



*inlichtingen bij Patrick Schrijver*

Fractie Lijst Schouten  
De heer T. Schouten

*doorkiesnummer (035) 548 16 11*

*uw kenmerk*

*ons kenmerk 1008113*

*datum 29 augustus 2024*

*Portefeuillehouder(s) Wethouder Veldhuizen*

*onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen Lijst Schouten  
Wellness centrum Drakenburgergracht*

Geachte heer Schouten,

Op 16 juli jl. heeft u [schriftelijke vragen](#) gesteld aan het college over de stand van zaken van het Wellness centrum Drakenburgergracht. Met deze brief worden de vragen beantwoord.

Voordat wij tot de beantwoording van de vragen overgaan willen wij aangeven dat we het betreuren dat het proces door externe factoren zo lang heeft geduurd, ondanks de druk die de raad in het verleden op dit dossier heeft ervaren.

#### **Vraag 1**

**Wat is de status van de beoogde ontwikkelingen (Wellness centrum) aan de Oud Eemnesserweg?**

#### **Antwoord**

Voordat wij voor u de huidige stand van zaken uiteenzetten willen wij eerst aangeven hoe de vergunningverlening tot nu toe tot stand is gekomen. De oorspronkelijke omgevingsvergunning stamt uit 2017. In de omgevingsvergunning van 2017 is een aantal aanvullende voorwaarden over constructiegegevens en het brandveilig gebruik van het pand opgenomen. Door de aanwezigheid van een ransuil is er pas in 2018 ontheffing gekomen vanuit de Provincie voor het kappen van de bomen.

Nadat de omgevingsvergunning in 2017 is afgegeven is er in de tussentijd meermaals contact geweest met de vergunninghouder. Er is navraag gedaan naar de stand van zaken en de uitvoeringsplanning. Door de vergunninghouder is aangegeven dat zij bezig waren met de ontwikkeling van meerdere wellnesscentra op diverse locaties en dat zij nog niet toe waren aan de realisatie van de locatie in Baarn. In de coronatijd speelden voor de vergunninghouder ook nog andere overwegingen.

In 2023 is er intensief contact geweest met de door de vergunninghouder ingehuurd architect. Zij hebben het verzoek ingediend om de eerder verleende vergunning uit 2017 te wijzigen. De reden



hiervoor is het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in het ontwerp. Deze maatregelen waren noodzakelijk omdat het inmiddels niet meer mogelijk was om de benodigde energieaansluiting voor het pand te verkrijgen. Dit heeft geleid tot een nieuw ontwerp waarmee de wellness volledig zelfvoorzienend kan functioneren. Deze wijzigingen zijn zowel ambtelijk als door de welstandscommissie positief beoordeeld.

Op 21 december 2023 heeft de initiatiefnemer een nieuwe vergunningaanvraag ingediend om de beoogde wijzigingen door te voeren. De aanvraag is bewust vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. De aanvraag was op dat moment nog onvolledig. Inmiddels is de aanvraag aangevuld en wordt deze inhoudelijk behandeld. Naar verwachting kan de ontwerpbeschikking in het eerste kwartaal van 2025 ter inzage worden gelegd. Hierna kan de definitieve beschikking worden opgesteld.

Omdat er erg veel aanvragen bij de afdeling vergunningen liggen moeten er gezien de beschikbare capaciteit soms keuzes gemaakt worden. Gezien de noodzaak om woningen te realiseren is ervoor gekozen om de aanvragen die zien op het toevoegen van één of meer woningen prioriteit te geven. Dit heeft helaas gevolgen voor de doorlooptijd van bijvoorbeeld een aanvraag voor het realiseren van een Wellness centrum.

#### **Vraag 2**

**Wanneer verwacht u dat er gebouwd gaat worden?**

#### **Antwoord**

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij zo spoedig mogelijk na het verlenen van de vergunning willen beginnen met de uitvoering.

#### **Vraag 3**

**Wanneer besluit het college dat de grond beter een andere bestemming (wonen) kan krijgen? Is dit überhaupt een optie?**

#### **Antwoord**

De vergunningaanvraag die momenteel in procedure is zal worden afgehandeld. Daar wij er van uitgaan dat deze aanvraag zal worden vergund (en daarna gerealiseerd) wordt er niet gekeken naar eventuele andere functies op het terrein, zoals woningbouw.

Op uw vraag of woningbouw op deze locatie überhaupt een optie is kunnen wij u het volgende aangeven:

Dit begint met de bereidheid van de grondeigenaar om naar een andere functie op het terrein te kijken. Dat is niet het geval, men wil de wellness op deze locatie realiseren, overeenkomstig het daarvoor opgestelde bestemmingsplan.

Mocht er toch naar een woonfunctie op het betreffende terrein worden gekeken dan dient in het kader van haalbaarheid ook te worden gekeken naar de mogelijkheden binnen ons eigen beleid (de Kernrandzonevisie Drakenburgergracht) en het Provinciale beleid (de Omgevingsverordening). Beide beleidsstukken sluiten woningbouw in het buitengebied op dit moment uit.



#### **Vraag 4**

**Wanneer verloopt een gewijzigd bestemmingsplan, als aantoonbaar is dat er sinds 2015 niks over nauwelijks iets is gebeurd op het perceel?**

#### **Antwoord**

Een bestemmingsplan verliest zijn werkingskracht niet. Daarnaast is het bestemmingsplan per 1 januari jl. onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Baarn.

Een bestemmingsplan kent geen uitvoeringsplicht, het uitblijven van een uitwerking doet derhalve niets met de werkingskracht van het bestemmingsplan. Indien er geruime tijd geen uitvoering wordt gegeven aan een verleende omgevingsvergunning kan het college overgaan tot intrekking van de omgevingsvergunning. Dit is om realisatie van bouwwerken tegen te gaan die in het verleden zijn vergund op basis van inmiddels gewijzigde wet- en regelgeving. Hier is in het onderhavige geval geen sprake van gezien er een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag is ingediend die op basis van de geldende wet- en regelgeving moet worden beoordeeld.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld  
gemeentesecretaris

M.R. Veldhuizen  
locoburgemeester

#### **Kopie:**

- Leden van de raad van de gemeente Baarn en steunfractieleden
- Griffier



## Schriftelijke vragen aan het college



Datum: 16-7-2024
Onderwerp : Wellness centrum Drakenburgergracht
Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen te beantwoorden: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wat is de status van de beoogde ontwikkelingen (Wellness centrum) aan de Oud Eemnesserweg?</li><li>2. Wanneer verwacht u dat er gebouwd gaat worden?</li><li>3. Wanneer besluit het college dat de grond beter een andere bestemming (wonen) kan krijgen? Is dit überhaupt een optie?</li><li>4. Wanneer verloopt een gewijzigd bestemmingsplan, als aantoonbaar is dat er sinds 2015 niks over nauwelijks iets is gebeurd op het perceel?</li></ol>
<p>Toelichting:</p> <p>Reeds in mei 2015 is er na forse druk van ontwikkelaar BMG een besluit genomen in de gemeenteraad voor het wijzigen van het bestemmingsplan tbv het realiseren van een Wellness centrum aan de Oud Eemnesserweg ook wel Drakenburgergracht genoemd<sup>1</sup>. Behoudens het plaatsen van een aantal stelconplaten en een zeecontainer is er weinig tot niets gebeurd. Hierover heb ik in 2018 en 2019 schriftelijke vragen gesteld en in 2021 nog eens mondelinge vragen, met als resultaat 0 (nul).</p> <p>Daarom nog maar eens schriftelijke vragen met als bedoeling of er wordt op zeer korte termijn begonnen (en doorgezet) met het realiseren van een Wellness centrum, of de raad geeft het college straks door middel van een motie de opdracht eventueel gewijzigd bestemmingsplan in te trekken, of in een uiterst geval over te gaan tot onteigening.</p>
Ondertekening en naam formele indiener, Tino Schouten Lijst Schouten
Bijlagen <ul style="list-style-type: none"><li>• Bijlage I: Brief van B.M.G. Vastgoed B.V. aan college van Burgemeester en Wethouders d.d. 26-05-2015</li><li>• Bijlage II: Raadsinformatiebrief Kernrandzonevisie en wellnesscentrum (d.d. 26-05-2015)</li></ul>

<sup>1</sup> <https://baarn.raadsinformatie.nl/vergadering/140335>



**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 vervalt. 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



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.

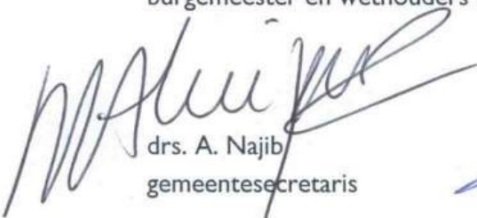


### Tenslotte

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,

ba. 

drs. A. Najib  
gemeentesecretaris



M.A. Röell  
burgemeester

### Bijlagen:

- Brief BMG over ontwikkeling wellnesscentrum

### Kopie:

- Griffier