



inlichtingen bij de heer J.H. Timmerman
doorkiesnummer (035) 548 17 29
ons kenmerk jtn/PLOW/ 15.04611
datum

26 MEI 2015

onderwerp Kernrandzonevisie en wellnesscentrum
Drakenburgergracht
portefeuillehouder T.G.W. Jansma

Aan
de leden van de raad van de gemeente Baarn
en de steunfractieleden

Geachte leden van de raad en steunfractieleden,

In onze brief van 20 mei 2015, kenmerk jtn/PLOW/15.04473, hebben wij u voorgesteld om ons voorstel over de kernrandzonevisie in te trekken. Wij hebben in deze brief tevens aan u voorgesteld om ons voorstel voor het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan "Wellnesscentrum Drakenburgergracht" deze maand wel te behandelen. Het nu los koppelen van de besluitvorming is in voornoemde brief en bij monde van de portefeuillehouder tijdens de debatvergadering van 20 mei 2015 toegelicht. Over het voorgestelde proces bleek verdeeldheid te bestaan. Er is besloten hierop terug te komen in uw vergadering van 27 mei 2015. Voor de behandeling op 27 mei willen wij met deze brief een schriftelijke aanvulling en verduidelijking verstrekken.

Gelet op de beraadslaging op 20 mei 2015 willen wij in deze brief graag op drie onderwerpen terugkomen te weten:

- De besluitvorming op 18 februari 2015;
- De vragen over de verkeersafwikkeling en
- De te verwachten consequentie voor de initiatiefnemer.

Voor dit laatste onderwerp hebben wij een schriftelijke reactie ontvangen van BMG Vastgoed die als bijlage bij deze informatiebrief is gevoegd.

Besluitvorming over verzoek ontwikkeling wellnesscentrum op 18 februari 2015

Om te komen tot de ontwikkeling van een wellnesscentrum heeft de initiatiefnemer een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing laten opstellen. Wij zijn van oordeel dat deze ruimtelijke onderbouwing een goede basis geeft voor het opstellen van een (voorontwerp) bestemmingsplan. Wij hebben voor uw besluitvormende vergadering op 18 februari 2015 aan u voorgesteld om ook hiermee in te stemmen en op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een bestemmingsplan voor te bereiden.

Wij hadden voor de vergadering op 27 mei voorgesteld om het in procedure brengen van het voorontwerpplan te koppelen aan de vaststelling van de kernrandzonevisie. Helaas blijkt nu dat, op een geheel ander onderdeel van de kernrandzonevisie, er vragen liggen van de provincie Utrecht waar wij meer tijd voor moeten nemen om een volledige provinciale instemming op de visie te verkrijgen. Het zal duidelijk zijn dat dit een onverwachte wending geeft aan de beoogde procedure voor het wellnesscentrum. De initiatiefnemer voor een wellnesscentrum wordt nu geconfronteerd met een mogelijk forse vertraging van de procedure.



Wij vinden dit een buitengewoon spijtige ontwikkeling. Hierbij willen wij ook niet onvermeld laten dat de provinciale reactie op de visie in zijn algemeenheid en zeker op het punt van de goede inpassing van het wellnesscentrum juist zeer positief is. Daarnaast hebben wij bij ons voorstel zoals verwoord in de brief van 20 mei 2015 ook betrokken de grote instemming die er geweest is om een (voorontwerp)bestemmingsplan te laten voorbereiden. Zoals blijkt uit de besluitenlijst was er op 18 februari 2015 een vrijwel unanieme instemming met het plan (1 tegenstem).

Dit zijn naar ons oordeel belangrijke overwegingen om de koppeling van het voorontwerpplan met het vaststellen van de kernrandzonevisie in tijd naar voren te schuiven om oponthoud van de bestemmingsplanprocedure in dit stadium te voorkomen. Juridisch gezien is dit ook mogelijk, zo heeft ook de provincie ons bevestigd. Dit laat overigens onverlet dat ook wij van oordeel zijn dat zo snel als mogelijk is de behandeling van de visie op de agenda van de raad moet terugkomen. Wij zullen hiervoor een uiterste inspanning doen richting provincie en Bomencentrum en u ook op de hoogte houden als hierin belangrijke ontwikkelingen zijn te melden.

Verkeerskundige aspecten

Tijdens de behandeling op 20 mei 2015 zijn er door enkele raadsleden vragen gesteld over de ontwikkelingen van het verkeer in dit gebied.

Op basis van de te verwachten bezoekersaantallen en met inbegrip van een beperkt geschat aantal gebruikers van het openbaar vervoer (10 %) komt het aantal verkeerbewegingen uit op ca. 500 verkeersbewegingen per dag. De ervaring leert dat bij een wellnesscentrum over het algemeen tweemaal per dag een bezoekersgroep is. Dit betreft een ochtendgroep (en begin van de middag) en de middag- en avondgroep. Dat vertaalt zich in de volgende verkeersbewegingen: in de ochtend komen ongeveer 140 auto's aan (110 bezoekers en 30 personeel). Rondom het middaguur vertrekken vervolgens 110 auto's en komen er ook weer 110 aan. Aan het einde van de dag vertrekken 140 auto's. Deze verkeersbewegingen vinden voor een belangrijk gedeelte plaats buiten de spitsuren.

De Oud Eemnesserweg kent op dit moment een verkeersintensiteit van iets minder dan 900 motorvoertuigen per dag. Met het extra verkeer vanwege het wellnesscentrum komt die intensiteit op circa 1400 motorvoertuigen per dag. De toename vindt alleen plaats op een kort gedeelte van de Oud Eemnesserweg bij de aansluiting met de Zandheuvelweg. Ook na deze toename mag deze weg nog steeds als een rustige weg worden gekenschetst en zijn er geen redenen om ingrijpende maatregelen te treffen.

Voor dit bedoelde gedeelte van de Oud Eemnesserweg zijn wel herstelwerkzaamheden op korte termijn nodig en hieraan willen wij met de komst van een wellnesscentrum (zo mogelijk) gelijktijdig ook een kleine wegverbreding aanleggen. Wij hebben dit in de onderhandelingen met BMG betrokken en zijn overeengekomen dat deze kosten voor de verbreding voor rekening komen van BMG. In een anterieure overeenkomst leggen wij dit vast.

Zeer recent is de intensiteit gemeten van het verkeer op de Zandheuvelweg. Daarbij blijkt dat in westelijk richting gemiddeld op een werkdag ruim 4100 motorvoertuigen rijden en in oostelijke richting ruim 3900. De intensiteit komt hiermee totaal op circa 8000 motorvoertuigen per dag.



In de weekenden liggen deze cijfers op respectievelijk ruim 2700 en ruim 2500. Samen geeft dit circa 5200 motorvoertuigen per dag. Voor een weg als de Zandheuvelweg met de allure van een provinciale weg, (vrijliggend fietspad, brede bermen en rijstroken) is deze intensiteit laag te noemen. Ter vergelijking: de Amsterdamsestraatweg kent een intensiteit van ruim 22.000 motorvoertuigen per dag.

Als wij voor de Zandheuvelweg hierbij ook betrekken de ontwikkelingen van de nieuwe woonwijk in het gebied Anna's Hoeve in de gemeente Hilversum dan betekenen de nieuwste en bijgestelde plannen met een verlegging van de Weg over Anna's Hoeve in zuidelijke richting, dat deze weg veel minder van betekenis is voor de nieuwe woonwijk dan in de eerste plannen. Ook op termijn zijn er hoegenaamd geen gevolgen voor de intensiteit op de Zandheuvelweg. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de verbreding van Rijksweg A1 naar verwachting een reducerende invloed heeft voor de Zandheuvelweg. Dit overziende stellen wij vast dat de ontwikkeling van het wellnesscentrum en de nieuwe woonwijk in Hilversum geen zorgwekkende effecten hebben voor de verkeersafwikkeling.

Voor de volledigheid vermelden wij nog dat wij in overleg met de provincie voorbereidingen treffen voor een verkeersonderzoek, gericht op de verkeersafwikkeling ter plekke van de Escher rotonde, Amsterdamsestraatweg en Drakenburgerweg. De autonome verkeersgroei, de ontwikkelingen op het bedrijventerrein De Noordschil en in het gebied Drakenburgergracht (zoals ook de pannenkoekenboerderij, conferentiecentrum Drakenburg) geven ons aanleiding om te pleiten voor een breed opgesteld verkeersonderzoek. De planning is er op gericht om dit najaar hiervoor een plan van aanpak gereed te hebben. Binnen de kerndoelstellingen van de kernrandzonevisie (nieuwe "rode" initiatieven dienen ook een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied) speelt steeds de randvoorwaarde van een goede verkeersafwikkeling. Per ontwikkeling zal de initiatiefnemer dit moeten aantonen en zullen wij dit beoordelen.

Mogelijk consequenties van een vertraging bij de planologische procedure

BMG Vastgoed heeft ons na de vergadering van 20 mei 2015 per mail een reactie gestuurd. Wij hebben voor de volledigheid deze brief toegevoegd aan deze informatiebrief. Kernpunt in de brief van BMG is naar onze mening dat bij uitstel van de besluitvorming een mogelijke vaststelling eind december 2015 niet meer mogelijk is en als gevolg hiervan de deadline voor grondverwerving door BMG niet wordt gehaald. Hiermee komt, zo schrijft BMG, de verkregen positie te vervallen en komt het gehele initiatief op losse schroeven te staan.

Voor wat betreft de planologische procedure is de veronderstelling juist: Het vaststellen van het bestemmingsplan in december 2015 is alleen mogelijk als door u in de vergadering van 27 mei het voorontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven voor de inspraak en het vooroverleg. Iedere maand dat de besluitvorming hierover later komt betekent ook dat de mogelijke vaststelling met eenzelfde termijn gaat doorschuiven. Met de aanstaande zomervakantieperiode betekent uitstel naar verwachting zeker een vertraging van 3 tot 4 maanden. De unieke kans voor Baarn om een forse toename van het aantal arbeidsplaatsen te verkrijgen dreigt hiermee verloren te gaan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het wellnesscentrum circa 100 formatie-eenheden zal genereren.

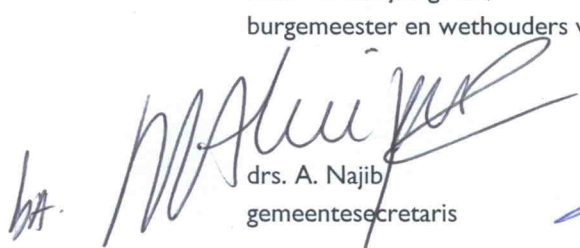


Tenslotte

Met verwijzing naar onze brief van 20 mei 2015 en de informatie zoals beschreven in deze informatiebrief stellen wij aan u voor om op 27 mei in te stemmen met het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan om een wellnesscentrum planologisch mogelijk te maken. Wij realiseren ons dat deze brief pas kort voor de vergadering aan u wordt aangereikt maar gelet op de korte periode tussen beide vergaderingen vertrouwen wij er op dat u hiervoor begrip heeft.

Wij hopen en verwachten hiermee een bijdrage te hebben geleverd voor een goede afweging van ons voorstel.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. A. Najib
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester

Bijlagen:

- Brief BMG over ontwikkeling wellnesscentrum

Kopie:

- Griffier



B.M.G. VASTGOED B.V.

Gemeente Baarn

T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Stationsweg 18
3743 EN BAARN

Referentie: DE/AB

Hoorn, 26 mei 2015

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van mijn bezoek aan de raadsvergadering van 20 mei jl. willen wij graag onze zorgen delen over het huidige verloop van het bestemmingsplanwijzigingstraject in de gemeente raad. Wellicht ten overvloede, maar toch willen wij u er graag op wijzen dat in de overeenkomst voor de aankoop van de gronden duidelijk een deadline staat. Deze heeft als einddatum 31 december 2015. Dit houdt in, dat wanneer wij voor eind december geen definitief gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan hebben, de aanspraak op deze gronden dus verval. Wanneer door de raad nu wordt besloten de inspraak procedure niet te starten wordt deze deadline nooit gehaald.

Dit is voor BMG een reden om per direct te stoppen met het wellness project in Baarn.

Wij zijn reeds lange tijd in de gemeente Baarn bezig om een wellness centrum tot ontwikkeling te brengen. Het zou toch erg zonde zijn, wanneer dit hele traject op losse schroeven komt te staan. Een unieke mogelijkheid voor een grote economische impuls en de creatie van vele banen zou dan verloren gaan.

Vertrouwende u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd aan de behoefte voor een positieve stemming in de raad van Baarn, verblijf ik,

met vriendelijke groet,
B.M.G. Vastgoed B.V.

A.R.S.P. Borgeld