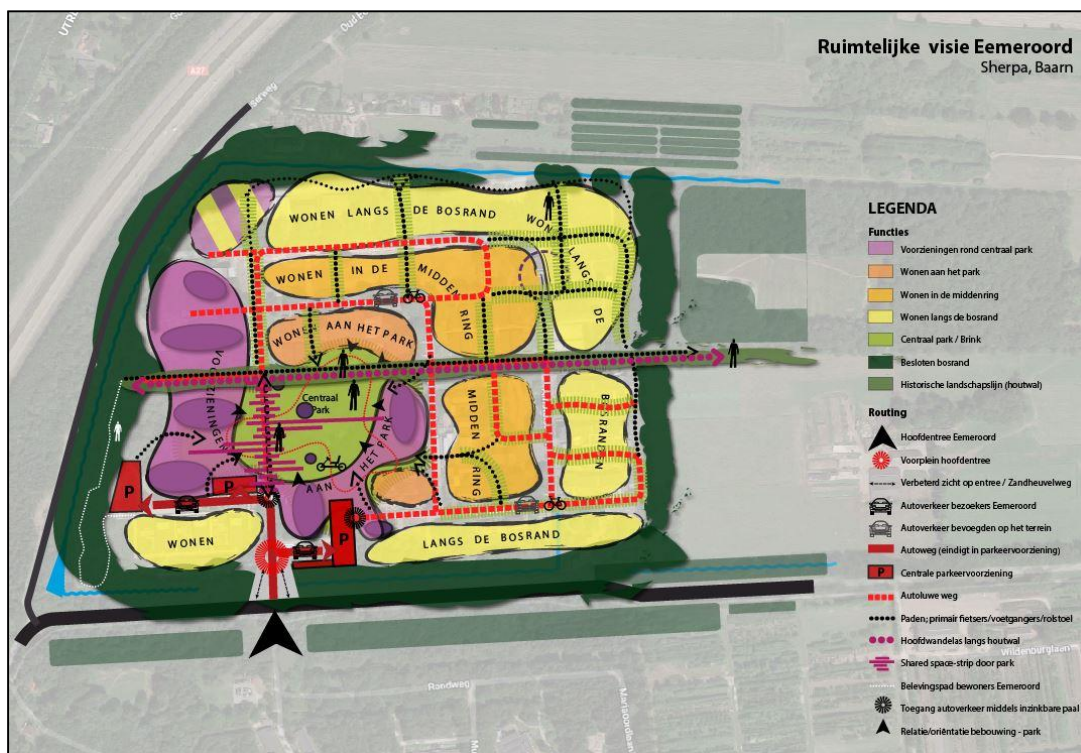
Shared-space als strip door het park

Toekomstbeeld: nieuwe ruimtelijke visie

In de nieuwe ruimtelijke visie is ruimte gecreëerd voor zowel bestaande als nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Op basis van deze nieuwe ruimtelijke visie kan het woon-/zorgpark volgens een helder principe doorontwikkeld worden. Het maken van duidelijke keuzes in programmering, zonering, sferen en inrichting maakt dat het woon-/zorgpark enerzijds afwisselend beleefd wordt en anderzijds herkenbaar blijft. Hieronder zijn de bestaande ingrediënten van het ruimtelijk concept nogmaals benoemd:

- Een centraal gelegen 'open park' dat fungeert als kloppend hart en dat iedereen uitnodigt tot het gebruik ervan;
- Voorzieningen met parkeerplaatsen dichtbij de entree van het woon-/zorgpark, hierdoor circuleert ongewenst autoverkeer niet door het woon-/zorgpark;
- Nieuwe dimensionering van routes, geënt op het bestaande grid van wegen en paden,
- Een heldere zonering van woon-/functievelden die alle gebruikers/bezoekers een eigen plek in het woon-/zorgpark geven;
- Ruimte voor een nieuw groen netwerk van wandelpaden die in verbinding staan met het centrale park.

Hieronder is een kaart van de visie op het terrein weergegeven (zie voor een groot formaat bijlage 2).



Visiekaart Eemeroord

6 Beleidstoets

In dit hoofdstuk wordt de behoefte van Amerpoort en Sherpa aan een flexibeler bestemmingsplan met meer ontwikkelmogelijkheden getoetst aan het provinciaal beleid en het Beleid houtopstanden van de gemeente Baarn. Tevens wordt aangegeven met welk overig gemeentelijk beleid er in het bestemmingsplan rekening gehouden zal worden.

6.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028' en de bijbehorende 'Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013' is geanalyseerd. Van beide stukken betreft het de herijking uit 2016.

Dit heeft geleid tot een aantal aandachtspunten voor één, gezamenlijk, nieuw bestemmingsplan voor beide woon-/zorgparken.

Landschapskwaliteiten

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap, die door de provincie Utrecht zijn bepaald en vastgelegd in de Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug. In de toelichting van het bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan de aanwezige kernkwaliteiten in relatie tot het plan. Gebaseerd op de ruimtelijke visie die in het voorgaande hoofdstuk uiteen is gezet, zal hier bij de bestemmingsplanherziening aandacht aan worden besteed.

Toevoegen van bebouwingsmogelijkheden in het landelijk gebied

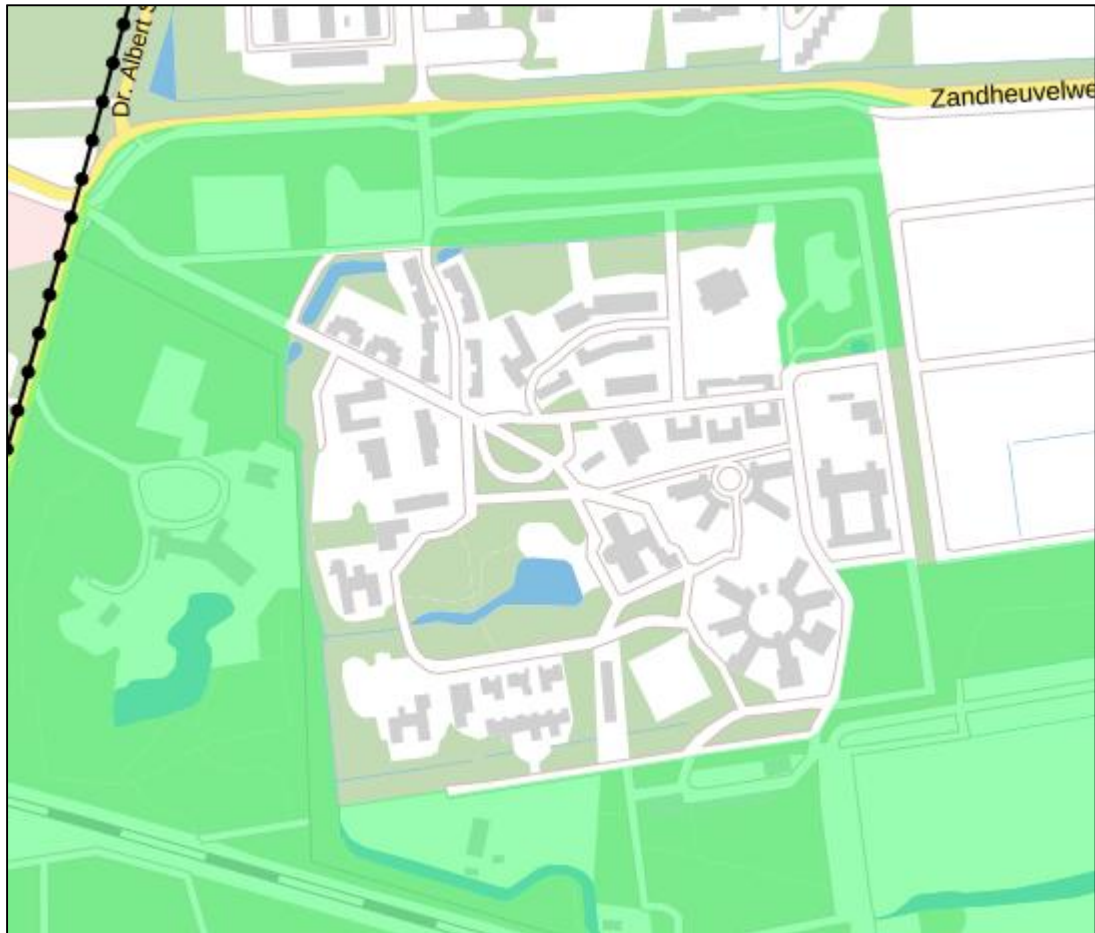
Voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van Sherpa en Amerpoort is het van groot belang dat er wordt voorzien in ruimere bebouwingsmogelijkheden, zoals eerder is toegelicht in hoofdstuk 4 van dit principeverzoek.

Vanuit de Provincie is het plangebied in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) aangewezen als Landelijk gebied. Nieuwe bestemmingsplannen mogen een maximale uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden bevatten van twintig procent ten opzichte het vigerende bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan zal worden uitgewerkt conform de verordening van de Provincie; de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden voor Amerpoort en Sherpa blijft binnen deze twintig procent.

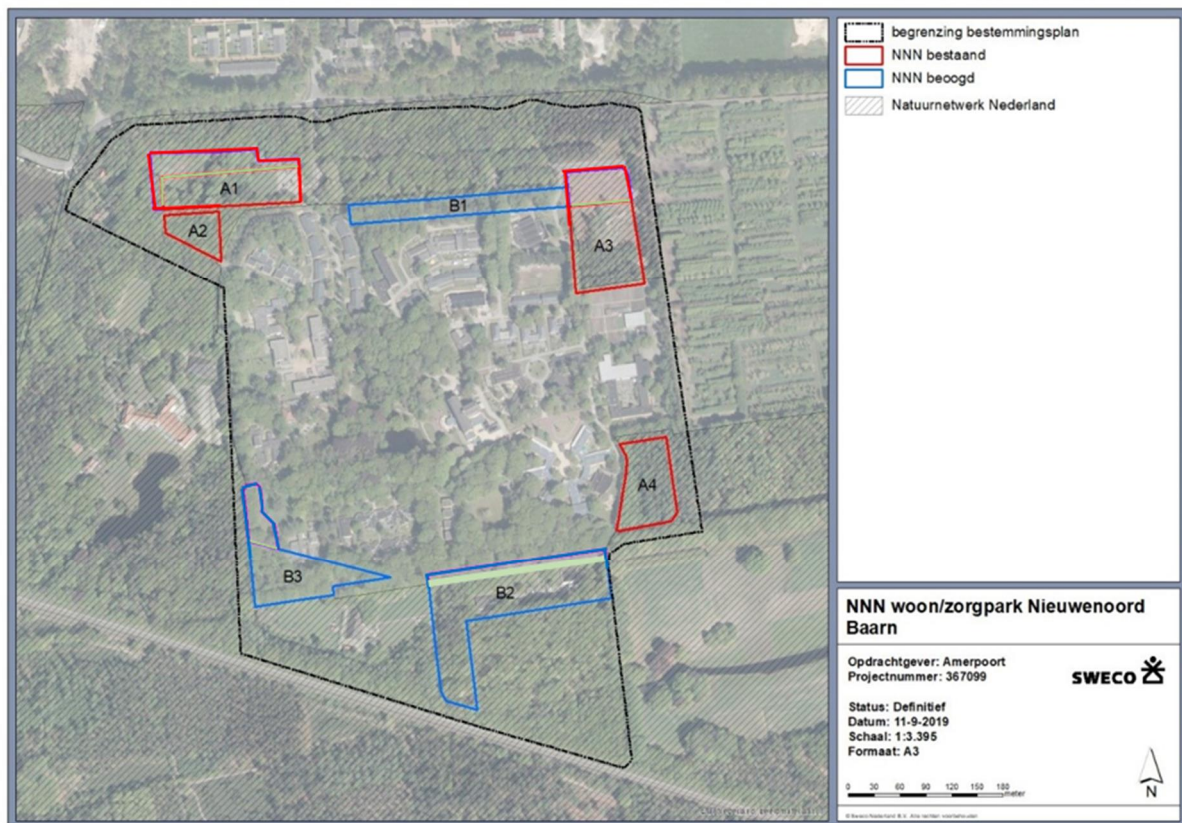
Natuurnetwerk Nederland

Een deel van het terrein van Amerpoort (Nieuwenoord) is door de provincie aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN).



Begrenzing Natuurnetwerk Nederland op het terrein van Amerpoort

De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland is op dit moment niet optimaal, aangezien het enigszins versnipperd is. Het voorstel van Amerpoort is daarom om het natuurnetwerk te versterken door een deel van het eigen terrein als natuur in te richten. Het betreft locaties waar het vanwege de kenmerken van het terrein en de potentiële natuurwaarden goed mogelijk is om kwalitatieve natuur te realiseren. Delen van het terrein met de huidige maatschappelijke bestemming zullen dan in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' of 'Bos' krijgen. Om voldoende bebouwingsmogelijkheden te behouden is het dan nodig om andere locaties de bestemming 'Bos' te wijzigen in Maatschappelijk. Dit betreft locaties waar het gezien de wezenlijke natuurwaarden realistisch wordt geacht om te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat een logischere structuur van het NNN, waardoor dit beter kan functioneren en de natuurwaarde wordt versterkt. Per saldo zal de oppervlakte van de bestemming 'Natuur'/'Bos' op Nieuwenoord niet afnemen maar toenemen. Op de kaart op de volgende pagina zijn de locaties voor natuurontwikkeling weergegeven, evenals de bestaande NNN locaties die de bestemming Maatschappelijk krijgen.



Voorstel nieuwe indeling Natuurnetwerk Nederland (zie verder paragraaf 7.4).

De provincie Utrecht kent verschillende methoden om ontwikkelingen in het NNN-gebied mogelijk te maken. Het betreft: 'Plussen en minnen', de 'Saldobenadering' en de 'Herbegrenzing'. In alle gevallen zal onderbouwd moeten worden waarom en hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, dit zowel in kwantiteit als in kwaliteit. Op basis van de hoeveelheid te bieden nieuwe natuur (waarbij tenminste een gelijke oppervlakte natuur terug moet komen, maar bij voorkeur een plus gegenereerd moet worden) en een sterke onderbouwing van nut, noodzaak en verbetering voor het NNN, kan medewerking worden verleend aan ontwikkelingen in het NNN-gebied. In de bestemmingsplanfase worden de ontwikkelingen in het NNN-gebied en de te compenseren natuur in samenwerking met de gemeente Baarn en de provincie Utrecht meer geconcretiseerd.

6.2 Oude bosgroeiplaatsen en oude boskernen

Een groot deel van Nieuwenoord en enkele gedeelten van Eemeroord zijn door de provincie aangemerkt als Oude bosgroeiplaats. Hierbinnen liggen enkele oude boskernen.

Een Oude bosgroeiplaats is een boslocatie die in het midden van de negentiende eeuw als bos op de historische kaarten staat aangegeven en tot op heden onafgebroken een boslocatie is gebleven. Deze locaties zijn waardevol vanwege de bosbodemon ontwikkeling en daarmee samenhangende flora en fauna.

Een Oude boskern is een actuele groeiplaats van autochtone bomen en struiken die afstammelingen zijn van de oorspronkelijk inheemse flora die na de ijstijd op eigen kracht

Nederland heeft bereikt. De groeiplaats kan zowel een bos betreffen als een houtwal of een enkele boom of struik die als relict van het oorspronkelijk bos te beschouwen is. Belangrijk is de aanwezigheid van een bosbodem van 150 jaar of ouder.

Voor Oude bosgroeiplaatsen geldt dat geen ontheffing van herplantplicht wordt gegeven bij bomenkap. Herbeplanting kan niet op andere gronden plaatsvinden, maar dient op dezelfde gronden plaats te vinden (Beleidsregels natuur en landschap 2017). Bij herbeplanting geldt tevens een toeslag, gebaseerd op de leeftijd van de Oude bosgroeiplaats. In Oude boskernen gaat de Provincie gelet op de biodiversiteitsdoelstellingen zeer terughoudend om met het toestaan van kap.

Oude bosgroeiplaatsen en Oude boskernen in relatie tot de uitbreidingsplannen

Omdat er nog onduidelijkheid is rondom dit provinciale beleid en op welke situaties het wel of niet van toepassing is, kunnen op dit moment nog geen definitieve uitspraken worden gedaan omtrent dit onderwerp. In het bestemmingsplan zullen de effecten van dit beleid voor het project nader in beeld worden gebracht en worden uitgewerkt.

6.3 Beleid houtopstanden

Uitgangspunt van Sherpa en Amerpoort is om alleen de hoogstnoodzakelijke kapwerkzaamheden uit te voeren. Amerpoort en Sherpa hechten namelijk zeer veel waarde aan de aanwezige beplanting op de terreinen. Voor eventueel noodzakelijke kapwerkzaamheden wordt getoetst aan de geldende wetgeving en het geldende gemeentelijke beleid.

Gemeentelijk beleid

De terreinen van Amerpoort en Sherpa bevinden zich in een groene, bosrijke omgeving. Het is bij ontwikkelingen van belang om rekening te houden met de aanwezige bomen en beplanting op de terreinen. Om al in een vroeg stadium inzicht te krijgen in eventuele maatregelen op het gebied van houtopstanden is er getoetst aan het gemeentelijk beleid voor houtopstanden.

Het gemeentelijk beleid voor houtopstanden is vastgelegd in drie beleidsstukken:

- Bomenverordening gemeente Baarn 2016;
- Uitvoeringsbeleid Bomenverordening gemeente Baarn 2016;
- Bomenbeleidsplan 2013 – 2023 Baarn.

Het Bomenbeleidsplan 2013 – 2023 Baarn geldt enkel binnen de bebouwde kom van de gemeente Baarn, zoals bedoeld in de Boswet (thans de Wet natuurbescherming). De terreinen van Sherpa en Amerpoort zijn gelegen buiten de bebouwde kom van de gemeente Baarn, zoals bedoeld in de Boswet. Hierdoor is het Bomenbeleidsplan 2013 – 2023 niet van toepassing.

Volgens de Bomenverordening gemeente Baarn 2016 is voor het kappen van houtopstanden een omgevingsvergunning noodzakelijk. Deze omgevingsvergunning heeft een beperkte geldigheidsduur van drie jaar. De omgevingsvergunning kan worden geweigerd op grond van:

- de natuurwaarde van de houtopstand;
- de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
- de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- de cultuurhistorische waarde van de houtopstand.

Mogelijk dienen er in de toekomst bomen geveld te worden om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Op voorhand is echter niet bekend of en op welk moment en op welke manier binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt, ontwikkelingen plaatsvinden. Hierdoor, maar ook vanwege de beperkte houdbaarheid van een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden is het niet mogelijk om vooraf de benodigde vergunning aan te vragen. Bij de uitvoering van de ontwikkelingen

die het bestemmingsplan mogelijk maakt, moet worden voldaan aan het beleid houtopstanden en zal, indien nodig, vergunning worden aangevraagd. Dit hoeft niet geborgd te worden in het bestemmingsplan, eenieder is namelijk gebonden aan de gemeentelijke bomenverordening. Wel zal hier in de toelichting van het bestemmingsplan melding van worden gemaakt.

Wet natuurbescherming

Naast het gemeentelijk beleid is er de Wet natuurbescherming, waarin in hoofdstuk 4 de bescherming van bomen buiten de bebouwde kom is geregeld. Volgens de Wet natuurbescherming is het verboden een houtopstand te vellen zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten. Er geldt in de provincie Utrecht een herplantplicht, waarbij binnen drie jaar na velling herbeplanting verplicht is. Bij de uitvoering van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, moet worden voldaan aan de Wet natuurbescherming. Op dat moment wordt, indien noodzakelijk, een melding gedaan. Hier geldt, net als bij het gemeentelijk beleid, dat eenieder is gebonden aan deze wet en dit niet in het bestemmingsplan geborgd hoeft te worden.

6.4 Conclusie beleidstoets

Het voorliggende principeverzoek past binnen de kaders van de beleidsstukken waaraan in dit stadium is getoetst, of er zijn mogelijkheden om af te wijken van de beleidskaders. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een uitgebreid beleidskader opgenomen, waarin ook het overig gemeentelijk beleid aan bod komt. Dit betreft, zoals reeds afgestemd met de gemeente, de volgende beleidsstukken:

- Woonvisie 2016;
- Nota Ruimtelijke kwaliteit;
- Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022;
- Parkeernormennota 2014 – 2019;
- Toekomstvisie Baarn 2030 (Structuurvisie);
- Actieplan Duurzaamheid 2015 – 2018.

7 Verkeer, geluid, ecologie en archeologie

7.1 Inleiding

Voor het op te stellen bestemmingsplan dient onderzoek gedaan te worden naar de planologische haalbaarheid van de toekomstige ontwikkelingen. In dat kader is voor het principeverzoek alvast onderzoek gedaan naar de aspecten verkeer, geluid en ecologie. In het verleden heeft de gemeente Baarn reeds ecologisch onderzoek laten uitvoeren waarin de beide terreinen zijn meegenomen.

De in het kader van dit principeverzoek reeds uitgevoerde onderzoeken zijn gericht op de gehele terreinen van beide zorginstellingen. De daadwerkelijke ontwikkelingen zullen plaats gaan vinden op diverse locaties op de beide terreinen. Mede op basis van de uitgevoerde onderzoeken is de eerder in dit principeverzoek besproken ruimtelijke visie opgesteld.

In dit hoofdstuk worden de bevindingen uit de onderzoeken gepresenteerd. Voor de onderzoeken zelf wordt verwezen naar de bijlagen 7 tot en met 11.

7.2 Verkeer

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling op het wegennet. Aan de hand van capaciteitsberekeningen is daarom onderzocht in hoeverre de plannen van Amerpoort en Sherpa gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling van beide zorginstellingen via het kruispunt met de Zandheuvelweg.

De basis voor de capaciteitsberekeningen vormt een verkeerstelling uit 2017, die door de gemeente Baarn is verstrekt. Ook heeft de gemeente Baarn aangegeven dat er kan worden uitgegaan van 0,85 procent autonome groei per jaar.

Op basis van de verkeerstelling en het jaarpercentage autonome groei zijn berekeningen uitgevoerd voor het toetsjaar 2030. Dit is 10 - 11 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is uitgegaan van een groei van Sherpa met 100 cliënten voor dagbesteding en met 100 cliënten voor wonen en een gelijkblijvend aantal cliënten voor Amerpoort.

Uit de berekeningen blijkt dat in 2030 in de avondspits de wachttijd op de Eemeroordlaan relatief hoog is. Met de groei van Sherpa komt de wachttijd, voor verkeer dat linksaf de Zandheuvelweg wil opdraaien in 2030 boven de grenswaarde van 20 seconden uit. Een grenswaarde van 20 seconden wordt over het algemeen aangehouden als aanvaardbare wachttijd bij dit type kruising en weg.

Echter, ook zonder de groei van Sherpa, met alleen de autonome verkeerstoeiname zal de wachttijd in 2030 al de grenswaarde van 20 seconde bedragen. De groei in de wachttijd is dus niet in zijn geheel toe te schrijven aan ontwikkelingen binnen het plangebied.

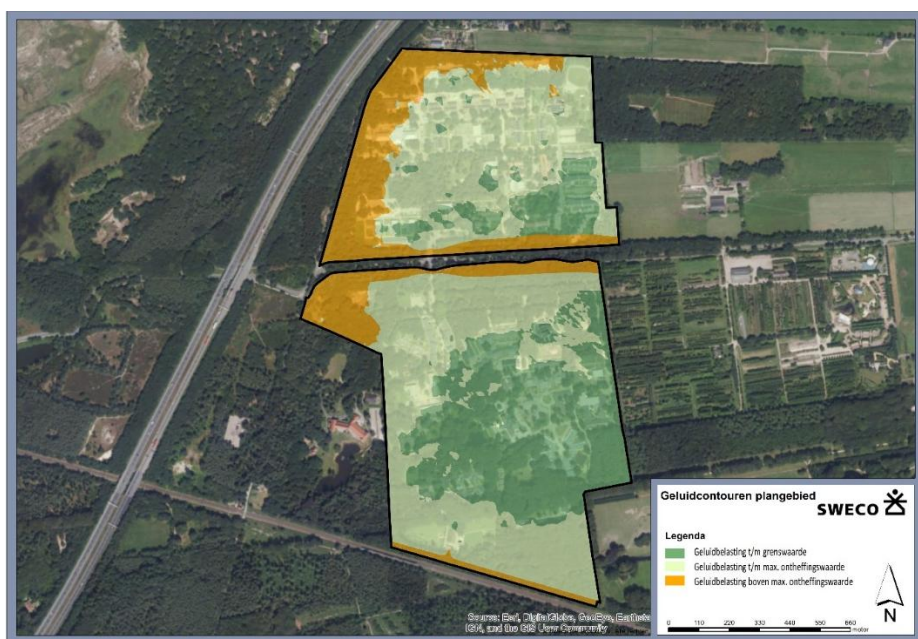
De gemeente Baarn, Sherpa en Amerpoort werken in overleg met elkaar aan een oplossing voor de verkeersafwikkeling op de Zandheuvelweg. De gemeente laat een ontwerp opstellen voor het aanpassen van de kruising, met als doel een verbeterde doorstroming. Het betreft een ontwerp waarbij de kruising volledig wordt voorzien van verkeerslichten. Ook de mogelijkheid voor verplaatsing van de bushaltes naar weerszijden van de Zandheuvelweg wordt afgewogen. Een eventuele aanpassing van de kruising vormt geen belemmering voor het voorliggende principeverzoek en de bestemmingsplanherziening.

Voor het aanpassen van de kruising en het mogelijk verplaatsen van de bushaltes geldt dat mogelijk de eigendomssituatie aangepast dient te worden. Het profiel van de Zandheuvelweg biedt mogelijk te weinig ruimte voor het aanpassen van de kruising, waardoor mogelijk een aanpassing van de eigendomssituatie nodig is. Ook voldoet het Bestemmingsplan Drakenburgergracht, dat van

7.3 Akoestiek

In de gebieden waar de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft, is ontwikkeling van geluidgevoelige functies (zoals wonen) mogelijk. Er is enkel gevelonderzoek nodig. Als ook het geluidsniveau op de gevel onder de maximale voorkeursgrenswaarde blijft, zijn geen maatregelen nodig.

In de onderstaande afbeelding zijn de geluidcontouren ter plaatse van het plangebied, voor wegverkeer en railverkeer gecombineerd weergegeven. De geluidcontouren geven een indruk van de locaties in het plangebied waar de geluidsbelasting onder de wettelijke grenswaarden blijft en waar dus zonder akoestische maatregelen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Ook blijkt uit de figuur op welke locaties enkel ontwikkeld kan worden na akoestische maatregelen en/of een besluit hogere waarde.



Geluidcontouren plangebied

40

Voor het bestemmingsplan zal akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ter plaatse van de daadwerkelijk in het bestemmingsplan op te nemen bouwvlakken worden uitgevoerd (gevelberekening). Voor bouwvlakken waar de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde uit komt wordt vervolgens onderzoek naar maatregelen uitgevoerd. Indien maatregelen niet haalbaar zijn vanwege bijvoorbeeld financiële, technische of (steden)bouwkundige aspecten zal het noodzakelijk zijn om een besluit hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer en/of spoorwegverkeer. Nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) dienen in dat geval, conform het gemeentelijk geluidbeleid, te beschikken over een geluidluwe gevel.

Het aspect geluid levert geen onoverkomelijke problemen op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Indien nodig worden hogere waarden aangevraagd, waarbij de geluidsgevoelige functies worden voorzien van een geluidluwe gevel.

7.4 Ecologie

Voor dit principeverzoek is een quickscan ecologie uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de bestemmingsplanherziening op eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden in en om het plangebied (zie bijlage 10). Ook is een nader onderzoek naar het voorkomen en gebruik van de terreinen door beschermde soorten uitgevoerd (zie bijlage 11).

Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd Natura 2000-gebied. Ook in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden. Er zijn derhalve door de gewenste bestemmingsplanherziening geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden. Externe effecten op Natura 2000-gebieden door de depositie van stikstof worden in de gebruiksfase niet verwacht, aangezien de toename van verkeersbewegingen zeer beperkt is. In de aanlegfase wordt de stikstofdepositie beperkt doordat gefaseerd wordt gebouwd.

Soortenbescherming

Er zijn (mogelijk) verschillende beschermde soorten aanwezig in of nabijheid van het plangebied. Dit betreffen vleermuizen, das, boomkruiper, eekhoorn, huismus, gierzwaluw, sperwer, ransuil, buizerd, havik, overige broedvogels, hazelworm, ringslang en kamsalamander.

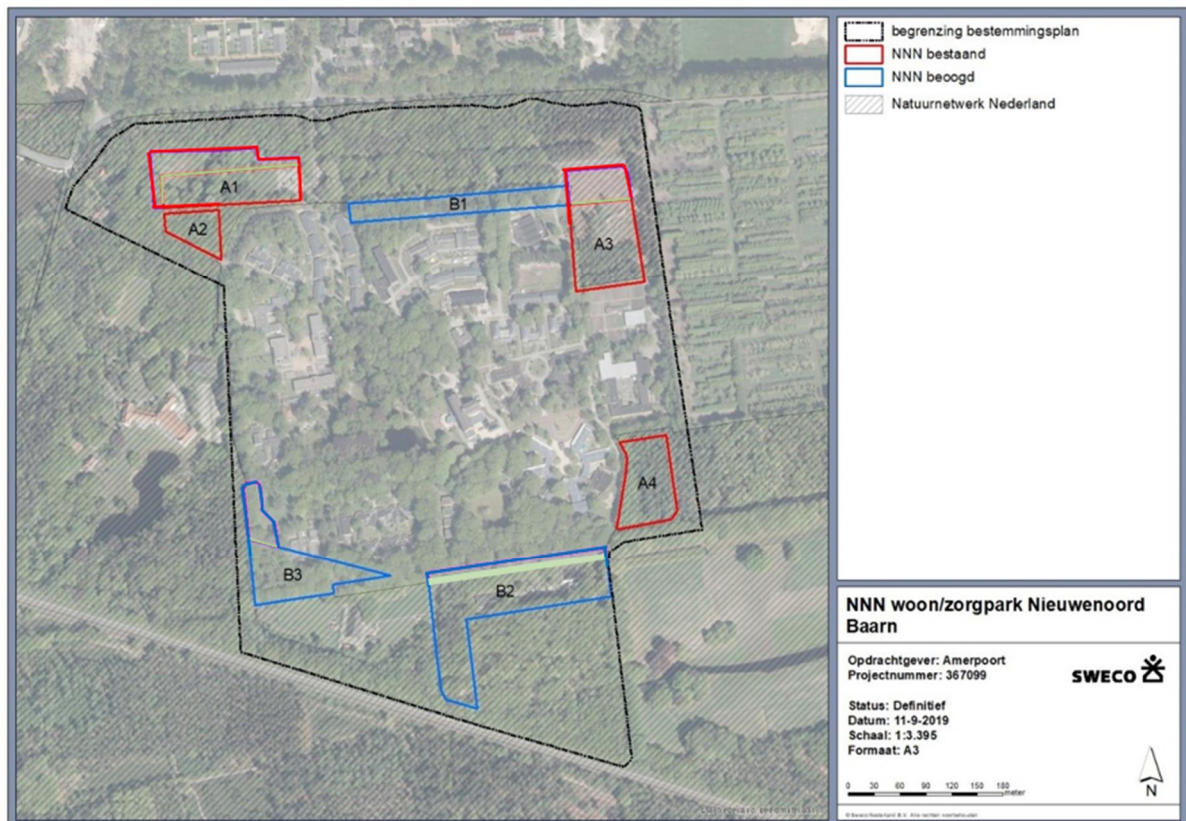
De voorgenomen werkzaamheden hebben mogelijk effect op enkele beschermde soorten. Dit betreft de vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Mogelijk is er voor deze soorten een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Nader onderzoek naar het voorkomen van deze laatstgenoemde soorten is uitgevoerd om inzicht te krijgen in de noodzaak en verleenbaarheid van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming.

Met het nader onderzoek is de aanwezigheid van verblijfsfuncties van vleermuizen en huismussen vastgesteld. Aanwezigheid van de gierzwaluw is niet vastgesteld. Verkrijgen van ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor deze soorten wordt mogelijk geacht. Er zijn op de terreinen en in de uitvoering van de werkzaamheden ruime mogelijkheden om effectieve maatregelen te nemen. Zo kan bijvoorbeeld worden overgegaan op het gestuurd ongeschikt maken van huidige verblijfslocaties. Hierdoor wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt deels onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er wordt een herindeling van het NNN voorgesteld rond het terrein van Amerpoort. Op een aantal locaties kan Amerpoort een kwalitatieve bijdrage leveren aan het NNN, door het 'teruggeven' van delen van het

terrein aan het NNN en door het realiseren van hoogwaardige natuur. Hiermee wordt ondanks enkele ontwikkelingen binnen de begrenzing van het NNN een kwaliteitswinst voor het NNN behaald. De onderzochte locaties voor het realiseren van natuur zijn weergegeven in de figuur op de volgende pagina. De locaties aangeduid met een 'A' betreft de locaties waar mogelijk ontwikkeld zou kunnen worden in het NNN. De locaties aangeduid met een 'B' betreft de locaties waar als tegenprestatie natuur gerealiseerd zou kunnen worden. Een daadwerkelijke keuze hierin wordt gemaakt in het bestemmingsplan.



Ontwikkelingslocaties in natuur en locaties voor natuurrealisatie.

7.5 Archeologie

In 2010 is in opdracht van de gemeente Baarn door Vestigia een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, waarbij onder andere het gehele woon-/zorgpark van Amerpoort en het gehele woon-/zorgpark van Sherpa tot het onderzoeksgebied behoorden. Dit onderzoek is te raadplegen via de website van de gemeente Baarn (zie bijlage 12).

Voor vrijwel het gehele plangebied van het bestemmingsplan Drakenburgergracht – Zorg is de archeologische verwachting op basis van het onderzoek naar beneden bijgesteld tot 'laag'. Voor twee kleine gebieden op het terrein van Amerpoort is op basis van het onderzoek de verwachtingswaarde bijgesteld naar 'middelhoog'. Voor een kleine zone aan de westzijde van het terrein van Sherpa is een hoge verwachtingswaarde van toepassing. Dit geldt ook voor een klein bosperceel aan de oostzijde van het terrein van Amerpoort.

Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek wordt geconcludeerd dat er op een groot gedeelte van beide terreinen geen aanwezigheid van archeologische waarden wordt verwacht. Slechts op enkele kleine gedeelten van het plangebied geldt een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Er geldt ter plaatse van de hoge archeologische verwachtingswaarde een nadere onderzoekseis in geval van bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m². Ter plaatse van de middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische begeleidingsplicht bij bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m².

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de gewenste bestemmingsplanherziening. Ontwikkelingen zijn op de locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde namelijk niet per definitie onmogelijk. Voor de uitvoering van ontwikkelingen op deze locaties zal archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden, om aan te tonen of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. De ontwikkelingen kunnen dan eventueel worden aangepast naar aanleiding van het archeologisch onderzoek. Ook kan er voor worden gezorgd dat er bij ontwikkelingen geen bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd die dieper zijn dan 50 cm en groter zijn dan 100m².

8 Vertaling in het bestemmingsplan

8.1 Inleiding

Voorliggend principeverzoek vormt de basis voor een bestemmingsplanherziening. Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het voor Amerpoort en Sherpa mogelijk om ook in de toekomst de zorg te blijven bieden waar behoefte aan is, zonder dat er bij elke ontwikkeling hoeft te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

8.2 Systematiek

8.2.1 Flexibiliteit

Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit om in te spelen op toekomstige behoeften. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, worden in het bestemmingsplan geen strakke bouwvlakken meer vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet in ruime bouwvlakken met bebouwingspercentages, die voldoende ruimte bieden om de ruimtelijke visies (zie hoofdstuk 4) te vertalen in daadwerkelijke ontwikkelingen. Daarnaast worden de hoofdstructuren van het terrein vastgelegd in het bestemmingsplan.

8.2.2 Bebouwing binnen Maatschappelijk - Zorg

Op basis van de ruimtelijke visie wordt het terrein op de verbeelding van het bestemmingsplan ingedeeld in een aantal bouwvlakken, binnen de bestemming Maatschappelijk – Zorg. Per deelgebied wordt bepaald welk percentage in de toekomst bebouwd kan worden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zullen de bebouwingspercentages worden bepaald.

8.2.3 Andere bestemmingen

Naast de bestemmingen Maatschappelijk en Cultuur en Ontspanning, waar bebouwing mogelijk is, worden de bestemmingen Groen, Verkeer en Natuur voorgesteld. Binnen deze andere bestemmingen is in principe geen bebouwing mogelijk, behoudens de bestaande bebouwing die in de huidige situatie al aanwezig is.

8.3 Milieu- en omgevingsaspecten

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per aspect een korte toelichting gegeven op de wijze waarop hier in relatie tot het bestemmingsplan mee wordt omgegaan.

Archeologie

Zoals aangegeven in hoofdstuk 6 gelden er op enkele locaties een hoge en een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Er geldt ter plaatse van de hoge archeologische verwachtingswaarde een nadere onderzoekseis in geval van bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m². Ter plaatse van de middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische begeleidingsplicht bij bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m².

Het bestemmingsplan zal middels een tweetal dubbelbestemmingen de onderzoeksplicht en archeologische begeleidingsplicht regelen op de betreffende locaties. Hiermee wordt het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden geborgd in het bestemmingsplan.

Bodem

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aandacht besteedt aan het aspect bodem. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Omdat de terreinen al in gebruik zijn ten behoeve van een zorgfunctie worden er op voorhand geen belemmeringen verwacht. Desondanks wordt een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in eventuele

aanleidingen voor vervolgonderzoek.

Ecologie

Voor het principeverzoek is een quickscan ecologie uitgevoerd. Ook is een nader onderzoek naar het voorkomen en gebruik van de terreinen door beschermde soorten uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de uitkomsten van deze onderzoeken beschreven. Ook wordt aangegeven hoe er in relatie tot een flexibel bestemmingsplan omgegaan zal worden met ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming en het beleid houtopstanden van de gemeente. Daarnaast zal dieper worden ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het NNN. Ook zal in het bestemmingsplanprocedure aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Geluid

Voor het bestemmingsplan zal akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ter plaatse van de daadwerkelijk in het bestemmingsplan op te nemen bouwvlakken worden uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de resultaten van het onderzoek toegelicht. Voor bouwvlakken waar de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde uit komt, wordt vervolgens onderzoek naar maatregelen uitgevoerd. Indien maatregelen niet haalbaar zijn vanwege bijvoorbeeld financiële, technische of (steden)bouwkundige aspecten zal het noodzakelijk zijn om een besluit hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer en/of spoorwegverkeer. Nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) dienen in dat geval, conform het gemeentelijk geluidbeleid, te beschikken over een geluidluwe gevel. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit toegelicht. Indien nodig wordt dit in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Luchtkwaliteit

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Door middel van een kwalitatieve beschrijving wordt gemotiveerd dat de uitbreiding van het aantal bewoners bij Sherpa geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Verkeer

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de verkeersafwikkeling op de Zandheuvelweg. Dit gebeurt op basis van het onderzoek dat reeds is uitgevoerd voor het principeverzoek. De gemeente kijkt in overleg met Sherpa en Amerpoort naar een oplossing voor de verkeersafwikkeling. Indien de plannen voor het kruispunt met de Zandheuvelweg bekend zijn, worden deze beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Water

Voor het bestemmingsplan wordt het watertoetsproces doorlopen. Hierbij zal onder andere aandacht worden besteed aan eventueel benodigde watercompensatie. Indien nodig wordt dit in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de A27 en de spoorlijn tussen Baarn en Hilversum. Deze maken beide onderdeel uit van basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het spoor is tevens een plasbrandaandachtsgebied, waardoor specifieke eisen worden gesteld aan bebouwing binnen 30 meter van de buitenste spoorstaven. Ook bevindt zich op het terrein van Amerpoort een ondergrondse gastransportleiding. Er zal een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) worden uitgevoerd. Aangezien het met name gaat om een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, en in mindere mate van een uitbreiding van het aantal personen, is de verwachting dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zal betekenen voor de ontwikkelingen. De resultaten worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt ingegaan op het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Indien nodig worden maatregelen geborgd in de regels van het

bestemmingsplan om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden op locaties waar dat gezien eventuele veiligheidsrisico's niet wenselijk is. De veiligheid van alle bewoners, gebruikers en bezoekers van de terreinen is van zeer groot belang voor beide zorginstellingen.

Milieueffectrapportage

Er zal een vormvrije m.e.r.-aanmeldingsnotitie worden opgesteld, waarin de mogelijke milieueffecten als gevolg van het bestemmingsplan worden beschreven. Het doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie te verzamelen en te presenteren over mogelijk relevantie milieugevolgen. Op basis van de meldingsnotitie dient de gemeenteraad een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Het uitgangspunt hierbij is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat er geen m.e.r. nodig is, tenzij er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit dient tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Indien uit de meldingsnotitie blijkt dat er 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu zijn, dan kan de gemeenteraad besluiten dat een uitgebreidere m.e.r. procedure van toepassing is.

9 Conclusie

Om ook in de toekomst te kunnen blijven voorzien in goede zorg hebben de zorginstellingen Amerpoort en Sherpa de behoefte aan een bestemmingsplanherziening. Door ontwikkelingen in de zorg en aangescherpte eisen op het gebied van bouwen is er namelijk meer bebouwingsruimte nodig dan er wordt geboden in het vigerende bestemmingsplan. Om binnen de bestaande begrenzing van beide terreinen ontwikkelingen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

De aspecten verkeer, geluid, ecologie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewenste bestemmingsplan. Voor geluid geldt dat nog nader onderzoek nodig is naar de exacte geluidsbelasting ter plaatse van de in het bestemmingsplan op te nemen bouwvlakken en eventueel te treffen maatregelen. Nader ecologisch onderzoek geeft inzicht in het voorkomen van eventuele beschermde soorten in het plangebied, waarvoor mogelijk ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is. De mogelijk benodigde ontheffing wordt verleendbaar geacht.

De behoefte van Sherpa en Amerpoort aan een bestemmingsplanherziening is getoetst aan het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Hieruit blijkt dat er enkele aandachtspunten zijn met betrekking tot het landelijk gebied, Natuurnetwerk Nederland, Oude bosgroeiplaatsen en Oude boskernen, welke in de bestemmingsplanprocedure verder aan bod zullen komen.

9.1 Verzoek tot starten van bestemmingsplanprocedure

Concreet is er behoefte aan een bestemmingsplan dat twintig procent extra bebouwingsmogelijkheden biedt bovenop het vigerende bestemmingsplan en tevens meer flexibiliteit biedt. Dit betekent dat het de wens van initiatiefnemers is dat het verzoek binnen de kaders van het provinciale beleid blijft.

Meer flexibiliteit wordt in het nieuwe plan bereikt door ruimere bouwvlakken te gebruiken, die aansluiten op de ruimtelijke visie, waarbinnen bebouwingspercentages worden gebruikt om de hoeveelheid bebouwing te reguleren. De totale uitbreiding mag echter nooit meer zijn dan 6.780 m² BVO voor Amerpoort en niet meer dan 6.951 m² BVO voor Sherpa. Door percentages per deelgebied op te nemen wordt een flexibele invulling van deze oppervlakken op de terreinen mogelijk gemaakt. De definitieve bebouwingspercentages zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op basis van het voorliggende principeverzoek wordt dit bestemmingsplan haalbaar geacht. Amerpoort en Sherpa verzoeken de gemeenteraad om goedkeuring te verlenen aan het principeverzoek en over te gaan tot het starten van de bestemmingsplanprocedure.

10 Samenvatting

Ruimte voor goede zorg op Eemeroord en Nieuwenoord

Voor de woon-/zorgparken Eemeroord en Nieuwenoord hebben de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort gezamenlijk een visie op de toekomst van de terreinen opgesteld. Daarbij is nagedacht over vragen als: wat is de zorgvraag nu en wat is de zorgvraag in de toekomst? Hoe gaan de zorginstellingen invulling geven aan de uitdagingen zonder daarbij de uniciteit te verliezen? Hoe kan de ruimtelijke kwaliteit op en rondom de terreinen worden versterkt? Duidelijk is dat de beide zorginstellingen grote waarde hechten aan een gezonde leefruimte. Zij willen bijvoorbeeld zoveel mogelijk de natuurlijke en historische waarde behouden en waar mogelijk versterken. Duurzaamheid staat hoog op de agenda en zal in de komende jaren steeds belangrijker worden. Daarnaast hebben beide organisaties de wens om de woon-/zorgparken autoluw te maken.

Veranderingen in de zorgbehoefte, veranderende eisen ten aanzien van de zorg en een steeds strenger wordende wet- en regelgeving voor gebouwen leidt tot een behoefte aan uitbreidingsruimte op de woon-/zorgparken. Het huidige bestemmingsplan 'Drakenburgergracht – Zorg', dat op 27 januari 2010 voor de woon-/zorgparken Eemeroord en Nieuwenoord is vastgesteld, biedt onvoldoende ruimte om de gewenste kwaliteit aan de parken toe te voegen. Bovendien is het plan te beperkt om toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen op te vangen en daardoor niet toekomstbestendig. Beide zorginstellingen lopen dagelijks tegen de beperkingen van het bestemmingsplan aan. Om kwalitatief goede zorg te kunnen blijven bieden voor de huidige en toekomstige bewoners is meer flexibiliteit gewenst en zijn meer bebouwmogelijkheden nodig. Een herziening van het huidige bestemmingsplan is daarvoor noodzakelijk.

Concreet hebben Amerpoort en Sherpa ieder de behoefte aan twintig procent extra bebouwingmogelijkheden bovenop het vigerende bestemmingsplan. De toename van bebouwing bestaat voornamelijk uit woonzorgruimtes en ruimtes voor voorzieningen zoals dagbesteding en sport. Het huidige bestemmingsplan biedt geen ruimte om deze uitbreiding te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom hoognodig. Het nieuwe bestemmingsplan stelt Amerpoort en Sherpa in staat om flexibel in te spelen op ontwikkelingen in de zorg. Zo kan ook in de toekomst de gewenste zorg geboden worden.

Als onderdeel van het principeverzoek is voor beide terreinen een ruimtelijke visie opgesteld. De ruimtelijke visie geeft het gewenste toekomstbeeld van de terreinen waarbij een evenwicht is gezocht tussen het versterken van de bestaande kwaliteiten en natuurwaarden en het realiseren van de benodigde uitbreiding op beide terreinen. Ook is getoetst aan het geldende beleid en de wet- en regelgeving met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat het gewenste bestemmingsplan planologisch haalbaar is.

11 Bijlagen

- Bijlage 1 – Lange termijn Visiekaart Nieuwenoord (Amerpoort)
- Bijlage 2 – Lange termijn Visiekaart Eemeroord (Sherpa)
- Bijlage 3 – Kaart bestaande situatie woon-/zorgpark Nieuwenoord
- Bijlage 4 – Kaart bestaande situatie woon-/zorgpark Eemeroord
- Bijlage 5 – Toets provinciaal beleid
- Bijlage 6 – Toets beleid houtopstanden
- Bijlage 7 – Notitie verkeersafwikkeling
- Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek woon-/zorgpark Nieuwenoord
- Bijlage 9 – Akoestisch onderzoek woon-/zorgpark Eemeroord
- Bijlage 10 – Quickscan Ecologie
- Bijlage 11 – Aanvullend soortenonderzoek
- Bijlage 12 – Archeologisch onderzoek V10-1902 V798 Plangebied
Drakenburgergracht in de Gemeente Baarn
Te raadplegen via de website van de gemeente Baarn:
http://bestemmingsplannen.baarn.nl/5FE78A8F-4EBA-49D4-AD9A-3621E20020FD/tb_NL.IMRO.0308.000019-VA01_8.pdf
- Bijlage 13 – Presentatie Ruimtelijke Visie Nieuwenoord
- Bijlage 14 – Presentatie Ruimtelijke Visie Eemeroord
- Bijlage 15 – Voorbeeld mogelijke systematiek bestemmingsplan Eemeroord
(Amerpoort)
- Bijlage 16 – Voorbeeld mogelijke systematiek bestemmingsplan Nieuwenoord
(Sherpa)