

Ruimtelijk kader toekomst Wintertuin

Januari 2016

I. Beleid

- a. Provinciaal beleid
- b. Gemeentelijk beleid
2. Gevolgen van het project
 - a. Ruimtelijk (stedenbouwkundig en/of landschappelijk)
 - b. Functioneel
 - c. Verkeer en parkeren
 - d. Bodem
 - e. Geluid
 - f. Milieuzonering
 - g. Luchtkwaliteit
 - h. Externe veiligheid
 - i. Water
 - j. Cultuurhistorie en archeologie
 - k. Ecologie, groen, natuur en landschap
 - l. Politiekeurmerk Veilig Wonen (n.v.t.)
 - m. Overige belemmeringen: leidingen, kabels, riolering
3. Beeldkwaliteit / Welstand (indien van toepassing)
4. Motivering medewerking afwijking van het bestemmingsplan
5. Economische uitvoerbaarheid
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ia. Provinciaal beleid

Voor de Wintertuin is het provinciaal beleid dat is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van belang. De rol van de provincie is terughoudend daar waar het stedelijk gebied betreft, maar een uitzondering geldt voor de vestiging van kantoren en voor de cultuurhistorische hoofdstructuur.

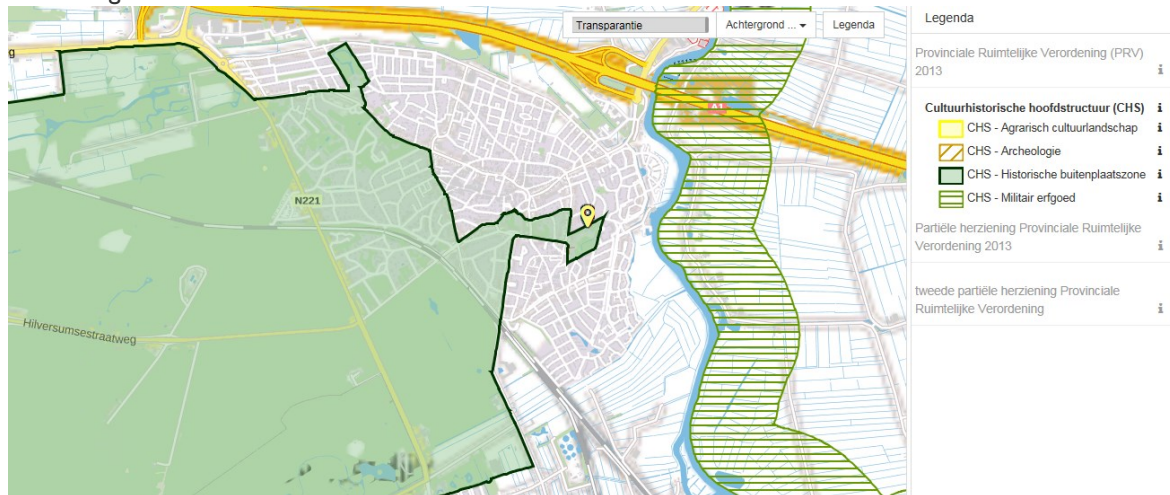
Ten aanzien van kantoren geldt dat geen nieuwvestiging is toegestaan. Onder kantoren vallen echter niet kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bvo van 1500m². De oppervlakte van de Wintertuin bedraagt ongeveer 750m². Daarmee is de vestiging van een zelfstandig kantoor in de Wintertuin niet in strijd met het provinciaal beleid.

De locatie maakt deel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur, meer specifiek de 'historische buitenplaatszone'. Het uitgangspunt van het provinciaal beleid voor deze zone is behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing. De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

- Samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- De zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- De kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

Het Cantonspark met de Wintertuin ligt in de buitenplaatszone van de Laagte van Pijnenburg. De omschrijving daarbij is als volgt:

“In het noordelijke deel van de Heuvelrug ligt de Laagte van Pijnenburg, een buitenplaatsenzone langs een oude turfvaart (Praaggracht/Pijnenburgergrift) en de Amsterdamsestraatweg en Hilversumsestraatweg. Vanaf midden zeventiende eeuw hebben Amsterdammers hier hun buitenplaats gesticht. Lage Vuursche ontstond omstreeks 1640 als kleine nederzetting rond Drakenstein. Met de komst van de Oranjes (Paleis Soestdijk) kreeg het gebied vorstelijke allure. De buitenplaatsen liggen grotendeels op de strookverkavelingen van de oudere hoogveenontginningen, waarvan de richting is bepaald door de stuwwallen. Rechte lanenstelsels met houtwallen, oorspronkelijk georiënteerd op omliggende kerktorens, doorsnijden de bossen. Kenmerkend voor de Laagte van Pijnenburg zijn de veel voorkomende combinatie van classicistische en landschappelijke aanleg, de compacte en duidelijk van omliggende bossen begrensde parkaanleg, en het zicht op het hoofdhuis vanaf de ontsluitingsas.”



Ib. Gemeentelijk beleid

Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030

De trits ‘Vorstelijk - duurzaam – kwaliteit’ zorgt voor samenhang in de kenmerken van de Baarnse Identiteit, beschreven in de Toekomstvisie. Deze drie begrippen kunnen worden ingezet en doorvertaald als toetssteen voor beleid en ontwikkelingen en als aanjager van initiatieven, zoals voor de Wintertuin.

In de Structuurvisie is het Cantonspark aangeduid als een bestaande kwaliteit van groene vertoefplekken als structuurdrager in de bestaande groenstructuur. Waar het gaat om nieuwe ontwikkelingen is het Cantonspark aangemerkt als van bijzondere educatieve en natuurwetenschappelijke waarde. Beoogd wordt om de Pekingtuin en het Cantonspark passende aanvullende functies te geven. De Wintertuin is niet specifiek benoemd.

Coalitieakkoord ‘Samen in Baarn, krachtig bestuurd’

In het coalitieakkoord is de richting aangegeven waar de coalitie met de Wintertuin naartoe wil: “In overleg met omwonenden en andere betrokkenen (o.a. de Stichting Vrienden van het Cantonspark) willen we het Cantonspark zoveel als mogelijk is in oude luister herstellen. Voor de Wintertuin willen we een passende bestemming vinden, met het oog op een duurzame instandhouding van de kas.”

Bestemmingsplan

Voor de Wintertuin is nog bestemmingsplan Oosterhei van kracht. De kas heeft hierin de bestemming ‘Cultureel, educatief centrum’. Toegelaten zijn culturele en educatieve doeleinden, alsmede behoud, versterking of herstel van de cultuur-historische waarde van de bebouwing. Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten: galerie- en tentoonstellingsruimten, cursusruimten, bijgebouwen, de bijbehorende ontsluitingsverhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Horeca-activiteiten zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt zijn aan en dienen ter ondersteuning van de culturele en educatieve doeleinden. Een initiatief hoeft niet binnen deze bestemming te passen. Het college mag hiervan afwijken. De initiatiefnemer moet wel aantonen wat de gevolgen zijn van de nieuwe functie op de omgeving. De functieverandering dient

goed gemotiveerd te zijn. Voor het wijzigen van de functie moet een planologische procedure worden gevolgd, voordat definitieve besluitvorming daarover kan plaatsvinden.

2. Gevolgen van het project

2a. Ruimtelijk

Bij eventuele wijzigingen in of aan de kas dient de samenhang tussen park en gebouw behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt.

2b. Functioneel

De Wintertuin is gebouwd als plantenkas. Daar leent het gebouw zich dus ook het beste voor. Voor elke andere functie dient de kas te worden aangepast om een redelijk verblijfsklimaat te kunnen realiseren. Uit het provinciaal beleid volgt dat nieuwvestiging van kantoren niet is toegestaan, maar wel van kleinschalige zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak kleiner dan 1500 m². De Wintertuin is kleiner, namelijk ongeveer 750m². Op basis van het provinciaal beleid is vestiging van een zelfstandig kantoor in de Wintertuin dus toegestaan.

In het coalitieakkoord is benoemd dat beoogd wordt een passende bestemming te vinden met het oog op een duurzame instandhouding van de kas.

2c. Verkeer en parkeren

Voldaan moet worden aan de parkeernormennota.

Na de restauratie van de Wintertuin is in de Heemskerklaan extra parkeercapaciteit gerealiseerd. Er zijn nu 72 parkeerplekken voor 26 woningen. Dat betekent dat er in de huidige situatie een overcapaciteit is van minimaal 25 (op werkdagen 's avonds) tot maximaal 50 (op werkdagen overdag) parkeerplekken. Wordt de Wintertuin overdag gebruikt, dan zijn er dus 50 openbare parkeerplekken beschikbaar ten behoeve van parkeren voor de Wintertuin.

Er kunnen in de Abel Tasmanlaan nog 23 parkeerplaatsen worden aangelegd, maar dan moet ook eenrichtingverkeer worden ingesteld. Het heeft de voorkeur om de parkeerbehoefte met de huidige overcapaciteit op te vangen.

2d. Bodem

In principe vinden er geen bodemingrepen plaats. Als dit wel het geval is, moet er een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem worden gedaan.

2e. Geluid

Voldaan moet worden aan de maximale geluidnormen op de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Deze zijn:

Dagperiode (van 7.00 tot 19.00 uur): 50 dB(A);

Avondperiode (van 19.00 tot 23.00 uur): 45 dB(A);

Nachtperiode (van 23.00 tot 7.00 uur): 40 dB(A).

2f. Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer moet in nieuwe situaties rekening worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Vanuit bedrijven kan een bepaalde hinder uitgaan, zoals stof-, geur of geluidhinder. Hierbij horen richtafstanden; dit zijn minimale afstanden tussen een hinderveroorzakende inrichting en gevoelige functies, zoals wonen. De richtafstanden worden bepaald aan de hand van bedrijfstypen en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van deze afstanden wordt de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009) gehanteerd.

De afstand van de gevel van de Wintertuin tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt 24m. Dat betekent dat functies die in een hogere categorie dan milieucategorie 1 vallen, in principe niet zijn toegestaan. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10m, voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30m.

De Wintertuin ligt in een gebied dat aangemerkt wordt als een 'rustige woonwijk'. Dat betekent dat geen afwijking van de richtafstanden mogelijk is, tenzij die functies al onder de huidige bestemming mogelijk zijn. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, maar daar is in dit geval geen sprake van.

De locatie laat een functie met een richtafstand van 10 m toe. Hieronder vallen bijvoorbeeld kantoren (maar deze zijn vanwege het provinciaal beleid niet toegelaten) en horeca, zoals café, restaurant en (kleinschalig) congrescentrum, maar ook bepaalde vormen van dienstverlening, huisarts, consultatiebureau, bibliotheek, museum, atelier, kapper, schoonheidsinstituut, uitvaartcentrum.

Overigens zijn genoemde functies op grond van de milieuzonering weliswaar toelaatbaar, maar kunnen er andere randvoorwaarden zijn die de vestiging van een bepaalde functie in de weg staan, bijvoorbeeld omdat de parkeercapaciteit ontoereikend is.

2g. Luchtkwaliteit

De exploitatie mag geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

2h. Externe veiligheid

De exploitatie mag geen externe-veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

2i. Water

Er mogen geen bodemingrepen plaatsvinden die negatieve gevolgen hebben voor het grondwater.

2j. Cultuurhistorie en archeologie

De Wintertuin is een rijksmonument sinds 16 maart 1999. De beschrijving van de waarde is te raadplegen in het monumentenregister op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarde. Een vergunning is, vanwege de monumentale waarde, nodig voor elke bouwkundige of functionele wijziging aan het gebouw.

2k. Ecologie, groen, natuur en landschap

In principe mogen er geen wijzigingen plaats die gevolgen hebben voor ecologie, groen, natuur en landschap.

2m. Overige belemmeringen

Kabels, leidingen en de aanwezige riolering vormen geen belemmering voor een ander gebruik van de Wintertuin.

3. Beeldkwaliteit / Welstand

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Commissie voor welstand en monumenten adviseren het college bij functieverandering en bij verbouwingen. Bij verbouwingen wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4. Motivering medewerking afwijking van het bestemmingsplan

De motivering voor medewerking voor het afwijken van het bestemmingsplan is, als het aan de orde is, afhankelijk van de functie waarvoor van het bestemmingsplan afgeweken wordt.

5. Economische uitvoerbaarheid

Wat de financiële gevolgen zijn voor de gemeente is afhankelijk van de functie die de kas krijgt. Zowel voor de gemeente als voor de exploitant is het van belang om een financieel gezonde exploitatie na te streven.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De buurt wordt betrokken bij de exploitatie voor zover het ruimtelijk relevante aspecten betreft.