

Gemeente Baarn

Conferentiecentrum Drakenburg

Ruimtelijke onderbouwing

Mei 2011

Kenmerk 0308-07-T01
Projectnummer 0308-07

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Projectbeschrijving	2
2.1.	Geschiedenis	2
2.2.	Huidige situatie	3
2.3.	Voorgestelde ontwikkeling	4
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Onderzoek	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Geluid	15
4.3.	Externe veiligheid	15
4.4.	Luchtkwaliteit	17
4.5.	Waterparagraaf	19
4.6.	Flora en fauna	19
4.7.	Archeologie	21
4.8.	Milieuzonering	23
5.	Uitvoerbaarheid	24
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.	Motivering afwijking bestemmingsplan met omgevingsvergunning	25

1. Inleiding

Het conferentiecentrum Drakenburg ligt tussen Hilversum en Baarn. Het is gevestigd op het landgoed waar vroeger de Ridderhofstad Drakenburg stond. In 1938 werd het landgoed gekocht om er de Katholieke Volkshogeschool te vestigen. De Stichting Drakenburg exploiteert momenteel het conferentiecentrum.

De zuidoostelijke vleugel die grotendeels uit één plat afgedekte bouwlaag bestaat, zal worden gesloopt. In plaats hiervan zal vrijwel op dezelfde plek een nieuwe vleugel aan het gebouw worden gemaakt, die bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De architectuur van deze vleugel zal aansluiten op de karakteristieke architectuur van het bestaande te handhaven gebouw.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd, om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierin wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Projectbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Op het landgoed, waar conferentiecentrum Drakenburg gevestigd is, stond vroeger de Ridderhofstad Drakenburg. Dit was een groot kasteel wat volgens archieven alleen voor bewoning diende. Rond 1300 lagen bij Baarn talloze heidevelden en veengronden. In de buurt van het huidige kasteel Groeneveld stond in eerste instantie de hofstede Drakenburg. Deze werd afgebroken en in plaats daarvan werd het kasteel Drakenburg gebouwd. Het kasteel werd versterkt met zware muren en diepe grachten. Rond 1536 was Drakenburg de enige ridderhofstad van het Gooi. De Ridderhofstad Drakenburg bood tijdens vele oorlogen bescherming aan omliggende dorpen.

Na een aantal wisselingen van eigenaar werd het kasteel in 1811 afgebroken en door een deftig landhuis vervangen. In 1870 werd het landhuis gesloopt op het koetshuis na.

Afbeelding 2: Hoofdgebouw.



Voor de 2e wereldoorlog rees het idee tot het bouwen van de Volkshogeschool Drakenburg. In 1938 werd het landgoed gekocht en werd de "Jeugd Werkgemeenschap Drakenburg" opgericht. Het idee was om steeds 100 jonge werklozen onderdak en werk te geven. Dit werd gekoppeld aan het plan om de jongeren onder leiding van een aannemer "Drakenburg" opnieuw te laten

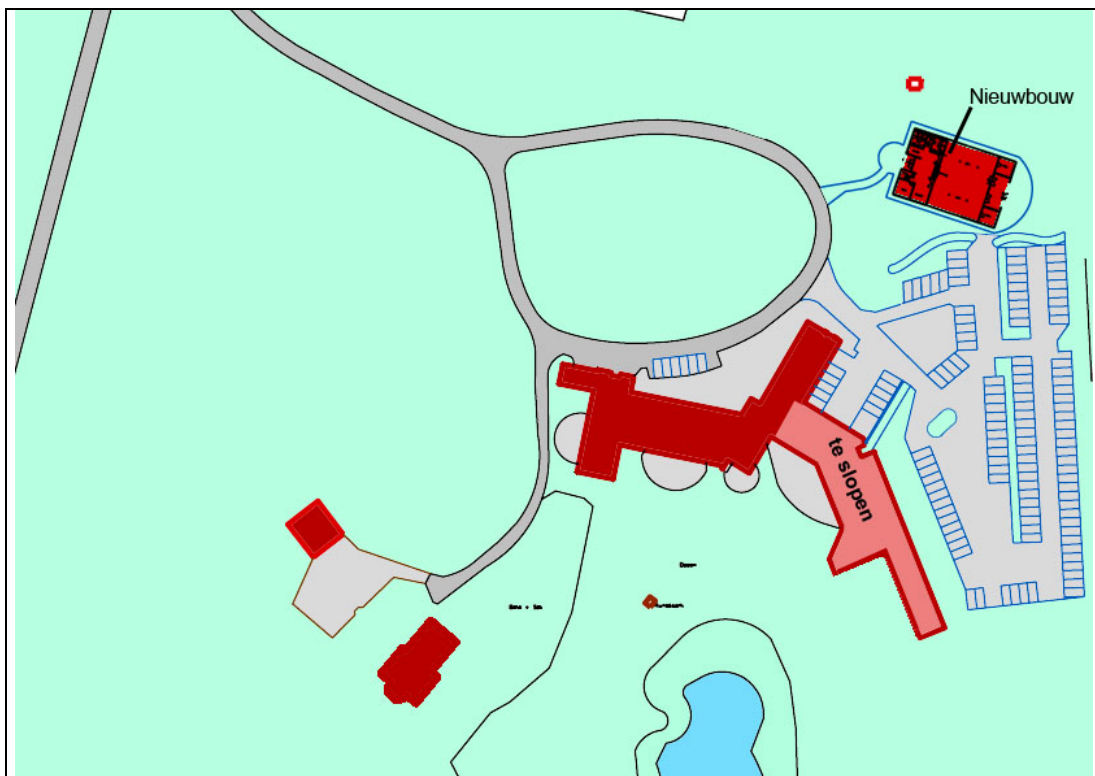
bouwen. In 1941, toen het gebouw zo goed als klaar was, werd het bezet en in gebruik genomen door de Duitsers. De Duitsers gebruikten het pand als hoofdkwartier en gaven het een betere uitstraling door er marmer in te leggen, wat nu nog steeds in originele staat aanwezig is. Pas na mei 1945 kon er begonnen worden met het Volkshogeschool werk. Sinds de negentiger jaren van de vorige eeuw wordt het pand geëxploiteerd als conferentiecentrum.

2.2. Huidige situatie

Het belangrijkste gebouw van het conferentiecentrum wordt gevormd door het hoofdgebouw, dat inclusief de linker- en rechtervleugel, de aula en de laagbouw. In deze ruimten bevinden zich een receptie, grote en kleine conferentiezalen, kamers, keuken en facilitaire voorzieningen en restaurant. In de afgelopen jaren is gestart met de rehabilitatie van het hoofdgebouw en de rechtervleugel.

Daarnaast staan er een vrijstaande bedrijfswoning op het terrein, bestaande uit twee lagen met kap en een schuur. Het conferentiecentrum is gevestigd in een hoogwaardig natuurgebied met bos en waterpartij ter grootte van circa 12 hectare. Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor gasten en personeel.

Afbeelding 3: Huidige situatie.



Vorig jaar is ten noordoosten van het hoofdgebouw de zogenaamde schaapskooi gebouwd, waarin een grote conferentiezaal is gerealiseerd.

2.3. Voorgestelde ontwikkeling

Het bestaande hoofdgebouw behoudt zijn functie met hoofdentree, receptie, grote en kleine conferentiezalen, kamers, keuken. De laagbouw, waarin het restaurant, hotelkamers en de grote zaal zijn gevestigd, zijn verouderd en niet meer geschikt voor de toekomst en dienen vervangen te worden. Deze laagbouw wordt gesloopt. In plaats hiervan zal vrijwel op dezelfde plek een nieuwe vleugel aan het gebouw worden gemaakt, die bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De architectuur van deze vleugel zal aansluiten op de karakteristieke architectuur van het bestaande te handhaven gebouw. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Bij het ontwerp is de interactie tussen het gebouw en de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. Het programma blijft min of meer gelijk aan de huidige situatie. Omdat het bebouwd oppervlak (footprint) compacter wordt ontstaat meer ruimte voor groen. Een dwarsbeuk sluit de langsbeuk af. Door een kleine verdraaiing ontstaan meer landschappelijke zichtlijnen. Het is niet noodzakelijk dat hiervoor bomen worden gekapt.

Op de begane grond worden het restaurant en de facilitaire voorzieningen gerealiseerd. Door de glazen wanden wordt het restaurant geheel georiënteerd op natuur. Een veranda vormt

daarbij het overgangselement. Op de 1e verdieping komen 19 hotelkamers, terwijl de 2 verdieping nog 8 hotelkamers en de technische ruimte omvat.

De footprint van de nieuwbouw is 726 m². Ten opzichte van de huidige situatie neemt deze daardoor met ongeveer 450 m² af. Het vloeroppervlak van de nieuwbouw (in m² b.v.o.) blijft ongeveer gelijk aan het vloeroppervlak in de huidige situatie. Doordat in de huidige situatie echter al sprake is van een overschrijding van de maximale vloeroppervlakte van 3.600 m², die op grond van het vigerende bestemmingsplan Katoenbaal is toegestaan, kan het bouwplan niet gerealiseerd worden op basis van dat bestemmingsplan.

Doordat het gebouw in omvang (in m² b.v.o.) gelijk blijft aan de huidige situatie en er programatisch ook geen grote veranderingen plaatsvinden, zal de parkeerbehoefte door de bouwplannen niet toenemen. Net als in de huidige situatie zal bij pieken uitgeweken worden naar de groene parkeerplaatsen (bijvoorbeeld langs de toegangsweg) op het (eigen) terrein.

Drakenburg is de afgelopen jaren actief geweest met de voorbereiding op een duurzame toekomst door middel van ruimtelijke en technische verbeteringen, in combinatie met een exploitatie-technische kwaliteitsverbetering. De duurzame toekomst die Drakenburg voor ogen heeft, is haalbaar door middel van een gezonde spreiding van investeringen en een landgoed te behouden binnen de hierboven omschreven ruimtelijke visie.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

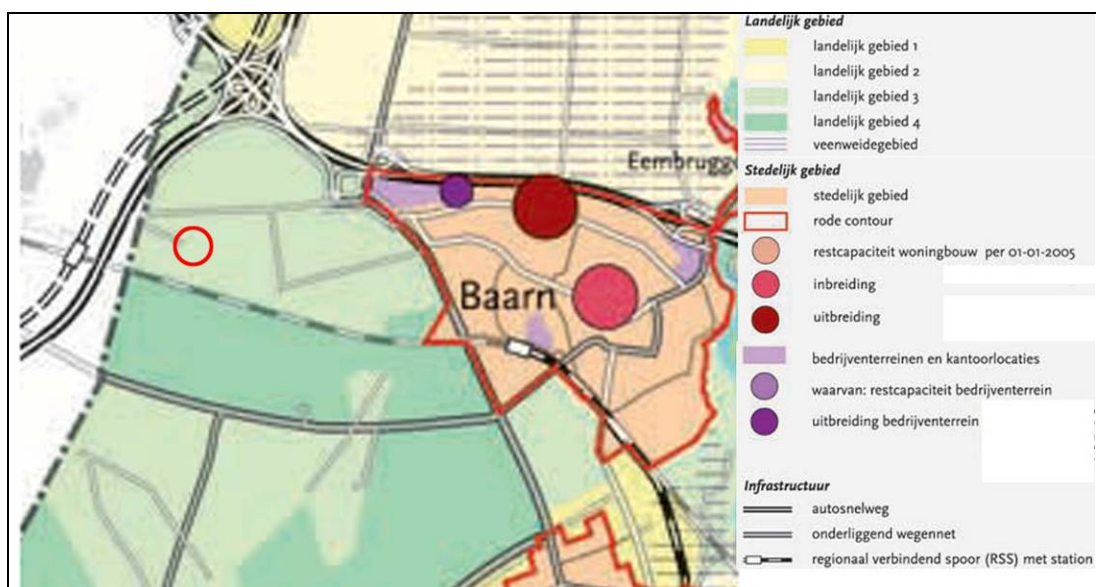
3.2. Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. In de "Beleidslijn nieuwe Wro" die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is het Streekplan met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een provinciale Structuurvisie. Op de plankaart heeft de bouwlocatie, die buiten de rode contour ligt, de aanduiding 'Landelijk gebied 3', waarin verweving van functies centraal staat. Landelijk gebied 3 wordt in het streekplan getypeerd als een: "Afwisselend en landschapelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, recreatie en in enkele gevallen

zeer extensieve woonmilieus; het kan gaan om zowel verweving op perceelsniveau als om een mozaïek van gescheiden functies." Landelijk gebied 3 is van toepassing op de delen van de Heuvelrug met een, vaak al bestaande, verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen. De cultuurhistorische kwaliteit van de Heuvelrug en omgeving manifesteert zich onder meer in de zone Baarn-Bilthoven-Zeist. Het provinciebestuur vindt het belangrijk dat de grote buitenplaatsen rondom Baarn helder blijven en worden benadrukt. Behoud geldt eveneens voor cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van instellingen en voor kazernecomplexen.

Afbeelding 5: Fragment streekplankaart.



De Groene Schakel

De Utrechtse Heuvelrug strekt zich met haar bossen, droge en natte heiden en stuifzand uit van de uiterwaarden van de Rijn in het zuiden, tot aan het Gooimeer in het noorden. Hoewel op het eerste gezicht de Heuvelrug een aaneengesloten bosgebied lijkt, vormen infrastructuur en bebouwing onoverbrugbare barrières voor diverse planten en dieren. Deze versnippering van leefgebieden heeft tot resultaat dat verschillende planten en dieren niet in staat zijn om zich te verplaatsen tussen en binnen de verschillende leefgebieden. Er is onvoldoende ecologische samenhang: leefgebieden zijn vrij klein, er is beperkte uitwisseling van genetisch materiaal en voedselgebieden zijn moeilijk bereikbaar. Het realiseren van de ecologische hoofdstructuur is een taak en gezamenlijke verantwoordelijkheid van de provincies.

Eén van de grote ecologische knelpunten op de Heuvelrug ligt ten oosten van Hilversum: De Groene Schakel. De Groene Schakel ligt op de Utrechtse Heuvelrug tussen de Rijksweg A1 in het noorden, de bebouwde kom van Hilversum en Baarn en de provinciale weg N415 in het zuiden. De A1 en A27, enkele provinciale en lokale wegen, een spoorlijn, hoge recreatieve druk

en de aanwezigheid van enkele instellingen zorgen ervoor dat de ecologische samenhang in noord-zuid richting op dit punt in gevaar is.

Afbeelding 6: Plangebied Groene Schakel.



De provincies Utrecht en Noord-Holland hebben daartoe een visie¹ voor het gebied opgesteld met als doel de ecologische samenhang op korte termijn te versterken en voor de lange termijn te garanderen.

Ten aanzien van het plangebied wordt geconstateerd dat versterking van het bos- en landgoederen karakter in aansluiting op het landgoed van Kasteel Groeneveld prevaleert. Hier worden geen nieuwe stedelijke functies meer toegelaten. De verbouw van Conferentiecentrum is geen nieuwe stedelijke functie.

¹ DHV, De Groene Schakel, Toetsingskader en uitwerking van de ecologische samenhang van de noordelijke Heuvelrug, B5333.01.001, 18 september 2008

Uit afbeelding 7 blijkt dat een belangrijke bosverbinding aan de zuidwest kant van het conferentiecentrum is gesitueerd. Aan deze zijde van het conferentiecentrum wordt bebouwing gesloopt en wordt opnieuw bebouwing met een kleinere footprint gerealiseerd. Zodoende levert het plan een (geringe) bijdrage aan het versterken van de ecologische samenhang.

Afbeelding 7: Visie op ecologische samenhang.



3.3. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Structuurplan

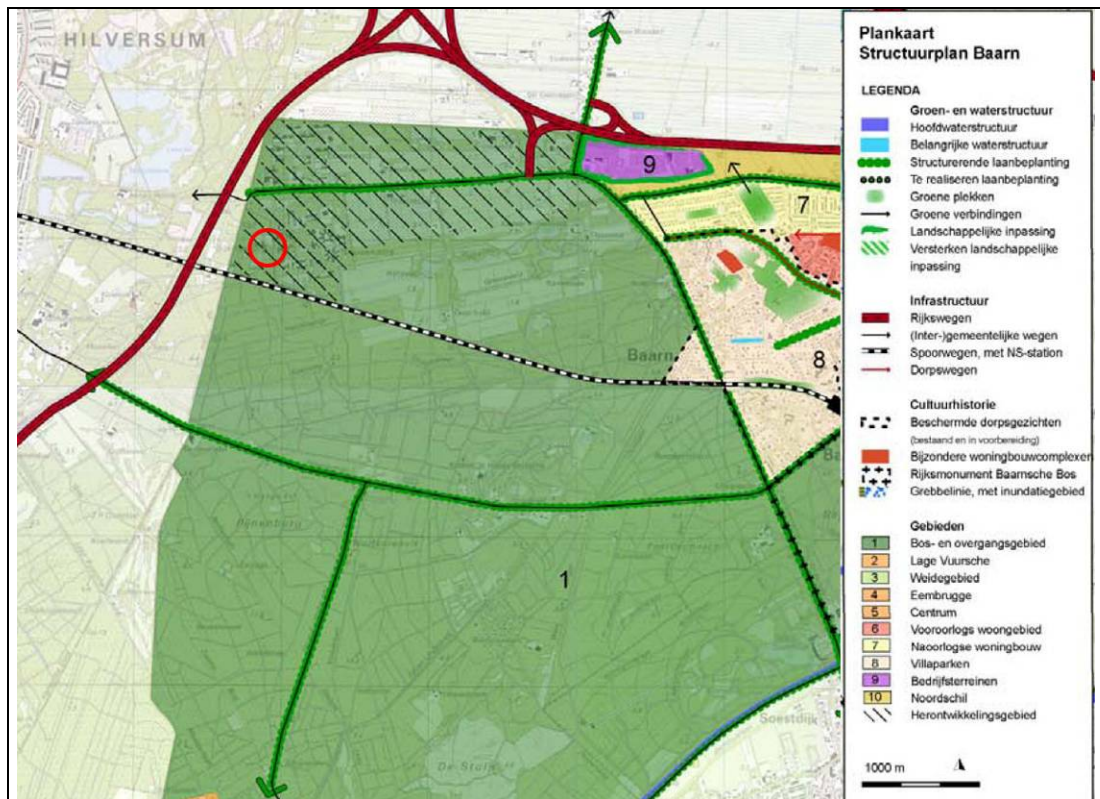
Het Ruimtelijk Structuurplan, door de gemeenteraad op 1 februari 2006 vastgesteld heeft als functie om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het openbare gebied en voor bouwplannen, het dorps karakter veilig te stellen. Daarvoor is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente, op aangesproken kunnen worden.

Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij bijvoorbeeld artikel 19 WRO-aanvragen². Hiertoe doet het voor het

² In de huidige wetgeving een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het microniveau.

Afbeelding 8: Plankaart Structuurplan.



Het plangebied heeft de aanduiding 'Bos- en overgangsgebied'. De landschappelijke structuur van het noordwestelijk deel, ten noorden van Kasteel Groeneveld wordt bepaald door lange oost-westlijnen (houtwallen en zichtlijnen). Binnen die opzet zijn onder andere twee instellingen voor mensen met een verstandelijke handicap ('Sherpa' en 'Amerpoort'), een conferentieoord en een boomkwekerij gevestigd.

Verder is het plangebied nader aangeduid als 'herontwikkelingsgebied' met het oog op de dynamiek in het noordwestelijke deel (het Plangebied Drakenburgergracht). Dat betreft enerzijds de veranderingen van de zorginstellingen 'Sherpa' en 'Amerpoort'. Op de terreinen van deze instellingen wordt een toename van de bebouwing voorzien. Nieuwbouw aansluitend aan de bestaande bebouwing, past binnen het nieuwe streekplanbeleid, als per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt uitgegaan van het rood-voor-groen principe, waarbij hoogwaardige hectares groen worden toegevoegd aan de zuidkant van de Amerpoort, ter versterking van de ecologische verbindingzone tussen het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug.

Anderzijds waren er ten tijde van de vervaardiging van het Ruimtelijk Structuurplan ook andere initiatieven in dit gebied. Deze initiatieven worden in samenhang met de ontwikkelingen van de zorginstellingen in een integrale visie beoordeeld. Het conferentiecentrum Drakenburg wordt hier verder niet expliciet genoemd.

In het Ruimtelijk Structuurplan staat aangegeven dat hiertoe separaat door de gemeente een ontwikkelingsvisie (zie hieronder onder het kopje 'Gebiedsvisie Drakenburgergracht' wordt opgesteld voor het Plangebied Drakenburgergracht, met mogelijk nieuwe functies.

Gebiedsvisie Drakenburgergracht

De directe aanleiding voor de vervaardiging van de Gebiedsvisie Drakenburgergracht, die op 29 november 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld, is wens van de twee zorginstellingen (Sherpa en Amerpoort ASVZ) om op het gebied van wonen en zorg samen te gaan werken. Deze plannen vereisen ook een ruimtelijke samenvoeging van de beide terreinen, die nu van elkaar worden gescheiden door de Zandheuvelweg. De zorginstellingen hebben zich overigens teruggetrokken uit de planontwikkeling, maar de gemeenteraad heeft de Gebiedsvisie in stand gelaten.

Behalve de genoemde plannen van de beide instellingen heeft ook een aantal andere eigenaren in de directe omgeving aangegeven ver- of nieuwbouw te willen ontwikkelen. De gebiedsvisie biedt (op hoofdlijnen) het ruimtelijk en programmatisch kader, op basis waarvan een afwijking kan worden gemaakt of (en zo ja, hoe) deze plannen en initiatieven ingepast kunnen worden in het gebied. Daarnaast schept de visie ook kansen voor nieuwe ontwikkelingen in het Drakenburgergrachtgebied. De gebiedsvisie schetst geen starre blauwdruk voor nieuwe ontwikkelingen, maar geeft aan welke functies, waar en onder welke ruimtelijke voorwaarden geaccommodeerd zouden kunnen worden. Belangrijk uitgangspunt is hierbij dat het toevoegen van (stedelijke, recreatieve en toeristische) functies altijd bij zal moeten dragen aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is de lagenbenadering gebruikt bij de ruimtelijke analyses ten behoeve van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er worden daarbij drie lagen onderscheiden, waarvan de eigen kenmerken én de onderlinge interacties van belang zijn in de analyse:

- de groenblauwe onderlegger;
- het infranetwerk van verbindingen, en
- (nieuwe) ruimtelijke functies.

In essentie houdt de lagenbenadering in dat de onderliggende en traag veranderende landschappelijke en bodem- en waterstructuren (laag 1) weer in hoge mate bepalend worden. Samen met het netwerk van verbindingen (laag 2) geven deze in principe aan waar veel dynamischer ontwikkelingen zoals verstedelijking (laag 3) duurzaam mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

Van het blauwgroene raamwerk voor het plangebied Drakenburgergracht zijn voor het onderhavige bouwplan met name de volgende elementen van belang:

- versterken van het cultuurhistorisch landschapsbeeld: een afwisselend 'overgangslandschap' met landgoederen en buitens in bosachtige sferen en (semi)agrarisch grondgebruik en kwekerijen in het halfopen slagenlandschap;
- het in samenhang ontwikkelen van nieuwe stedelijke en recreatieve programma's met landschaps- en natuurontwikkeling, waarbij de 'rode' ontwikkelingen een aantoonbare kwaliteitsverbetering moeten opleveren voor de 'groene' omgeving ('rood-voor-groen-ontwikkeling');
- landschappelijke inpassing van nieuwe stedelijke en recreatieve functies op ruime, groene kavels.

Wanneer het blauwgroene raamwerk en het routenetwerk over elkaar heen worden gelegd ontstaat een beeld van de ruimtelijke hoofdstructuur voor het plangebied. Binnen deze hoofdstructuur ligt een aantal samenhangende deelgebieden. Bij de invulling hiervan zijn koppeling aan het routenetwerk en het leveren van een bijdrage aan het realiseren van (delen van) het blauwgroene raamwerk, van groot belang. Wanneer dat gebeurt blijkt dat ten zuiden van de Zandheuvelweg versterking van het bos- en landgoederen karakter in aansluiting op het landgoed van Kasteel Groeneveld prevaleert. Hier worden geen nieuwe stedelijke functies meer toegelaten. Conferentiecentrum Drakenburg, de bestaande woningen en bedrijfsbebouwing en het recente landhuis met buitenplaats ter plekke van de voormalige ridderhofstad Draeckenburch (net buiten het plangebied) bieden voldoende 'rood'.

Kortom, aanvullende nieuwbouw bij het conferentiecentrum is niet gewenst. De Gebiedsvisie sluit rood-voor-rood -zoals in het onderhavige plan- niet uit wanneer dit bijdraagt aan de versterking van het bos- en landgoederen karakter. In dit plan is sprake van vervangende nieuwbouw en daarbij aan de versterking van het boskarakter aan de zuidzijde van het terrein.

Aanvulling gebiedsvisie

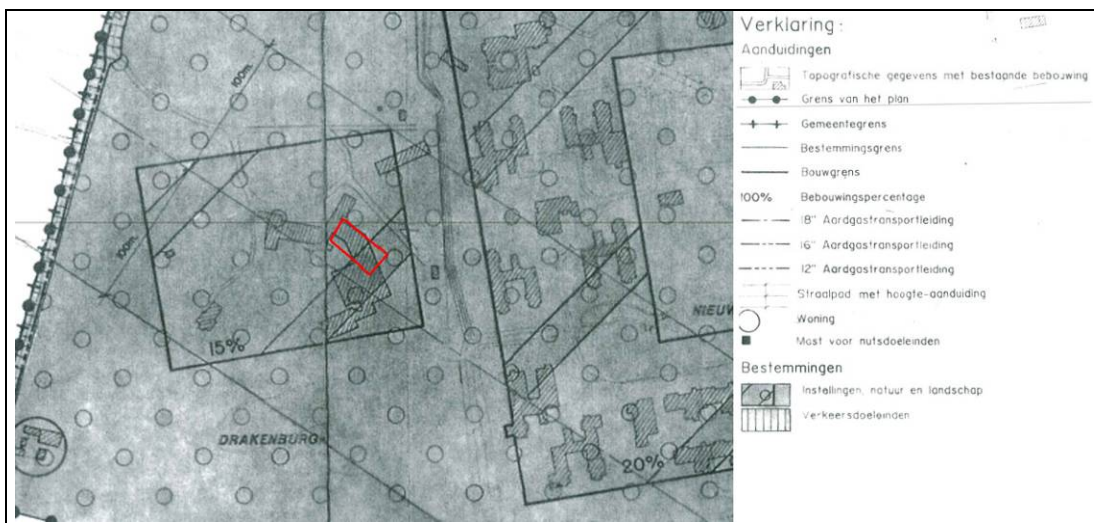
Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan Drakenburgergracht in 2009 is een Drakenburgergracht - Baarn "De aanvulling" een aanvulling op de gebiedsvisie uit 2006 vervaardigd. In De Aanvulling worden antwoorden gegeven op hoe wordt aangesloten op de wensen van alle zienswijzen. Deze zienswijzen hadden geen betrekking op het conferentiecentrum Drakenburg. Derhalve bevat De Aanvulling geen relevante uitgangspunten voor de verbouw van het conferentiecentrum.

Bestemmingsplan Katoenbaal

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Katoenbaal van toepassing, dat op 17 december 1997 is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn op en door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd op 4 augustus 1998. Het plangebied is bestemd voor "Instellingen, natuur en landschap". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor conferenties, cursussen en daarmee gelijk te stellen bijeenkomsten. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven met een bebouwingspercentage van 15%. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met het nieuwe gebouw wordt de maximale hoeveelheid bebouwd oppervlak niet

overschreden. Daarnaast is bepaald dat de maximale vloeroppervlakte van Conferentiecentrum Drakenburg niet meer mag bedragen dan 3.600 m². Deze oppervlakte wordt in de bestaande situatie al overschreden. Door de realisatie van het bouwplan zal de brutovloeroppervlakte beperkt toenemen. Omdat er al sprake is van een overschrijding kan het bouwplan niet op grond van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden die een overschrijding van de vloeroppervlakte mogelijk maken.

Afbeelding 9: Fragment plankaart.

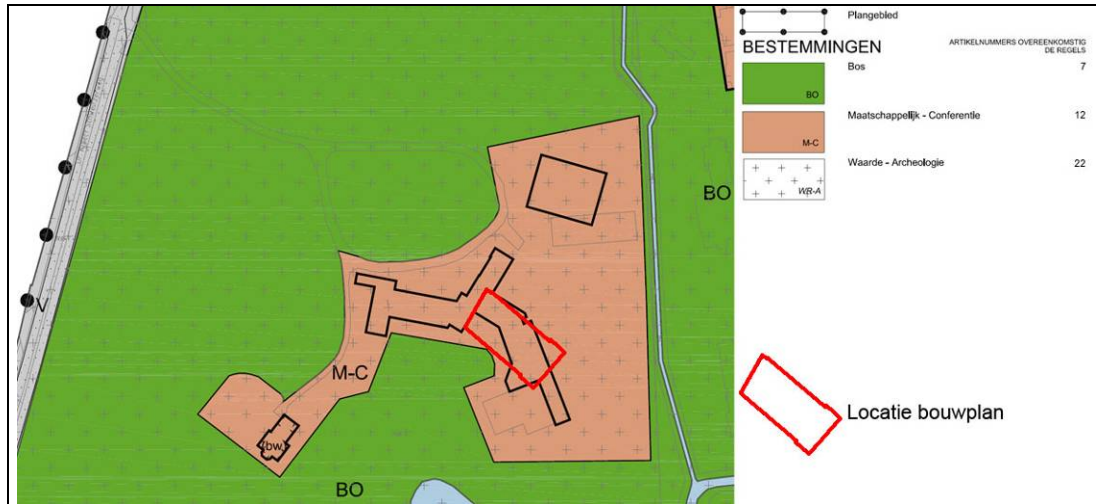


Bestemmingsplan Drakenburgergracht

De gemeente Baarn vervaardigt momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft begin 2009 ter visie gelegen. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen (die overigens geen betrekking hadden op het conferentiecentrum) is het plan aangepast en begin 2010 opnieuw als voorontwerp ter visie gelegd.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het Conferentiecentrum Drakenburg de bestemming "Maatschappelijk-Conferentie" en zijn de gronden bestemd voor een conferentiecentrum en een bedrijfswoning, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven, met daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen, waarbij het behoud, het herstel en de instandhouding van de archeologische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden wordt nagestreefd.

Afbeelding 10: Fragment voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht.



De gronden rondom het conferentiecentrum hebben de bestemming "Bos". Deze gronden zijn bestemd voor bebossing, natuurgebied, natuurontwikkeling en groenvoorzieningen, waarbij gestreefd wordt naar de realisatie van ecologische verbindingzones en waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de archeologische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden wordt nagestreefd, met daarbijbehorende andere bouwwerken, parkeergelegenheden, paden, ontsluitingswegen, water, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Daarnaast is het volledige terrein mede bestemd voor "Waarde - Archeologie" in verband met het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. In deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden die eventuele archeologische waarden zouden kunnen verstoren.

In het voorontwerp bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met de nu voorgestelde verbouwing van het conferentiecentrum. Het bouwvlak zal derhalve nog moeten worden aangepast.

De omvang van het bouwplan is beperkt in vergelijking met andere ontwikkelingen binnen het plangebied Drakenburgergracht. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten en de intentie van de gebiedsvisie Drakenburgergracht en het voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht.

Gelet op de voortgang van de bestemmingsplanprocedure heeft het conferentiecentrum verzocht om een door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, omdat deze procedure sneller is dan de bestemmingsplanprocedure.

4. Onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Om gezondheidsrisico's te voorkomen mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd worden op verontreinigde grond.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. In de mengmonsters die betrekking hebben op de bouwlocatie zijn concentraties aan PAK boven de streefwaarden aangetroffen. De waarde waarboven sprake is van een actueel humaan risico bedraagt 4.700 mg/kg ds aan PAK voor werken/industrie. De kritieke waarde voor wonen met tuin bedraagt 140 mg/kg ds. De in onderhavig onderzoek aangetroffen gehalten liggen ruimschoots onder deze waarden. De verontreiniging met PAK betreft een niet spoedeisend geval van bodemverontreiniging.

In de meeste grondwatermonsters is een lichte verontreiniging aan chroom aangetroffen. Tevens zijn lokaal lichte verontreinigingen aan cadmium, koper, lood, nikkel en zink aangetoond. De verhoogde gehalten geven geen aanleiding voor nader onderzoek.

De toepassing van licht verontreinigde grond is aan beperkingen onderhevig. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het bouwstoffenbesluit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

4.2. Geluid

Een conferentiecentrum is geen geluidgevoelige bestemming. Op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over kansen op en de gevolgen van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor omwonenden. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Drakenburgergracht is onderzoek⁴ verricht. In dit geval betreft het de activiteiten met het transport van wagens over zowel weg als spoor die beladen zijn met gevaarlijke stoffen.

³ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek aan de Dr Albert Schweitzerweg 1 te Baarn, nummer BO7510-002, Eemnes, 20 mei 2008

⁴ DHV B.V., Risicoanalyses Bestemmingsplan Drakenburgergracht, Amersfoort, 15 oktober 2010

Externe veiligheid wordt weergegeven met behulp van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze grootheden geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van de beschouwde activiteit.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het onderzoek heeft met name betrekking op ontwikkelingen rondom de zorginstellingen Sherpa en de Amerpoort. Gelet op de directe nabijheid van deze locatie is het onderzoek tevens bruikbaar bij het bouwplan ten behoeve van het Conferentiecentrum Drakenburg.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

- **Rijksweg A1**
De nieuwbouwlocaties die in het bestemmingsplan Drakenburgergracht mogelijk worden gemaakt, leiden niet tot een toename van het groepsrisico in de berekeningen. Het groepsrisico in de toekomstige situatie neemt licht af ten opzichte van de huidige situatie. Deze afname van het groepsrisico wordt veroorzaakt door de verbreding van de A1. Door deze verbreding wordt in het rekenpakket RBMII het aantal mogelijke uitstroompunten van gevaarlijke stof over de breedte van de weg groter. Doordat de bevolking zich voornamelijk aan één zijde van de A1 bevindt zullen er uitstroompunten worden doorgerekend die in de toekomstige situatie verder van de bevolking afliggen dan in de huidige situatie. Het groepsrisico ligt echt wel boven de oriëntatiewaarde, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie.
- **Rijksweg A27**
De nieuwbouwlocaties die in het bestemmingsplan Drakenburgergracht mogelijk worden gemaakt, leiden tot een lichte toename van het groepsrisico. De toename van het groepsrisico in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de geplande verbreding van de weg. Het groepsrisico ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde.
- **Spoortraject Hilversum – Amersfoort**
Het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie.

Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied zelf heeft een beperkte invloed op de toename van het groepsrisico. Het groepsrisico ligt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde.

- **Aardgastransportleidingen**

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

Het onderzoek heeft betrekking op alle ontwikkelingen in het plangebied van het bestemmingsplan Drakenburgergracht. Door de planontwikkeling op het terrein van het conferentiecentrum zullen de functies in de bestaande bebouwing in het nieuwe gebouwdeel een plek krijgen. Het aantal aanwezige personen zal echter niet toenemen. Derhalve draagt deze ontwikkeling niet bij aan de toename van het groepsrisico in het plangebied van het bestemmingsplan Drakenburgergracht.

Conform de Circulaire RNVGS dient bij een toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico door het bevoegd gezag verantwoord te worden. Dit betekent dat voor de Rijksweg A1, het spoortraject Hilversum – Amersfoort en aardgastransportleidingen W-500-01 en A-510 het groepsrisico verantwoord moet worden. Voor de Rijksweg A27 dient het groepsrisico te worden verantwoord wanneer het besluit voor de verbreding van A27 eerder wordt vastgesteld dan het onderhavige besluit om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. De verbreding van de Rijksweg A27 is dan een autonome ontwikkeling.

Voor de onderbouwing van externe veiligheid is verder van belang dat per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking is getreden. De conclusies van het onderzoek externe veiligheid veranderen daarmee niet. Het enige wat verandert, is dat voor buisleidingen aan dit nieuwe besluit wordt getoetst in plaats van aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Drakenburgergracht is een onderzoek⁵ naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Voor de luchtkwaliteit langs de in dit onderzoek betrokken wegen, bij realisatie van de geplande ontwikkeling, gelden de volgende conclusies:

- Jaargemiddelde stikstofdioxideconcentratie: in 2015 worden respectievelijk de plandrempel ($44 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide in beide scenario's niet overschreden. Er is echter wel sprake van een toename van de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide als gevolg van realisatie van de voorgenomen plannen.
- Uurgemiddelde stikstofdioxideconcentraties: de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide wordt in 2015 langs de onderzochte wegen niet overschreden bij realisatie van de geplande ontwikkelingen.
- Jaargemiddelde fijn stofconcentratie: de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt in beide scenario's in 2015 langs de onderzochte wegen niet overschreden bij realisatie van de geplande ontwikkelingen. Er is echter wel sprake van een toename van de jaargemiddelde concentratie fijn stof als gevolg van realisatie van de voorgenomen plannen.
- Daggemiddelde fijn stofconcentratie: de maximaal toegestane daggemiddelde concentratie ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt op alle voor dit onderzoek relevante wegen in 2015 in beide scenario's niet vaker dan het maximaal aantal toegestane overschrijdingen (35 keer) overschreden.

Eindconclusie

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkelingen blijkt dat de geplande ontwikkeling zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de autonome ontwikkeling. De ontwikkeling zorgt echter niet voor een overschrijding van de grenswaarden zoals gesteld in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan de Drakenburgergracht.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het voorontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht (zie paragraaf 3.3 onder het kopje 'bestemmingsplan Drakenburgergracht'). Bovendien neemt door de nieuwbouw de intensiteit van de activiteiten niet toe. Het vervangen van een deel van het hoofdgebouw op het terrein van het Conferentiecentrum Drakenburg draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Aanvullende notitie

In juni 2009 heeft de gemeente een notitie (Schoonderbeek en Partners Advies BV, Beleid luchtkwaliteit in relatie met RO, 30 juni 2009) laten opstellen over luchtkwaliteit in relatie met ruimtelijke ordening. De notitie geeft inzicht in de nieuwe wet- en regelgeving, beoordeelt de al

⁵ Oranjewoud, Rapportage luchtkwaliteitonderzoek, Herziening bestemmingsplan rondom de zorginstellingen Sherpa en De Amerpoort te Baarn, projectnr. 174479, revisie 02, 1 april 2008

uitgevoerde onderzoeken op hun houdbaarheid en geeft aan de hand van de meest drukke verkeersaders de luchtkwaliteit van de gemeente Baarn weer. In deze notitie wordt geconcludeerd dat de in het kader van het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot luchtkwaliteit nog recent genoeg zijn en dat nader onderzoek niet nodig is.

4.5. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Baarn en Waterschap Vallei en Eem hebben een aantal afspraken gemaakt over de hantering van de watertoets. Deze zijn opgenomen in de Afsprakennotitie waterschap Vallei en Eem en gemeente Baarn van 14 augustus 2006. Het gaat daarbij onder meer over de wijze waarop het Waterschap door de gemeente wordt geïnformeerd over relevante ontwikkelingen. In dit geval heeft de initiatiefnemer in verband met de ontwikkeling wateradvies gevraagd aan het Waterschap Vallei en Eem.

De nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering, behalve als vooraf blijkt dat er een zeer duidelijke kans bestaat op verontreiniging. Gelet op de omvang van het perceel is infiltratie mogelijk. Verder zal bij de bouw geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen.

De nieuwe ontwikkeling komt in de plaats van bestaande bebouwing en het huidige verhard oppervlak zal door de bouwplannen afnemen. Daarmee zullen de additionele effecten voor de waterhuishouding beperkt zijn.

Het waterschap heeft in een e-mail van 25 maart 2011 gereageerd op het concept van de waterparagraaf. In die reactie is alleen opgemerkt dat er in het gebied veel tertiaire watergangen van het waterschap aanwezig zijn. Voor alle wijzigingen in de waterhuishouding (watergangen en waterkeringen) is ontheffing van de Keur vereist. Aangezien het plan geen ingrepen aan de aanwezige watergangen omvat, is een keurontheffing niet noodzakelijk.

4.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In de huidige situatie is de locatie grotendeels bebouwd en voor het overige als tuin ingericht. Deze situatie wijzigt door de bouwplannen niet wezenlijk.

Voor het bestemmingsplan Drakenburgergracht is een Natuurtoets⁶ uitgevoerd, waarbij is getoetst aan de Flora- en faunawet. Uit de tekst en de afbeeldingen in deze Natuurtoets blijkt dat ook het terrein van het conferentiecentrum is onderzocht. Ter plaatse zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Door de beperkte omvang van het gebied waar de ingrepen plaats gaan vinden, ten opzichte van het gehele gebied, zijn de effecten op populaties van de overige beschermde soorten gering tot verwaarloosbaar. Het karakter van het bestemmingsplangebied blijft overwegend behouden. In de omgeving is voldoende vergelijkbaar leefgebied aanwezig, zodat op populatieniveau geen negatieve effecten zijn te verwachten.

Daarnaast is de initiatiefnemer altijd gehouden aan de algemene geldende zorgplicht (artikel 2 Flora- en faunawet). Dat houdt in dat niet willens en wetens schade toe mag worden gebracht aan planten en dieren. Wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden individuen in gevaar komen, dienen redelijkerwijs maatregelen te worden genomen om dit te voorkomen (bijvoorbeeld invangen en verplaatsen).

Het ruimtelijke beleid met betrekking tot de gebieden die vallen onder de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied', waarbij tevens rekening wordt gehouden met andere belangen die in het gebied aanwezig zijn (Min LNV, nota ruimte). Binnen de EHS is het 'Nee, tenzij-regime' van toepassing. Dit wil zeggen dat plannen of projecten in EHS-gebieden alleen doorgang kunnen vinden als deze geen schade toebrengen aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het slopen van bestaande bebouwing en het (ten dele) opruimen van de tuinbeplanting en het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Het pand herbergt geen verblijfplaatsen van beschermde dieren. Het is wel raadzaam om voorafgaand aan de sloop nog een keer te controleren of er geen vogels broeden (alleen in broedtijd). Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan. Ter plaatse van de nieuwbouw wordt de tuinbeplanting weggehaald. De eventueel hierin aanwezige broedvogelsoorten zullen zich niet kunnen handhaven. Om geen directe schade te veroorzaken is dient de beplanting buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) te worden geruimd.

⁶ Oranjewoud B.V., Natuurtoets bestemmingsplan Drakenburgergracht, Flora- en faunaonderzoek, revisie 02, project-nr. 183070, Heerenveen, oktober 2008

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. Daarbij is het met name van belang dat de bomen en struiken buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) worden opgeruimd.

Door het bouwplan worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aangetast, omdat de bouw op vrijwel dezelfde plek plaatsvindt. De situering binnen de EHS vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit bureauonderzoek blijkt dat in het westelijke gedeelte van het plangebied, waar dekzandwelingen voorkomen een middelhoge kans op het aantreffen van resten vanaf het Paleolithicum geldt. Uit het Paleolithicum en het Mesolithicum worden resten verwacht die samenhangen met een mobiele leefwijze. Het gaat dan vooral om kampjes, die gekenmerkt worden door vuursteenverspreidingen en haardkuilen. Vanaf het laat-Neolithicum worden op deze locaties nederzettingen en resten van agrarische activiteit verwacht.

⁷ Oranjewoud B.V., Bureauonderzoek betreffende zorginstellingen De Amerpoort en Sherpa te Baarn, revisie 00, projectnr. 174479, Heerenveen, 19 juni 2007

Voor het westelijk deel van het plangebied Drakenburgergracht is vervolgens een verkennend archeologisch booronderzoek⁸ uitgevoerd in aanvulling op het eerder verrichte bureauonderzoek. Het aanvullende (boor)onderzoek was erop gericht de archeologische verwachting nader te onderbouwen of te nuanceren, en zonodig het gebied met 'waarde archeologie' nauwkeuriger te begrenzen, mede in het licht van het huidig bodemgebruik en de mogelijk reeds aanzienlijke bodemverstoring die in het recente verleden al heeft plaatsgevonden.

Tijdens het booronderzoek zijn in het veld de belangrijkste landschappelijke en bodemkundige elementen die in het Bureauonderzoek waren aangewezen ook aangetroffen. Grote delen van het onderzoeksgebied bleken echter tot op zeer aanzienlijke diepte te zijn verstoord, zowel door bouwactiviteiten als het agrarisch grondgebruik. In het booronderzoek is bovendien geen enkele aanwijzing gevonden voor menselijke bewoning of andere activiteiten, anders dan landbouw, in het plangebied voor de 18e eeuw. De conclusie is dat de archeologische verwachting daarom voor het grootste deel van het onderzochte deel van het plangebied naar beneden dient te worden bijgesteld.

Na onderzoek blijven nog enkele zones over waar wel een intact profiel is aangetroffen en in theorie nog wel sprake kan zijn van een verhoogde trefkans op archeologie. De gronden rondom het conferentiecentrum hebben een hoge verwachtingswaarde. In het geval van bodemingrepen is aanvullend karterend onderzoek door middel van boringen, of eventueel proefsleuvenonderzoek wenselijk. Hier dient in het bestemmingsplan de "Waarde archeologie" te worden gehandhaafd in combinatie met een voorschrift aanlegvergunning, waarin die nadere onderzoekseis is vastgelegd in het geval van bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m² in oppervlak.

Gelet op de hoge archeologische verwachtingswaarde is een inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn als addendum⁹ aan het eerdere veldonderzoek toegevoegd.

In het plangebied zijn geen (volledig) intacte bodemprofielen aangetroffen. Het esdek dat oorspronkelijk waarschijnlijk op het dekzand lag, is verstoord. De verstoring reikt tot in de B-horizont van de bodem die zich in het dekzand heeft gevormd. De A-horizont en eventuele uitspoelingshorizont die zich boven de B-horizont hebben bevonden zijn volledig verstoord geraakt. Hetzelfde geldt voor het bovenste deel van de B-horizont. In de meeste boringen zijn brokken van de B-horizont in de verstoorde bovenlaag waargenomen.

⁸ Vestigia, Plangebied Drakenburgergracht in de gemeente Baarn, ruimtelijk advies op basis van inventariserend veldonderzoek, V10-1902, Amersfoort, 14 oktober 2010

⁹ Vestigia, Conferentiecentrum Drakenburg, Addendum bij: Vestigia-rapport V798: Plangebied Drakenburgergracht in de Gemeente Baarn, V11-2069, Amersfoort, 12 april 2011

Op basis van het karterende booronderzoek kan de verwachting voor het onderzoeksgebied daarom worden bijgesteld tot laag. Derhalve wordt geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek en is er geen bezwaar in de voortgang van de bouwplannen. Omdat het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

4.8. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit bestemmingsplan is de categorie-indeling met name gebruikt om enerzijds de bestaande bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst te continueren, maar anderzijds geen 'meer hinderlijke' bedrijvigheid in het dorp tussen de woningbouw toe te laten.

Het conferentiecentrum valt onder SBI-code 5510 en heeft milieucategorie 1. Bedrijven en voorzieningen in categorie 1 zijn bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. In de directe omgeving van het conferentiecentrum is overigens alleen een bedrijfswoning aanwezig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de Stichting Drakenburg. Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd, omdat het een bouwplan betreft dat geen invloed heeft op de omliggende terreinen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de afwijkingsprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

6. Motivering afwijking bestemmingsplan met omgevingsvergunning

De gemeente acht dit plan ruimtelijk inpasbaar. Het bouwplan past weliswaar niet in het vigerende bestemmingsplan. Door de architectuur voor wat betreft de bouwmassa, detaillering, kleurstelling en materialisering van de nieuwbouw zorgvuldig af te stemmen op die van het bestaande hoofdgebouw zal een meer uniform geheel ontstaan op het terrein van de Stichting Drakenburg. De oppervlakte van de footprint neemt af ten opzichte van de huidige situatie. De welstandscommissie heeft op 19 januari 2011 aangegeven dat het bouwplan in hoofdlijnen in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

De Stichting Drakenburg kan na uitvoering van het bouwplan haar werkzaamheden op een efficiëntere wijze uitvoeren.

Uit de (milieutechnische) onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van het plan. Ook de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.