

MEMO

Betreft: Onderbouwing benodigde NNN t.b.v. uitbreiding Nieuwenoord
Gericht aan: Provincie Utrecht en Gemeente Baarn
Opgesteld: Amerpoort, in samenwerking met Sweco
Datum: 25 januari 2023
Status: Versie DEFINITIEF



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Aanleiding herziening bestemmingsplan woon-/zorgpark Nieuwenoord (Amerpoort)
- 1.3 Noodzaak tot verruiming
 - 1.3.1 Wonen
 - 1.3.2 Dagbesteding en Ondersteunende Diensten
- 1.4 Waarom een NNN-rapport?

2. Juridisch kader

- 2.1 Doel NNN is vergroten en verbinden natuur
- 2.2 Juridische basis voor NNN-toets
 - 2.2.1 Interim Omgevingsverordening
- 2.3 Meerwaarde voor het NNN

3. Huidige situatie

- 3.1 Woon/zorgpark Nieuwenoord
- 3.2 Bestaande functies

4. Zorgvisie

- 4.1 Opgave en ambitie
- 4.2 Schematische programmering vanuit de zorg
- 4.3 Kernwaarden en randvoorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen
- 4.4 Randvoorwaarden bij ver- en nieuwbouw

5 Ruimtelijke visie

- 5.1 Hoofdplanstructuur Nieuwenoord
- 5.2 Flexibel ontwikkelen binnen het ruimtelijk raamwerk
- 5.3 Geen reguliere ontwikkeling

6 Omgang met het NNN

- 6.1 Exercitie: beperking aantasting NNN
 - 6.1.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)
 - 6.1.2 Herbegrenzing NNN-gebied – exercitie 2019 -2021

7. Stedenbouwkundige uitwerking 2022

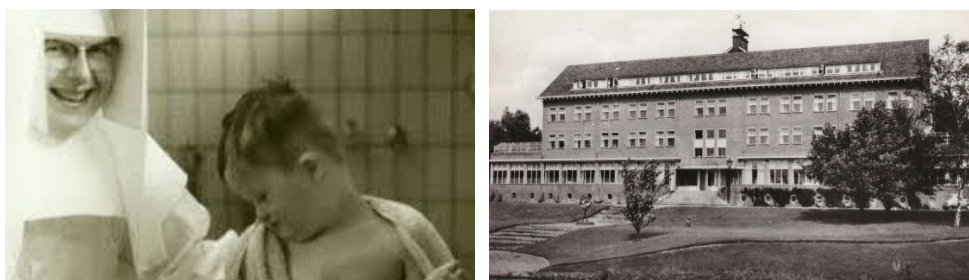
- Stap 1: Opstellen basiskaart met beperkingen
- Stap 2: Inzichtelijk maken van 'lege' plekken
- Stap 3: Eerste stedenbouwkundige invulling buiten de NNN
- Stap 4: Benodigde ruimtes binnen de NNN
- Stap 5: Compensatie NNN

8. Conclusie

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op 31 januari 1955 stichtten nonnen een rooms-katholieke 'inrichting voor 'zwakzinnigen'. Het zijn aanvankelijk zeven nonnen uit Heerlen die als taak krijgen boven de grote rivieren een instelling voor gehandicapten op te bouwen. In de toen nog grote katholieke gezinnen was de nood soms hoog. Gehandicapte kinderen legden een groot beslag op het gezin. Na enkele vergeefse pogingen komen de nonnen terecht op Nieuwenoord in Baarn.



Nieuwenoord groeide uit tot Amerpoort. Andere organisaties haakten in de loop van de tijd aan en maakten Amerpoort tot wat ze nu is. Al meer dan 65 jaar wonen, werken en recreëren onze cliënten in een prachtige wijk van Baarn. Dit willen we nog zeker de komende 50 jaar voortzetten. Amerpoort wil kwalitatief goede zorg blijven leveren in ons prachtige en veilige woon-/zorgpark. 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 ontwerp bestemmingsplan 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 binnen de twintig procent. Om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de zorg- en dienstverlening is een herziening van het bestemmingsplan voorzien.

Aan de Zandheuvelweg in de gemeente Baarn bevinden zich de woon-/zorgparken van de zorgorganisaties Amerpoort en Sherpa. Het bestemmingsplan Drakenburgergracht - Zorg 2022 bestrijkt beide plangebieden van Amerpoort en Sherpa (zie figuur 1). Deze memo heeft alleen betrekking op het woon-/zorgpark Nieuwenoord van Amerpoort. De woon-/zorgparken worden van elkaar gescheiden door de Zandheuvelweg. Aan de zuidzijde van de Zandheuvelweg bevindt zich het woon-/zorgpark van Amerpoort.

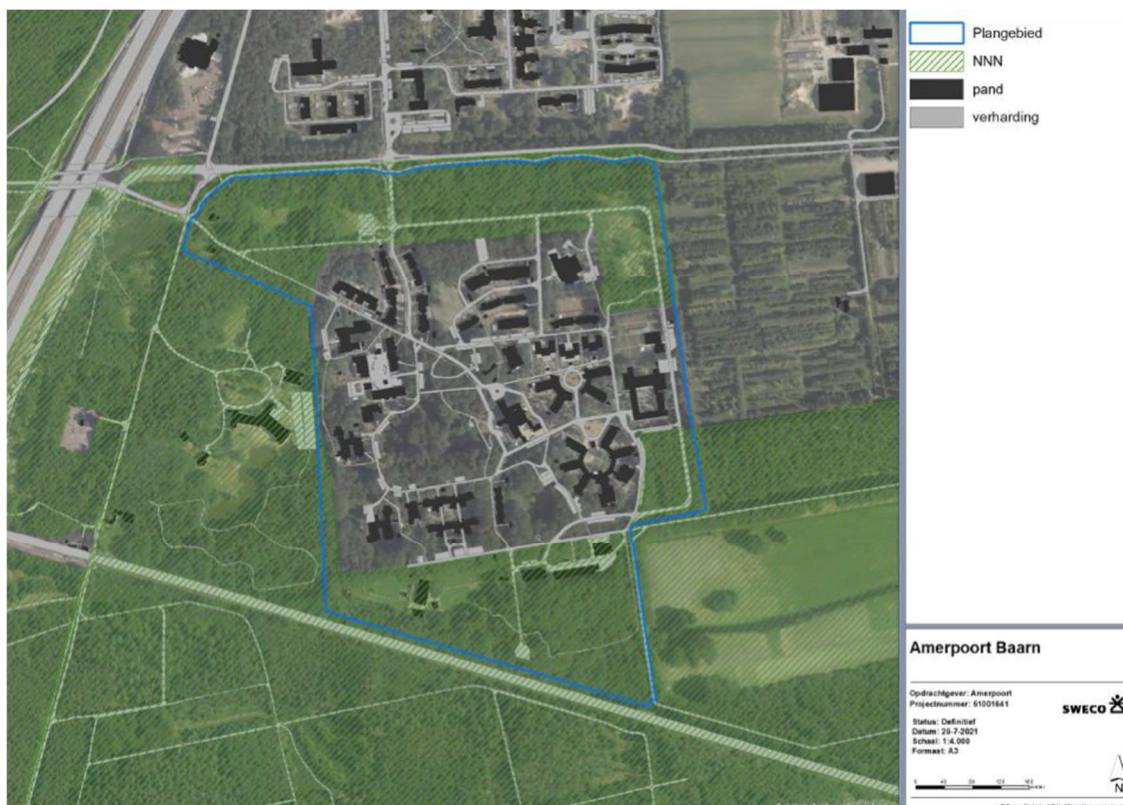


Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Drakenburgergracht - Zorg

Het plangebied van Amerpoort is gelegen aan de noordwestzijde van de gemeente Baarn, nabij de A27 (westelijk van het plangebied) en de spoorlijn Hilversum - Baarn (zuidelijk van het plangebied). Een deel van het plangebied van Amerpoort is door de provincie aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (hierna te noemen: NNN).

Het woon-/zorgpark Nieuwenoord is nagenoeg geheel omsloten door het NNN. Alleen langs de oostzijde van het perceel is deze verbinding niet aaneengesloten. De aanwezige natuurwaarden van het plangebied zijn relatief laag. In de rapportage 'Veldonderzoek t.b.v. NNN Amerpoort, Baarn' (bijlage 14 van het bestemmingsplan) zijn de bestaande- en de potentiële waarden nader omschreven.

In figuur 2 wordt de begrenzing van het NNN-gebied voor woon-/zorgpark Nieuwenoord weergegeven en figuur 3 geeft een impressie van de ligging van het park in zijn omgeving.



Figuur 2. Ligging woon-/zorgpark Nieuwenoord in het Natuurnetwerk Nederland conform provinciaal natuurbeheerplan



Figuur 3. Impressie van het park in zijn omgeving

1.2 Aanleiding herziening bestemmingsplan woon-/zorgpark Nieuwenoord (Amerpoort)

Voor de komende jaren wil Amerpoort op de wensen van huidige en toekomstige bewoners van het woon-/zorgpark kunnen inspelen. De behoefte aan zorg in een beschermde omgeving zoals Amerpoort dat kan bieden op Nieuwenoord neemt toe. Echter, de huisvesting op het park sluit 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, in een passende omgeving wordt steeds moeilijker. Daarnaast hebben nieuwe cliënten (nieuwe instroom) vaak een complexere zorgvraag en groeit de vraag naar zelfstandige woonruimte met eigen sanitair.

De bestaande huisvesting op Nieuwenoord sluit onvoldoende aan bij hedendaagse wensen. Om deze redenen, maar ook vanwege steeds hogere eisen in het Bouwbesluit met betrekking tot de duurzaamheid van gebouwen, zijn steeds meer vierkante meters nodig om voor het zelfde aantal cliënten de gewenste goede zorg te kunnen blijven 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 (hierna BVO) en de gedefinieerde bouwcontouren worden door Amerpoort als beperkend ervaren en staat een toekomstbestendig voortbestaan en daarmee ook het behoud van een gezonde exploitatie van de zorgorganisatie in de weg.

Vervangende nieuwbouw en herinrichting van het terrein kan Amerpoort binnen dit kader niet realiseren. Bovendien biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden om de gevraagde woonkwaliteit aan te bieden en toe te voegen aan het woon-/zorgpark. Kortom, het bieden van goede zorg aan de cliënten komt in het gedrang. Met een herziening van het bestemmingsplan kan Amerpoort het woon-/zorgpark herontwikkelen om zodoende in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de gewenste zorg.

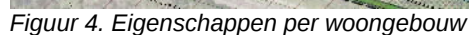
1.3 Noodzaak tot verruiming op basis van veranderende zorg

1.3.1 Wonen:

Zoals veel zorginstellingen in Nederland moet ook Amerpoort met tijd mee. Zo moet niet alleen voor bestaande doelgroepen geïnvesteerd worden maar moet op langere termijn ook geïnvesteerd worden voor doelgroepen met andere zorgvragen. Deze veranderingen hebben o.a. te maken met de levensfasen waarin cliënten zich bevinden:

- Verschuiving en verjonging van de cliëntpopulatie in de verblijfszorg.
Nieuwe cliënten zijn veelal jonger dan het gemiddelde van de huidige populatie op het park. Hierdoor ontbreekt de aansluiting met de rest van de woongroep wat resulteert in de noodzaak tot het opstarten van nieuwe woongroepen voor jongere cliënten.
- Flexibilisering en intensivering van de zorgvraag
Door de toenemende leeftijd van cliënten wordt voor deze doelgroep de behoefte aan een beschutte woonomgeving, meer ondersteuning en de aanwezigheid van de gedeelde medische ondersteuning steeds belangrijker. Deze ontwikkeling kan gezien worden als een wooncarrière, welke resulteert in grote wachtlijsten om te mogen wonen op Nieuwenoord. Daarbij komt ook dat door de toenemende levensverwachting van cliënten met een beperking cliënten vaak eerder de ongemakken van het 'ouder worden' ondervinden waardoor zij eerder behoefte aan intensievere zorg hebben. Dit zorgt er enerzijds voor dat plekken langer bezet zijn en vraagt anderzijds om meer verpleegkundige expertise en woonoplossingen waarbij rekening gehouden moet worden met tilliften en rolstoeltoegankelijkheid.
- Flexibilisering in huisvesting (nu voor de oudere, met een instroom van de jongere cliënt)
Het terrein wordt vooral gekenmerkt door groepswoningen met kamers zonder eigen sanitair. Nieuwe instromers hebben andere behoefte en de wensen waaronder ruimte voor privacy. Door meer eigen regie is een verschuiving ontstaan van kamers zonder sanitair naar eigen studio's en 'wonen in een appartement'.

- de huidige m2 BVO,
- het huidig aantal cliënten / wooneenheden,
- het gemiddelde woonoppervlak per client en
- de beoogde stopdatum/afschrijvingsdatum.



W	Sloop - Nieuwbouw: prioriteit 1 Stopdatum 2021 t/m 2022
W	Sloop - Nieuwbouw: prioriteit 2 Stopdatum 2027 t/m 2031
W	Sloop - Nieuwbouw: prioriteit 3 Stopdatum 2035 t/m 2038
W	Sloop - Nieuwbouw: prioriteit 4 Stopdatum 2041 t/m 2046

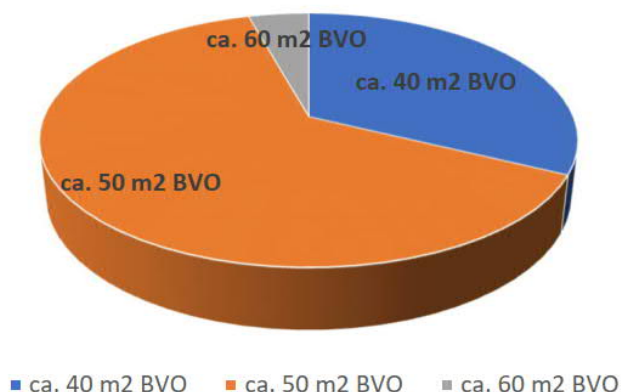
Onderbouwing benodigde NNN t.b.v. uitbreiding Nieuwenoord

De kwaliteit en het ruimtegebruik van de woongebouwen loopt behoorlijk uiteen. Bij de panden die reeds afgeschreven zijn is de gemiddelde BVO per cliënt 40 m². Dit geldt voor 30 % van de populatie. Voor slechts 4,5 % van de cliënten is de gemiddelde BVO 60 m². De afgelopen jaren hebben enkele bouwactiviteiten (uitbreidingen) plaatsgevonden om het aantal cliëntplaatsen in stand te kunnen houden. De beschikbare woonoppervlakten en de technische levensduur van een pand bepalen welke gebouwen voor sloop-nieuwbouw in aanmerking komen. De prioriteit daarvan is aangegeven op de legenda behorende bij de kaart op voorgaande pagina. Een leesbare versie van deze kaart is als aparte PDF/bijlage aan dit document toegevoegd.

Figuur 5 en 6 tonen het aantal cliënten per categorie woonoppervlak 40, 50 en 60 m² in de huidige situatie.

Woonoppervlak BVO	Aantal Clienten Nieuwenoord (416)	
ca. 40 m ² BVO	134	32,20%
ca. 50 m ² BVO	264	63,50%
ca. 60 m ² BVO	18	4,30%

Aantal Clienten Nieuwenoord (416)



Figuur 5 en 6. Cirkeldiagram en tabel: aantal cliënten / oppervlakten

Conclusie Wonen

Amerpoort heeft haar vastgoedbeleid uitgewerkt in het Portefeuilleplan Vastgoed 2.0, deze is medio 2021 vastgesteld. Het beleid is gebaseerd op de vraag, trends en ontwikkelingen in de markt. Voor Nieuwenoord betekent dit dat het woonoppervlak per cliënt van 50 m² BVO toeneemt naar ongeveer 70 m² BVO wat voor 416 cliënten neer komt op 29.120 m². Dit is inclusief gemeenschappelijke huiskamer, teamruimten, zorgbadkamers en verkeersruimte.

Een studio en/of een appartement biedt meer eigen ruimte voor de cliënt en heeft 35 m² netto vloeroppervlak incl. eigen sanitair en pantry. Een kamer volgens de oude normen is ongeveer 12 m² met per 4 cliënten een sanitaire ruimte. (De huidige oppervlakte zijn gebaseerd op de bouwmaatstaven van College Bouw Zorgvoorzieningen).

Het huidige BVO Wonen betreft 19.650 m². Het toekomstige woonoppervlak met een gelijkblijvend aantal cliënten, is op basis van het nieuwe beleid 29.120 m² (416 cliënten x 70 m² BVO). De uitbreidingswens voor wonen komt daarmee uit op 9.470 m². Dit is een toename van 30 % over het geheel wat ruimschoots meer is dan de toegestane 20%. De vernieuwingsopgave biedt de gelegenheid om beter aan te sluiten bij de behoefte en de wensen van cliënten. Amerpoort sluit voor wat betreft type en grootte van de huisvesting aan op de ontwikkelingen in de sector (o.a. Sherpa en 's Heerenloo).

1.3.1 Dagbesteding en Ondersteunende Diensten

Amerpoort heeft de afgelopen jaren ook haar visie op Dagbesteding geactualiseerd. In de huidige situatie is dagbesteding op verschillende wijze georganiseerd: Nieuwenoord heeft zowel grote dagbestedingsgebouwen voor veel cliënten bij elkaar als kleinere dagbestedingsgebouwen in de nabijheid van een wooncluster. Daarnaast wordt op sommige plekken dagbesteding ook gecombineerd met ondersteunende diensten in een pand. Dit is in de toekomstige situatie niet meer wenselijk.

Amerpoort moet voor in totaal voor 14 dagbestedingsgroepen vervangende nieuwbouw realiseren en wil daarbij toe naar gebouwen waarbij een clustering van 2 of 4 groepen mogelijk is. Op basis van de aard van de groepen kunnen deze in meer of mindere mate gezamenlijk in 1 pand gehuisvest worden. Met het clusteren van dagbestedingsgroepen wordt samenwerking geoptimaliseerd en is het mogelijk om tot een goede en evenwichtige verspreiding van dagbesteding over het terrein te komen.

De meeste dagbestedingsgebouwen zijn verouderd en dienen binnen een paar jaar gerenoveerd of gesloopt te worden. Voor de realisatie van nieuwe dagbestedingsgebouwen moet rekening gehouden worden met groepen van 12 cliënten en met ca. 20 m² BVO per cliënt. Het totaal van de huidige dagbestedingsgebouwen beslaat een oppervlak van 5.640 m². Daar bovenop zijn nog enkele groepen gehuisvest in het hoofdgebouw (deze zijn hierin niet meegerekend).

Wanneer Amerpoort uitgaat van 20 m² BVO per cliënt dan komt het benodigd aantal BVO uit op 8.320 m². Dit is, bovenop de uitbreiding voor 'wonen' nog eens een toename van 2.680 m². Amerpoort heeft momenteel 4.500 m² BVO aan kantoorruimte wat in de toekomst niet zal toenemen. Onderstaand figuur 6 geeft alle voorzieningengebouwen weer (dagbesteding + ondersteunende diensten en kantoor). Op basis van de afschrijvingsdatum zijn de prioriteiten van sloopniewbouw en/of renovatie op de kaart op volgende pagina bepaald. Een leesbare versie van deze kaart is als aparte PDF / bijlage aan dit document toegevoegd.



Figuur 6. Eigenschappen voorzieningen gebouwen

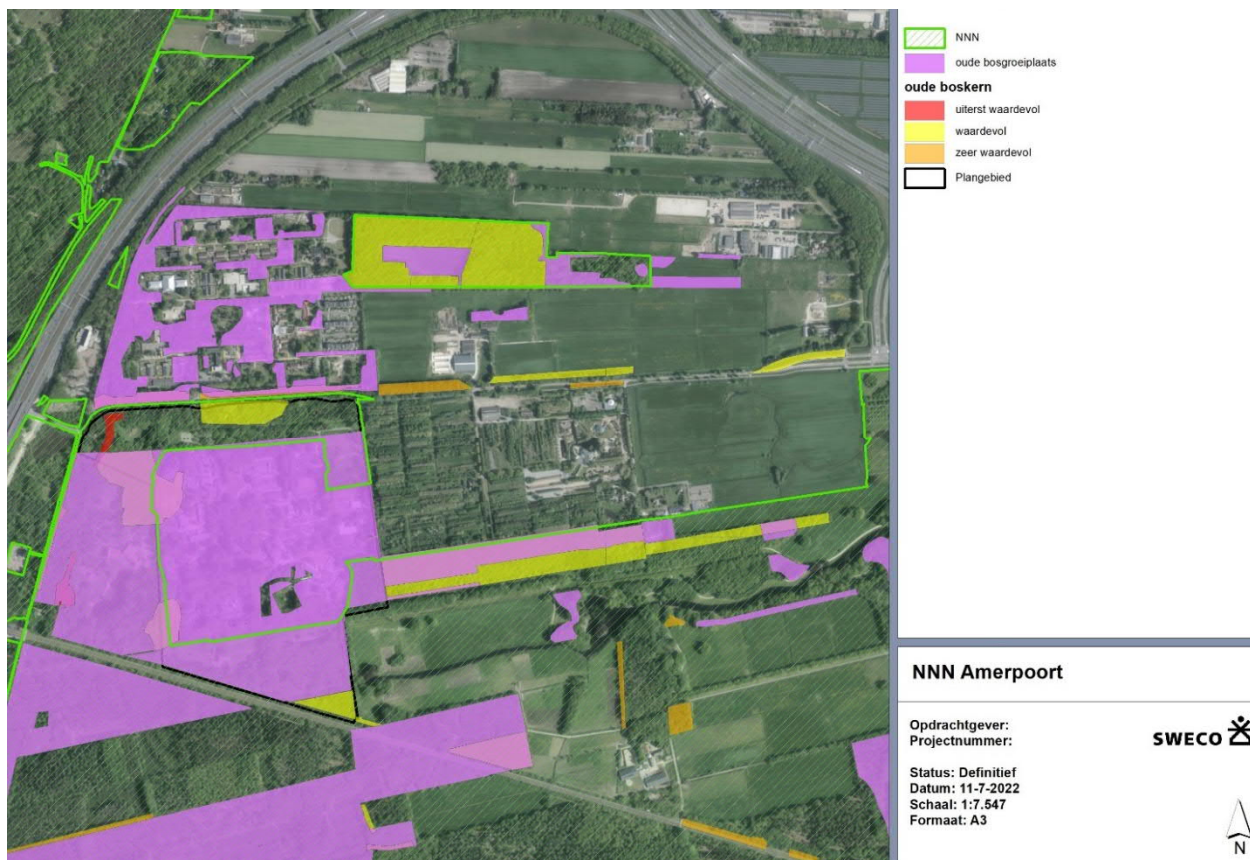
Conclusie

Op basis van het zorg- en het vastgoedbeleid van Amerpoort en met behoud van het aantal cliënten is de totale uitbreidingswens groter dan de toegestane 20% verruiming. Amerpoort zal in de toekomst keuzes moeten maken over 'hoe de verruiming verdeeld moet worden over de functies'. Het is voor Amerpoort op dit moment nog niet mogelijk om hiervoor al een 'vaste puzzel' te leggen.

1.3 Waarom een NNN-rapport?

Een gedeelte van het terrein van Amerpoort maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ontwikkelingen mogen geen invloed hebben op het NNN. Het doel van de NNN rapportage 'Natuurvisie Amerpoort (bijlage 13 van het bestemmingsplan) is 'het inzichtelijk maken op welke manier de herziening van het bestemmingsplan effect heeft op de kwaliteit, de oppervlakte en de samenhang van het NNN'.

Gelet op de Interim Omgevingsverordening zal deze toets moeten aantonen dat de totale ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor de natuur. De randvoorwaarden vanuit de verordening worden beschreven in het volgende hoofdstuk.



Figuur 7. Overzicht NNN en relevante bosgroeiplaatsen

2. Juridisch kader

2.1 Doel NNN is vergroten en verbinden natuur

Het NNN bestaat uit verbindingzones en beschermde reservaten en Natura 2000-gebieden. Het doel van het NNN is het vergroten en verbinden van natuurgebieden. Door deze verbindingen vindt uitwisseling plaats van planten en dieren tussen gebieden. In Figuur 2 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de begrenzing van het NNN zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening (Provincie Utrecht, 2021).

Voor de delen van het plangebied die binnen het NNN liggen, gelden de regels uit artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening. Dit artikel stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Natuurnetwerk Nederland bestemmingen en regels bevat die strekken tot de instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en de samenhang van het natuurnetwerk. In de volgende paragrafen volgt het juridisch kader voor het NNN. Het juridisch kader bepaalt de manier waarop de toets plaats moet vinden.

2.2 Juridische basis voor NNN-toets

Het NNN is begrensd en planologisch vastgelegd. Het beschermingsregime is onder de Wet ruimtelijke ordening vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en werkt via provinciale verordeningen door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Met de komst van de Omgevingswet wordt het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) van toepassing.

In het Besluit Kwaliteit leefomgeving wordt benoemd dat provincies in de omgevingsverordening regels stellen over de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Daarbij moeten de regels in ieder geval ervoor zorgen dat de kwaliteit en oppervlakte niet achteruitgaan en de samenhang tussen de gebieden wordt behouden. De provincie Utrecht heeft met het vaststellen van de Interim Omgevingsverordening (IOV) voorgesorteerd op het in werking treden van deze Wet en daarmee op het Bkl.

2.2.1 Interim Omgevingsverordening

Onder bepaalde voorwaarden kunnen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die ontwikkelingen behelzen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN. Artikel 6.3. van de Interim Omgevingsverordening (hoofdstuk 6.1) geeft richting aan de wijze waarop met ontwikkelingen dient te worden omgegaan. In het eerste lid van dit artikel worden de mogelijke uitzonderingen benoemd. De in het nieuwe bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen kunnen in het geval van woon-/zorgpark Nieuwenoord van Amerpoort niet gezien worden als ontwikkelingen die vallen onder artikel 6.3.1 lid "a. Ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang" of lid "c. Ruimtelijke ontwikkelingen die beperkt worden gewijzigd of toegevoegd".

In het geval van woon-/zorgpark Nieuwenoord van Amerpoort is de situatie van toepassing die beschreven wordt onder artikel 6.3.1 lid b:

ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang.

In lid 3 wordt expliciet benoemd dat aantasting slechts mogelijk is wanneer deze wordt beperkt en tijdig wordt gecompenseerd. Er wordt daarom beoordeeld welk effect de herziening van het bestemmingsplan heeft op de aantasting van het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkelingen die vervolgens leiden tot aantasting moeten gecompenseerd worden binnen een met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en leiden tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde. Voor wat betreft de oppervlakte geeft de verordening duidelijk aan op welke manier compensatie moet plaats

vinden (artikel 6.5 Interim omgevingsverordening). De meerwaarde die gerealiseerd moet worden is nader omschreven in de toelichting bij artikel 6.3.

Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in bijlage 10 Wezenlijke kenmerken en waarden van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:
 - a) ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
 - b) ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang; of
 - c) ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.
2. Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen.
3. Aantasting van het NNN op grond van het eerste lid is slechts mogelijk als:
 - a) de aantasting zo veel mogelijk wordt beperkt; en
 - b) de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

2.3 Meerwaarde voor het NNN

Op grond van artikel 6.3 lid 1b is het mogelijk om in het betreffende bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk te maken dat leidt tot aantasting van het NNN'. Per saldo mag het bestemmingsplan het NNN niet aantasten, ontwikkelingen moeten dan worden gecompenseerd en in het geheel van activiteiten een meerwaarde voor de natuur opbrengen (binnen 10 jaar gerealiseerd). Indien ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden moet er voldaan worden aan de voorwaarden die volgen uit artikel 6.3 lid 3 en lid 4. Dit betekent in eerste instantie dat de aantasting van het NNN zoveel mogelijk moet worden beperkt. Dit kan door te kiezen voor 1) een andere omvang of 2) een andere locatie van de gewenste ontwikkeling.

Onder andere door gebruikmaking van de procedure "Principeverzoek Bestemmingsplan" en "Voorontwerp Bestemmingsplan" is veel inzicht verkregen in de mogelijkheden tot het beperken van de aantasting van het NNN. Het principeverzoek en voorontwerp van een bestemmingsplan zijn een (eerste) concept en maken geen deel uit van de "officiële" procedure. De reacties op het Principeverzoek en het Voorontwerp Bestemmingsplan hebben geleid tot aanpassing van het Ontwerp Bestemmingsplan, waardoor aantasting wordt beperkt.

In de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling omschreven in hoofdstuk 4 wordt artikel 6.3 lid 3a oftewel de beperking van de aantasting nader onderbouwd.

Artikel 6.3 lid 3b geeft vervolgens aan dat de overgebleven aantasting moet worden gecompenseerd. In de NNN rapportage 'Natuurvisie Amerpoort (bijlage 13 van het bestemmingsplan) is bij de beschrijving van de natuurvisie van woon-/zorgpark Nieuwenoord van Amerpoort aangegeven op welke manier er vorm wordt gegeven aan deze compensatie.

In de Natuurvisie Amerpoort Baarn (opgesteld door BWZ Ingenieurs / Sweco) is de meerwaarde voor de natuur onderbouwd volgens de in de Omgevingsverordening vereiste methode.

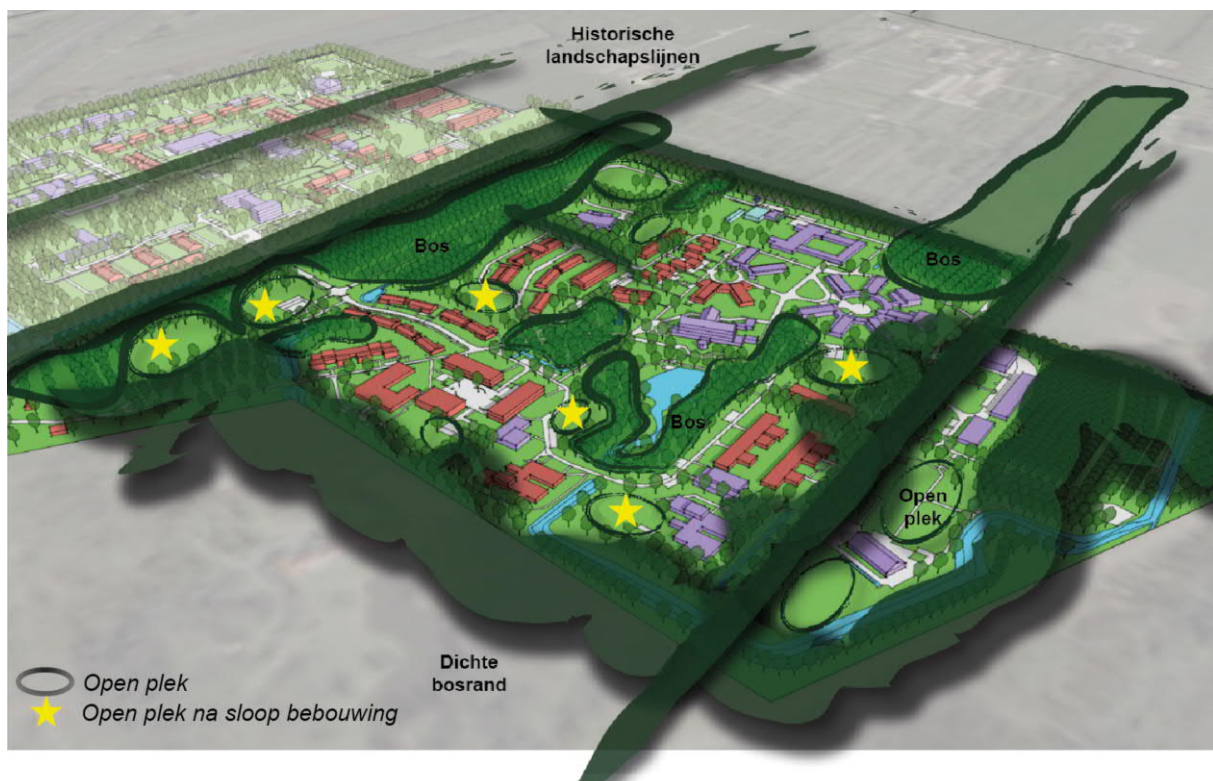
3. Huidige situatie

Om de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op het NNN inzichtelijk te maken worden achtereenvolgens de huidige situatie (H3), de Zorgvisie (H4), de Ruimtelijke visie (H5) en de gewenste stedenbouwkundige invulling (H7) omschreven. Bij de beschrijving maken we gebruik van het vigerende en toekomstige bestemmingsplan Drakenburgergracht - Zorg.

3.1 Woon- /zorgpark Nieuwenoord

Nieuwenoord 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 een vorm van dagbesteding die bij hem of haar past aanwezig. Verder heeft Nieuwenoord een paramedisch centrum, een cultureel centrum, een sporthal, een zwembad, een restaurant, een supermarkt, een kwekerij en een boerderij.

Nieuwenoord is omringd door dicht bebost gebied en heeft daardoor een besloten uitstraling. Deze beslotenheid creëert beschutting en veiligheid voor cliënten van Amerpoort. Onze cliënten aarden goed in een groene, parkachtige omgeving. Het vermindert 'prikkel' en heeft een kalmerend effect op de cliënten. Het woon-/zorgpark (zie figuur 8) wordt gekenmerkt door afwisselend, open- en beboste delen met slingerende paden en groene assen/lanen die clusters bebouwing met elkaar verbinden. De open plekken op Nieuwenoord zijn ontstaan door sloop van gebouwen door de jaren heen. Het geeft Nieuwenoord 'licht en lucht'. De open plekken bieden eveneens ruimte om recreatieve buitenactiviteiten te organiseren.

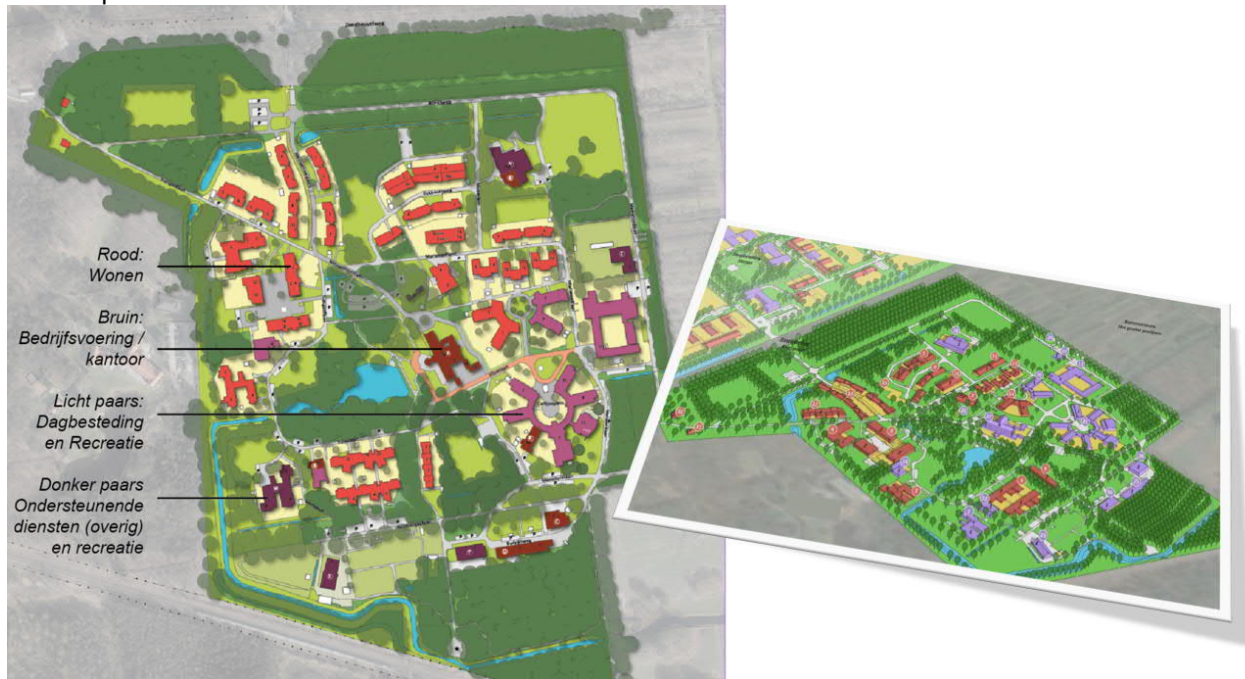


Figuur 8, Open- en beboste delen op woon-/zorgpark Nieuwenoord

3.1 Bestaande functies

Nieuwenoord is door de jaren heen organisch gegroeid. De gelaagdheid van het park is zichtbaar door de vele aanwezige structuren op het woon-/zorgpark. Mede door de gelaagde aanwezige structuur is het park soms wat moeilijk leesbaar en kan de oriëntatie op het woon-/zorgpark twijfelachtig zijn. De gelaagdheid van het park is ook terug te zien in de aanwezige bebouwing. De uitstraling, de oriëntatie en het verschil in omvang laten een gefragmenteerde ontwikkeling zien. De gebouwen bespiegelen de tijdsgeest van waaruit zij zijn ontstaan alsmede de visie op de zorg.

Op dit moment zijn de functies op Nieuwenoord willekeurig verspreid over het woon-/zorgpark waarbij het wonen (rood) zich wat meer concentreert langs de noordelijke- en westelijke rand en de voorzieningen & dagbesteding (paars/bruin) zich meer bevinden langs de zuidelijke- en oostelijke rand van het perceel.



Figuur 9. Huidige functies Nieuwenoord



Figuur 10. Verdeling van huidige functies over het terrein

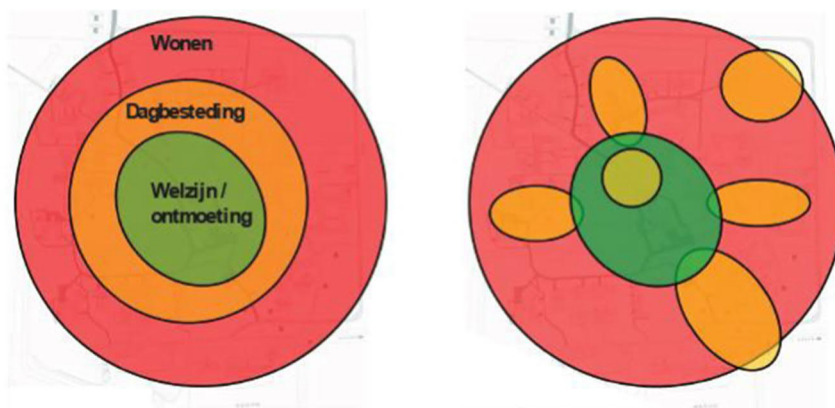
4. Zorgvisie (bij toekomstige ontwikkelingen)

4.1 Opgave en ambitie

Om op basis van toekomstige ontwikkelingen goede zorg te kunnen blijven bieden alsmede een gezonde exploitatie te kunnen waarborgen zijn aanpassingen aan het terrein en de bebouwing noodzakelijk. Amerpoort wil voor zowel bestaande als nieuwe doelgroepen voor de langere termijn investeren.

4.2 Schematische programmering van functies vanuit de zorg

Voor de toekomstige inrichting van het gebied zijn de belangrijkste primaire functies gedefinieerd die een bijdrage moeten leveren aan het creëren van structuur en ordening in de informatie. Deze komen voort uit de zorgvisie die Amerpoort als beleid hanteert. De keuzes en de prioriteiten die hierin worden gemaakt vloeien voort uit de behoeften en het welzijn van cliënten. De cruciale functies waar invulling aan gegeven dient te worden zijn: 'wonen', 'dagbesteding & creatie', 'welzijn & ontmoeten' en programma ten behoeve van ondersteunende diensten en vervoer/verplaatsing. Voor de programmering van bovengenoemde functies is een (theoretisch) model opgesteld. Dit betreft een ideaalzonering van functies van buiten naar binnen', waarbij het centrum de plek voor 'ontmoeting en ontspanning' is, 'dagbesteding' zich in de middencirkel bevindt en cliënten in de buitenste cirkel 'wonen'. Het rechter plaatje toont hoe het dagbestedingsprogramma zich in de praktijk organisch kan ontwikkelen (figuur 11).



Figuur 11. Ideaalmodel gebruiksfuncties Nieuwenoord 2018 - (theoretisch- en organisch model)

Buiten cirkel: Wonen

In de zone langs de randen van het gebied wordt gewoond. Hierbij is het mogelijk om in, aan of in de nabijheid van de woning mogelijkheden voor dagbesteding te realiseren. Bebouwing waarbij wonen en dagbesteding zijn geïntegreerd staan ten dienste van de cliënten.

Midden cirkel: Dagbesteding en recreatie

Amerpoort wil de voorzieningen zo dicht mogelijk bij de cliënt creëren. Dit verhoogt enerzijds de kwaliteit van wonen en draagt anderzijds bij aan 'eenvoudiger en efficiënter' samenwerken en aan het gevoel van veiligheid bij zorgmedewerkers.

Binnen cirkel : Centrum voor welzijn en ontmoeting

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

4.3 Kernwaarden bij nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen streeft Amerpoort naar onderstaande kernwaarden:

1. Behoud en versterken van de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten van het park.

Dit betreft aspecten als:

- behoud van het groene, parkachtige karakter;
- kap van zo min mogelijk bomen;
- behoud van de balans tussen meer besloten- en meer open plekken;
- aanwezigheid van bebouwing die qua schaal/uitstraling past bij de cliënten en het dorps karakter van Nieuwenoord.

2. Leefbaarheid op het park

Cliënten kunnen samen met medewerkers, familieleden en vrijwilligers meedoen aan het dagelijkse leven en een bijdrage leveren aan de samenleving: van jong tot oud en van licht tot ernstig meervoudig beperkt. Dit vergt een gevarieerd aanbod van activiteiten waarbij beleving, beweging, leren, recreëren, ontmoeten en ontspanning centraal staan. Daarbij geldt:

- activiteiten en voorzieningen staan primair ten dienste van de cliënt;
- dat er zowel actievriendelijke als rustigere (prikkelarme) zones/activiteiten aanwezig zijn.

3. Veiligheid op het park

Er dient een goede balans te zijn tussen levendigheid en veiligheid op het park zodat iedereen zich thuis voelt. 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. Dit betekent dat:

- het park duidelijk leesbaar is (structuur en bewegwijzering);
- Nieuwenoord autoluw is;
- mensen en activiteiten van 'buiten' welkom zijn, mits zij de balans tussen veiligheid en levendigheid niet verstoren.

4.4 Randvoorwaarden bij ver- en nieuwbouw

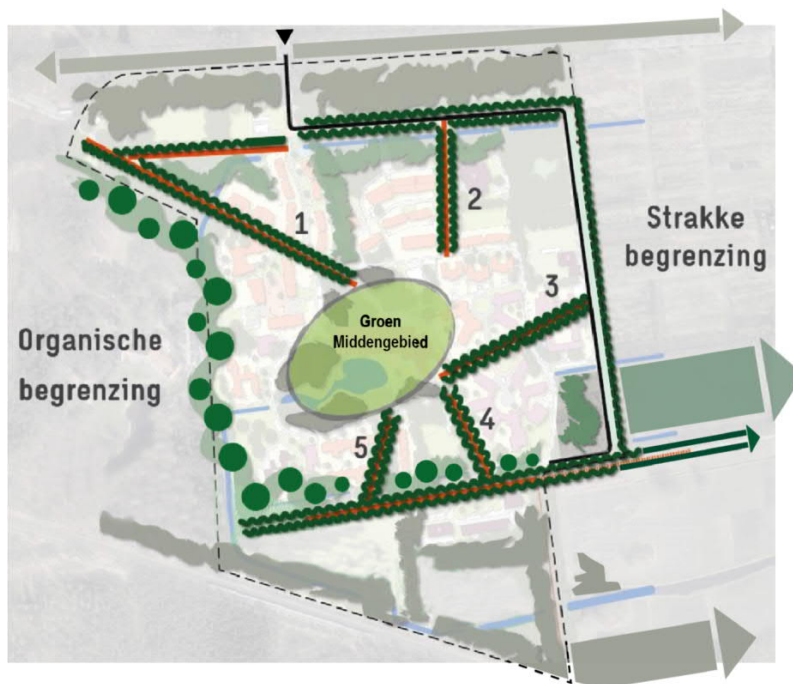
Wanneer Amerpoort haar bouwprogramma volgens het nieuwe bestemmingsplan verruimt zullen de extra BVO's voornamelijk ten goede komen aan vervangende nieuwbouw van woningen. Bij Nieuwbouw hanteert Amerpoort de volgende randvoorwaarden uit het huisvestingsconcept:

- Amerpoort bouwt niet voor individuele cliënten maar bouwt voor woongroepen met dezelfde kenmerken en benodigde zorg. Conform de zorgvisie hanteert Amerpoort woongroepen van 8 cliënten.
- I.v.m. onder andere escalaties en personeelsbezetting bouwt Amerpoort voor minimaal twee woongroepen als basis (geschakeld woonblok). Meer woongroepen kan mits de combinatie van clientgroepen en het ruimtebeslag dit toelaat. Daarnaast is het van belang dat cliëntgroepen leren samenwerken en van elkaar kunnen leren.
- In het geschakelde woonblok hebben de afzonderlijke volumes een eigen entree/opgang, voordeur, tuin en fietsenschuurtje.
- Vanwege de intensieve doelgroep en gedragsproblematiek realiseert Amerpoort woningen op de begane grond. Daarnaast is het vanuit de normatieve huisvestingscomponent (afgekort NHV) oftewel de financiële vergoeding voor huisvesting onmogelijk om in dit huisvestingsconcept twee verdiepingen inclusief lift te realiseren. Zonder lift is het verlenen van zorg onmogelijk (rolstoelen en/of minder validen).
- Voor de bouw van een woning wordt circa 70 m² BVO per cliënt gehanteerd. Dit betekent dat:
 - o het ruimtebeslag van 1 woongroep min. 560 m² betreft - (8 cliënten x 70 m²),
 - o het ruimtebeslag van een geschakeld woonblok min. 1.120 m² betreft - (2 x 560 m²).

5. Ruimtelijke visie

5.1 Hoofdplanstructuur Nieuwenoord

Vanaf 2019 werken Amerpoort en Sweco aan een Ruimtelijke Visie. Na veel overleg, o.a. met de gemeente, is een heldere hoofdstructuur voor Nieuwenoord bepaald. Een helder planconcept waarbij oude en nieuwe structuren het park weer leesbaar maken. Met onderstaande bouwstenen wordt invulling gegeven aan de gewenste ruimtelijke structuur van het woon-/zorgpark:



Figuur 12: Hoofdgroenstructuur

Het plan wordt gekenmerkt door een stelsel van oude en nieuwe diagonale groene assen. Markante bomen begeleiden deze assen en verbindt de rondweg met het 'centrum' voor welzijn & ontmoeten'. Herkenbare en eenduidig vormgegeven assen helpen cliënten de weg naar het centrum te leren herkennen. Assen nummer 1, 2 en 4 zijn bestaande assen. Een deel van as nummer 3 is bestaand, deze wordt doorgetrokken richting de rondweg. As nummer 5 wordt een nieuwe verbinding tussen boerderij met het 'centrum voor welzijn en ontmoeten'.

Onderdeel van de hoofdgroenstructuur zijn ook de groene randen van het plangebied. Nieuwenoord heeft een strakke groene begrenzing aan de oostzijde van het woon-/zorgpark en een meer organische begrenzing aan de westzijde. De zuidelijk gelegen Huydecoperlaan, waaraan de boerderij is gelegen, is een belangrijke groene uitloper die toebehoort aan Landgoed Groeneveld.

Note:

Om de natuurwaarde 'Oude bosgroeiplaats' en het groen op het woon-/zorgpark zoveel mogelijk te behouden zijn de assen (3, 4 en 5) bij nader inzien niet haalbaar. In tegenstelling tot al het getoonde kaartmateriaal van dit rapport waar de assen (3, 4, en 5) op gevisualiseerd zijn, worden deze assen niet in de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, aangeduid.



Figuur 13: Ontsluiting en routing

De hoofdentree van Nieuwenoord is gelegen aan de Zandheuvelweg. Bij binnenkomst is voor bezoekers een centrale parkeerplek aanwezig. Nieuwenoord heeft halve een rondweg (1). Hieraan worden geen woningen ontsloten, wel kan hierlangs geparkeerd worden om Nieuwenoord vervolgens verder 'te voet' te betreden. Amerpoort wil een autoluw woonpark maken, dit komt niet alleen de veiligheid van cliënten ten goede maar ontmoedigt ook onwenselijke verkeersbewegingen. Hulpdiensten, personeel en mindervaliden moeten nog wel bij de woning kunnen komen / parkeren. Het park kent een interne ontsluitings-lus (2), deze verbindt de diverse woonbuurten op organisch wijze met elkaar. Naast de diagonale assen (3) worden overige verbindingen op Nieuwenoord als woonstraat ingericht (4). Het park kent vele wandelpaden die de verschillende woonbuurten en dagbestedingsgebouwen met elkaar verbind. Er zal over Nieuwenoord ook een route mogelijk gemaakt worden dat onderdeel wordt van het recreatieve 'wandelrondje Drakenburgergracht' die de verschillende (recreatieve) functies in het gebied met elkaar moeten verbindt.



Figuur 14: Zonering van functies

Nieuwenoord kent vier zones met verschillende functies. Deze zijn gebaseerd op het theoretisch model zoals omschreven in H4. In de zone nabij de entree (1) kunnen functies geplaatst worden die geen directe relatie hebben met cliënten. Te denken valt aan ondersteunende diensten als kantoor, TD, stalling voor logistiek & vervoer en het kinderdagverblijf. Rondom de historische vijver Het centrum voor welzijn en ontmoeting heeft een groene en open uitstraling waar welzijnsactiviteiten plaatsvinden en cliënten elkaar kunnen ontmoeten (2). De centraal gelegen voorzieningenzone (3a) vloeit organisch over in de woonzones aan de randen van het plangebied (4). Ondanks dat de voorzieningen een centrale functie hebben dienen ze ook dicht bij de cliënten aanwezig te zijn. Dit verhoogt de kwaliteit van wonen, draagt bij aan een efficiëntere samenwerking en aan het gevoel van veiligheid bij zorgmedewerkers bij het uitvoeren van zorgtaken.



Figuur 15: Compensatie NNN

Een deel van de functies zijn gelegen in het NNN. Deze locaties zijn nodig om de verruiming te kunnen realiseren en om de verhuisbewegingen (fasering plan) op te kunnen starten. Er moet gezocht worden naar open locaties. Niet alle open plekken buiten het NNN zijn even geschikt qua omvang, ook zijn de locaties nodig om buitenactiviteiten met cliënten te kunnen blijven uitvoeren. Daarnaast geven de open plekken het soms donkere Nieuwenoord wat 'licht en luchtigheid', wat de gemoedstoestand / somberheid van de cliënten ten goede komt. Amerpoort compenseert de gronden op het oostelijk gelegen voormalige terrein van het Bomencentrum dat in 2021 door Amerpoort is aangekocht. Hierdoor ontstaat een nieuwe NNN verbinding dat eveneens aansluit op de oude Boskern en -bosgroeiplaats in de directe omgeving. Het resterende deel dat voor toekomstige ontwikkelingen gereserveerd wordt sluit hiermee goed aan op het bestaande woon-/zorgpark.



Figuur 16: Kaart Ruimtelijke visie

Naastgelegen (totaal) visiekaart borgt de positie van zowel bestaande als nieuwe ontwikkelingen. Amerpoort geeft hiermee invulling aan het theoretisch model zoals voortvloeit uit de zorgvisie zoals omschreven in paragraaf 4.2. De structuur van het woon-/zorgpark is weer leesbaar gemaakt door het de landschapslijnen en -lanen te herstellen en aan te vullen. De verschillende woonzones, die door deze lanen gescheiden worden, kunnen in de toekomst hun eigen identiteit ontwikkelen. Bij de totstandkoming van deze ruimtelijke visie is gezocht naar evenwicht tussen gebruik van het terrein en de bestaande landschappelijke kwaliteiten en structuren zoals die mede zijn vastgelegd in de Kernrandzonevisie Drakenburgergracht.

5.2 Flexibel ontwikkelen binnen het ruimtelijk raamwerk t.b.v. onvoorspelbaarheid en plaatsing van functies

De visie is opgezet in samenspraak met huidige- en toekomstige bewoners, ouders en verwanten. Zij omarmen en ondersteunen de ruimtelijke visie waarmee wordt voldaan aan de toekomstige behoeften van de cliënten. Het is nog onvoorspelbaar hoe toekomstige huisvestingsvraagstukken zich in de zorg verder ontwikkelen. Een recent voorbeeld van deze onvoorspelbaarheid is de corona pandemie en de sanitaire voorzieningen die daarbij nodig zijn. Amerpoort wil te allen tijde 'vraag en aanbod' goed op elkaar kunnen afstemmen en daarmee constant op de zorgbehoefte van cliënten inspelen.

Conclusie

Voor cliënten van Amerpoort is een rustige prikkelarme omgeving van groot belang. Zij hebben veel baat bij de natuur, de groene afscherming en de rust op het woon-/zorgpark. Daarom heeft Amerpoort een groot en direct belang bij het behoud van natuur en groen op het woon-/zorgpark. Tegelijkertijd is de modernisering van de woonruimtes een economische noodzaak een must om het financieel/economische voortbestaan van Amerpoort te garanderen. De behoefte aan uitbreiding van het aantal m2 BVO is in beginsel niet om meer wooneenheden te creëren maar om 'ruimere' vervangende nieuwbouw te kunnen realiseren voor het zelfde aantal cliënten. Dit op basis van de zorgvragen anno 2022 en de wet- en regelgeving m.b.t. het bouwbesluit.

5.3 Geen reguliere ontwikkeling

Hoewel dit project door velen wordt gezien als een regulier (woning)bouwproject en ook als zodanig wordt behandeld en beoordeeld, is het tegendeel waar. Het is van belang de ontwikkeling mede door de ogen van (kwetsbare) cliënten en het functioneren van het park te beschouwen. Het gaat hier om een sociaal maatschappelijke ontwikkeling waarbij het creëren van een veilig woon-/zorgpark (in al zijn facetten) voor bijzondere groepen cliënten met een lage weerbaarheid vereist is.

Een van de zaken waarin dat sterk naar voren komt is het verkeer. Het inschatten van verkeerssituaties is voor cliënten veelal onmogelijk; in een oogwenk moeten dan complexe situaties beoordeeld worden. Verkeer op het woon-/zorgpark mag zich met het oog op de cliënten slechts met zeer lage snelheid verplaatsen (15 km per uur). Op het woon-/zorgpark wordt volkomen duidelijk dat deze snelheid volledig aansluit op de situatie. Cliënten verplaatsen zich onder meer op driewielers (onder leiding van medewerkers) op een volstrekt onvoorspelbare wijze op de beschikbare wegen. Autoverkeer houdt vaak toch nog een te hoge snelheid aan. Elke gemotoriseerde verkeersbeweging is in feite te veel. De huidige, oude indeling van de functies op Nieuwenoord alsmede het parkeren verspreid over het terrein draagt juist bij aan het aantal verkeersbewegingen. In het zeer recente verleden heeft op Nieuwenoord een dodelijk ongeluk plaatsgevonden. Het overlijden van een van de cliënten heeft enorme impact gehad. Het is dan ook topprioriteit om met dit plan maximaal op een autoluw park in te zetten en autoverkeer over het woon-/zorgpark te vermijden.

6 Omgang met NNN

6.1 Exercitie: beperking aantasting NNN

Zoals in paragraaf 2.3 beschreven heeft Amerpoort door gebruikmaking van de procedure “Principeverzoek Bestemmingsplan” en “Voorontwerp Bestemmingsplan” veel inzicht verkregen in de mogelijkheden tot het beperken van de aantasting van het NNN. In dit hoofdstuk wordt omschreven wat deze exercitie heeft opgeleverd door te kiezen voor een andere omvang of locatie van een gewenste ontwikkeling, waarbij de aantasting van het NNN zoveel mogelijk wordt beperkt.

6.1.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Bij het opstellen van het concept principeverzoek heeft Amerpoort voor het woon-/zorgpark van een toename berekend. Dit betrof 26% BVO bovenop het ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. 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 20 procent ten opzichte het vigerende bestemmingsplan.

Resultaat

Om te voldoen is het definitieve principeverzoek uitgewerkt conform de verordening van de Provincie met als gevolg dat Amerpoort de ontwikkelingen heeft teruggebracht van 26 procent BVO tot 20 procent BVO.

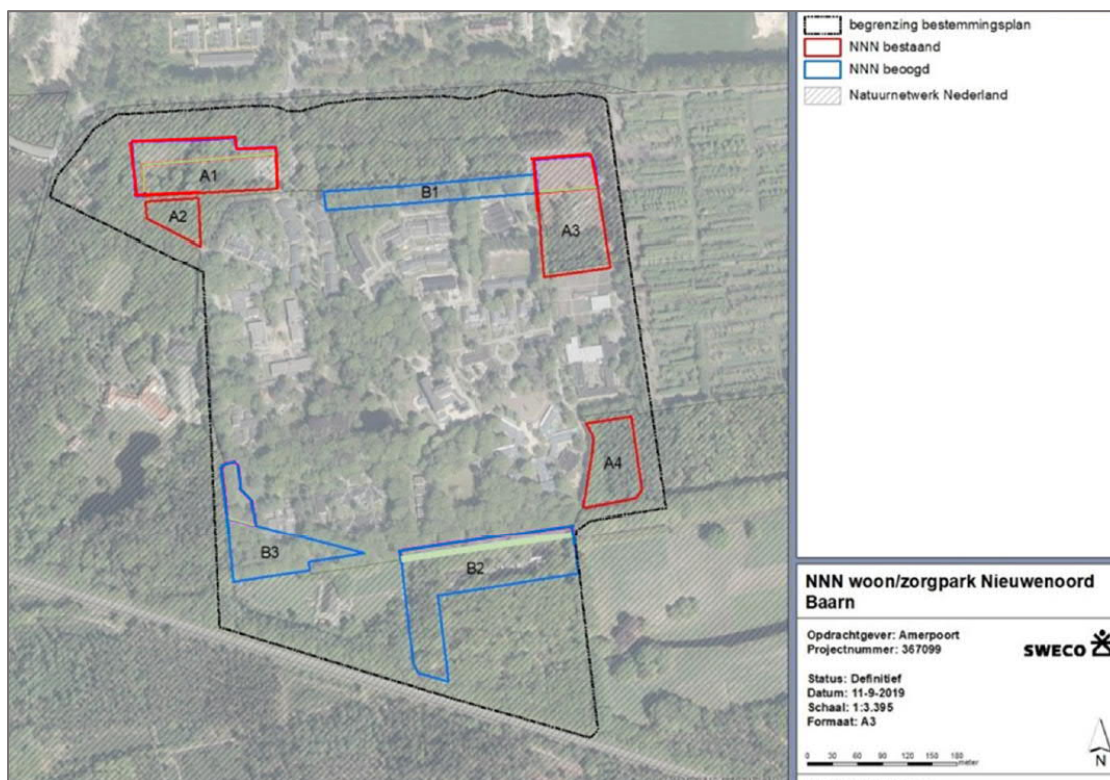
6.1.2 Herbegrenzing NNN-gebied – exercitie 2019 -2021

In de ruimtelijke visie (zie hoofdstuk 5) zijn, ten opzichte van de bestaande situatie, functies verschoven voor een betere onderlinge aansluiting. Dit heeft tot gevolg dat wanneer Amerpoort in de toekomst binnen de gestelde zorgvragen en randvoorwaarden wil ontwikkelingen, dit niet enkel binnen de begrenzing van het NNN kan. Sweco heeft voor de benodigde NNN locaties veldonderzoek uitgevoerd voor de huidige en potentiële waarden. Op basis van het resultaat wilde Amerpoort het NNN-gebied versterken door een gedeelte van het eigen woon-/zorgpark als natuur in te richten. Dit betrof locaties waar het vanwege de huidige kenmerken van het terrein en de potentiële natuurwaarden goed mogelijk was om kwalitatieve natuur te realiseren. Delen van het terrein met de bestemming Maatschappelijk-Zorg zouden dan de bestemming ‘Natuur’ kunnen krijgen. Om voldoende bebouwingsmogelijkheden te behouden zou het ook nodig zijn locaties met de bestemming ‘Natuur’ of ‘Bos’ te wijzigen in Maatschappelijk - Zorg. Dit betrof locaties waar het, gezien de wezenlijke natuurwaarden, realistisch geacht werd te ontwikkelen. Hierdoor zou een logischere structuur van het NNN ontstaan. De ontwikkelingen die vervolgens leiden tot aantasting van de NNN zouden gecompenseerd worden binnen een met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en leiden tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde.

Resultaat

Op basis van inzichten van het veldbezoek zijn de ontwikkel- en compensatielocaties in 2019 inzichtelijk gemaakt en verkleind in 2021. Het resultaat was dat de ontwikkellocaties aangesloten zouden blijven bij de huidige bebouwing en dat de locaties niet groter gemaakt zouden worden dan noodzakelijk. De ecologisch meest waardevolle gebiedsdelen zijn hierbij ontzien. Bij het voorstel van compensatielocaties is gezocht naar maximale aansluiting bij het NNN. De kaarten op de volgende pagina's zijn een weergave van deze exercitie (2019 -2021).

N.B: de getoonde kaarten op pagina 21 en 22 zijn komen te vervallen. In de Natuurvisie is een nieuwe locatie voor compensatie beschreven.



Figuur 17. Principeverzoek bestemmingsplan ontwikkel- en compensatielocaties 2019



Figuur 18. Voorontwerp bestemmingsplan ontwikkel- en compensatielocaties



Figuur 19. Ontwerp bestemmingsplan- Ontwikkellocaties dd. 1 december 2021



Figuur 20. Ontwerp bestemmingsplan - Compensatielocaties dd. 1 december 2021

7. Stedenbouwkundige uitwerking 2022

Uitgangspunt vanuit de regels van het NNN is geen aantasting. In dit hoofdstuk maken wij inzichtelijk hoeveel de verruiming is en of dit past binnen het bestaande woon-/zorgpark van Amerpoort. Vervolgens onderbouwen wij hoeveel oppervlakte nodig is binnen het NNN om de verruiming te kunnen realiseren. De uitgangspunten uit onze zorgvisie zijn de basis voor deze studie. De belangrijkste zijn:

- Behoud van het parkachtig karakter op het woon-/zorgpark Nieuwenoord is daarin leidend. De aanwezige natuurwaarden van het plangebied zijn in beeld gebracht in 'Veldonderzoek t.b.v. NNN Amerpoort, Baarn', bijlage 14 van het bestemmingsplan,
- De benodigde oppervlakte van 70 m2 BVO per client bij de bouw van nieuwe woningen en de daarmee samenhangende organisatie in en rondom de gebouwen. Deze worden toegelicht in dit hoofdstuk.

Deze exercitie kent een aantal stappen:

- Stap 1: Opstellen basiskaart met beperkingen
- Stap 2: Inzichtelijk maken van 'lege' plekken
- Stap 3: Eerste stedenbouwkundige invulling buiten de NNN
- Stap 4: Benodigde ruimtes binnen de NNN
- Stap 5: Compensatie NNN

STAP 1: Opstellen basiskaart met beperkingen

Wij hebben onderzocht of de verruiming van de m2 BVO te realiseren is binnen het bestaande woon-/zorgpark zonder aantasting van het NNN. Daarvoor hebben wij eerst alle beperkingen op het bestaande park gevisualiseerd. Alle in hoofdstuk 7 getoonde kaarten zijn als PDF toegevoegd aan dit document.



Figuur 21. Basiskaart met ontwikkelbeperkingen

Onderstaande onderdelen zijn verwerkt in de basiskaart en zijn op alle kaarten terug te vinden:

- Markering NNN

In de basiskaart is de markering van het NNN, zoals in figuur 2 weergegeven. In de basiskaart laten wij aantasting van het NNN buiten beschouwing en richten ons op de mogelijkheden op het bestaande woon-/zorgpark dat buiten het NNN ligt.

- Gasleiding

Aan de Noordzijde van Nieuwenoord loopt een gasleiding door het NNN. Het aanbrengen van diep wortelende planten of bomen is verboden nabij een gasleiding. Dit hanteren wij als basis.

- Bestaande bebouwing

Alle donkergrijs gemarkeerde gebouwen zijn bestaande gebouwen die de afgelopen 70 jaar gefaseerd zijn gerealiseerd. Een klein deel dient conform de sloopovereenkomst met de gemeente nog gesloopt te worden. Op Nieuwenoord liggen enkele gebouwen binnen de NNN. In de huidige situatie ligt 34.405 m² BVO bestaande bebouwing buiten het NNN.

<i>Aanwezige (bestaande) bebouwing</i>	<i>36.303 m² BVO (waarvan 34.405 m² BVO buiten de NNN)</i>
<i>Nog te slopen bebouwing</i>	<i>2.394 m² BVO</i>
<i>Bebouwing (na sloop)</i>	<i>33.909 m² BVO</i>
Verruiming BP i.v.m. sloopgebouwen die nog aanwezig zijn:	6.284 m ² BVO

- Oude bosgroeiplaatsen en oude boskernen

In de afgelopen periode zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de contouren van oude bosgroeiplaatsen en oude boskernen op het park. De kenmerken en waarden daarvan zijn omschreven in de rapportage Oude bosgroeiplaatsen-boskernen Amerpoort (feb 2022). Op het park zijn enkele van deze gebieden aanwezig, deze zijn in de basiskaart verwerkt. Om het groene parkachtige karakter te behouden blijven deze resterende oude bosgroeiplaatsen en oude boskernen in tact.

- Bestaande bomen

Op het park zijn, buiten bovengenoemde aanduidingen, veel bomen aanwezig. Deze zorgen niet alleen voor schaduw maar geven de cliënten ook de benodigde visuele beschutting. Doorlopende groenstructuren die de verschillende woongebieden visueel scheiden van elkaar dragen bij aan het creëren van een prikkelarme omgeving. Amerpoort wil de bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden om te voldoen aan de wensen van de bewoners.

STAP 2: Inzichtelijk maken van 'lege' plekken op het park

Om te onderzoeken of de open plekken buiten de NNN geschikt zijn voor toekomstige bebouwing zijn deze eerst inzichtelijk gemaakt. In beginsel wil Amerpoort de 'open' plekken op het terrein behouden. Deze karakteriseren niet alleen het park maar zijn ook nodig om buitenactiviteiten te kunnen uitvoeren. Daarnaast geven de open plekken het beschutte, soms donkere park, wat 'licht en luchtigheid', wat de gemoedstoestand / somberheid van de cliënten ten goede komt. De kaarten tonen grotere en mindere grote 'open plekken' op het terrein. Een deel van deze plekken zijn ontstaan na de sloop van verouderde bebouwing zoals de 'zusterflat' op locatie 2.

In totaal zijn 9 open locaties inzichtelijk gemaakt. De oppervlakten en de contouren (blauw) van de locaties zijn bepaald op basis van het 'Beplantingsplan Nieuwenoord' (figuur 16). Echter, omdat niet elke boom afzonderlijk is ingemeten en voorkomen moet worden dat bestaande bomen of oude bosgroeiplaatsen/oude boskernen aangetast worden zijn de contouren geherdefinieerd op basis van de luchtfoto / boomkronen (rood) (figuur 22). Om de bomen te kunnen houden dienen bouwactiviteiten buiten de boomwortels te blijven. Wanneer Amerpoort de bomen op het terrein handhaaft zijn de 'te gebruiken' locaties voor bebouwing aanzienlijk kleiner. De oppervlakten zijn gevisualiseerd en benoemd op volgende pagina.



Lege locaties buiten de NNN

De lege locaties zijn gedefinieerd op basis van
21-12-23 BEPLANTING Nieuwenoord terrein

1 t/m 9 (totaal 13.430 m²)

Locatie 1:	1.454 m ²
Locatie 2:	2.350 m ²
Locatie 3:	1.484 m ²
Locatie 4:	401 m ²
Locatie 5:	1.776 m ²
Locatie 6:	464 m ²
Locatie 7:	2.432 m ²
Locatie 8:	2.145 m ²
Locatie 9:	924 m ²

Figuur 22. Basiskaart met lege locaties Nieuwenoord



Lege locaties buiten de NNN

De lege locaties zijn gedefinieerd op basis van
21-12-23 BEPLANTING Nieuwenoord terrein

1 t/m 9 (totaal 13.430 m²)

Locatie 1:	1.454 m ²
Locatie 2:	2.350 m ²
Locatie 3:	1.484 m ²
Locatie 4:	401 m ²
Locatie 5:	1.776 m ²
Locatie 6:	464 m ²
Locatie 7:	2.432 m ²
Locatie 8:	2.145 m ²
Locatie 9:	924 m ²



Lege plekken buiten de NNN

Lege locaties zijn gedefinieerd op basis van
de luchtfoto

1 t/m 9 (totaal 7.209 m²)

Locatie 1:	1.122 m ²
Locatie 2:	1.816 m ²
Locatie 3:	130 m ²
Locatie 4:	218 m ²
Locatie 5:	1.061 m ²
Locatie 6:	157 m ²
Locatie 7:	910 m ²
Locatie 8:	1.095 m ²
Locatie 9:	700 m ²

Figuur 23. Basiskaart met lege locaties Nieuwenoord op basis van de luchtfoto

Eerste Waardering van de locaties 1 t/m 9

- Behoud van locatie 1 is van groot belang voor het uitvoeren van buitenactiviteiten en festiviteiten behorende bij het cultuurhuis. De beschikbare ruimte is beperkt, het toekomstige woonblok zal strak tussen het Cultuurhuis en de omliggende bouwblokken komen te liggen. Er zal weinig ruimte overblijven voor bijbehorende functies als tuinen, parkeren, terrassen etc.
- Locatie 2 (locatie voormalige zusterflat) is geschikt voor bebouwing. Echter, er moet worden opgemerkt dat de lay-out van de beschikbare ruimte t.o.v. de benodigde 1.120 m² BVO krap en ongunstig is. Een grondgebonden geschakeld woonblok zal dit deel van het terrein aanzienlijk verdichten.
- Locatie 3 is te krap voor de benodigde 1.120 m² BVO, daarnaast is er geen ruimte voor eigen tuinen en parkeren.
- Locatie 4 en 6 zijn door hun omvang niet geschikt voor wonen. Deze kleinen open ruimten zijn ook te krap voor andersoortige functies als dagbesteding waarbij ook vaste m² gelden per client.
- Locatie 5 is wel geschikt om te bouwen. Echter, de beschikbare ruimte is onvoldoende om de benodigde 1.120 m² BVO te bouwen zonder het kappen van bomen. Daarbij is hier geen ruimte voor een eigen tuin en het huidige parkeerterreintje zal parkeren zal geïntensiveerd moeten worden.
- De locaties 7 en 8 zijn geschikt om op te bouwen. Bij deze locaties moet wel vermeld worden dat de benodigde 1.120 m² BVO (per locatie) fors is t.o.v. de beschikbare ruimte. Er is minimaal ruimte voor de inpassing van tuinen, parkeren en ruimte rondom t.b.v. algemene toegankelijkheid.
- Locatie 9 is niet geschikt voor nieuwbouw. De ruimte kan slechts voor een beperkte uitbouw van de bestaande dagbesteding benut worden.

Conclusie

Locatie 2, 7 en 8 komen in aanmerking voor een studie naar verdere uitwerking. Onderzocht dient te worden 'hoe' de meest wenselijke bouwstempel (benoemd in de Ruimtelijke-Stedenbouwkundige visie Nieuwenoord) ingepast kunnen worden en welk ruimtebeslag daarvoor nodig is.

STAP 3: Eerste stedenbouwkundige invulling buiten de NNN (locaties 2, 7 en 8)

Met de randvoorwaarden zoals deze zijn opgesteld voor het toekomstige huisvestingsconcept is voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking een eerste studie verricht. Uitgangspunt daarbij is een geschakeld woonblok bestaande uit 2 volumes van elke 560 m² BVO (totaal 1.120 m² BVO). Voor de inrichting rondom is aanvullend ruimte nodig voor:

Tuinen

Een woongroep dient te worden voorzien van een 'eigen' tuin. Deze bestaat uit verschillende elementen waaronder schaduwplekken, zonplekken, een terras en ruimte voor een speelelement (schommel o.i.d). Amerpoort hanteert 5 tot 10 m² tuin per cliënt. Dit beslaat minimaal 40 m² (5 x 8 cliënten) voor één woongroep. De tuinen kunnen ten dele onder de bestaande bomen liggen.

Parkeervoorzieningen

In de Ruimtelijke Visie is omschreven waarom het woon-/zorgpark autoluw gemaakt wordt. Parkeervoorzieningen worden bij voorkeur zoveel mogelijk gerealiseerd aan de randen van het park. Desondanks dienen er nabij de woningen enkele parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor calamiteit en/of verwanten/bewoners die slecht ter been zijn. De parkeervoorzieningen zijn op onderstaande afbeeldingen nog niet gevisualiseerd. De huidige parkeervoorzieningen zullen hiervoor geoptimaliseerd dienen te worden. Gebouwde- of ondergrondse parkeervoorzieningen zijn vanwege het normatieve huisvestingscomponent (afgekort NHC) financieel onhaalbaar. Amerpoort wil de m² BVO zoveel mogelijk besteden aan de zorg d.m.v. realisatie van verbeterde woningen en

This aerial map shows the University of Twente campus, with building footprints overlaid on a satellite image. The campus is enclosed by a red boundary line. Buildings are labeled with abbreviations: 'W' for various faculties, 'DBR' for the De Boele Research Center, 'DBR Cultuurstude' for the De Boele Cultural Study, 'DBR Hogeschool' for the De Boele University, 'DBR Logeren' for the De Boele Accommodation, 'DBR Kinderdagverblijf' for the De Boele Daycare, 'DBR Technische Dienst' for the De Boele Technical Service, and 'DBR Logistiekvervoer' for the De Boele Logistics. The map also shows green spaces, a river, and surrounding infrastructure.

Conclusie

De open plekken worden volledig ingenomen door de benodigde m2 voor de bouw van de geschakelde woonblokken. Het is op deze manier onhaalbaar het huisvestingsconcept inclusief tuin en parkeervoorzieningen te realiseren. Indien de verruiming alsnog plaats dient te vinden op het bestaande park buiten de NNN betekent dit dat er bomen gekapt dienen te worden waardoor het groene parkachtige karakter oftewel natuur(type) aangetast wordt. De meest zuidelijke locatie wordt volledig ingeklemd door de oude bosgroeiplaatsen. Ook hier mogen geen bomen en ondergronden aangetast worden. Het gevolg is dat er verdichting op het bestaande woon-/zorgpark plaats zal vinden. Daarnaast zijn de 3 locaties onvoldoende groot om de resterende m2 BVO verruiming volgens het bestemmingsplan te kunnen realiseren. Nog meer verdichting is in strijd met de visie om de balans tussen bebouwde- en onbebouwde delen te behouden alsook een prikkelarme omgeving voor cliënten te respecteren.

In aanvulling op het inzichtelijk maken van het ontwikkelpotentieel op lege locaties is ook gekeken naar de meest urgente sloopnieuwbouw locaties. Echter, op veel locaties is geen winst te behalen omdat nieuwe panden qua footprint al vergroot moeten worden en gebouwen met 2 bouwlagen terug gebracht dienen te worden naar 1 bouwlaag. Daarbij komt dat Amerpoort op dit moment geen ruimte heeft om de verhuisbewegingen (de bouwcarroussel) gefaseerd op te starten. Het is voor Amerpoort geen optie om kwetsbare cliënten die gedijen bij vaste structuren en -gewoonten, in tijdelijke huisvesting te plaatsen. Grote veranderingen zoals een verhuizing hebben impact op bewoners en geven de nodige onrust onder cliënten. Amerpoort moet ruimte creëren om cliënten direct op hun definitieve nieuwe plek te huisvesten.

STAP 4: Benodigde ontwikkellocaties binnen de NNN

Het bestaande woon-/zorgpark (zie figuur 2) is nagenoeg geheel omsloten door het NNN. Op basis van de conclusie uit voorgaande stap is uitbreiding binnen het NNN nodig om de verruiming te kunnen realiseren. Amerpoort wil zo min mogelijk NNN aantasten oftewel alleen die gronden onttrekken die minimaal nodig zijn om het programma met de daar bijbehorende uitgangspunten te kunnen realiseren. De meeste geschikte locaties buiten de NNN hebben wij gemarkeerd als locatie A1a/b, A2 en A3. Hieronder volgt een korte toelichting op de benodigde ontwikkellocaties waarbij per locatie rekening is gehouden met behoud van de bestaande bomen alsook het huisvestingsconcept inclusief tuin en parkeervoorzieningen dat daarbij benodigd is. Hieronder zijn de ontwikkellocaties gevisualiseerd en er volgt per locatie een toelichting op de ontwikkeling.



Figuur 25. Overzicht benodigde ontwikkellocaties binnen de NNN

Locatie A1a en 1Ab: Ondersteunende diensten nabij de entree

In de zone ten zuiden van de Zandheuvelweg heeft rond 1940 reeds bebouwing gestaan, dit verklaart mede de bestaande open plekken waarvan de meest westelijke als depot wordt gebruikt voor terreinonderhoud. In 1938 werd het “Jeugd Werkgemeenschap Drakenburg” opgericht. Dit was een Katholieke werkgemeenschap die zich richtte op de vorming en de persoonlijkheid van jonge mannen (zie figuren 26 en 27).



Figuur 26. Jeugd Werkgemeenschap Drakenburg



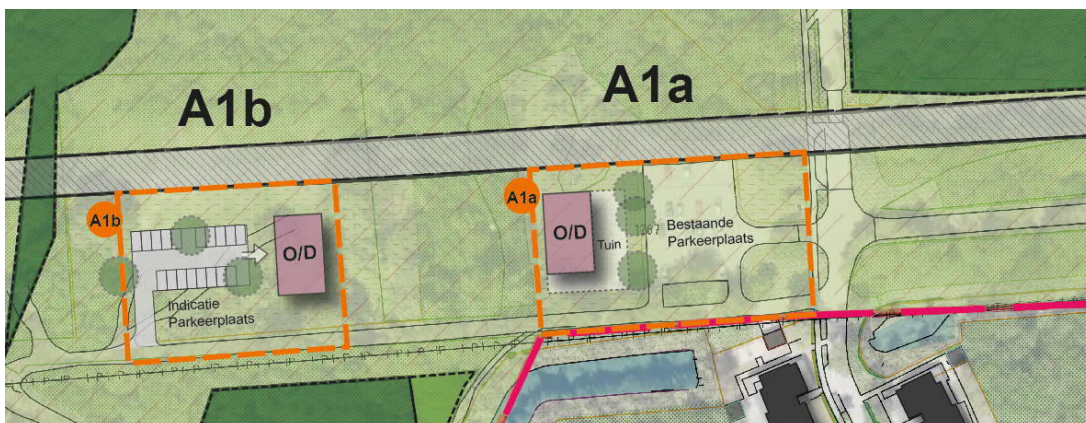
Figuur 27. Topografische kaart rond 1940

In de Ruimtelijke Visie (H5) wordt deze zone omschreven als ‘zone voor ondersteunende dienvrering’; geschikt voor functies die geen directe relatie hebben met cliënten op het park. Amerpoort wil o.a. het huidige kinderdagverblijf, de technische dienst en de garage (vervoer/logistiek) aan de Huydecoperlaan hier naar toe verplaatsen. Om de bosstrook tussen locaties A1a en A1b te besparen is deze buiten beschouwing gelaten. Voor de positie van de volumes is het tracé gasleiding leidend. Amerpoort kan hier de m2 footprint minimaliseren door in meerdere lagen te bouwen.

Op beide locaties kan onderstaand programma gerealiseerd worden:

- Naast de huidige parkeerplaats (A1a) en de westelijk gelegen open plek (A1b) is ruimte voor 2 bedrijfsgebouwen van 5 bouwlagen met elk een footprint van 236,4 m² → 2 x (5 x 236,4) = 2.364 m² BVO;
- Voor parkeren, paden, representatieve entrees en de tuinaanleg van het kinderdagverblijf is nog geen definitieve oppervlakte berekend. In de schets is wel te zien hoe het geheel geconfigureerd kan worden. Beide locaties worden vanaf de bestaande weg (Isengardlaan) ontsloten.

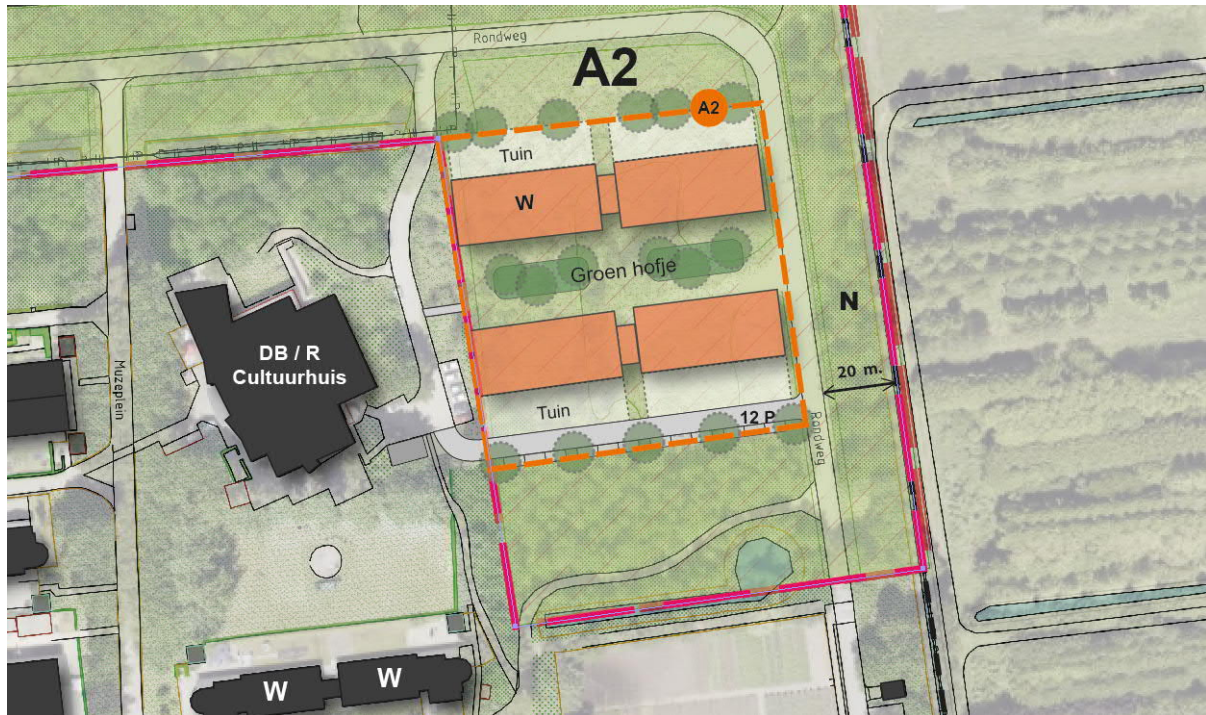
De totale oppervlakte van beide ontwikkellocaties wordt geschat op ca 5.300 m² (A1a → 3.000 m²) en (A1b → 2.300 m²). Er is enige speelruimte nodig om de plot nader uit te werken. Vanwege de aanwezige infrastructuur wordt van deze 5.000 m² ca. 4.000 m² aan het NNN onttrokken. Dit zal worden gecompenseerd. Een uitgebreide toelichting daarop is omschreven in de Natuurvisie NNN Amerpoort Baarn.



Figuur 28. Ontwikkellocatie A1a en A1b

Locatie A2: Open plek aan de Rondweg

De locatie ten oosten van het Cultureel Centrum ligt braak. Het Cultureel Centrum is als schuillocatie aangewezen. Omliggende brandgevaarlijke bomen moesten daarvoor op verzoek van de gemeente Baarn verwijderd worden. Herplant zal elders binnen de gemeente Baarn plaats vinden. Amerpoort maakt voor de verruiming graag gebruik van dit al braakliggende terrein. Dit prevaleert boven de kap van bomen elders op het terrein. Conform de Ruimtelijke visie is dit deel geschikt voor de functie wonen. Het bos en de aanwezige poel direct grenzend aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie worden niet onttrokken aan het NNN.



Figuur 29. Ontwikkellocatie A2

Op locatie 2 kan onderstaand programma gerealiseerd worden:

- 2 geschakelde woonblokken voor in totaal 4 woongroepen → totaal 2.240 m² BVO,
- 4 x een tuin met een totale oppervlakte van ca. 1.250 m²,
- een binnen hof waaraan de entrees van de woonblokken gelegen zijn en waar het ook mogelijk is voor calamiteitervoertuigen om daar te komen parkeren → ca. 1.500 m²,
- een zone ten zuiden van de woningen kan gereserveerd worden voor de aanleg van een weg (eenrichtingsverkeer) met 12 parkeerplaatsen. Het is mogelijk deze weg te verbinden met de toegangsweg vanaf de Rondweg naar de parkeerplaats van het Cultuurhuis. De nieuwe parkeerplekken kunnen dan dubbel gebruikt worden.

De totale oppervlakte van de ontwikkellocatie betreft ca. 6.400 m². Omdat hier geen infrastructuur aanwezig is wordt de gehele oppervlakte aan het NNN onttrokken en gecompenseerd.

Locatie A3: Wonen aan de Huydecoperlaan

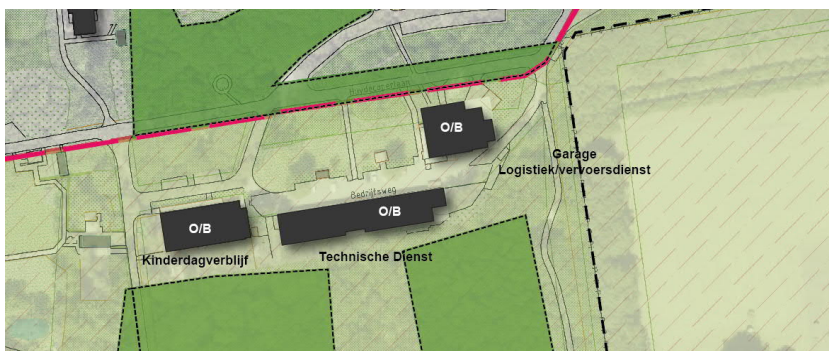
Vanaf 1962 tot circa 1999 zijn op deze locatie verschillende gebouwen gerealiseerd. In de huidige situatie zijn hier de ondersteunende diensten gelegen (kinderdagverblijf, technische dienst, garage (vervoer/logistiek). Amerpoort wil de vervoersbewegingen naar dit deel van het park (achterzijde park) opheffen door de functies te verplaatsen naar de locaties A1a en A1b nabij de entree. Deze functies, die niet een directe relatie hebben met de cliënten op het park, zijn logisch op deze plek.

Op locatie 2 kan onderstaand programma gerealiseerd worden:

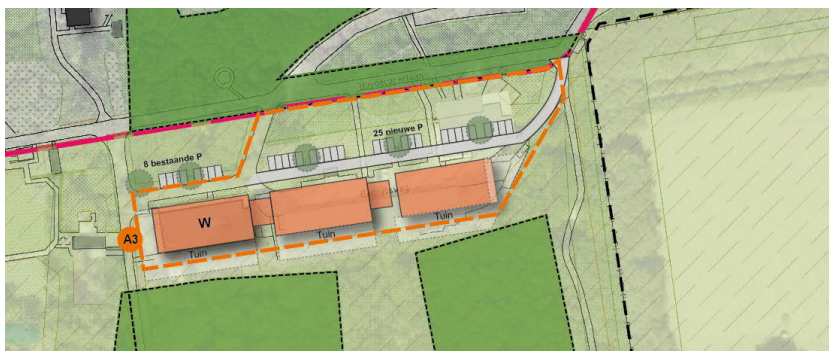
- 3 woongroepen in een geschakeld volume van totaal 1.680 m² BVO;
- Tuinen ten zuiden van elke woongroep. Deze tuinen vallen ten dele buiten de ontwikkellocatie;
- Dwars parkeerplekken haaks op een nieuwe ontsluitingsweg.

De nieuwe bebouwing kan ten dele binnen de contouren van de bestaande bouwvlakken en verharding gerealiseerd worden (zie figuur 30 en 31; bestaande en nieuwe situatie). Ten zuiden van de woningen kunnen tuinen overlopen in het bos. De bestaande ontsluitingsweg met parkeerplekken ten noorden daarvan, wordt in oostelijke richting doorgetrokken. Deze meer afgelegen locatie aan de Huydecoperlaan, is geschikt voor de huisvesting van cliënten die zeer weinig prikkels aankunnen. Hier valt te denken aan het huisvesten van bijvoorbeeld een VIC-groep (Very Intensive Care).

De totale oppervlakte van de ontwikkellocatie betreft ca. 6.500 m². Het totale oppervlak (minus de bestaande verharding en bouwsectoren) dat aan het NNN onttrokken wordt beslaat 2.800 m². Dit zal gecompenseerd worden.



Figuur 30. Bestaande situatie



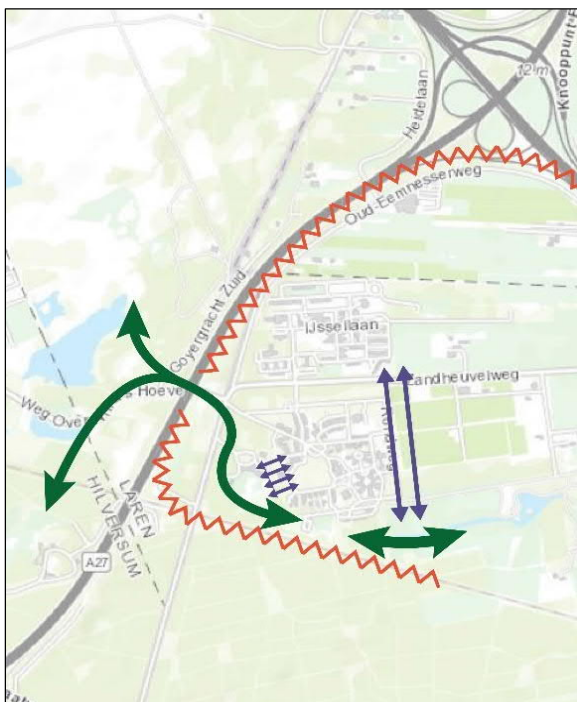
Figuur 31. Nieuwe situatie

STAP 5: Compensatie NNN

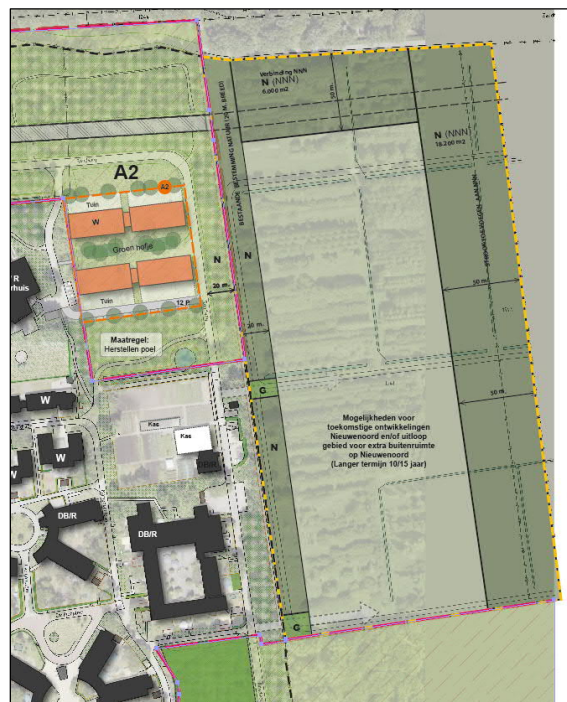
Naast de compensatie van het verlies aan NNN-oppervlak (kwantiteit) is het ook van belang dat de samenhang met de aanwezige natuurwaarden wordt versterkt (kwaliteit). Doordat Amerpoort het voormalige Bomencentrum Nederland heeft aangekocht voor toekomstige ontwikkelingen (langetermijnperspectief 10 – 15 jaar) is het mogelijk om op dit perceel (in de vorm van een verbindende strook) de onttrokken NNN te compenseren. De noord-zuid georiënteerde strook langs de oostzijde van het aangekochte perceel (50 m. breed) kan, tezamen met een zone van 50 m. aan de noordzijde van het perceel, het bestaande NNN met elkaar verbinden. Het terrein van Amerpoort wordt daarmee in feite volledig omkaderd. De bestaande Natuurstrook gelegen aan de westzijde van het aangekochte perceel kan als groene buffer blijven fungeren tussen het bestaande park en het aangekochte terreindeel. Voor een goede (zorg gerelateerde) verbinding zal in de toekomst ruime gereserveerd moeten worden voor 1 of 2 doorsteken.

Figuur 31 uit de Natuurvisie laat zien hoe de samenhang met de natuur in de omgeving kan worden versterkt. Het betreft de verbinding tussen het Goois Natuurreservaat en Groeneveld, alsook de versterking van de samenhang met Drakenburg (groene pijlen). De nieuwe zones sluiten eveneens aan op de oude Bosgroeiplaats gelegen aan de oostzijde het terrein van Sherpa.

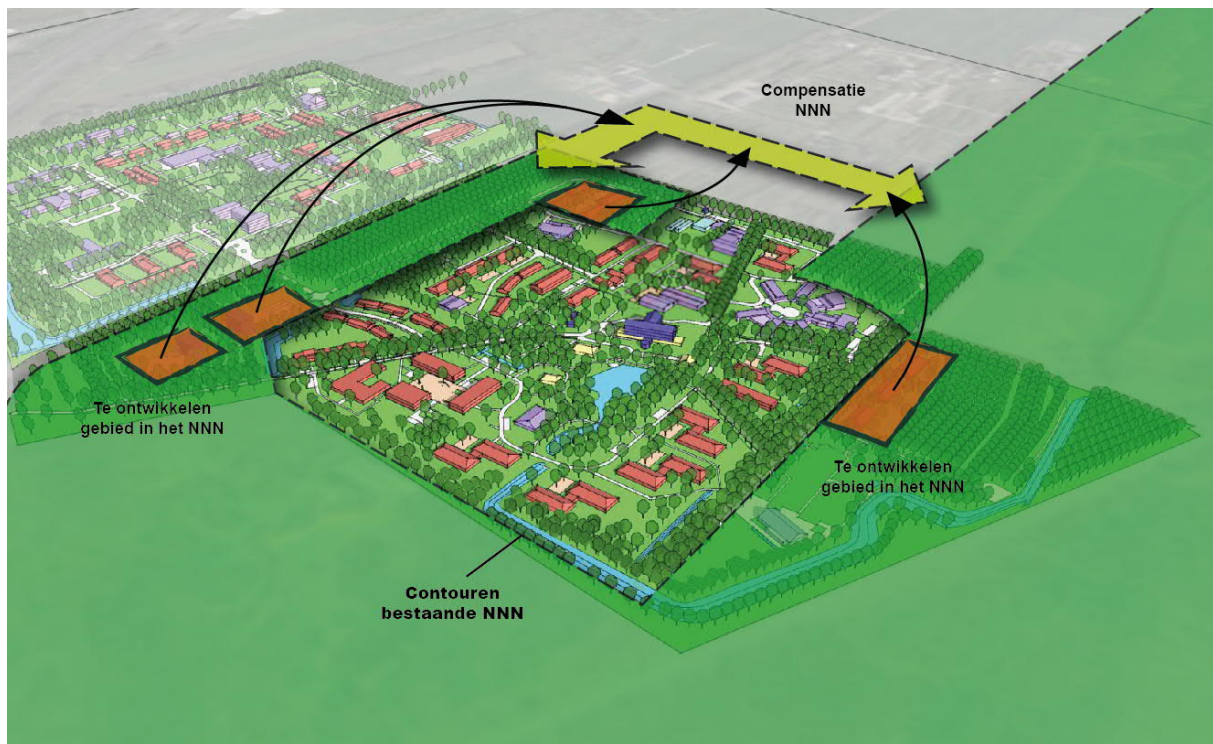
Een goede zonering van functies op Nieuwenoord draagt bij aan bovengenoemde verbindingen. Amerpoort doet dit door de functie 'wonen', conform de ruimtelijke visie, zo veel mogelijk te plaatsen langs de randen van het plangebied. Het nieuw te compenseren NNN betreft ca. 24.000 m². Voor een verdere omschrijving van de inrichting wordt verwezen naar de Natuurvisie.



Figuur 32. Samenhang Natuur en omgeving



Figuur 33. Nieuw toe te voegen NNN



Figuur 34. Verbinding NNN

8 Conclusie

Amerpoort ziet met behoud van de randvoorwaarden uit de zorgvisie onvoldoende mogelijkheden om de benodigde verruiming volledig op het terrein, buiten de begrenzing van de NNN te realiseren. Voor het leveren van goede zorg en het creëren van een omgeving waar cliënten zich prettig en veilig voelen is het groene parkachtige karakter van Nieuwenoord van groot belang. Cliënten en ouders van cliënten kiezen specifiek voor deze locatie van Amerpoort vanwege de combinatie van de aangeboden zorg en de kwaliteit van de omgeving. Samengevat streeft Amerpoort bij de verruiming van het aantal m2 op Nieuwenoord naar:

- behoud van het groene parkachtige karakter van het woonpark (groen dorpje),
- behoud van zo veel mogelijk bestaande bomen/groen op het terrein (oude bosgroeiplaats en oude boskern),
- handhaven van de balans tussen open en gesloten plekken (zowel visueel als functioneel)
- voorkomen van verdere verdichting op het bestaande woon-/zorgpark,
- het creëren van een veilig en autoluw park door het terugdringen van het aantal verkeersbewegingen,
- het plaatsen van functies op plekken die aan bovengenoemde een bijdrage kunnen leveren en die voor een logische samenhang van gebruik op het terrein zorgt.

Voor de verruiming van het aantal m2 BVO wil Amerpoort op verantwoorde wijze delen van het NNN onttrekken. Om aantasting van het NNN tot het minimum te beperken is onderzocht:

- op welke 'open plekken' buiten de begrenzing van het NNN gebouwd kan worden,
- op welke delen binnen het NNN (op basis van bepaling van waarden na veldonderzoek) het verantwoord is te bouwen,
- wat de minimaal benodigde oppervlakte moet zijn voor het realisatie van de gewenste functies op de locaties A1a, A1b, A2 en A3, rekening houden met logische begrenzingen,
- hoe en waar compensatie van het NNN kan plaatsvinden om het NNN te versterken en meerwaarde te kunnen genereren (zie verder omschreven in de Natuurvisie dat aantoont dat het NNN in de toekomst kwantitatief en kwalitatief verbetert).

Onderstaande samenvatting is een weergave van de benodigde verruiming (20 % m2 BVO) zoals dat is toegestaan in het bestemmingsplan. In overleg met de provincie Utrecht zijn voor de locaties ook een max. aan m2 footprint per locatie bepaald.

Amerpoort is van mening dat zij met dit voorstel de aantasting van het NNN tot een minimum beperkt en verantwoord kan onderbouwen.

Samenvatting minimaal programma beoogde ontwikkellocaties			
Omschrijving	M2 BVO	M2 BVO	M2 FOOTPRINT
Aanwezige bebouwing buiten het NNN	34.405 m2		
Verruiming BP i.v.m. sloopgebouwen die nog aanwezig zijn:	6.284 m2		
<i>Verruiming op locatie A1a binnen het NNN</i>		<i>1.182 m2</i>	<i>600 m2</i>
<i>Verruiming op locatie A1b binnen het NNN</i>		<i>1.182 m2</i>	<i>460 m2</i>
<i>Verruiming op locatie A2 binnen het NNN</i>		<i>2.240 m2</i>	<i>2.700 m2</i>
<i>Verruiming op locatie A3 binnen het NNN</i>		<i>1.680 m2</i>	<i>2.000 m2</i>
Totaal	40.689 m2	6.284 m2	5.760 m2

9 Bijlagen

De kaarten zoals deze zijn getoond in de rapportage zijn als aparte bijlage (PDF) aan dit rapport toegevoegd.

BIJLAGE 1: Eigenschappen woongebouwen Nieuwenoord bestaande situatie

BIJLAGE 2: Eigenschappen voorzieningengebouwen Nieuwenoord bestaande situatie

BIJLAGE 3: Basiskaart met ontwikkelbeperkingen Nieuwenoord

BIJLAGE 4: Open plekken Nieuwenoord buiten het NNN

BIJLAGE 5: Bruikbare ontwikkelruimte op basis van de boomkronen op de luchtfoto

BIJLAGE 6: Ruimtebeslag geschakelde woonblokken op plekken Nieuwenoord buiten het NNN

BIJLAGE 7: Benodigde (open) locaties Nieuwenoord binnen het NNN + programma

BIJLAGE 8: Benodigde locaties binnen NNN + compensatie NNN op (voormalig) bomencentrum