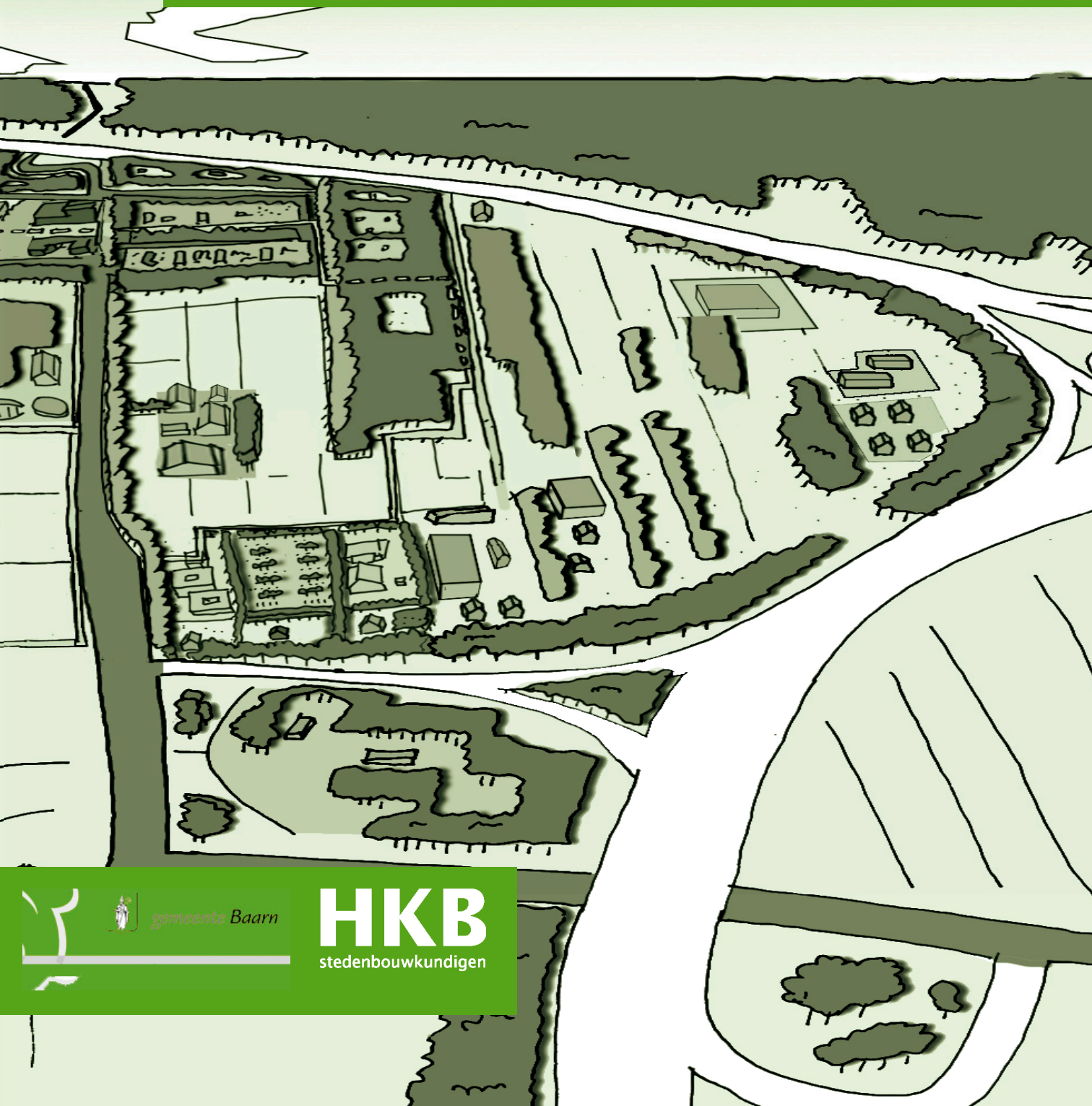


DRAKENBURGERGRACHT - BAARN

“De aanvulling”

10-12-2009



gemeente Baarn

HKB
stedenbouwkundigen



INHOUD

Stedenbouw	Product	Ontwerp	Onderzoek	Visies
Inrichtingsplannen	Architecten	Structuurplan	Bestemmingsplan	
Beeldkwaliteit	1. Leeswijzer	5	Wonen	Werken
Prijsvragen	Duurzaam	2. De aanleiding	6	Landschap
Openbare groen stad	3. doelstellingen	9	structuur	Uitbreiding
Herstructurering	Opdracht Mens Dier	4. provinciaal beleid	11	haalbaar
Maatschappelijk Markt	4.2 Een vitaal platteland	12	Onderzoekers	Mooi
Haalbaar Design	Ontwerp	4.1 Recreatie	11	ke ordeningsvraagstukken
Gradaties	Kundig	Efficiënt	5. Gemeentelijk beleid	14
Tijd	Gebruiker Beleving	Visie	6. Nieuwe Kansen	16
Opgave	Toekomst	Intensief Stedenb	uw ruimtegebruik	Mens Bomen
7. De kernwaarden	18	Bouwblok	7.1 Baarn	18
ruimte	Stedelijk Dorps	Duurzaam	Variatie Milieu	7.2 Drakenburgergracht
19	Vinkelen	Natuur balans	poëzie functionaliteit	Vier de tijd
“	8. randvoorwaarden	20	te ontplooiën	Proces
Visie	Netwerk	8.4 Boerderij de Zandheuvel	31	Maat
Intuïtie Zorgvuldig	8.3 Bomencentrum	30	Stedenbouw	Product
Ontwerp	Onderzoek	visies	8.6 Het rondje Drakenburgergracht	34
Structuurplan Bestemmingsplan	8.1 Hotel en wellness	24	/isionair	Wonen
Werken Recreëren	Detachering	8.5 Zandheuvelweg	32	Thema
Regio	Stad	Dorp 8.2 Zorginstellingen	Sherpa en Amerpoort	28
Ruimte	Infrastructuur	Uitbreiding	Herstructurering	9. een vitaal platteland
36	kundige leefomgeving	10. hoe verder	38	Landschap
Initiatie- haalbaar	Maatschappelijk	Markt	Ontwerpers	Planologen
Juristen	Onderzoekers	Mooi	Haalbaar	Design
Ontwerp	opgaven	Ruimtelijke ordeningsvraagstukken	Gradaties	Kundig
Efficiënt	Aanverwante			

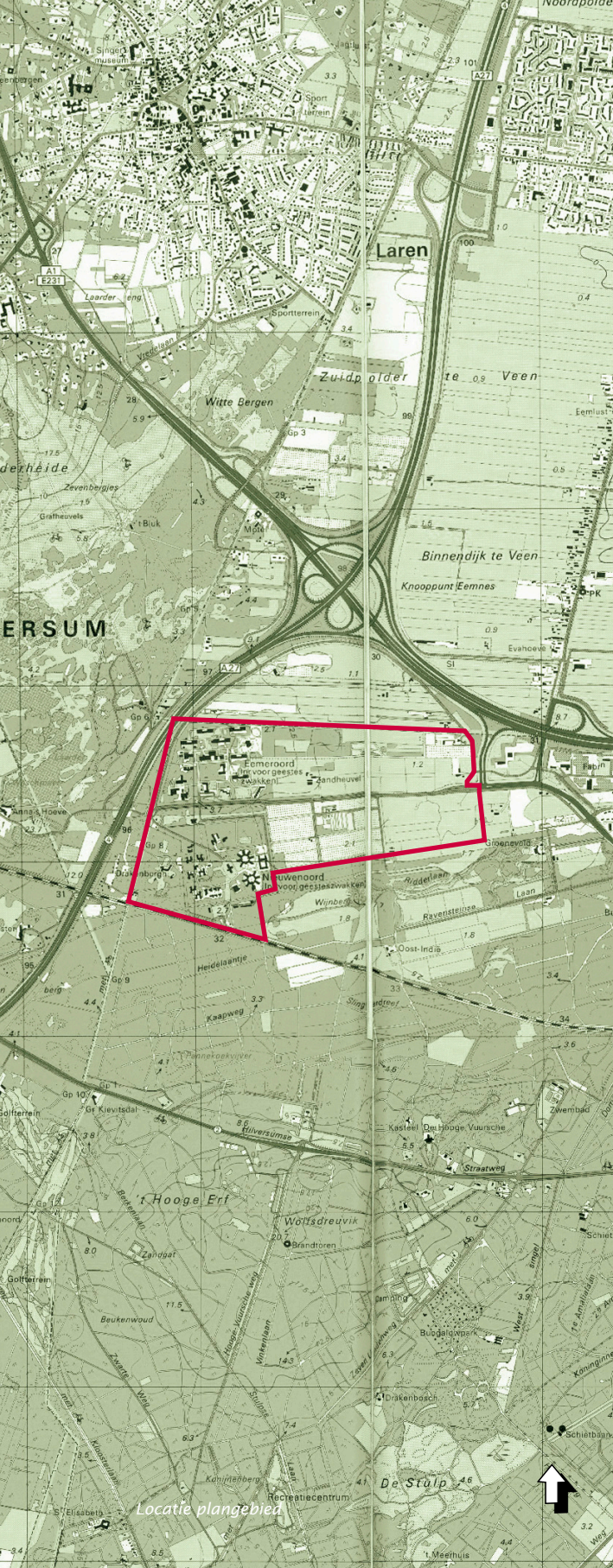


Kasteel Groeneveld

1. LEESWIJZER

5

Het document zoals dat nu voor u ligt is een aanvulling op de eerder gemaakte gebiedsvisie uit 2006 en kan niet gelezen worden zonder kennis van dit eerder opgestelde document. In de eerste hoofdstukken worden de provinciale uitgangspunten en doelstellingen benoemd. Vervolgens wordt er inzicht gegeven waar de kansen liggen binnen het plangebied. Vervolgens landen de punten uit de eerdere visie samen met de aanvullingen in een bijgestelde integrale visie. In het laatste hoofdstuk wordt ingezoomd op de verschillende deelgebieden en laten we zien hoe de uitgangspunten van de integrale visie leiden tot randvoorwaarden voor verdere uitwerking.

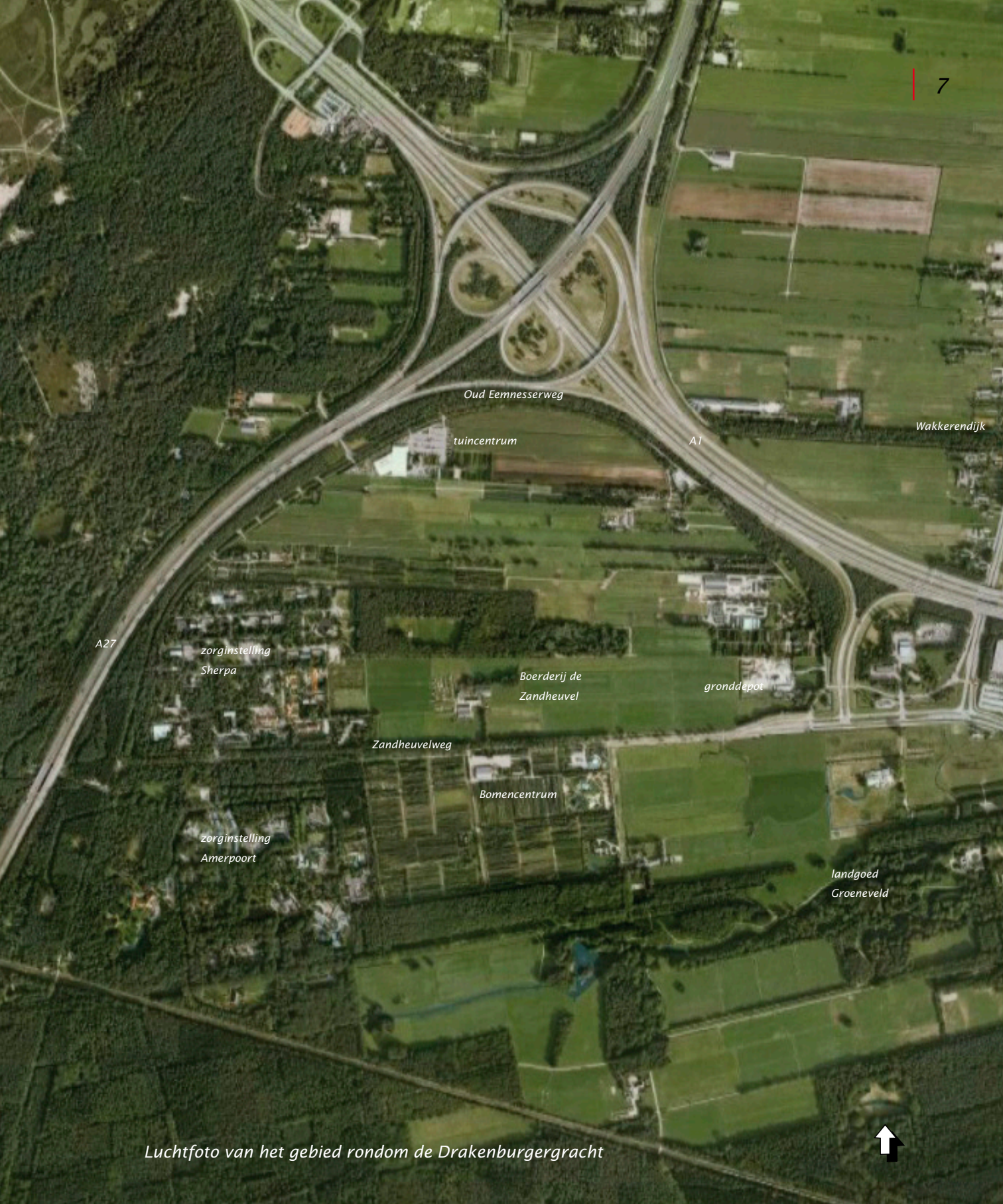


2. DE AANLEIDING

In november 2006 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Drakenburgergracht vastgesteld. In deze gebiedsvisie is voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van omgekeerde integratie op de terreinen van zorginstellingen Sherpa en Amerpoort, de aanleg van bos in het kader van de rood-voor-groen compensatie en het onder voorwaarden realiseren van nieuwe recreatieve functies. In het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan Drakenburgergracht is de gebiedsvisie verder uitgewerkt.

In de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan 'Drakenburgergracht' (maart 2009) is een aantal zienswijzen ontvangen, waaronder die van Elysium, KroonGroup en de provincie Utrecht. Elysium is de mogelijke exploitant van de wellnessvoorziening. De KroonGroup is eigenaar van een perceel aan de Oud Eemnesserweg en wil graag het beoogde hotel ontwikkelen. Elysium en KroonGroup geven in hun zienswijze aan dat ze met de voorgestelde hoeveelheid bruto vloeroppervlakte (bvo) niet uit de voeten kunnen en wensen een grotere oppervlakte. De provincie Utrecht geeft in haar zienswijze aan zich niet te kunnen vinden in het toevoegen van de stedelijke functies zover in het landelijke gebied, zonder dat er voldoende invulling wordt gegeven aan de omgekeerde integratie bij de zorginstellingen Sherpa en Amerpoort en de gewenste versterking van de ecologische hoofdstructuur.

Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn besloten zich te beraden op de wijze waarop het beste met de zienswijzen omgegaan kan worden. Dit heeft geresulteerd in de voorliggende 'aanvulling gebiedsvisie Drakenburgergracht – recreatieve ontwikkelingen' kortweg De Aanvulling. In De Aanvulling worden antwoorden gegeven op hoe wordt aangesloten op de wensen van alle zienswijzen.



Luchtfoto van het gebied rondom de Drakenburgergracht

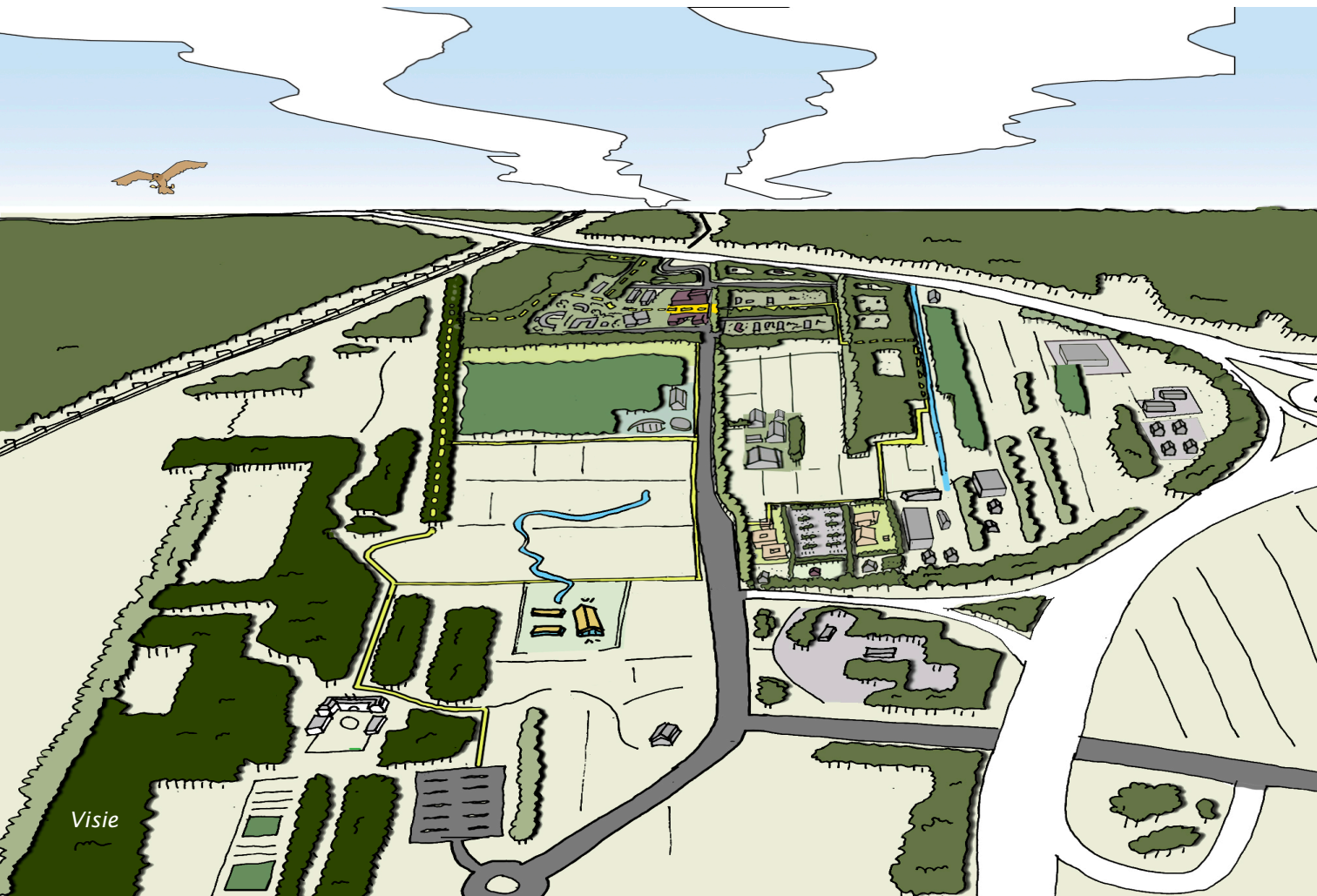


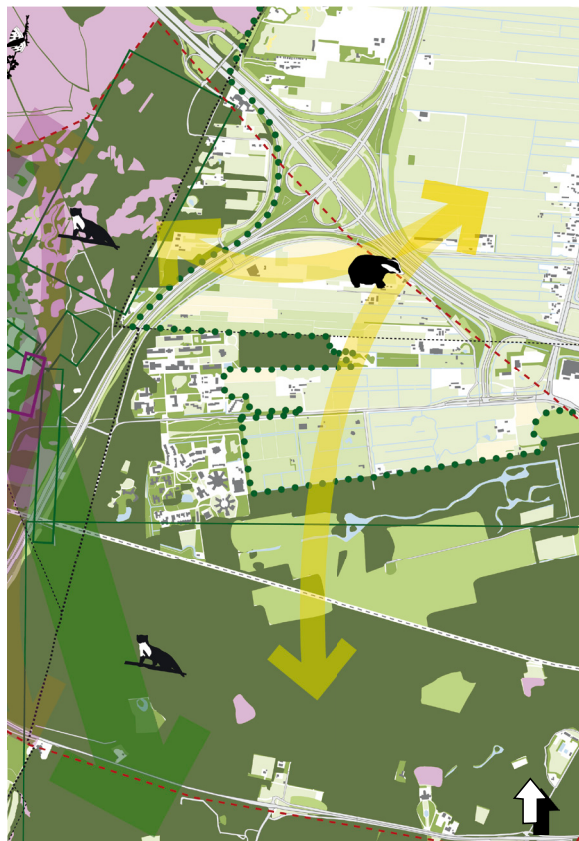


Een vitaal landschap en bebouwing kunnen elkaar ook versterken

3. DOELSTELLINGEN

Zowel de provincie Utrecht als de gemeente Baarn staat voor kwaliteit. Beide overheden hebben in het vitaal en duurzaam maken van het landelijke gebied een gezamenlijk belang. De Aanvulling is een zoektocht naar de kans om van het buitengebied voor een langdurige periode een vitaal en gezond gebied te maken. Hierbij is het van belang dat initiatieven een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het landschap. Initiatieven moeten in samenhang met alle andere ontwikkelingen in een integrale landschappelijke en stedenbouwkundige visie beoordeeld worden. Ze kunnen binnen een strikt kader van randvoorwaarden gerealiseerd worden. In De Aanvulling is dan ook nauwkeurig gekeken waar de gebiedsvisie moet worden aangescherpt en binnen welke randvoorwaarden er welke ruimtelijke impulsen mogelijk zijn.





Ecologische ambities de groene schakel

bron: de Groene schakel, concept september 2008,

provincie Noord Holland , Provincie Utrecht, DHV en Flora

Het provinciale beleid biedt veel belangrijke aanknopingspunten voor deze visie. Het gaat dan met name om het Streekplan, de integrale gebiedsvisie Heel de Heuvelrug, de visie Recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug, de Agenda Vitaal Platteland (AVP) en het programma 'Vrije tijd 'bestemming Utrecht' 2009-2012'.

4.1 Recreatie

De integrale gebiedsvisie Heel de Heuvelrug is nog in voorbereiding. De recreatievisie die een uitwerking van de integrale gebiedsvisie voor Heel de Heuvelrug is, is wel gereed. De recreatievisie Recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug (opgesteld door BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving, in opdracht van de provincie Utrecht, juli 2009) is daarom betrokken in deze tekst. "Zowel voor de provincie Utrecht, als voor de Randstad heeft de Heuvelrug een belangrijke betekenis voor recreatie, toerisme en zakelijke bijeenkomsten. De belangrijkste opgaven voor de Utrechtse Heuvelrug, als het gaat om recreatie en toerisme, zijn:

- Het opvangen van de groeiende vraag naar recreatiemogelijkheden. De groeiende vraag is het gevolg van de toename van het aantal inwoners van de noordvleugel van de Randstad.
- Het behoud van de toeristische betekenis van de Utrechtse Heuvelrug.
- Kansen en sterke punten beter benutten." Het wensbeeld van de provincie voor 2025 bestaat o.a. uit: het uitbreiden van het aantal dagbestemmingen, het wandelend of fietsend kunnen ervaren van de uitgestrektheid en de landschappelijke variatie, het versterken en uitbreiden van de capaciteit van het zakelijk toeristische aanbod en het versterken van het verblijfsrecreatieve aanbod.

In de inventarisatie van de huidige toeristisch-recreatieve structuur zijn in en om gebied Drakenburgergracht onder andere drie congreslocaties opgenomen (Conferentiecentrum Drakenburg, Bomencentrum en kasteel Groeneveld) en de Zandheuvelweg is aangemerkt als een element dat zorgt voor versnippering in het gebied.

Bij de uitwerking van de visie wordt met name 'zonering' en 'verbinden' gebruikt als ruimtelijke principes. Onderdeel van het principe 'zonering' is het aanwijzen van 'poorten'. In de visie is een recreatieve poort opgenomen ter plaatse van kasteel Groeneveld en een groene entree ter plaatse van de zuidzijde van zorginstelling Amerpoort. Een groene entree is een overstappunt van waar recreanten over de Heuvelrug worden geleid. Het gebied ten noorden van de Zandheuvelweg, in de 'oksel' van de A1 en A27, is aangewezen als Pilotgebied vrijetijdslandschap.

Het programma 'Vrije tijd 'bestemming Utrecht' 2009-2012' heeft als doelstelling het stimuleren van zakelijk toerisme, dag- en verblijfsrecreatie in het landelijke gebied en het verbeteren van routestructuren. Met de plannen voor een hotel met congresvoorziening en wellnesscentrum en tegelijkertijd de wens het landelijke gebied beter toegankelijk te maken voor (zakelijk) toeristen en recreanten denkt de gemeente Baarn aan deze provinciale ambitie te voldoen. Een hotel met congresvoorziening van waaruit tevens het landelijke gebied verkend kan worden is met name bedoeld om de zakelijke markt te bedienen.

Daarnaast zijn het Streekplan Utrecht 2005-2015 en het Reconstructieplan Gelderse Vallei-Utrecht Oost zo veel mogelijk aangehouden. In het Streekplan is onder andere de wens van de provincie opgenomen om in dit gebied het recreatieve route-netwerk uit te breiden. In het Landschapsontwikkelingsplan Eemland (2005) en de Visie Buitengebied Eem & Vallei (2002) is aangegeven dat belang wordt gehecht aan het verder versterken en ontwikkelen van de recreatieve gebruiksfunctie van dit deel van de Heuvelrug.

De provincie geeft in het Streekplan onder andere aan dat in het plangebied Drakenburgergracht een ecologische verbindingzone tussen twee kerngebieden ligt: een 'Groene Schakel' tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi. De Groene Schakel moet een plaats krijgen in het zuidwestelijke deel van het plangebied. De provincie wil deze verbindingzone extra versterken. De Groene Schakel heeft reeds een plaats gekregen in de gebiedsvisie Drakenburgergracht en blijft onverminderd in stand. De overgangszone van bosgebied naar polderlandschap (aangeduid met de gele pijl) blijft met de voorliggende uitwerking van de gebiedsvisie intact.

Bij de totstandkoming van het visiedocument voor het gebied 'De Vuursche' (als onderdeel van Heel de Heuvelrug) is voor het gebied de Drakenburgergracht aangegeven dat dit als een pilotgebied voor een recreatielandschap kan worden ingericht. De provincie Utrecht is (in 2009) een gebiedsvisie voor Heuvelrug-Noord en een Recreatie en toerisme beleid voor de Heuvelrug aan het ontwikkelen. Daarnaast is de provincie voornemens de gebiedsvisie Heel de Heuvelrug vast te stellen en recent is een Marketing- en promotieplan Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Baarn neemt hieraan deel en heeft voor een periode van 4 jaar budget gereserveerd in de begroting.

De provincie Utrecht stimuleert recreatie en toerisme ook met een actief themagericht beleid: het Actieplan recreatie en toerisme 'Uit en thuis in Utrecht'. In de 2e tussenevaluatie van dit Actieplan (mei 2009) zijn de doelstellingen aangegeven. De doelstellingen zijn onder andere:

- het aantal overnachtingen in de provincie Utrecht vergroten;
- de toeristische bestedingen laten groeien;
- de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector vergroten;
- het aantal daguitstapjes vergroten.

Om deze doelstellingen te behalen heeft de provincie

een aantal prioriteiten gesteld. Dit zijn onder andere:

- verbetering van het aanbod van verblijfsrecreatie;
- benutten van kansen voor zakelijk toerisme;
- verbetering van routenetwerken.

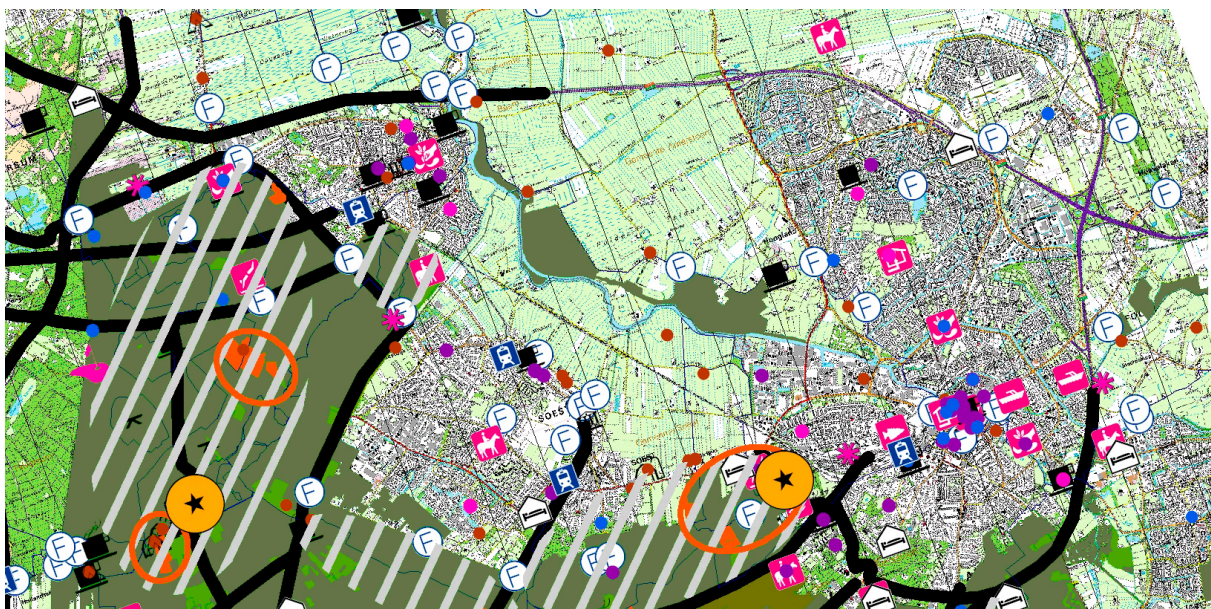
De natuurdoelen voor het plangebied zijn beschreven in het gebiedsplan Utrechtse Heuvelrug (Provincie Utrecht, 2002). Hierin wordt het Drakenburgergrachtgebied aangeduid als 'overgangsgebied Utrechtse Heuvelrug-Eemland'. De benoemde potenties voor het plangebied zijn het verhogen van de natuurwaarden van het bos. De bosgebieden komen in deze aanvulling van de Gebiedsvisie Drakenburgergracht niet aan de orde.

4.2 Een vitaal platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een belangrijk meerjarenprogramma waarin de provincie, samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, werkt aan een krachtig landelijk gebied. De provincie Utrecht combineert rijksdoelen, eigen plannen en wensen voor de periode 2007-2013 in de AVP. De drie doelen van de AVP zijn:

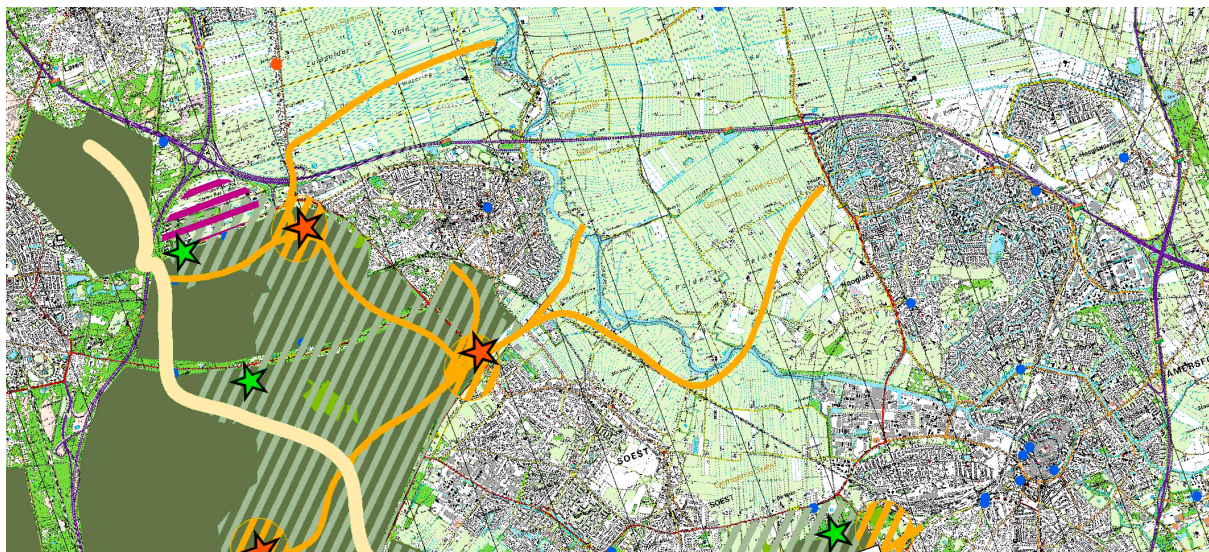
- natuur;
- landschap en cultuurhistorie;
- sociaal economische vitaliteit.

Milieu is integraal onderdeel van deze thema's. De provincie Utrecht is verdeeld in zeven AVP-gebieden. De gemeente Baarn neemt deel aan het samenwerkingsverband voor het AVP-gebied de Utrechtse Heuvelrug. Deze doelstellingen zijn nauwkeurig afgewogen in deze studie. De bosgebieden en de doelstelling om de ecologische corridor in de EHS te versterken is al genoemd in de gebiedsvisie Drakenburgergracht. Deze doelstelling blijft onverminderd van kracht.



Huidig aanbod van recreatie en toerisme

geïnterviewd door de provincie Utrecht



Visie recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug

bron: recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug

Bureau buiten / provincie Utrecht juli 2009,

5. GEMEENTELIJK BELEID

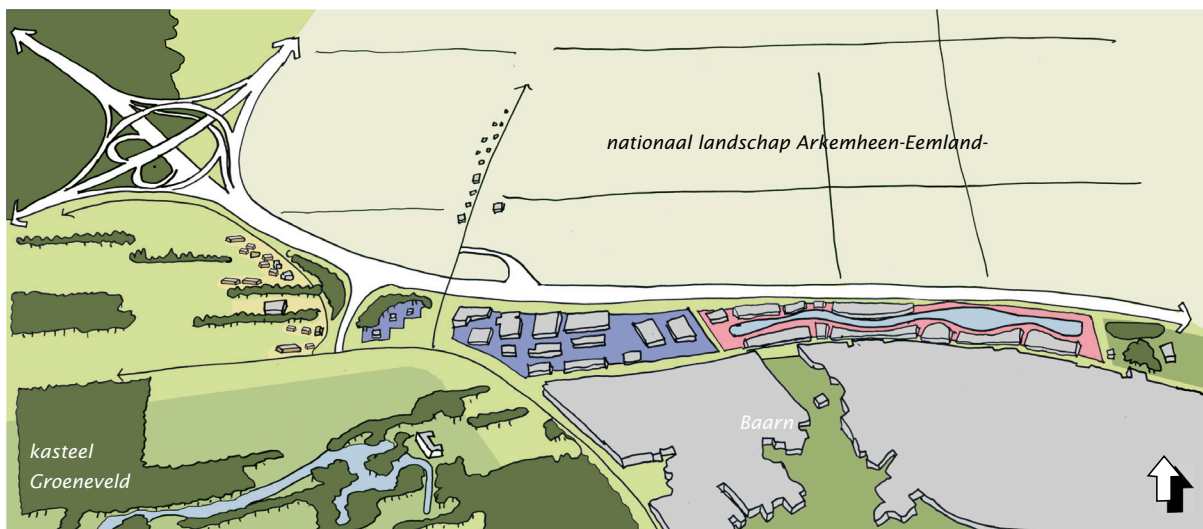
In het structuurplan is de zone in het noorden van de gemeente Baarn aangewezen als verrommeld gebied. In deze zone liggen de bestaande bedrijventerreinen de Drie Eiken, de Noordschil en ook de ontwikkelingslocatie Noordschil en het gehele Drakenburgergracht-gebied. Vanuit de structuurvisie liggen er dan ook kansen en is er ruimte het gebied te 'herontwikkelen'.

Als we Baarn op de grote schaal bekijken, ligt het dorp ingeklemd tussen nationale landschappen en ecologische hoofdstructuren (EHS) van de bossen van de Vuursche en de Eemvallei. Hierdoor biedt alleen het gebied van de Drakenburgergracht ruimte en perspectief voor nieuwe gebouwde impulsen. Ook binnen het plangebied Drakenburgergracht zijn allerlei belangrijke natuurwaarden. Zij vormen beperkingen, uitdagingen en kwaliteit bij verdere gebiedsontwikkelingen.

Zowel het bieden van goede voorzieningen voor de zakelijke markt als versterking van recreatie en toerisme door een uitbreiding van het recreatieve aanbod waren voor de gemeente aanleiding voor de realisatie van een hotel en een wellness accommodatie binnen haar gemeentegrenzen. De gemeente Baarn wil zich regionaal, maar ook landelijk profileren als een gemeente met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen waar men het gehele jaar door terecht kan. De Lage Vuursche, kasteel Groeneveld en paleis Soestdijk zijn met name in de zomer en met goed weer erg in trek. De gemeente wil daarnaast leisure-voorzieningen aantrekken waar men het gehele jaar door terecht kan. Doelstellingen van het gemeentelijke recreatiebeleid (zoals vastgelegd in 'Baarn Recreatiepoort, recreatiebeleid 2009-2013', vastgesteld door de raad op 25 maart 2009) worden hiermee gerealiseerd.



Baarn ligt ingeklemd tussen ecologische waardevolle verbindingen alleen aan de noordrand zit nog ruimte



De noordrand van Baarn loopt over in het agrarische gebied. De percelen aan de Oud Eemnesserweg bieden goede kansen om verrommeling te voorkomen en een goede overgang tussen stedelijk en agrarisch gebied te krijgen.

16 | 6. NIEUWE KANSSEN

De zorginstellingen Sherpa en Amerpoort hebben aangegeven in de toekomst hechter met elkaar te willen samenwerken en daarmee tevens de wenselijkheid van 'omgekeerde integratie' te willen vormgeven. Een proces waarbij reguliere woningen worden toegevoegd aan de terreinen van de beide zorginstellingen. Een van de aspecten die bij de samenwerking aan de orde komen is het delen van elkaars voorzieningen. Voorwaarde hierbij is dat de barrièrewerking van de Zandheuvelweg moet worden opgelost. Onder regie van de provincie wordt samen met buurgemeente Eemnes 'de knip met lange omlegging' nieuw leven ingeblazen. Het betreft hier het opknippen van de Zandheuvelweg en het omleiden van het autoverkeer via (de opgewaardeerde) Oud Eemnesserweg. De samenwerking van de zorginstellingen geeft ook invulling aan een bescheiden wens voorzieningen te ontwikkelen georganiseerd rondom een centrale ruimte. Hier kan de leuke band worden geplakt of kunnen streekproducten worden gekocht. Het 'nee, tenzij'-beleid en de daarbij behorende rood-voor-groen voorwaarde, ter versterking van de EHS en de 'Groene Schakel' is uitgangspunt bij toenemend bruto vloeroppervlak. In 2006 hebben zich twee initiatiefnemers bij de gemeente gemeld voor het ontwikkelen van een hoogwaardig hotel en een wellness voorziening. Beide voorzieningen hebben in hun bedrijfsplan aangegeven dat zij er groot belang bij hebben dat er een waardevol landschap rondom hun voorzieningen aanwezig is. Ze zijn afhankelijk van de rust en ruimte van het buitengebied en willen bijdragen aan het verder ontwikkelen en waarborgen van de landschappelijke kwaliteiten. Deze afhankelijkheid van het landschap is één van de uitgangspunten om medewerking te verlenen.

Parallel aan verder locatieonderzoek waar deze functies binnen Baarn zouden kunnen "landen" is marktonderzoek gedaan. Deze onderzoeken laten zien dat een hotel en wellness ontwikkeling kansrijk zijn op een locatie binnen het plangebied Drakenburgergracht.

- Het onderzoek van Horwath 'conceptontwikkeling hotel Drakenburgergracht' (Baarn, juni 2008) geeft aan dat de benodigde ingrediënten voor een goed vestigingsklimaat voor een hotel aanwezig zijn.
- In het rapport 'Conceptontwikkeling hotel Drakenburgergracht' waarin een analyse van het bestaande hotelaanbod is uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat er een groeiende vraag naar hotelaccommodatie in het hogere segment voor zakelijke doeleinden is vanuit omliggende gemeenten.

Het onderzoek van LAGroup, Leisure & Arts consulting geeft aan dat er een verschuiving plaatsvindt van vele kleinere, standaard sauna's naar minder, maar grootschaliger en hoogwaardige wellnessvoorzieningen. Er is een kansrijke markt voor een hoogwaardig wellnessaanbod in de regio Baarn met aanwezige omgevingsfactoren en een kwalitatief hoogwaardige locatie.

Het gebied wordt gekenmerkt door vele, soms verborgen 'schatten', welke interessant zijn om aan te doen tijdens een wandeling. Deze schatten kunnen met elkaar worden verbonden door een nieuwe route (rondje Drakenburger Gracht). Deze route gaat deels over bestaande paden. Daar waar onderbrekingen zijn worden ze verbonden. Door de komst van Wellness en Hotel wordt invulling gegeven aan een nieuw recreatief startpunt voor de regio.

Dankzij alle nieuwe initiatieven wordt ook een stevig aantal (nieuwe) arbeidsplaatsen gecreëerd binnen de gemeente en provinciegrens. Een kans die in deze tijd niet onbenoemd en onbenut mag blijven.



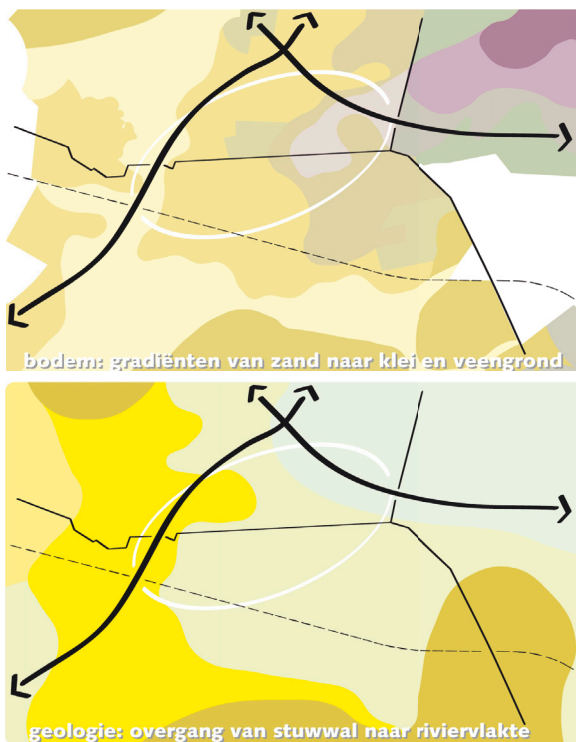
Een toegankelijk landschap

7.1 Baarn

Als we Baarn op de grote schaal bekijken ligt het dorp ingeklemd tussen de nationale landschappen en ecologische hoofdstructuren (EHS) van de bossen van de Vuursche en de Eemvallei. De zuidzijde van Baarn grenst aan de Langeindsche maten. Dit is het laatste stukje open gebied tussen Baarn en Soest en dient als buffer gewaarborgd te blijven. Baarn ligt als dorp hierdoor als het ware ‘ingeklemd’ tussen verschillende waardevolle landschappen. De noordrand van Baarn ligt na de geplande ontwikkeling van de Noordschil geheel tegen de A1 aan.

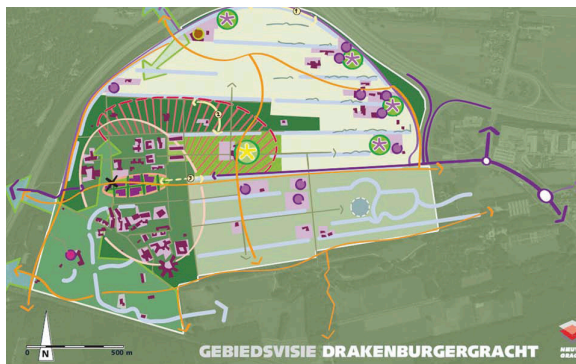
In Baarn, binnen de zogenaamde ‘rode contour’, zijn geen geschikte locaties aanwezig. Een aantal voormalige bedrijfspercelen is reeds herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Vanwege de verkeersaantrekkende werking van een hotel en/of wellnesscentrum zijn de bestaande wijken van Baarn met hun smalle woonstraten niet geschikt voor deze functies. Het bedrijventerrein zit ‘krap in haar jasje’. Met de voorgenomen ontwikkeling van de Noordschil wordt voorzien in een uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor het terrein van Rijkswaterstaat, dat tegen de Rijksweg A1 en het bedrijventerrein Noordschil ligt, wordt momenteel in overleg met Rijkswaterstaat onderzocht of een nieuwe, bedrijfsmatige invulling mogelijk is.

Hierdoor biedt alleen het gebied van de Drakenburgergracht ruimte en perspectief voor nieuwe gebouwde impulsen. Ook binnen het plangebied Drakenburgergracht zijn allerlei belangrijke natuurwaarden. Zij vormen beperkingen, uitdagingen en kwaliteit bij verdere gebiedsontwikkelingen.



analyse uit de analyse gebiedsvisie Drakenburgergracht

bron: Nieuwe Gracht



Gebiedsvisie Drakenburgergracht

bron: Nieuwe Gracht

7.2 Drakenburgergracht

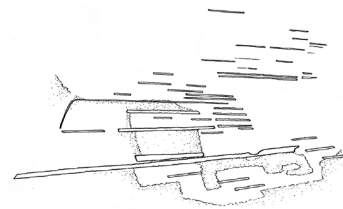
Tussen Baarn en Hilversum ligt een gebied dat van oudsher een fraaie landschappelijke overgang vormt van het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar het open polderlandschap van de Eemvallei.

- Verspreid over het plangebied bevinden zich verschillende vormen van grondgebruik. Opvallend in dit grondgebruik zijn ook de functies met een meer stedelijke maat en schaal zoals het conferentiecentrum, zorginstellingen en een groot tuincentrum.
- Het gebied Drakenburgergracht ligt op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. Op deze flank gaan de hoog gelegen droge zandgronden over in de natte, lager gelegen veen- en kleigronden van de Eemvallei.
- In dit overgangslandschap zijn veel natuurwaarden te vinden en is de biodiversiteit hoog. Het gebied ligt gedeeltelijk in en gedeeltelijk buiten de EHS.
- Het gebied rondom de Drakenburgergracht ligt in een overgangslandschap. Hier komen verschillende landschapstypen samen, zoals het 'halfopen slagenlandschap', 'het boslandschap' en het open slagenlandschap van de Eemvallei.
- Historische kaarten laten zien dat deze ruimtelijke hoofdstructuur in de afgelopen eeuw vrijwel volledig intact is gebleven. Maar de aanleg van de snelwegen A1 en A27 en het knooppunt Eemnes heeft hier tot gevolg gehad dat de relatie tussen de verschillende landschappen is verbroken.
- Tussen de lange landschappelijke lijnen zoals de Drakenburgergracht, de houtwallen, de Zandheuvelweg en het landgoed van kasteel Groeneveld liggen de verschillende programmaonderdelen als velden ingeklemd.

De bestaande landschapstructuur laat zich uiteen rafelen in verschillende lagen. Bij iedere laag hoort een eigen morfologie. Voorbeelden van dergelijke lagen zijn : de landschappelijke ondergrond van bossen en houtwallen, sloten en verkavelingspatronen, bodemtype, geomorfologie, het historische lint van de Wakkerendijk en de Zandheuvelweg.

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

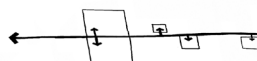
Iedere laag bestaat naast lijnen uit velden die daaraan gekoppeld zijn. Deze velden hebben een inrichting die in een sterke samenhang met het landschapstype is vormgegeven. Er zijn drie soorten velden te vinden. De grote groen ingerichte velden met incidenteel bebouwing aan de Zandheuvelweg, de kleinere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



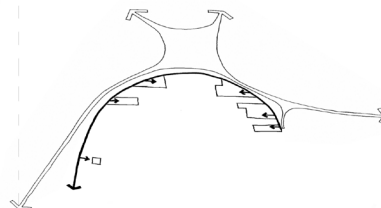
Landschap



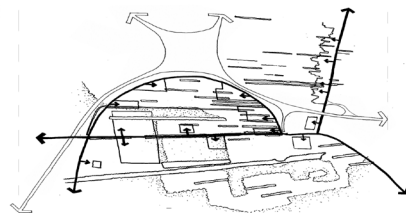
Lint



Zandheuvelweg



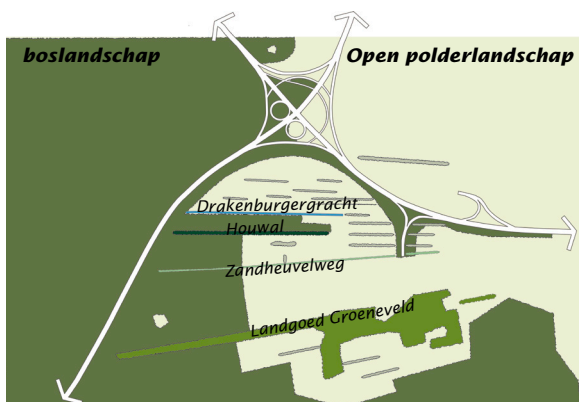
Snelwegen en Oud Eemnesserweg



Lagen van het landschap

8. RANDVOORWAARDEN

Het kan niet worden genegeerd dat er, met de komst van Wellness, Hotel en de extra woningbouw bij de instellingsterreinen, een stevig programma aan het gebied wordt toegevoegd. Echter, mits zorgvuldig ingepast en met een stevige set randvoorwaarden, is het mogelijk het landschap ook naar de toekomst toe leesbaar en als drager te behouden. Er is hierbij veel aandacht voor landschappelijke overgangen, het volgen van richtingen uit het onderliggende landschap, de bebouwing is terughoudend qua materialisatie en schaal, de bouwvolumes zijn zoveel mogelijk opgeknipt in kleine eenheden, de kavels zijn gecompartmenteerd, er zijn velden gedefinieerd waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd er worden grenzen aan hoogtes en dichtheden gesteld. De bouwvelden zijn zo bepaald dat ze altijd omkaderd zijn door een stevig landschappelijk casco. Daarmee worden de ontwikkelingen ondergeschikt gemaakt aan het landschap.



Landschappen en lijnen in het gebied

De aanvulling

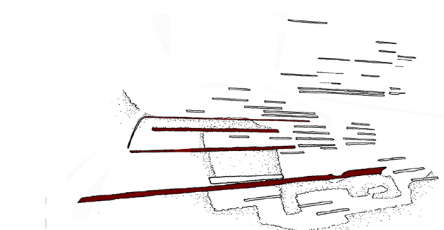




Door de op- en afrit van de A1 is het plangebied direct gekoppeld aan het landelijke wegennet. De functies Wellness en Hotel die ook van regionale betekenis zijn, zullen veel verkeer trekken. Door de functies dicht bij de op- en afrit te lokaliseren wordt het achterliggende gebied niet onnodig belast met verkeersbewegingen. Als gevolg van dit gegeven in combinatie met de grondeigendomsituaties en de wens het gronddepot aan te pakken, is de locatie gelegen op de hoek Zandheувelweg Oud Eemnesserweg de meest logische plek voor genoemde functies. Hierbij rijst wel de vraag hoe de ontwikkeling moet worden ingepast. Hoort hij nu bij de Oud Eemnesserweg, bij de Zandheувelweg of bij beide?

Zoals in de kernwaarden aangegeven vormt de snelweg A1 (en zijn afgeleide de Oud Eemnesserweg) een abrupte overgang tussen landschapstypen. De snelweg is hiermee toch min of meer een incident in het landschap. Om deze abrupte overgang geen verdere voedingsbodem te geven, is bij de inpassing van Hotel en Wellness sturing wenselijk vanuit andere gebiedslagen. Deze zijn te prevaleren boven die van de morfologie van de Oud Eemnesserweg.

Dit betekent concreet dat een compartimentering van programma en gebouwd volume vanuit de laag bossen en houtwallen, sloten- en verkavelingspatronen richtinggevend moet zijn. Vervolgens is een kleinere schaal gebouwen aan het jonge lint Oud Eemnesserweg wenselijk. Het doorzicht naar het open coulisselandschap moet zoveel mogelijk worden gewaarborgd. Het is niet eerlijk zijn te ontkennen dat dit doorzicht vanaf de Zandheувelweg ongewijzigd blijft. Echter door de aanleg van het rondje Drakenburger Gracht wordt het doorzicht en het achterliggende gebied veel meer beleefbaar gemaakt.



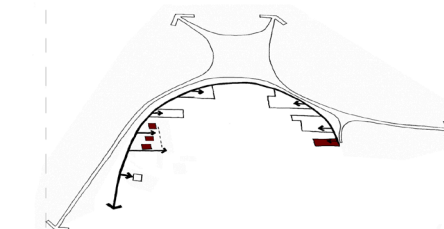
Landschap



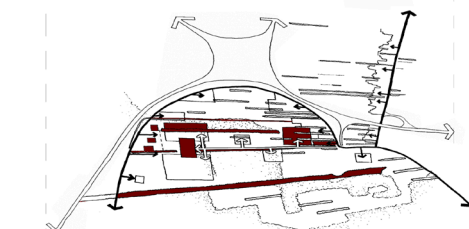
Lint



Zandheувelweg



Snelwegen en Oud Eemnesserweg



Lijnen en richtingen in het landschap bepalen de nieuwe lagen van het gebied



De lange lijnen in het gebied worden versterkt en tot continu herkenbare en groene lijnen gemaakt. Deze groene linten zullen de nieuwe ontwikkelingen als het ware doorsnijden. De ontwikkelingen worden daarmee verankerd in het landschap. Het publieke voetpad van het rondje Drakenburgergracht verbindt vervolgens alle ontwikkelingen met elkaar en maakt grote delen van het landschap publiek toegankelijk. De nieuwe (en bestaande) ontwikkelingen van zorg, bomechcentrum, wellness, hotel en boerderij vallen zo in het landschappelijke raamwerk van lange lijnen en boskamers. Iedere lijn in het gebied heeft zijn eigen structuur en identiteit. Zo wordt de Zandheuvelweg gekenmerkt door een eenduidige landschappelijke lijn met verspreid staande boomgroepen. De Drakenburgergracht krijgt een nieuwe oever aan de zuidzijde en wordt publiek toegankelijk. Het karakteristieke bos ten noorden van de boerderij loopt als dubbele bomenrij door over het terrein van de zorginstellingen. De Hotel en Wellnesslocatie wordt opgedeeld in compartimenten door nieuwe houtwallen. De ontwikkelingen zitten vast aan de landschappelijke lijnen en worden daarmee stevig verankerd in het landschap.

Doorzichten in het landschap

8.1 Hotel en wellness

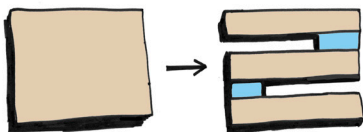
Voor een goede inpassing van de hotel- en wellnesslocatie is een casco opgesteld met als drager een compartimentering van houtwallen en per compartiment een bebouwingspercentage. De functies vragen een fors parkeeroppervlak. Het parkeerterrein wordt óf tussen de functies gesitueerd, óf opgedeeld in kleinere eenheden door de houtwallen. Binnen dit casco is een beperkt aantal uitwerkingen denkbaar. De bebouwing en de parkeerplaatsen voegen zich op deze manier niet alleen in het landschap, maar zijn ook voor een groot deel uit het zicht georganiseerd. De bebouwing moet worden opgedeeld in diverse kleinere onderdelen die onderling met elkaar kunnen zijn verbonden.

Door de ontwikkeling moet het niet onmogelijk worden gemaakt de bestaande woningen langs de Oud Eemnesserweg te handhaven. Dit betekent dat er voldoende afstand (50 meter) moet worden gerespecteerd (milieucontour). Door de ontwikkeling naar het westen te schuiven, ontstaat ruimte aan de Oud Eemnesserweg. In de ontstane ruimte kan een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze woning wordt ontsloten via de Oud Eemnesserweg. De ontwikkeling kent nu een tweezijdige oriëntatie. Zo passen Hotel en Wellness in de 'velden' van de Zandheuwelweg, maar door de kleinere korrel (woning) sluiten deze ontwikkeling ook aan bij de structuur van de Oud Eemnesserweg. Hierdoor ontstaat een passtuk dat zich in beide structuren voegt.

De boerderij ten westen van Hotel en Wellness blijft gehandhaafd en houdt een agrarische bestemming. De boer heeft een oversteekplek nodig voor zijn vee om zijn weide ten zuiden van de Zandheuwelweg te bereiken. De huidige oversteek wordt in de tuinen van het hotel ingepast. Met een beetje geluk wordt men 's ochtends wakker met grazende koeien voor het kamerraam.

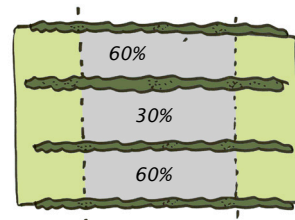
Het streven is om de publieke delen van de gebouwen te koppelen aan het rondje Drakenburgergracht. Het hotel heeft bijvoorbeeld een openbare gelegenheid om iets te drinken. Door deze ruimte strategisch te positioneren aan de route wordt het restaurant toegankelijk voor alle recreanten en passanten in het gebied.

Om er voor te zorgen dat de bebouwing een landelijk karakter behoudt, zijn er maxima gesteld aan de hoeveelheden vierkante meters die bovengronds gerealiseerd kunnen worden. Zo kan het hotel maximaal 6.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) realiseren en het hotel 8.000 m². Deze hoeveelheid is afgestemd op de maat en schaal die volgt uit het draagvlak van het landschap. De bebouwing moet vervolgens worden opgedeeld in diverse kleinere onderdelen, die passen bij de schaal van de reeds aanwezige hallen en stallen net ten noorden van de ontwikkellocatie. De hoeveelheden zijn gedeeltelijk

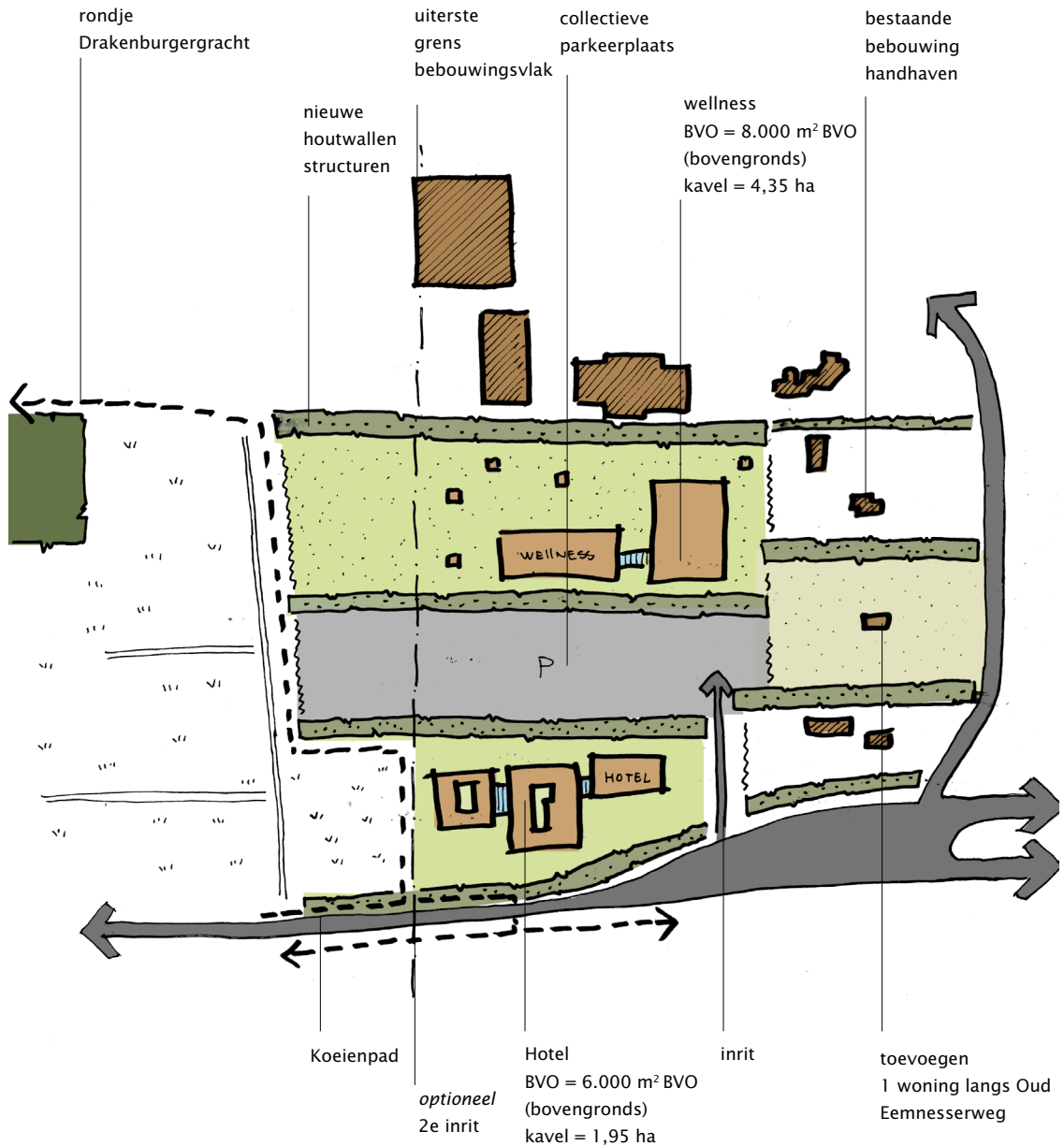


Bouwregels

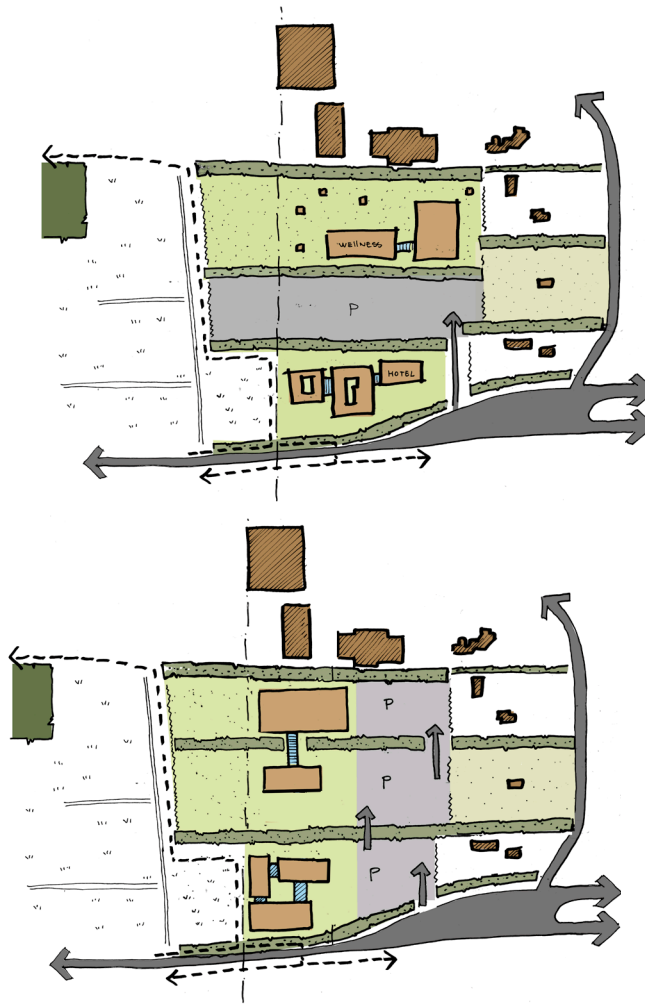
Opknippen van bouwvolumes in kleinere eenheden



Bouwveld met compartimentering en bebouwingspercentages



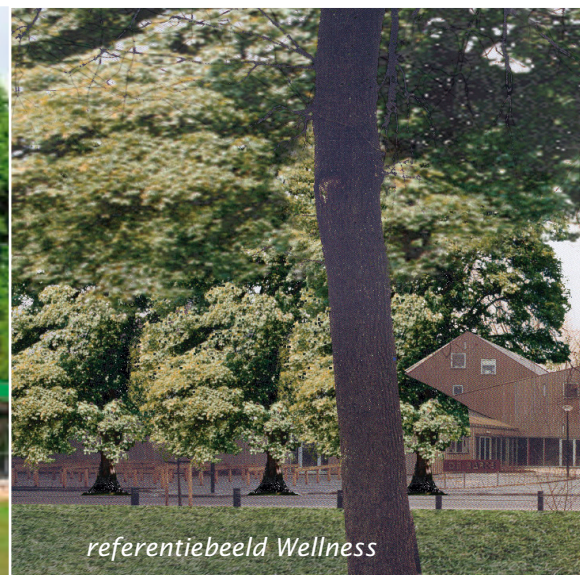
door ontwikkelingspartijen collectief gedragen
inpassingsplan van de Hotel en de wellness



Binnen het landschapelijke raamverwerk zijn nog verschillende uitwerkingen mogelijk.



referentiebeeld hotel



referentiebeeld Wellness

onderling uitwisselbaar als een van de partijen besluit een deel van zijn programma ondergronds te realiseren. Maximaal kan er 1.000 m² worden uitgewisseld. Door de aanleg van een gedeelte van de wandelroute en informatie- en startpunt kan 1.000 m² bvo worden “verdiend”. Om aansluiting te houden bij de maat en schaal kan een volume nooit meer bedragen dan 8.000m² bvo bovengronds.

De Wellness mag maximaal 500 m² bvo los van het hoofdgebouw realiseren. Deze elementen staan als losse units in de tuin en hebben een maximaal oppervlak van 50m² bvo bovengronds.

Om te bewaken dat de gebouwen aparte ruimtelijke eenheden blijven, worden bouwvelden vastgelegd. De meest oostelijke grens wordt bepaald door de uiterste lijnen van de huidige bebouwing. Daarnaast worden er esthetische eisen aan de bebouwing en de kavelinrichting gesteld. In deze eisen staan de interactie en samenhang met het landschap voorop. De

interactie met het landschap en de tuinen wordt onder andere bereikt door het strategisch positioneren van publieke ruimtes en entrees, het natuurlijk vormgeven van de erfafscheidingen en principe-profielen voor de houtwallen en de parkeerplaats. Doelstelling is niet een standaard hotel te realiseren, maar een uniek hotel dat past in z'n omgeving. De hoteltuin kan bijvoorbeeld geheel als weiland ingericht worden.

Deze aspecten worden nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.

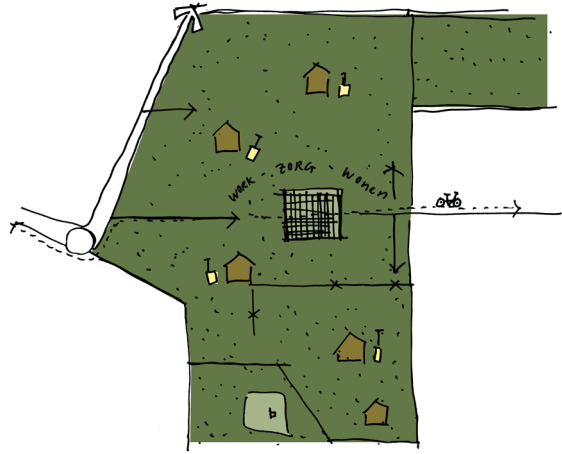


referentiebeeld parkeerplaats

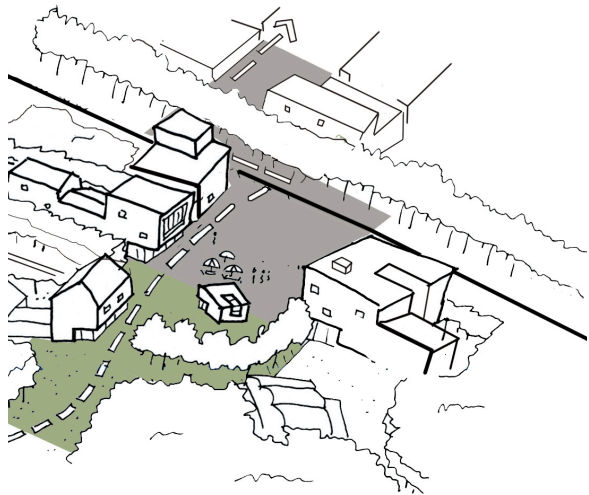
8.2 Zorginstellingen Sherpa en Amerpoort

Beide instellingen Sherpa en Amerpoort gaan in de toekomst sterker samenwerken en functies met elkaar delen. Het streven is om functioneel één terrein te worden. Een nieuw plein vormt het hart van deze samenwerking en verbindt beide delen met elkaar. Ter plaatse van het centrum wordt de Zandheuvelweg “geknipt”. De doorgaande verbinding tussen Baarn en Hilversum wordt omgeleid over de Oud Eemnesserweg. De belangrijkste fietsverbinding richting Hilversum en de andere kant van de A27 blijft op zijn huidige tracé gehandhaafd. In het kader van omgekeerde integratie worden er nieuwe (zorg)woningen en voorzieningen gerealiseerd. Hierdoor kunnen cliënten en ‘niet cliënten’ elkaar ontmoeten en samen wonen. Het bosgebied waar de zorginstellingen in liggen, blijft zoveel mogelijk gesloten. Het casco van de instellingsterreinen bestaat uit robuuste groene dragers. Die hebben naargelang hun positie verschillende verschijningsvormen. Tussen de dragers liggen de bouwvelden waar een aanvullend nieuwbouwprogramma wordt gerealiseerd. Om de bouwvelden en daarmee de gehele setting groen van karakter te houden, kennen ze elk bebouwingpercentages. De dichtheid van de velden is hoger naarmate je dichterbij het centrum komt en wordt lager naarmate je meer in het open landschap komt. De bebouwing, het parkeren en de gebouwontsluitingen worden opgelost binnen de bouwvelden.

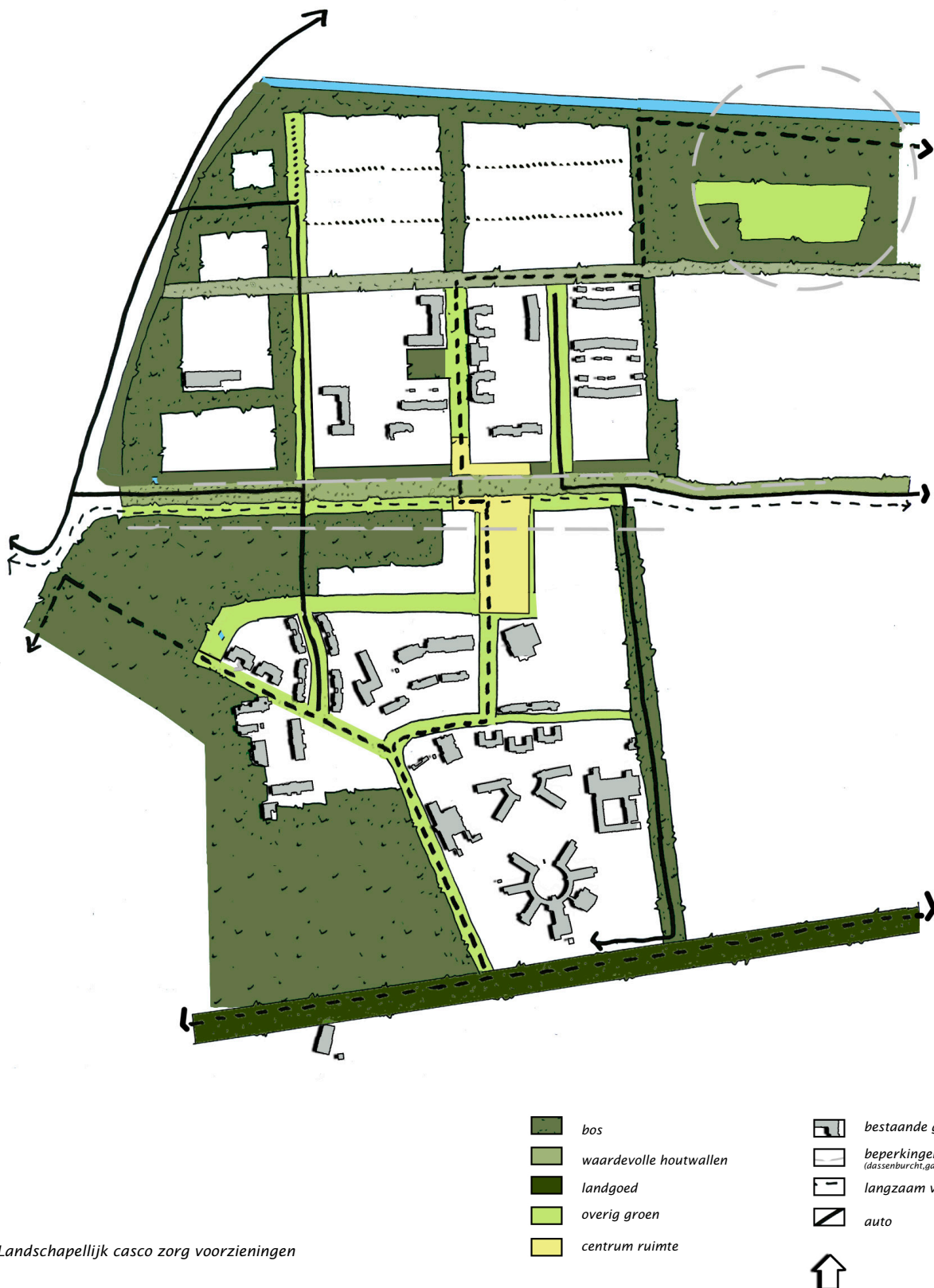
Om het groene karakter te behouden, wordt gestreefd naar handhaving van zoveel mogelijk waardevolle bomen op de bouwvelden. Voor het gehele terrein geldt de rood-voor-groen regeling.



Omgekeerde integratie een mix van wonen, (zorg) voorzieningen, werken en recreatie



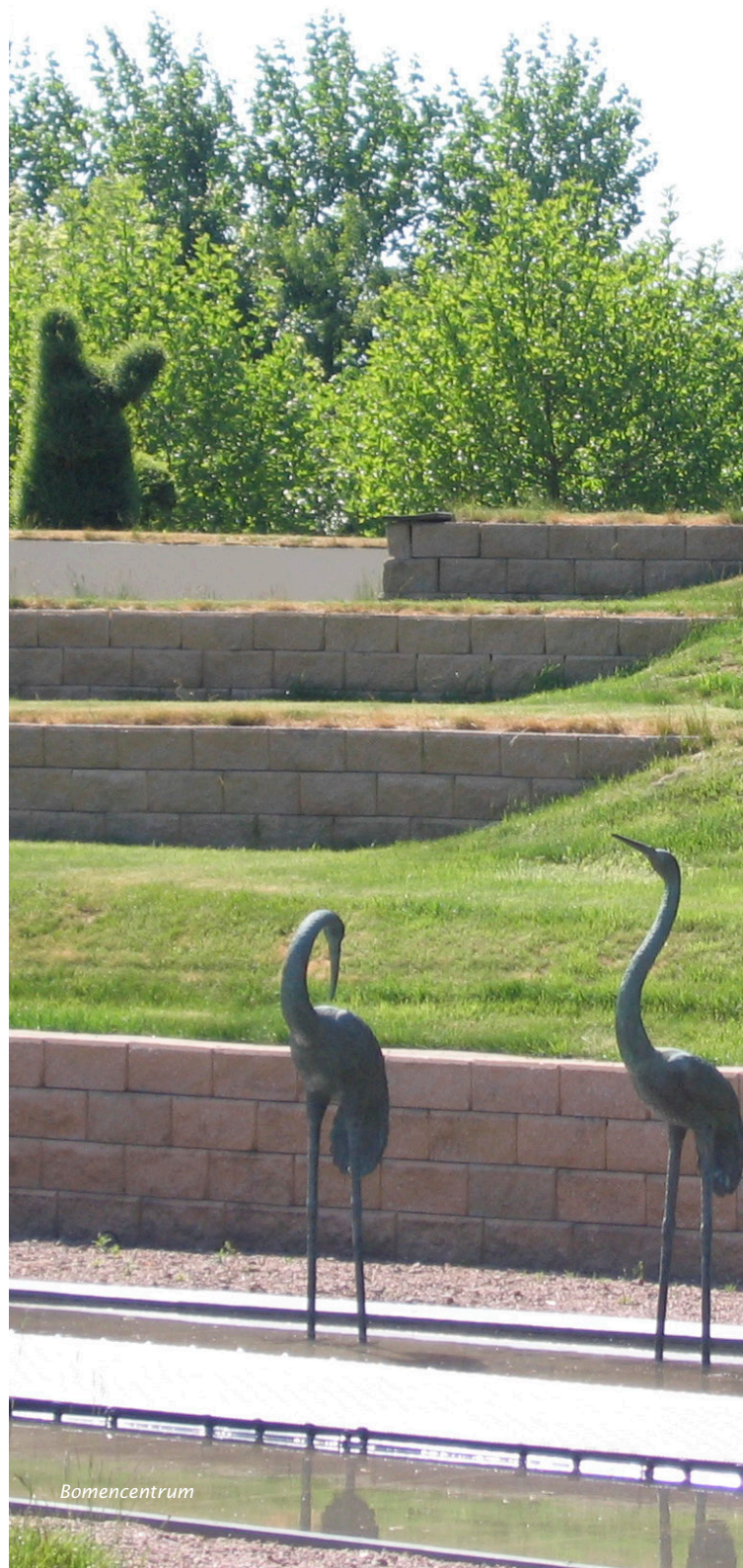
Sfeerbeeld centrum ruimte zorgvoorzieningen



Landschapelijk casco zorg voorzieningen

8.3 Bomencentrum

De uitbreiding van het Bomencentrum gaat hand in hand met natuurontwikkeling op het westelijke deel van de kavel. Deze natuurontwikkeling draagt bij aan de versterking van de ecologische verbindingen in het gebied. Een deel van de boomkwekerij is ingericht als showtuin ('ideeënpark'). De showtuin moet ten dienste (blijven) staan van de boomkwekerij. Doordat het Bomencentrum de gebouwen in de showtuin ook mag inzetten voor zakelijke bijeenkomsten, krijgt het Bomencentrum een meer publieke functie die gericht is op de zakelijke markt.



Bomencentrum

8.4 Boerderij de Zandheuvel

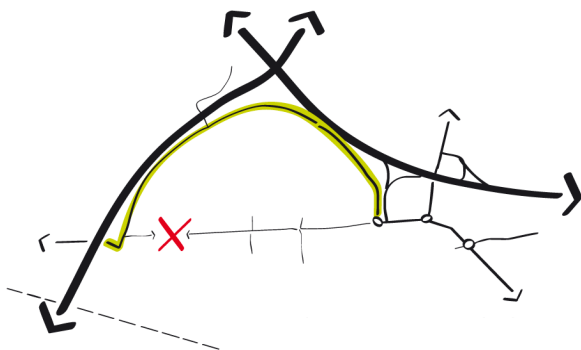
Het streven is om te zorgen dat de boerderij ook in de toekomst een vitaal en economisch gezond boerenbedrijf blijft. Zoveel mogelijk agrarische grond behoudt zijn agrarische bestemming. Doordat het weiland blijft, blijven ook de doorzichten vanaf de Zandheuvelweg naar het achterliggende coulisselandschap gehandhaafd.

Het erf van de boerderij ligt nu tegen een houtwal aan. Het betreft de bomenrij net ten noorden van het erf die onderdeel uitmaakt van de EHS. Dit decor van bomen blijft te allen tijde gehandhaafd. Het streven is om de landschappelijke inpassing verder te versterken door het aanplanten van bomen en/of een houtwal. De afstand tussen de boerderij en de Zandheuvelweg wordt ook in de toekomst zoveel mogelijk in stand gehouden. Het erf van de boerderij bestaat te allen tijde uit losse gebouwen en er worden regels gesteld aan de bebouwing op het erf. Ook de contouren van het gebied dat we het erf noemen zullen worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Een ander verbindend element waarnaar gestreefd wordt is de realisatie van een onderdeel van het rondje Drakenburgergracht in het noordoosten van het weiland



8.5 Zandheuvelweg

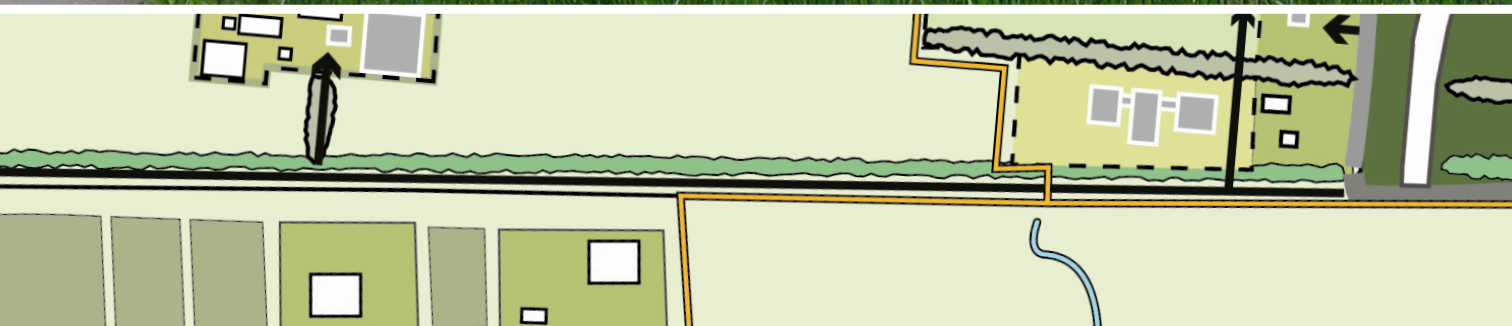
De Zandheuvelweg blijft ondanks zijn functieverlies een van de dragers van het gebied. Om dit te benadrukken wordt voorgesteld een doorlopende bomenrij aan de noordzijde van de weg aan te planten. Zoals eerder omschreven verliest de Zandheuvelweg zijn doorgaande karakter. Het doorgaande verkeer zal worden omgeleid via de Oud Eemnesserweg. De autoweg stopt ter plaatse van het nieuwe centrum van de zorgvoorzieningen. Het fietspad loopt door over het plein en blijft een belangrijke recreatieve route richting de westzijde van de A27.



Variant 1 Knip met ruime omleiding

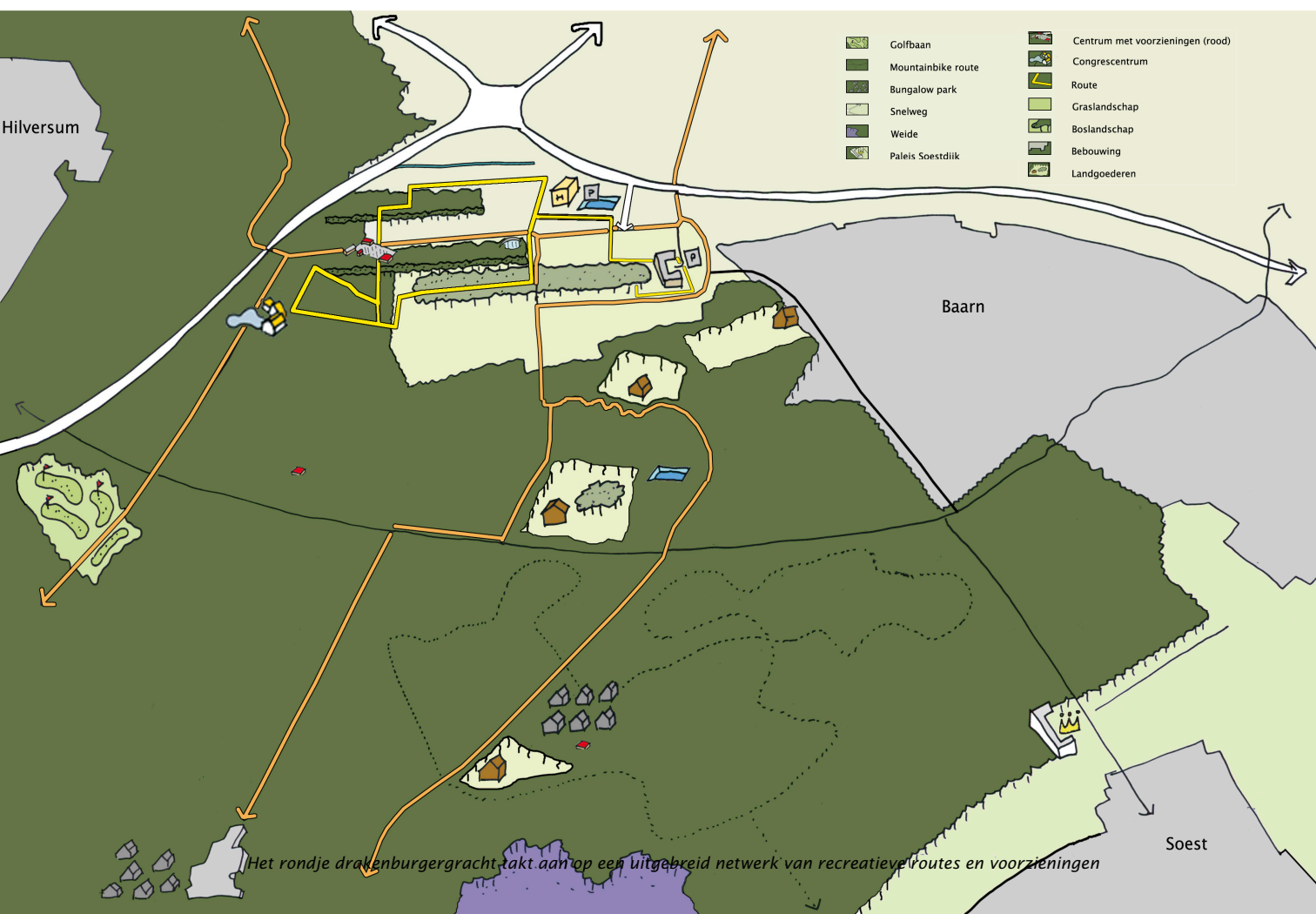
bron: Nieuwe Gracht

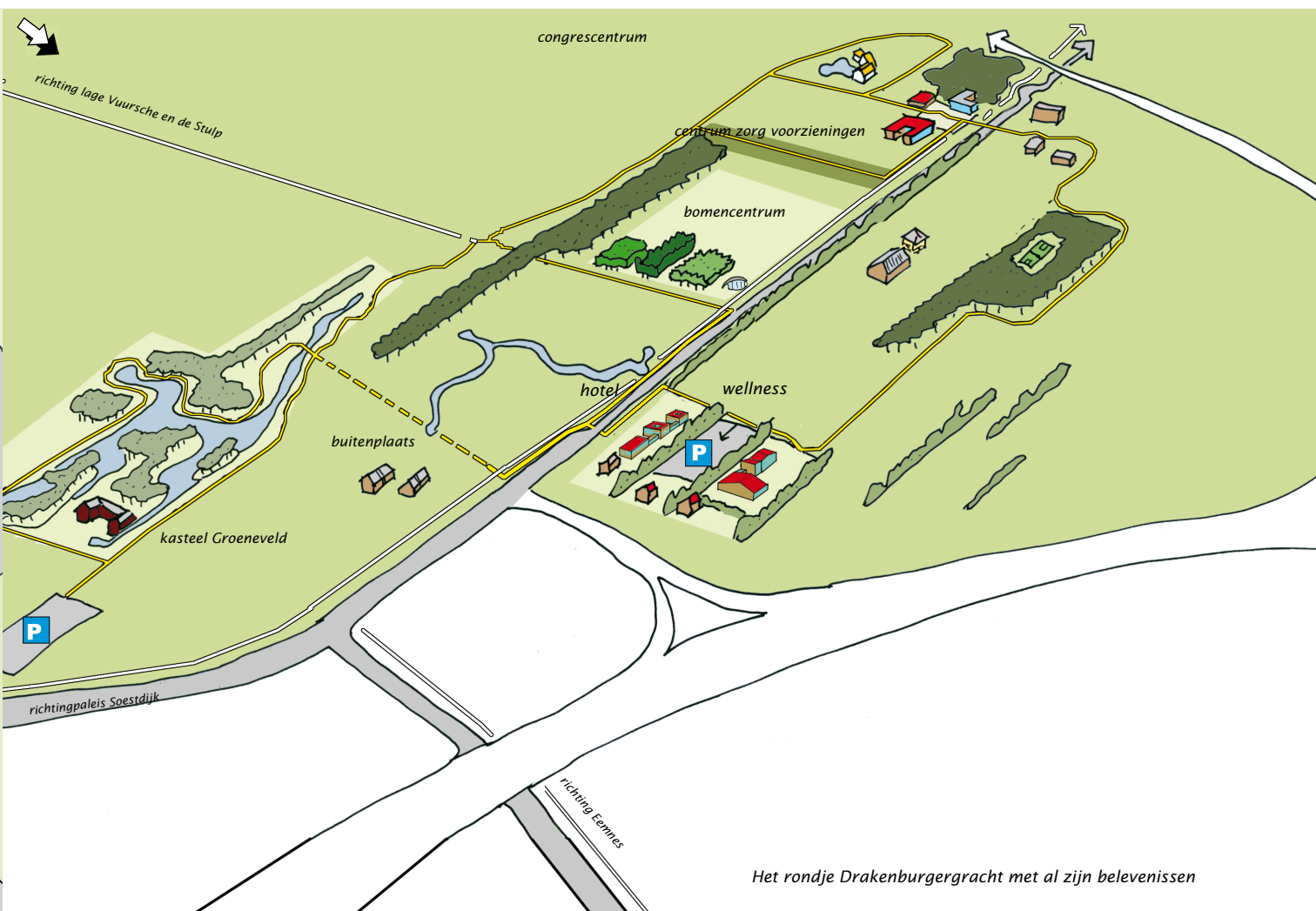




8.6 Het rondje Drakenburgergracht

De wandelroute het 'rondje Drakenburgergracht' sluit aan op de grotere recreatieve netwerken en start op de parkeerplaats van Hotel en Wellness. De parkeerplaats is daarmee een uitvalsbasis voor lange en korte recreatieve tochten in het gebied. Met name het hotel kan zich met publieke functies, zoals een tearoom of restaurant, richten op het wandelpad. De route loopt door en langs een verscheidenheid aan landschappen en bijzondere objecten. Op deze wijze worden de verborgen schatten in het gebied beleefbaar gemaakt voor de recreant of toevallige voorbijganger.





De gebiedsontwikkeling biedt kansen om van het gebied rondom de Drakenburgergracht weer een vitaal stukje platteland te maken met een sociaal-economische vitaliteit, een cultuurhistorische betekenis samen met natuurwaarde en een recreatief karakter.

De vitaliteit komt vooral tot stand door de toekomstwaarde van de aanwezige functies te vergroten. Momenteel hebben de aanwezige bedrijven een beperkt draagvlak door het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden. Alleen door duurzaam investeren en door het toevoegen van nieuwe, levenskrachtige functies kan achteruitgang van het gebied worden tegengegaan. Door het ontwikkelen van nieuwe grootschalige functies ontstaat er ruimte voor het realiseren van een ecologische verbinding over het terrein van de zorginstellingen. Dit leidt tot herstel van de cultuurhistorische landschappelijke lijnen en de aanleg van een nieuwe recreatieve route.

De belangrijkste ingrepen die van het gebied in de toekomst een vitaal gebied maken zijn hieronder per categorie opgesomd.

Sociaal economische vitaliteit

- Een aanvullend recreatief programma kan een belangrijke betekenis aan het gebied rondom de Drakenburgergracht geven.
- De ontwikkeling van de recreatieve voorzieningen van een hotel, een wellness en het centrum bij de zorginstellingen versterken de recreatieve betekenis van het gebied.
- Omdat de beoogde ontwikkelingen ook leiden tot een verbetering van de fietsverbinding tussen Hilversum en Baarn, kan Baarn wellicht aangesloten worden op het fietsroutenetwerk 'Heel de Heuvelrug'.
- Ook is er de ambitie van de twee aanwezige zorginstellingen om op het gebied van wonen en zorg te gaan samenwerken, hiermee invulling te geven aan de omgekeerde integratie en op deze manier het gebied straks zijn betekenis te geven.
- Door beide instellingen aan weerszijden van de Zandheuvelweg te verbinden, ontstaat er de mogelijkheid aan de Zandheuvelweg een centrum te maken. Een pleinruimte waar mogelijk ook kleinschalige recreatieve voorzieningen kunnen komen.
- Het hotel kan bijdragen aan de gewenste omgekeerde integratie door samenwerking met de zorginstellingen op het gebied van werk-/dagbesteding ?

Vitale natuur

- Een duurzame ecologische verbinding tussen bosgebieden ten oosten en ten westen van de A27.
- Met de aanleg van een korte en een lange wandelroute wordt het landelijke gebied rondom de Drakenburgergracht toegankelijk gemaakt voor de recreant en verbonden met het netwerk van lange afstand fiets- en wandelroutes in de regio.
- De zuidzijde van zorginstelling Amerpoort komt volledig beschikbaar voor versterking van de EHS en de 'Groene Schakel'.
- Bestaande natuurwaarden worden ingepast.

Vitaal landschap en cultuurhistorie

- De kwaliteiten van de bestaande landschappelijke structuren blijven ook in de toekomst leesbaar.
- De kenmerkende landschappelijke lijnen worden hersteld en versterkt.
- Het smaller worden van het doorzicht naar het halfopen landschap nabij zorg, Hotel en Wellness wordt zoveel mogelijk beperkt. Dit wordt o.a. gerealiseerd door het toegankelijk maken door middel van een wandelroute ter plaatse, waardoor de doorzichten en het achterliggende gebied beleefbaar worden gemaakt.



10. HOE VERDER

Deze 'aanvulling gebiedsvisie Drakenburgergracht – recreatieve ontwikkelingen' is gemeentelijk beleid, op basis waarvan een bestemmingsplan wordt opgesteld. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal deze 'aanvulling van de gebiedsvisie' vrijwel volledig worden overgenomen, zodat in de planologische procedure goed wordt vastgelegd welke de afwegingen en voorwaarden zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. Belangrijke onderdelen worden overgenomen in de regels van het bestemmingsplan, zodat de visie waar nodig een juridisch bindende vertaling krijgt.

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Baarn wordt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak en kan een ieder een inspraakreactie indienen. Conform artikel 3.1.1 Bro wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan de overlegpartners gestuurd. Op die manier kunnen ook de overlegpartners reageren. Vervolgens zullen de inspraakreacties beantwoord worden en zal door de gemeenteraad een besluit genomen worden over het vervolgen van de bestemmingsplanprocedure.

Als er vervolgens een bouwaanvraag wordt ingediend, wordt die indirect getoetst aan de randvoorwaarden uit de gebiedsvisie. Het nog te maken beeldkwaliteitplan, dat een gedetailleerdere vertaling van deze randvoorwaarden uit deze gebiedsvisie is, zal als basis dienen voor het bestemmingsplan en de bouwregels van de welstandsnota waaraan de bouwplannen worden getoetst. Daarnaast worden de plannen van de ondernemers begeleid in een interactief supervisieproces waarin de kwaliteit van het landschap en de architectuur worden bewaakt.

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Baarn

Ontwerpteam:

Jeroen Leemans, caitlin Comrie,
Sander de Knegt, Ronald Dijkma
en Erik Akerboom

HKB stedenbouwkundigen

Lida Bode en Jan Henk Timmerman

Gemeente Baarn**Beeldmateriaal:**

HKB stedenbouwkundigen
tenzij anders vermeld

Vormgeving en eindredactie:

HKB stedenbouwkundigen

Teksten:

HKB stedenbouwkundigen
Gemeente Baarn

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

