

GEMEENTE LAREN



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

GEMEENTE LAREN

Bestemmingsplan De Warrekam/Schering en Inslag

2247-3000
vastgesteld d.d. 30 juni 2010

TOELICHTING
REGELS
VERBEELDING

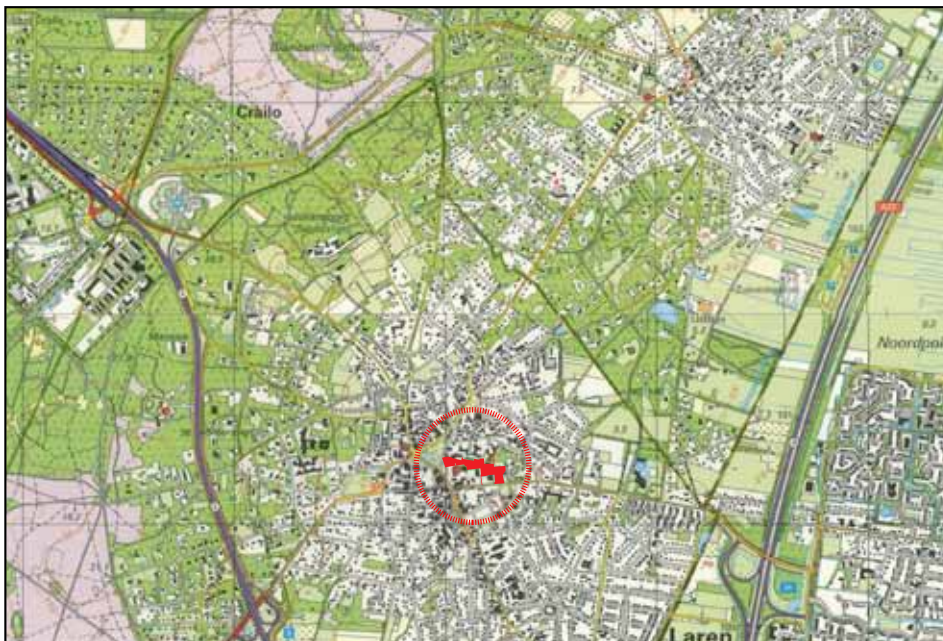
INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	De bij het plan behorende stukken	5
1.3	Situering en begrenzing plangebied	5
1.4	Een digitaal plan	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Europees beleid	7
2.3	Rijksbeleid	8
2.4	Provinciaal beleid	13
2.5	Gemeentelijk beleid	13
3.	ONDERZOEK	21
3.1	Algemeen	21
3.2	Historie / Ontstaansgeschiedenis plangebied	21
3.3	Archeologie	29
3.4	Waterparagraaf	31
3.5	Natuurtoets / Flora en Fauna	33
3.6	Bedrijven	34
3.7	Verkeer en parkeren	34
3.8	Geluid	34
3.9	Externe veiligheid	35
3.10	Luchtkwaliteit	36
4.	PLANBESCHRIJVING	39
4.1	Het plangebied	39
4.2	Verkeer en parkeren	41
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Planmethodiek	43
5.3	Verbeelding	43
5.4	Toelichting	43
5.5	Regels	43
6.	ECONOMISCHE ASPECTEN	47
7.	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	49
7.1	Kennisgeving en vooroverleg op grond van de Bro	49
7.2	Resultaten terinzagelegging (zienswijzen)	49

LITERATUURLIJST



figuur 1: plangebied bestemmingsplan De Warrekam / Schering en Inslag
BRON ondergrond; Gemeente Laren



figuur 2: ligging in Laren van plangebied bestemmingsplan De Warrekam / Schering en Inslag
BRON ondergrond; Topografische Kaart 1:15.000,

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan “De Warrekam/Schering en Inslag” voorziet in de juridisch-planologische regeling van het plangebied dat voorheen deel uitmaakte van het bestemmingsplangebied “Laren Centrum” (2006).

Het plangebied bevat het gebouw De Warrekam en de locatie Schering en Inslag en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht.

In dit bestemmingsplan wordt in het kader van de herontwikkeling van de gebouwen De Warrekam, Brink 29 en de locatie Schering en Inslag de juridisch-planologische regeling die is vastgelegd in het bestemmingsplan “Laren Centrum” gedeeltelijk herzien.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Warrekam/Schering en Inslag” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding NL.IMRO.0417.L001BPWSI-2121;
- Regels bestemmingsplan De Warrekam/Schering en Inslag.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen opgenomen. In de regels zijn voorschriften en bepalingen opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste verwerking van het plan. In de toelichting die het plan vergezelt zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeksresultaten alsmede een beschrijving van de planopzet weergegeven.

1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “De Warrekam/Schering en Inslag” ligt in het centrum van Laren en grenst aan de Brink. Het bevat het gebouw De Warrekam dat aan de Brink staat en het gebied daarachter; het terrein gelegen rondom het gebouw Schering en Inslag en het gemeentehuis van Laren aan de Eemnesserweg.

Het plangebied De Warrekam/Schering en Inslag is een gedeeltelijke herziening van het plan “Laren Centrum”.

In figuur 1 is het plangebied weergegeven en in figuur 2 is de ligging van het plangebied in Laren aangegeven.

1.4 Een digitaal plan

Vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen worden opgesteld en beschikbaar worden gesteld conform DURP-standaarden (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Bestemmingsplannen die volgens de zogenaamde IMRO-systematiek zijn opgebouwd zijn makkelijker uitwisselbaar en dragen bij tot een doelmatiger bestemmingsplanproces en een doelmatiger beheer van bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan is volgens de nieuwste inzichten voor wat betreft DURP en vergelijkbaarheid opgesteld. De verbeelding is voorzien van IMRO-codering, zodat onderlinge uitwisseling van gegevens mogelijk is

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In dit eerste hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken, alsmede een toelichting op de ligging en de planbegrenzing van onderhavig plangebied. In hoofdstuk 2 volgt een overzicht van het relevante beleid met betrekking tot het gebied. In hoofdstuk 3 staat het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 4 “Planbeschrijving” wordt de planopzet beschreven. In hoofdstuk 5 worden op de juridisch technische aspecten van de opgenomen regelgeving ingegaan. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid, waarna de resultaten van het “vooroverleg” en naar aanleiding van ingediende “zienswijzen” in hoofdstuk 7 deze toelichting afsluiten.

2. BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde beleid op diverse overheidsniveaus. In dit hoofdstuk wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

2.2 Europees beleid

Habitatrichtlijn

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur ("Natura 2000"). De regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moet brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn.

De doelstelling van de Habitatrichtlijn is de bescherming en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde flora en fauna, alsmede het tot stand brengen van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur: "Natura 2000". De directe bescherming berust op het verbod tot beschadiging en vernietiging van de leefomgeving (habitat) van de in het gebied voorkomende beschermde soorten. Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese ecologische hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitat- richtlijn vallen. De Vogel- en Habitatrichtlijn is doorvertaald in de Nederlandse Natuurbeschermingswet. (zie ook paragraaf 3.5)

Verdrag van Malta

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag is op Europees niveau een aantal principes vastgelegd die kunnen helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient een archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de Monumentenwet is vastgelegd dat provincies de bevoegdheid hebben om archeologisch waardevolle gebieden aan te wijzen. Deze aanwijzing is verplicht en dient te geschieden op basis van bekende archeologische waarden en reële verwachtingen, zoals vastgelegd op de waardekaarten AMK (Archeologische Monumentenkaart) en IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden). Ook gemeenten kunnen binnen hun gebied (potentieel archeologisch kwetsbare gebieden) aanwijzen, maar alleen in aanvulling op of in afwachting van een provinciale kaart. Daarnaast vormt het bestemmingsplan een belangrijk bestaand instrument dat de gemeente hanteert op het gebied van de ruimtelijke ordening. (zie ook paragraaf 3.3)

2.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In deze Nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschapelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

“Ruimte voor ontwikkeling” is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. ‘Decentraal wat kan, centraal wat moet’ is het motto van het kabinet. Het rijk focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. De afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid zijn samengevoegd tot één nota Ruimte.

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Met de Nota Ruimte komt het accent te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de restricties. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie.

Nota Mensen, wensen, wonen

In de Rijksnota “Mensen, wensen, wonen” die eind 2000 gepresenteerd werd, wordt aandacht besteed aan de verwachte hogere woningbehoefte, aan het inspelen op de vraag naar kwaliteit en aan het inlopen van het woningtekort. Belangrijke thema's hierbij zijn:

- Meer zeggenschap voor de burger over de woning en de woonomgeving;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- Meer vormen van wonen en zorg op maat ontwikkelen;
- De woonkwaliteit in steden verhogen;
- Groene woonwensen faciliteren.

Om enigszins inzicht te krijgen in de kwalitatieve woningbehoefte is in de nota onderscheid gemaakt in woonmilieus. Het plangebied heeft een identiteit welke met name onder de categorie groenstedelijk woonmilieu valt.

Monumentenwet

In 1961 werd de Monumentenwet van kracht. Deze werd in 1988 vervangen door de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet 1988 voorschriften met betrekking tot het "wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen" van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. De gemeenten zijn bevoegd om hierop te beslissen.

In het plangebied komen de volgende monumenten voor;

Brink 29 – monumentnummer 511272

Binnen het plangebied ligt één gebouw dat rijksmonument is aangeduid. (monumentnummer 511272) met de kadastrale aanduiding F-1785. Het pand is opgenomen in het monumentenregister ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. Het pand genaamd De Warrekam gelegen aan Brink 29 is eigendom van de R.K. Parochie van de H. Johannes de Doper. Het is het voormalige klooster van de orde van de Dominicanessen, gebouwd in 1881 in neo-renaissancistische bouwtrant. Het pand is beeldbepalend gelegen aan de oostzijde van de Brink en vormt tezamen met de voormalige meisjesschool (Brink 27), de St. Jansbasiliek (Brink 31) en de pastorie (Brink 33) een monumentale gevelwand langs de Brink. Het voormalige klooster is van algemeen belang uit cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt als qua exterieur gaaf bewaard voorbeeld van een klooster uit het vierde kwart van de 19e eeuw, in neo-renaissancistische bouwtrant. Daarnaast heeft het pand situationele en ensemblewaarde vanwege de stedenbouwkundig markante ligging aan de oostzijde van de Brink. [15]

Erfscheiding vóór Brink 29 – monumentnummer 511270

Daarnaast ligt een deel van monumentnummer 511270 in het plangebied. Het gaat om een erfscheiding met twee lantaarns, behorend bij de basiliek van St. Jan de Doper, de pastorie en het voormalige klooster aan de Brink. De erfscheiding werd opgetrokken in 1924-1925 in expressionistische bouwtrant vergelijkbaar met die van de kerk en pastorie. De erfscheiding bestaat uit drie lage bakstenen muren: waarvan één langs het voormalige klooster (gebouw De Warrekam Brink 29).

De erfscheiding met twee lantaarns is van algemeen belang uit architectuurhistorisch oogpunt als gaaf bewaard voorbeeld van een uit het Interbellum daterende erfscheiding met twee lantaarns, opgetrokken in expressionistische bouwtrant. Daarnaast heeft de erfscheiding ensemblewaarde, als visuele schakel tussen de pastorie (Brink 33), de St. Jansbasiliek (Brink 31), het voormalige klooster (Brink 29) en de voormalige meisjesschool (Brink 27) aan de oostzijde van de Brink. [15]

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

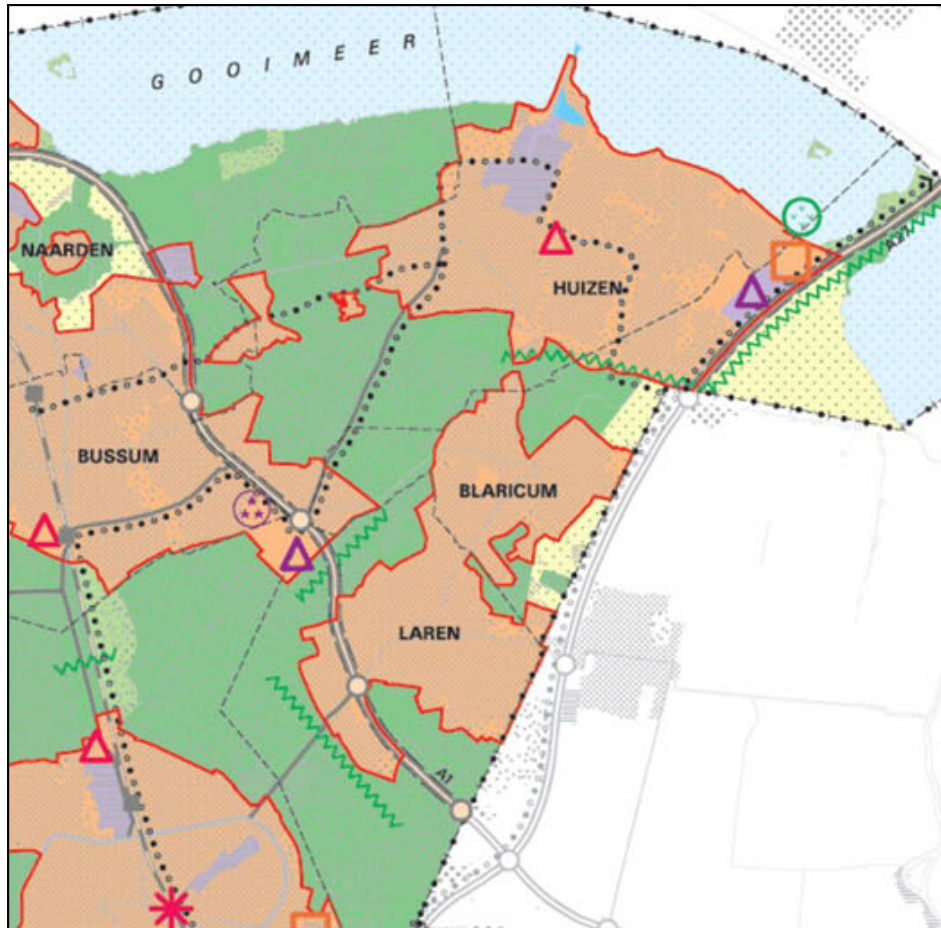
Met deze nieuwe wet wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nieuwe Wro draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroeps-procedures, waardoor duidelijker moet worden wie waarvoor verantwoordelijk is. Daarnaast moeten gemeentelijke bestemmingsplannen actueler zijn en gemeenten beter toezien op ruimtelijke ontwikkelingen (handhaving). De positie van het bestemmingsplan wordt versterkt door, onder meer, de volgende maatregelen:

- Bestemmingsplannen zijn voortaan verplicht voor het gehele gemeentelijke grondgebied en er geldt een actualiseringplicht van tien jaar;
- Mede omdat er niet langer sprake is van goedkeuring van een bestemmingsplan door de provincie wordt de bestemmingsplanprocedure korter: van ruim een jaar naar ongeveer 22 tot 24 weken. Overigens kunnen Provincies en Rijk in een bestemmingsplanprocedure wel een aanwijzing geven;
- Ook de handhaving is verbeterd. Zo kan een gemeente een dwangsom en boetes opleggen, of bestuursdwang toepassen als dat nodig is om activiteiten strijdig met het bestemmingsplan tegen te gaan. Ook hebben de ambtenaren die belast zijn met de handhaving meer bevoegdheden.
- De maximumstraf op overtredingen van het bestemmingsplan is voortaan 45.000 euro. Voorheen was dat 11.250 euro. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

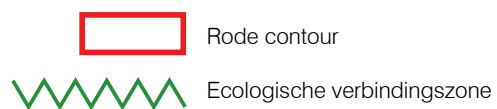
Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is ook de bestemmingsplan procedure veranderd. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende stappen in de nieuw te volgen procedure, die in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd:

1. opstellen voorontwerp bestemmingsplan en aankondiging van het voornemen;
2. vooroverleg op grond van nieuwe Bro;
3. opstellen ontwerp-bestemmingsplan inclusief eventuele resultaten vooroverleg en indien van toepassing de inspraak;
4. procedure afdeling 3.4 Awb: ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage;
5. een ieder kan schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken;
6. vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken na terinzagelegging;
7. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking vaststelling 6 weken na vaststelling indien:
 - GS of VROM-inspecteur zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen en/of
 - er wijzigingen zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan;
8. binnen de hiervoor genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
9. belanghebbende kan binnen 6 weken na bekendmaking bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep tegen vaststellingsbesluit (geen beroep als geen zienswijze is ingediend, tenzij beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling bestemmingsplan);

10. bestemmingsplan treedt in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn tegen het besluit tot vaststelling is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.



figuur 3; uitsnede streekplankaart Noord-Holland Zuid, 2003



2.4 Provinciaal beleid

Laren valt onder de provincie Noord-Holland. Het provinciale beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening voor Laren is onder andere neergelegd in het Streekplan.

Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

Laren valt binnen de begrenzing van het streekplan Noord-Holland Zuid, welke in februari 2003 is vastgesteld. In het streekplan is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied binnen de rode contour. Verstedelijking dient plaats te vinden binnen deze rode contouren. Naast een grotere vraag naar groene woonmilieus, wordt er in het streekplan ook een grote vraag naar stedelijke woonmilieus vastgesteld. Van de bestaande capaciteit van 112.000 woningen dienen 58.000 woningen gerealiseerd te worden in bestaand stedelijk gebied. Van de dan nog resterende bouwopgave van 54.000 woningen voor de periode van 2000 tot 2020, zet de provincie in op de realisering 50% door verdergaande binnenstedelijke verdichting (28.000 woningen). Voor de andere circa 50% zijn nieuwe uitleglocaties nodig in een totale omvang van 28.000 woningen. Binnenstedelijke woningbouw en verdichting dienen echter niet ten koste te gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de steden. Bij de bouw van nieuwe woningen moet er voor worden gezorgd dat het bouwproject waar nodig bijdraagt aan de beschikbaarheid.

2.5 Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan dat op het plangebied van toepassing is, is bestemmingsplan "Centrum", gemeente Laren. (januari 2006).

Ruimtelijke structuurvisie (2008)

De Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Laren 2008-2023 (25 juni 2008) bevat de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van de ruimtelijke ordening. Doel van de structuurvisie is om de geambieerde toekomst van het dorp Laren te kunnen vormgeven aan de hand van een integraal afgewogen richtinggevend beleidskader. De visie functioneert daarbij als beoogd instrument van de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro).

In hoofdlijnen ziet de gemeente als gewenste ontwikkeling voor het brinkdorp Laren het 'behouden en versterken van de beeldkwaliteit van Laren, van haar karakter en identiteit als fraai, groen en kleinschalig dorp'. Maatregelen en ingrepen moeten deze kernwaarden behouden en versterken. Concreet houdt dat in, dat alle beleid gericht moet zijn op een kwalitatieve verbetering van het dorp en geen kwantitatieve.

Hoofduitgangspunt voor actualiserende bestemmingsplannen (bestemmingsplan De Warrekam/Schering en Inslag valt hieronder) is dat ze conserverend bestemmen. De gemeente Laren wil maatschappelijke ontwikkelingen faciliteren, maar met een minimum aan mogelijke ruimteclaims.

Als onverkort uitgangspunt geldt verder dat de groenkwaliteit in het dorp behouden en waar nodig versterkt moet worden. Dit betekent dat:

- bij elke ontwikkeling die raakt aan de beeldkwaliteit van het dorp, groenontwikkeling en beheer integraal meegenomen moeten worden;
- bij eventuele bebouwing en herinrichting van openbare ruimte onder meer bescherming van het aanwezige groen / de bomen uitgangspunt is;
- extra parkeerplaatsen (dus naast bestaande) op particulier terrein niet in het zicht mogen worden aangelegd: dus niet in de voortuin maar 'achter de voorgevel' en bij voorkeur ondergronds.

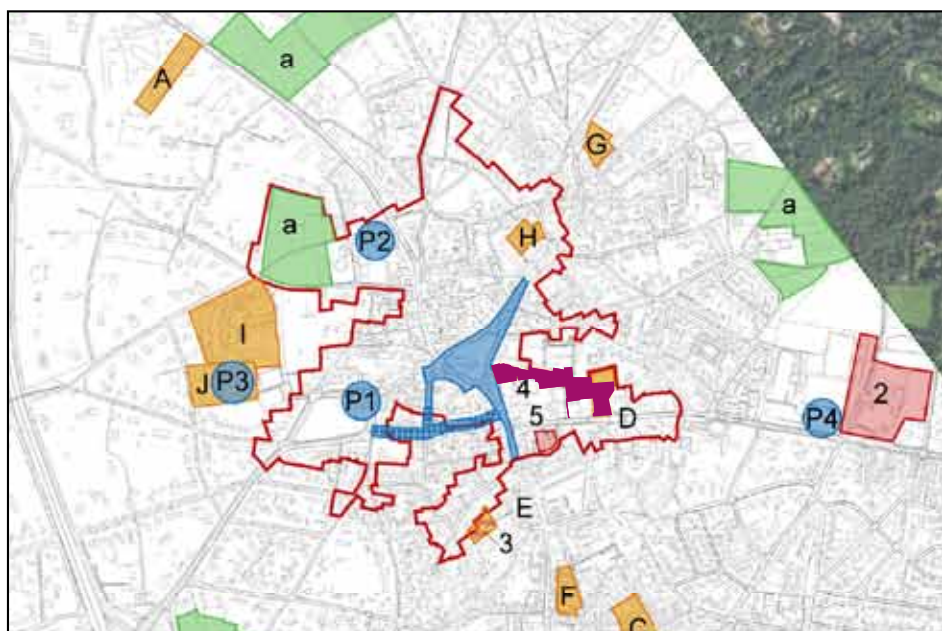
Hiermee wordt het groene karakter van het dorp versterkt en de verstening tegengegaan.

De sociale verbanden in Laren zijn nog behoorlijk hecht. De gemeente wil de sociale infrastructuur ten behoeve van welzijn van bewoners ondersteunen en faciliteren. “Versterken, verstevigen, omarmen” is het motto.

Laren is bij uitstek een cultuurdorp en kent daarin een rijke traditie. De gemeente ziet cultuur als het sociale cement van de Larense gemeenschap. De gemeente wil dit graag versterken. Dat krijgt vorm in onder meer het welzijnsbeleid en in het faciliteren van accommodaties voor welzijn en laagdrempelige cultuur.

Om de kwaliteit van het karakteristieke dorpshart te versterken, streeft de gemeente ernaar het centrum te ontwikkelen tot een verkeersluw verblijfsgebied. Daartoe wil de gemeente de verkeersdruk in het centrum beperken en het centrum herinrichten op zodanige wijze dat er een focus komt te liggen op langzaam verkeer.

Op de structuurvisiekaart worden verder enkele gebieden aangeduid binnen het plangebied;



 plangebied bestemmingsplan De Warrekam/Schering en Inslag

figuur 4; uitsnede ruimtelijk kader voor structuurvisie gemeente Laren met plangebied
BRON; structuurvisie gemeente Laren, 25 juni 2008

- Op het gebied van bedrijvigheid en maatschappelijke doeleinden is binnen het plangebied De Warrekam/Bibliotheek op de kaart met het cijfer “4” aangeduid. Een concrete uitdaging op dit vlak is de ontwikkeling van een gecombineerde accommodatie voor de Warrekam en de bibliotheek die gezamenlijke huisvesting zoeken. Een belangrijk aandachtspunt hierbij, vooral voor de bibliotheek, is voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving (met name voor de oudere bezoekers van de bibliotheek). De ontwikkeling van deze gecombineerde huisvesting bevindt zich momenteel in de planfase.

- De Warrekam ligt aan de Brink in het centrum van Laren.[1] Voor onder andere dit gebied zijn vanuit de structuurvisie zoekrichtingen meegegeven voor oplossingen in het Mobiliteitsplan dat momenteel op het moment van schrijven wordt ontwikkeld. Het Mobiliteitsplan behelst een grondig onderzoek naar de verschillende parkeer- en verkeersmogelijkheden in Laren; op basis hiervan wordt uiteindelijk een besluit genomen over de aanpak. Het Mobiliteitsplan zal vorm krijgen in een proces, waarin betrokkenheid van bewoners en ondernemers permanent is geborgd.

Welstandsnota gemeente Laren (2005)

De gemeente Laren beschikt met het vaststellen van de welstandsnota over een bestuurlijk vastgelegd toetsingsinstrument voor welstandsbeleid. De Welstandsnota geeft aan welke zaken in Laren bescherming verdienen en welke verbeterd kunnen worden. De Welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel bij toekomstige ontwikkelen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. De Welstandsnota bevat naast algemene welstandscriteria, ook gebiedsgerichte criteria die aan een samenhangend gebied zijn gekoppeld. Er zijn in Laren vier gebieden te onderscheiden. Het bestemmingsplan ligt in gebied 1 van de welstandsnota. Dit gebied heet het gebied rond de Brinken. In totaal zijn er vier gebieden waarvoor verschillende gebiedsgerichte criteria gelden. Welstandsvrije gebieden zijn in Laren niet aanwezig. (zie figuur 5)

Gebiedsomschrijving "Rond de Brinken"

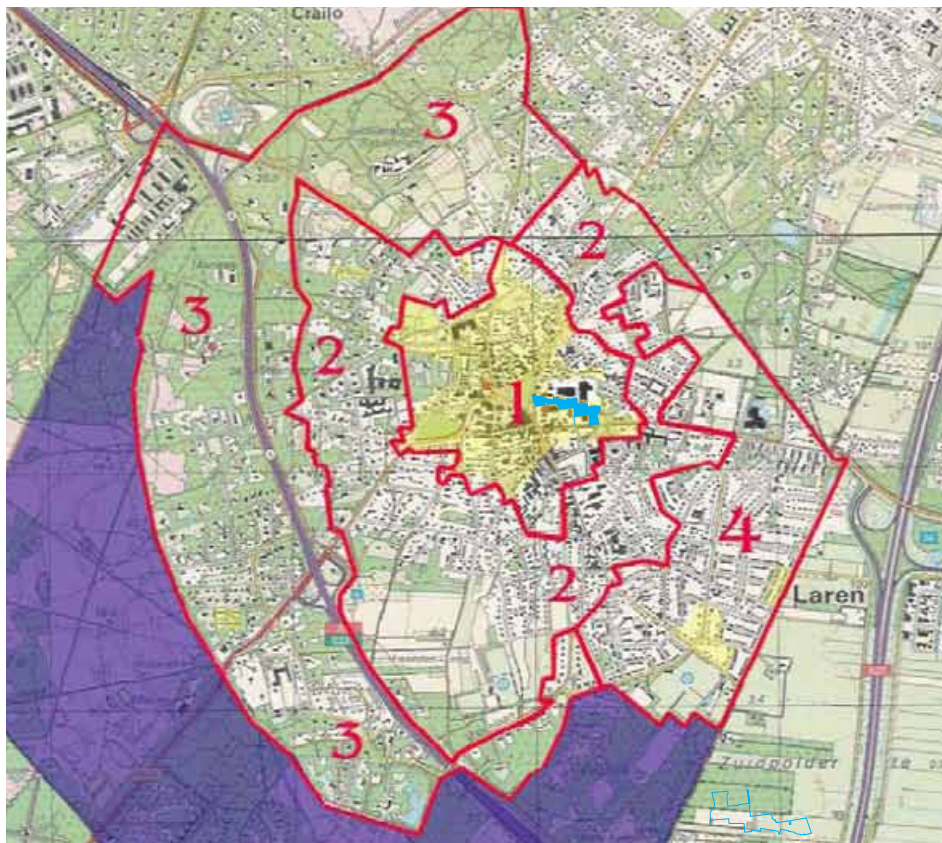
De Brink is het hart van Laren. Door ligging, omvang, bladerendag, dobbe (vijver) en gebruiksmogelijkheden is De Brink beeldbepalend voor het landelijke karakter van Laren.

In de voetsporen van kunstenaar, forens en economische ontwikkelingen is het agrarische dorp Laren met z'n plattelandssfeer veranderd in een forensendorp met een exclusieve regionale winkelfunctie. De herkenbaarheid van dit transformatieproces is de belangrijkste reden om een groot deel van het centrum als een beschermd dorpsgezicht aan te wijzen. Dit transformatieproces heeft een grote diversiteit aan gebouwen gebracht. De welstandscriteria voor dit centrumgebied hebben mede tot doel om die diversiteit te beschermen.

Rond de kleinere brinken (Krommepad en St.Janstraat) is het agrarisch karakter van Laren nog het sterkst aanwezig. Het zijn vooral de boerderijen die door hun ogenschijnlijk willekeurige ligging, grote rieten daken, tuinen en hagen het karakter bepalen. De brinkjes zelf zijn, in tegenstelling tot de Brink van Laren, parkeereilandjes geworden. Ze zijn geïsoleerd geraakt van hun omgeving.

De ruimtelijke kenmerken van dit centrumgebied wordt in het algemeen bepaald door:

- de open Brink met z'n bomen, vijver en gebruiksmogelijkheden
- de brinken aan de St. Janstraat en het Krommepad
- een vriendelijk landelijke sfeer
- het weinig commerciële karakter van de gebouwen (een ingetogen reclame, het spaarzame gebruik van rolluiken en het ontbreken van grootschalige gebouwen met veel glas en een sterke horizontale geleiding)
- de aanwezigheid van veel karaktervolle gebouwen, vaak beeldbepalend en soms monumentaal
- de toepassing van overwegend traditionele bouwmaterialen als baksteen, pannen en riet
- een eenvoudige sobere architectuur met een eenvoudige gevelindeling en neutrale kleurstellingen waarin crème voor kozijnen en donkergroen voor draaiende delen overheersen



 plangebied bestemmingsplan De Warrekam / Schering en Inslag

- 1 Rond de Brinken
- 2 De Schil rond het centrum
- 3 Villa gebied
- 4 Gesloten bebouwing

figuur 5; gebiedsindeling welstand
BRON; Welstandsnota gemeente Laren, 2005

- eenvoudige, weinig plantsoenachtige, groenvoorziening waarin haag en boom beeldbepalend zijn
- bestratingen van wegen en stoepen van gebakken straatklinker
- de vaak informele verkeersafwikkeling

Het bestemmingsplangebied wordt genoemd onder de bijzondere gebiedskenmerken;

- De Basiliek met het “klein Vaticaan” (het gebied tussen Brink, Eemnesserweg en Kerklaan). Hier staan en stonden veel kerkelijke (Rooms Katholieke) gebouwen. Deze gebouwen markeren in sterke mate het transformatieproces zoals dat aan de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht te grondslag ligt. Met deze gebouwen werden een nieuwe (grotere) bebouwingsschaal, een nieuwe bouwstijl en nieuwe sociaal maatschappelijke functies in Laren geïntroduceerd.
- Deze gebouwen markeren zo het einde van de agrarische periode en het begin van Laren als forensendorp. Veranderingen aan deze gebouwen verdienen dan ook specifieke aandacht van de commissie voor welstand en monumenten.
- De brink aan de St. Janstraat met veel karakterbepalende voormalige boerderijen ademt een agrarisch sfeer en heeft een informele uitstraling. Het grote aantal geparkeerde auto's op en rond het brinkje doet afbreuk aan het karakter.

Verkeersveiligheidsplan (1996)

Het doel van het verkeersveiligheidsplan (1996) is om door een structurele en planmatige aanpak van de verkeersonveiligheid in Laren de omgeving voor een ieder leefbaar en bereikbaar te houden c.q. te maken.

Opvallend is de dominante aanwezigheid van de auto in het centrum. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat een groot deel van de bezoekers niet uit Laren zelf komt. De doorgaande wegenstructuur door het centrum draagt er toe bij dat ook veel niet bestemmingsverkeer door het centrum rijdt.

In het centrum kan langs de straat geparkeerd worden. De parkeerdruk is erg hoog, met name op vrijdag en zaterdag. De markt op vrijdag op Plein 1945 heeft hier invloed op. Indien parkeerplaatsen bedoeld voor kortparkeren door langparkeerders worden ingenomen, ontstaat onnodig zoekverkeer wat leidt tot aantasting van het leefklimaat. Er is een uitbreiding van de parkeercapaciteit gewenst.

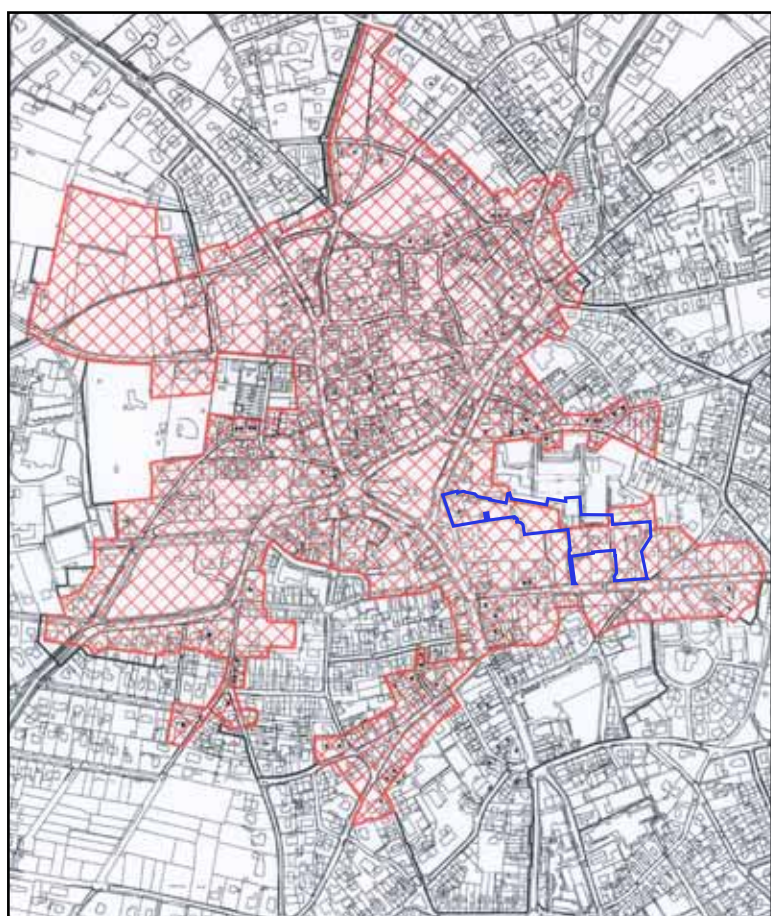
Belangrijke aandachtspunten in het verkeersveiligheidsplan zijn het weren van doorgaand verkeer en het verhogen van de verkeersveiligheid door het nemen van snelheidsremmende maatregelen en meer aandacht voor fietsers en voetgangers bij het inrichten van de verkeerruimten. [4]

Groenbeleidsplan (1998)

De karakteristiek van Laren wordt onder meer bepaald door het aanwezige groen. Laren is een groen Goois dorp met veel historische en landschappelijke kwaliteiten. Het Groenbeleidsplan bevat een voorgestelde groenstructuur en een beheersvisie en moet dienen als leidraad voor een verdere, meer gedetailleerde uitwerking van het groenbeleid. De karakteristieke ruimtelijke, functionele, landschappelijke en ecologische kwaliteitskenmerken van het groen in het bebouwde gebied moeten behouden en versterkt worden. Middels gerichte projecten kan het geschetste groenbeeld van Laren worden verwezenlijkt. Een goede communicatie met betrekking tot het groenbeleid met zowel de eigen gemeentelijke organisatie als met de bevolking wordt van groot belang geacht.

De samenhang met het omliggende landschap is van bijzonder belang. Om het karakteristieke beeld weer op te poetsen, worden in eerste instantie drie speerpunten onderscheiden: brinken, lanen en engen. Zij vormen de ruggengraat van het groene karakter van Laren en moeten zo sterk mogelijk worden gemaakt.

Bij de brinken gaat het erom dat uniform opgezette, open, sobere, met bomen beplante, groene rustpunten worden gecreëerd. Auto's en andere storende elementen moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Voor de lanen geldt dat de laanfragmenten langs de doorgaande hoofdverkeerswegen weer tot echte lanen moeten worden omgevormd. Een secundaire structuur van meer flexibele, laanachtige wegen ondersteunen het beeld van deze hoofdlanen. Bij de engen is van belang dat storende elementen die bijdragen tot een verdere versnippering moeten worden tegengegaan. Ook moeten de engen meer recreatief worden ontwikkeld. [3]



grens beschermd dorpsgezicht



grens plangebied bestemmingsplan De Warrekam / Schering en Inslag

figuur 6: grens beschermd dorpsgezicht

Aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt voor het overgrote deel binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht van Laren. Het beschermd dorpsgezicht geldt voor het gebied omdat het een specifiek cultuurhistorisch waardevolle karakter heeft.

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben d.d. 05-december 2009 besloten dat het gebied Brink in de gemeente Laren, zoals aangegeven op de begrenzingskaart in figuur 6 wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988.

Overwegende;

- dat het gebied Brink van algemeen belang is vanwege zijn historisch-ruimtelijke karakter;
- dat het historisch-ruimtelijk karakter van dit gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar is;
- gelet op de artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988;
- gehoord de raad van de gemeente Laren, gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

Artikel 37 van de wet regelt het verbod om een bouwwerk gelegen binnen de grens van het beschermd dorpsgezicht geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een vergunning van het College van B&W.

De Wet verstaat onder het "dorpsgezicht"; groepen van onroerende zaken, die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden. De globale doelstelling die uit deze definitie kan worden afgeleid luidt dan ook "zorg voor het object en zorg voor de omgeving". Dit betekent dat bijzondere stedenbouwkundige eisen aan het bestemmingsplan voor het betrokken gebied kunnen worden gesteld.

Het uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is dan ook te voorkomen dat aspecten van het dorpsgezicht door wijziging van de onderdelen wordt geschaad waardoor de eenheid, die het dorpsgezicht in meerdere opzichten vertoont, wordt aangetast. Een en ander betekent dat aan het gebruik van grond en opstallen beperkingen kunnen worden opgelegd.

Hoewel een goed gerichte bescherming van het dorpsgezicht van belang wordt geacht, moet worden opgemerkt dat het bestemmingsplan een coördinerende functie heeft; het is in eerste instantie een "toelatingsplan" met daaruit voortvloeiend c.q. daaraan gekoppeld een handhavinginstrumentarium dat vooral is gericht op de ruimtelijke- en de direct daarmee verbonden aspecten.

Samenvattend kunnen de volgende typerende elementen die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht worden genoemd:

- de historisch-stedenbouwkundige structuur van het gehele gebied en de herkenbaarheid van de verschillende gave delen uit de periode tot ongeveer 1880;
- de herkenbaarheid in de bebouwing van het transformatieproces van agrarisch brinkdorp tot forensen- en kunstenaarsdorp met behoud van de oude historische structuur;
- de groenvoorziening in de vorm van brinken, de hertenkamp, delen van de oude agrarische gronden (engen), plantsoenen, bomen, hagen en houtwalafscheidingsen, alsmede wegprofielen en Y-splitsingen van wegen;

- het grote aantal bewaard en herkenbaar gebleven panden met cultuur- en architectonische, typologische en stedenbouwkundige waarde in het gebied, uiting gevend aan hetzij het agrarische of het nijverheidsverleden, hetzij aan de historie van Laren als kunstenaars- en vroeg forenzendorp;
- het in het transformatieproces, behouden kleinschalige, dorpse en informele karakter, met het invoegen van nieuwe wegen en bebouwing in de periode tot 1940 in het bestaande weefsel.

Bij het bepalen van de begrenzing van het beschermde gebied rond de Brink, is in hoofdzaak uitgegaan van de bijzondere stedenbouwkundige, ruimtelijke en structurele samenhang die overwegend ontstaan is in de periode 1880-1940. Deze ontwikkeling betreft de Brink met de aanloop van de daarop uitkomende wegen. Als gevolg van de specifieke structuur van de agrarische nederzetting op de zandgrond heeft de begrenzing een relatief grillig verloop. Bij dubbelzijdig bebouwde wegen is als uitgangspunt gehanteerd dat de begrenzing in de perceelsgrens van de achtererven is gelegd. Wanneer echter het volledige profiel van de weg, overdwers gezien, voor het historische karakter niet meer van betekenis is, is gekozen voor een begrenzing in het midden van de weg. De begrenzing van het beschermde gezicht Kern ronde de Brink is weergegeven op de kaart in figuur 6.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Op grond van artikel 3:2 van de AwB dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan derhalve te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan De Warrekam / Schering en Inslag zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in dit hoofdstuk beknopt weergegeven.

3.2 Historie / Ontstaansgeschiedenis plangebied

Geologie en ontstaansgeschiedenis

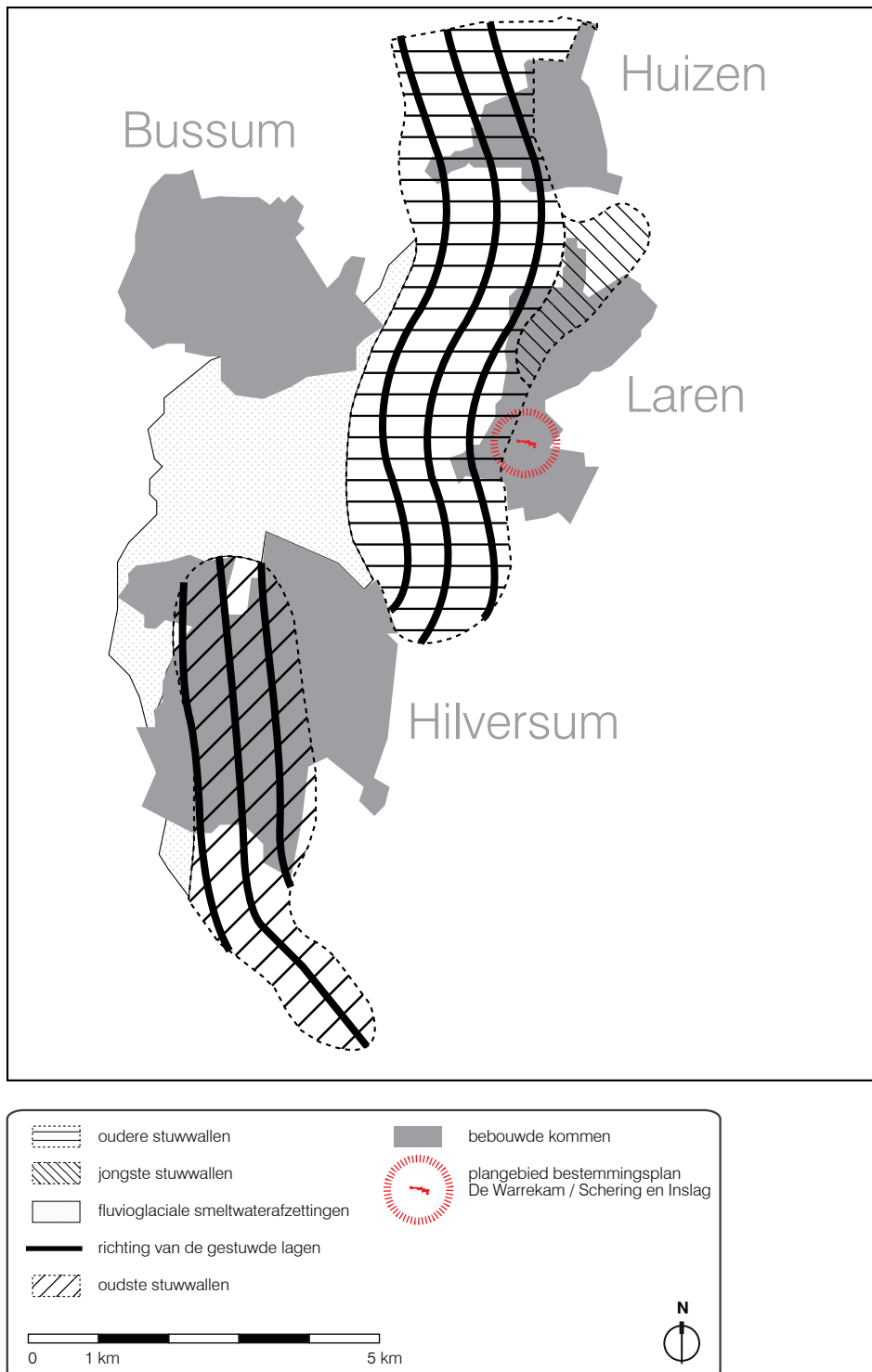
Het landschap van het Gooi maakt deel uit van de pleistocene zandgronden van de Noordwest-Europese ruimte en wordt in belangrijke mate bepaald door stuwwalcomplexen. Deze complexen ontstonden vanaf omstreeks 200.000 jaar geleden toen tijdens het Saalien het landijs zich via het Eemdal naar het zuiden uitbreidde. Het zand en grind dat in eerdere perioden door de Maas en de Rijn was afgezet werd opgestuwd tot heuvelruggen, waarbij de rivierterraszanden uit hun horizontale ligging soms in een bijna verticale stand werden geperst. Tegelijkertijd werd keileem als grondmorene onder de ijskap geformeerd. Deze laag is thans op enkele resten na weg geërodeerd. De stuwwal van Laren-Huizen (tot 32 meter boven NAP) is later geformeerd dan de stuwwal van Hilversum (tot 25 meter boven NAP). Bij het afsmelten van het landijs stroomde het smeltwater voor een deel over de stuwwallen heen, waarbij erosiemateriaal tussen en ten westen van de Gooise stuwwallen werd afgezet in de vorm van zeer grote, zwak hellende waaivormige glooiingen. Tijdens de laatste ijstijd bereikte het landijs het Gooi niet, over de permanent bevroren ondergrond vond tijdens de dooiperiodes een sterke erosie plaats, waardoor tamelijk diepe en v-vormige dalen werden gevormd. In die periode zijn ook dikke pakketten dekzand afgezet via de wind, deze liggen nu nog vaak aan de oppervlakte.

Stuwwallenlandschap

Dit landschapstype bestaat uit hogere zandgronden met afwisselend bos en heide (mozaïeklandschap), en een gedifferentieerde overgangszone naar de aanliggende veengebieden en het Gooimeer. Het gebied is uitgesproken rijk aan reliëf. Het Gooi is vanouds een aantrekkelijk woongebied.

Op de hogere gronden liggen naast Laren kernen als Bussum, Blaricum, Hilversum en Huizen. Dit waren van oorsprong brinkdorpen met een radiale structuur. Rond de dorpen kwamen omvangrijke akkercomplexen tot stand (engen). De graslanden (meenten) lagen op grotere afstand in de lage delen. De heidevelden dienden voor het weiden van schapen, die iedere avond op stal werden gezet en die de mest leverden voor de akkers. Door het steeds weer opbrengen van deze mest, vermengd werd met strooisel van de hei, werden de engen opgehoogd en verkregen zij hun karakteristieke bolle vorm. Plaatselijk zijn nog engrestanten herkenbaar.

In de 17e en 18e eeuw hebben zich op de hogere gronden landgoederen en buitenplaatsen ontwikkeld. Aan het eind van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw hebben zich bij de kernen uitgestrekte villagegebieden



figuur 7: stuwwallen en fluvioglaciale afzettingen

NAAR/BRON: Bodemkaart van Nederland, Stichting van Bodemkartering, Wageningen 1966

ontwikkeld, soms door verkaveling van oudere landgoederen. Aan het verblijf te midden van de bossen en heideterreinen werd een heilzame werking toegedacht. In het Gooi ontstonden herstellingsoorden en sanatoria.
[9]

Bewonings- en ontginningsgeschiedenis

De oudste sporen van bewoning stammen uit het begin van de Nieuwe Steentijd (5300 v. Chr.) toen het Gooi geheel met bos, voornamelijk loofhoutbos, was bedekt en de eerste boeren zich hier vestigden. Deze oudste sporen zijn gevonden rond het Sint Janskerkhof, op dit hoogs gelegen punt ontstond een knooppunt van doodwegen. Zuidelijk en westelijk hiervan liggen grafheuvels in de heide, evenals vuursteenfragmenten en resten van vroeg-Middeleeuwse plaggenhutten. Naast de jacht ontwikkelde zich langzaam landbouw en veeteelt. Omstreeks de tijd van Karel de Grote bevonden zich nederzettingen in het gehele gebied van het huidige Gooi. Laren is het één van de oudste dorpen in het Gooi. Het bos werd in de loop van de tijd verder van de dorpen af ontgonnen en zo ontstonden Blaricum en Hilversum.

Voor de extensief bedreven landbouw en veeteelt was veel grond nodig. Vanaf de Middeleeuwen zijn grote delen van het dekzandlandschap weer verstuivingen geworden door de menselijke activiteiten (plaggen, branden, beweiden). Zo ontstonden reliëfrijke stuifzanden, met afwisselend vlakke uitgestoven laagten en opgestoven heuvels van vaak meer dan vijf meter hoog. Ook in het bos nam de veeweiding en kap toe, met een verdere teruggang van het bos als gevolg. Omstreeks 1600 werden de laatste oeroude eiken gekapt. Door het voortdurende kappen en de begrazing door schapen ontstond een heidegebied waarvan gedeelten met schapenmest tot schrale akkers werden bewerkt.

Na 1600 zijn delen van het zandrijke deel het Gooi ontdaan van dikke zandpakketten door afgraving ten behoeve van onder andere woningbouw in Amsterdam, de aanleg van wegen, kalkzandsteenproductie en dergelijke. Het typisch zanderige landschap met scherpe hoogteverschillen van de noord- en westflanken is hier een gevolg van. Na 1700 begon op bescheiden schaal de herbebossing op de landgoederen en de buitenplaatsen. In de 19e eeuw vond op grote schaal herbebossing met voornamelijk naaldbomen plaats, deels als uitbreiding van de villawijken en deels door het beëindigen van het landbouwkundig gebruik. Van een open agrarisch landschap werd het Gooi in deze eeuw een besloten bosrijk landschap, waarin open ruimten schaars werden. De voortdurende verstedelijking had eveneens grote gevolgen voor het landschap, het grootste deel van de enges en meenten werd grotendeels volgebouwd met villa- en woonwijken.

Onder invloed van nieuwe planologische inzichten over de scheiding van wonen, werken en recreëren en de daarmee gepaard gaande verkeerstoename werd een ringvormige verkeersontsluiting rond het centrum van Laren geprojecteerd, waarbij zoveel mogelijk gebruik werd gemaakt van bestaande (en al eerder geprojecteerde) wegen. Op basis van nieuwe beleid (onder meer neergelegd in de doelstellingennota uit 1978) is afstand genomen van deze ringweg.



figuur 8: Cultuurhistorische waarden op basis van Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Holland

 plangebied bp De Warrekam / Schering en Inslag

Historische geografie

 Brink, Toponiem Brink - van Waarde

 Ontsluitingswegen, Toponiem Eemnesserweg - van Waarde

Bouwkunde

 Dorpsgezicht, Kern rond de Brink - Zeer hoge Waarde

Archeologie

 Historische stads- of dorpskern - hoge Waarde

 Rijksmonumenten

Historische geografie

Brink, Toponiem Brink - van Waarde

Kenmerkend voor de landschapsgenese van het Gooi zijn de esdorpen met hun brinken. Deze brink was ooit groter maar is nog steeds duidelijk herkenbaar als brink. De ruimtelijke samenhang tussen de brink en het uitwaaiende wegenpatroon is nog redelijk waarneembaar. Dit is de enige redelijk gave brink in het Gooi en is ook voor Noord-Holland zeldzaam, maar voor Nederland niet.

Ontsluitingswegen, Toponiem Eemnesserweg - van Waarde

Zeer kenmerkend voor de verkeersfunctie van het Gooi zijn de landwegen. Met name de doorgaande landwegen zijn waardevol. In bijna alle gevallen hebben ze hun originele karakter verloren. Het was een van de eerste verharde wegen in de route Amsterdam-Naarden-Amersfoort. Aanvankelijk was de verbinding minder recht. Toch is de 'oorspronkelijke' loop van de weg goed bewaard gebleven. De ruimtelijke samenhang met de dorpen en met andere wegen is van belang. Het is dan ook niet zo zeer de weg, als wel de wegenstructuur die waardevol is. Dergelijke spinnweb-achtige wegenstructuren zijn voor Noord-Holland zeldzaam.

Bouwkunde

Dorpsgezicht, Kern rond de Brink - Zeer hoge Waarde (zie §2.5)

Beschermd rijksgezicht vanuit Monumenten Selectie Project (zie §4.2)

Archeologie

Historische stads- of dorpskern - hoge Waarde

De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

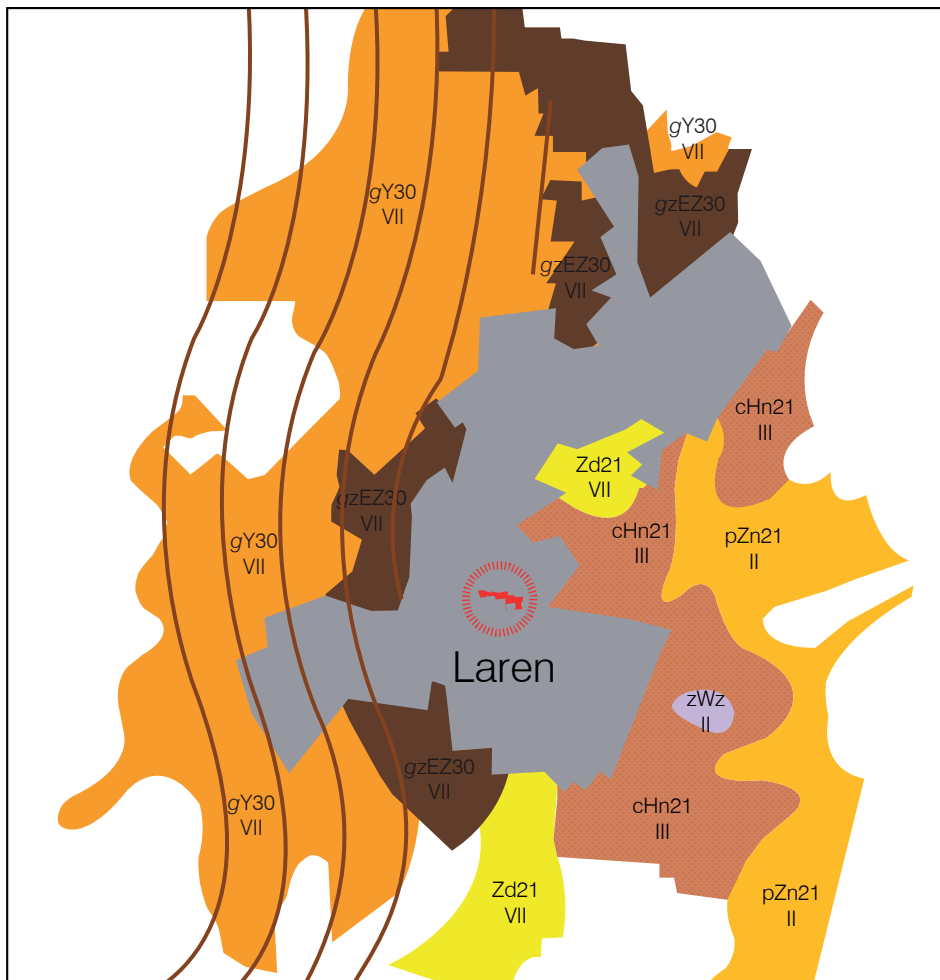
Rijksmonumenten

- gebouw De Warrekam;
- erfscheiding De Warrekam

Bodem

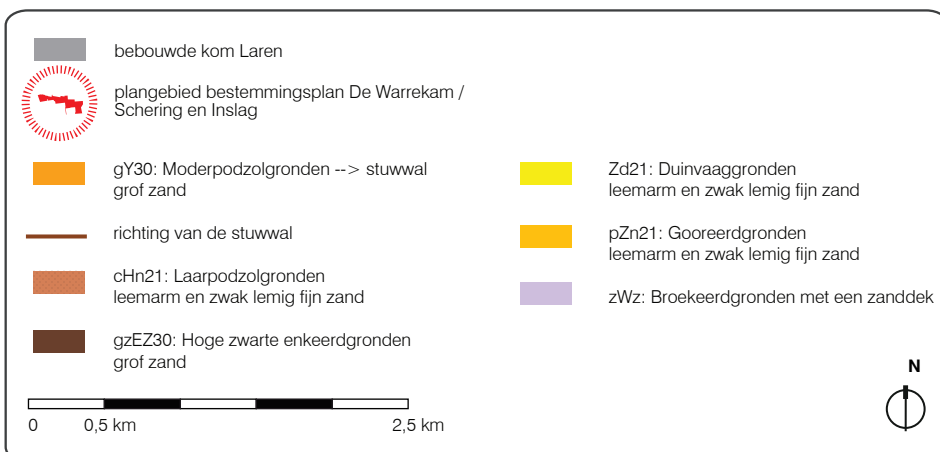
Het Gooi ligt op een stuwwal, in de ijstijden is de bodem hier opgestuwd in wallen; de stuwwallen. Het gebied wordt daarom gekenmerkt door grote en kleine verschillen in reliëf. Kenmerkend voor het Gooi is een zandbodem met diep grondwater. De zandbodem heeft een aantal eigenschappen die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de flora en fauna. Het geringe vochthoudend vermogen is een bepalende bodemeigenschap. De grote doorlatendheid van de bodem veroorzaakt een snelle uitspoeling van grondstoffen. Door deze eigenschappen is de grond over het algemeen schraal en droog.

Milieutechniek ZVS Eemnes BV heeft onlangs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport 'Verkennd bodemonderzoek aan de Eemnesserweg/De Rijt te Laren (Warrekam)' (8 juni 2009) bevat de conclusie van het onderzoek dat in de periode april-mei 2009 is uitgevoerd.



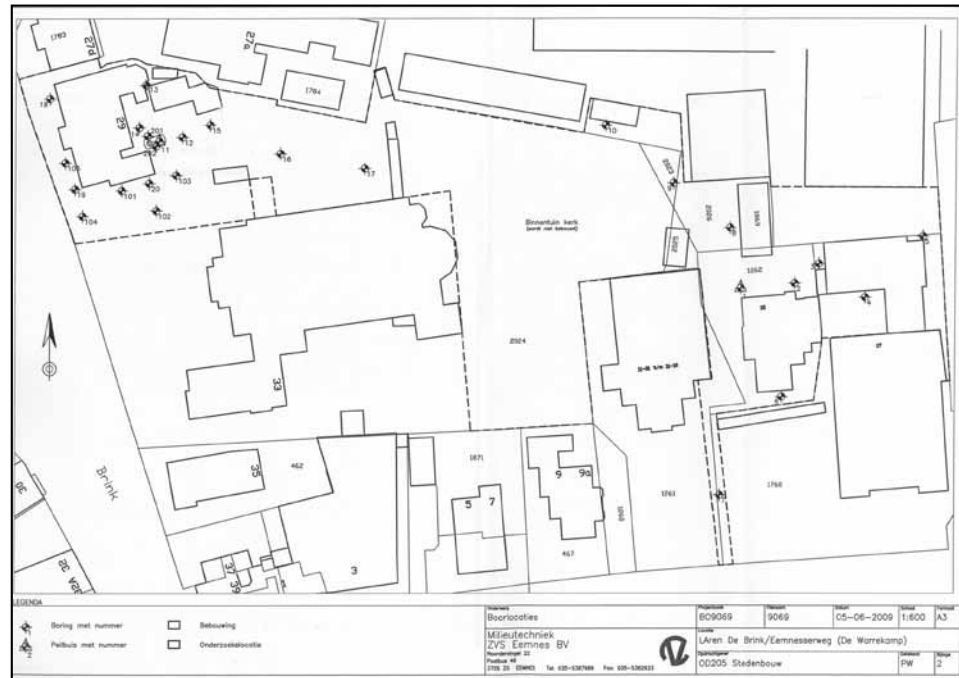
figuur 9: Bodemkaart

NAAR/BRON: Bodemkaart van Nederland, Stichting van Bodemkartering, Wageningen 1966



Conclusie en aanbevelingen

Op de onderzoekslocatie komt in diverse gradaties bijmenging van bodemvreemd materiaal (i.e. puin en kooltjes) voor. Over het algemeen is de bovengrond licht verontreinigd met enkele zware metalen (i.e. lood, kwik en zink), PCB's en PAK.



figuur 10: Boorlocaties verkennend bodemonderzoek

BRON: Milieutechniek ZVS Eemnes BV, 8 juni 2009

Lokaal is op het perceel van de Brink 29 in de bovengrond ter hoogte van boring 19 een sterke verontreiniging en nabij boring 101 een matige verontreiniging aan lood aangetoond. Ook komt in de sterk puinhoudende grond van boring 1 een matige verontreiniging aan zink voor. Er is geen reden om aan te nemen dat op de locatie sprake is van een ernstige grondverontreiniging. Naar verwachting is de sterk verhoogde concentratie aan lood ter plaatse van boring 19 lokaal van aard en beslaat deze een enkele kuub. Als ter plaatse grond wordt verzet, dan dient deze grond gecontroleerd te worden ontgraven en te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Lokaal is het grondwater licht verontreinigd met barium en zink (peilbuis 1).

Gedurende het onderzoek is ook een tank (circa 2 m³) gelokaliseerd. Deze tank is niet bekend bij de gemeente. Onbekend is of de tank in het verleden milieuhygiënisch buiten gebruik is gesteld. Derhalve wordt geadviseerd deze tank alsnog conform de bepalingen als omschreven in de BRL-K-902 te saneren. Gedurende het onderzoek is, ter voorbereiding hierop de kwaliteit van de bodem bepaald en is in de grond en het grondwater geen brandstofverontreiniging aangetroffen. Formeel dient de tank binnen 6 maanden na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek te worden gesaneerd indien dit onderzoek bij de aanmelding van de werkzaamheden wordt gebruikt. Onderzoekers adviseren om gedurende de (eventuele) sanering aanvullend de putbodem onder de tank te inspecteren op het voorkomen van verontreinigingen. Ook dan zal mogelijk duidelijk worden

alwaar het vul- en ontluchtingspunt zich hebben bevonden als nog leidingwerk op de tank aanwezig is en of deze deellocaties hebben geleid tot bodemverontreiniging.

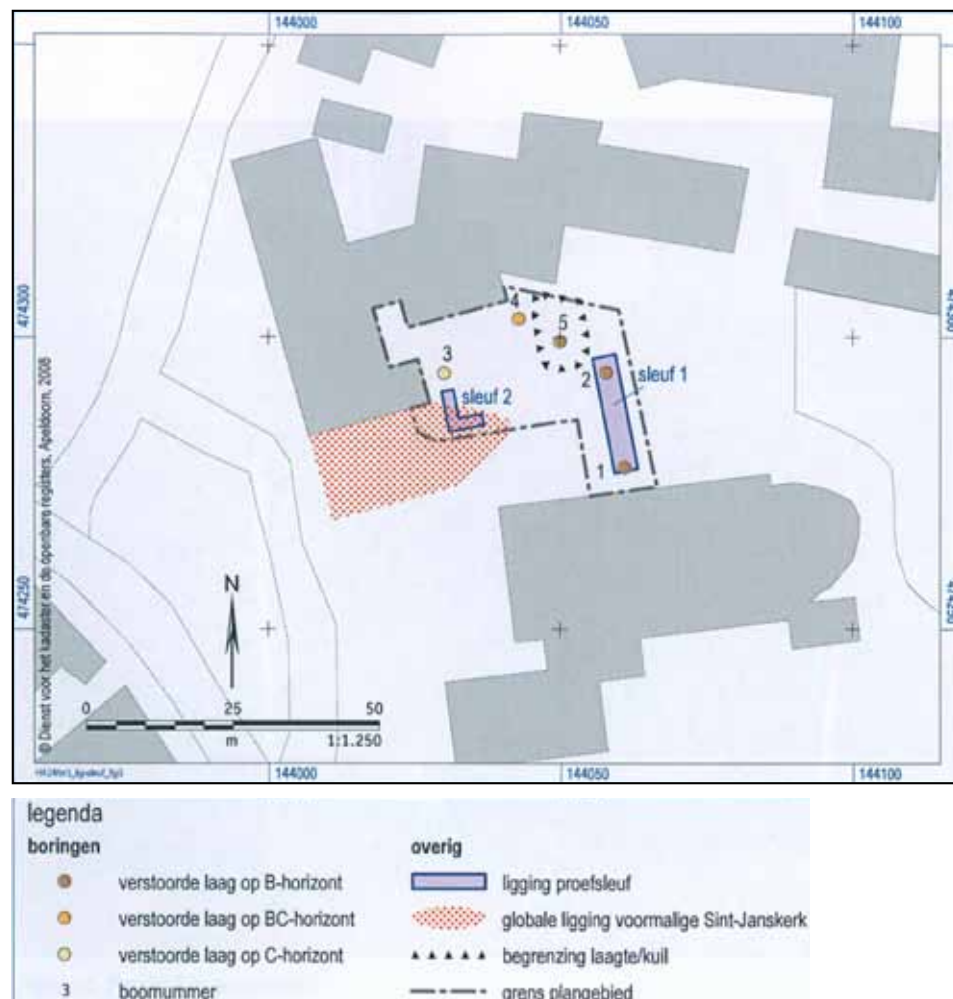
Indien er rekening gehouden wordt met bovenstaand uitgebracht advies dan zijn er geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van de bouwvergunning voor het perceel.

3.3 Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevallig) vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit Verdrag is in december 2006 door de Eerste en Tweede Kamer vastgesteld en is in de loop van 2007 wettelijk verankerd. Het Verdrag stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke belangenafweging dienen te zijn.

In opdracht van de gemeente Laren heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in september 2008 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor het plangebied de Warrekam. Op basis van de resultaten van het onderzoek werd aanbevolen om een vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek. [13]



figuur 11: plangebied met resultaten booronderzoek en ligging proefsleuf
BRON: RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapportnr. 1891, 2009

Dit inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven is vervolgens op 10 en 11 februari 2008 uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau. Hieronder volgt een korte samenvatting met de conclusies en aanbevelingen uit dat rapport. [14]

Conclusies

Op basis van het proefsleuvenonderzoek op de locatie Warrekam in de gemeente Laren, is vastgesteld dat zich binnen het plangebied geen waardevolle archeologische resten bevinden.

Op de specifieke onderzoeksvragen kunnen de volgende antwoorden worden gegeven:

Zijn in het plangebied tot een diepte van 2 m beneden maaiveld archeologische waarden aanwezig die (mogelijk) bedreigd worden door de geplande inrichting?
Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

Zijn er aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingsterreinen?
Nee.

In welke mate is het plangebied verstoord?

In het noordoosten van het plangebied is sprake van een intacte bodemopbouw, waarbij de oorspronkelijke podzolbodem is afgedekt door een akkerlaag en een recente ophoging met veel puin. In de rest van het plangebied ligt de akkerlaag direct op de B- of BC-horizont van de podzolbodem. Hier is dus het bovenste deel van de bodem opgenomen in de akkerlaag.

Hoe ziet de geologische/bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?

Conform de verwachting (op basis van het booronderzoek) bestaat de ondergrond in het plangebied uit dekzand. Onder de bouwvoor bevindt zich vanaf circa 0,5 m –Mv een donkerbruingrijs pakket zwak siltig zand met veel (recent) puin. Vermoedelijk hangt dit pakket samen met de sloop van de Sint Janskerk in 1925. Na 0,25 m gaat dit pakket over in een donkerbruingrijze laag zwak siltig zand. Deze laag is geïnterpreteerd als een oude akkerlaag, is 0,2 m dik en ligt scherp op een intacte haarpodzolbodem die uit een donkerbruine A-horizont, een licht grijze E-horizont, een donkerbruine B-horizont en een licht geelgrijze C-horizont bestaat.

Alleen in de noordoosthoek van de proefsleuf is onder de recente lagen sprake van een intact podzolprofiel. In de rest van de proefsleuf ligt de waargenomen akkerlaag direct op de B- of BC-horizont van de podzolbodem.

Is in het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk en welke methoden zouden hierbij kunnen worden ingezet?

In het plangebied is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Op welke manier dient bij eventuele graafwerkzaamheden met archeologische waarden te worden omgegaan?

Indien tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dient terstond het bevoegd gezag gewaarschuwd te worden.

Aanbevelingen

Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten in het onderzoeksgebied. Derhalve wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Indien in het overige deel van het plangebied toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij het bevoegd gezag (gemeente Laren) verplicht.

3.4 Waterparagraaf

Waternet is geraadpleegd en op de hoogte gesteld van de planvorming binnen het plangebied. Zij zijn van mening dat de wateraspecten in deze paragraaf goed omschreven zijn.

Relevant wettelijk kader

Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003 en geactualiseerd juni 2008)
Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig), water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems en ecologie (ecologisch te arm water).

Vierde Nota waterhuishouding (1998)

Het rijk streeft naar het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad met als belangrijke elementen:

- hergebruik van regenwater;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting.

Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Water Beleid 21e eeuw (WB21) (2000)

Het WB21 heeft twee principes geïntroduceerd voor duurzaam waterbeheer. Deze twee principes zijn de volgende tritsen:

- vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het projectgebied valt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Door Waternet is een handleiding watertoets en vergunningverlening voor ruimtelijke plannen opgesteld. De 'watertoets' is een instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Omdat in het geval van de ontwikkelingen in het plangebied infiltratie van regenwater in de bodem plaatsvindt, kan gesteld worden dat de keur niet van toepassing is. (zie ook §3.4).

Waterhuishouding

De Gooise heuvelruggen zijn, door hun relatieve hoge ligging en door de overwegend grofzandige samenstelling van de bodem, infiltratiegebieden voor regenwater. Het grondwater bevindt zich diep tot zeer diep in de bodem. Oppervlaktewater komt voor in de vorm van vennen en gegraven vijvers en vaarten.

Binnen het plangebied ligt geen water en de nieuwbouwplannen voorzien ook niet in de realisatie van water binnen het plangebied.

Net buiten het plangebied op de brink ligt een vijver op de Brink.

Waterkwaliteit

Schoon water betekent dat nadelige waterkwaliteitseffecten dienen te worden voorkomen en dat zo mogelijk wordt bijgedragen aan de gestelde doelen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het plangebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied II. De initiatiefnemer heeft een melding in het kader van bepaling 5.1 van de Provinciale Milieu Verordening gedaan. In een grondwaterbeschermingsgebied II mag het hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd of in open water worden opgevangen. Er zal voldaan worden aan de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren zodat de grond- en waterkwaliteit gegarandeerd wordt.

Uitgangspunt is infiltratie van hemelwater op eigen erf middels een infiltratierool.

Uitgangspunt voor ingrepen voortkomend uit dit plan is dat geen bodemlagen worden aangetast waardoor het grondwatersysteem verandert.

Om verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater zo veel mogelijk te voorkomen dient toepassing van uitlopende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum beperkt te worden. In het kader van de verlening van de bouwvergunning zal hieraan de nodige aandacht worden besteed.

Waterkwantiteit

In het plangebied wordt geen water gedempt ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouwplannen.

Het gebouw waarin momenteel de Stichting Parcival is gehuisvestigd (het gebouw op kavel 1869), is in bouwkundig slechte staat en zal worden afgebroken (circa 155 m²).

Het gebouw Schering en Inslag zal circa 165 m² vloeroppervlak toenemen en het gebouw De Warrekam wordt uitgebreid met circa 490 m² vloeroppervlak. In totaal neemt de verharding binnen het plangebied dus toe met ongeveer 500 m².

Ook kan overwogen worden het dak van de nieuwbouw van het gebouw De Warrekam uit te voeren als sedumdak. De dakbegroening houdt, afhankelijk van het soort begroening en de gebruikte systemen, 50- 90 % van de neerslag vast en werkt dus als een buffer. Een groot deel van dit water verdampt, de rest stroomt uiteindelijk weg of wordt opgevangen op eigen erf middels een infiltratierool (zie ook §3.4). Dit zorgt voor een deel van de waterbergingscapaciteit binnen het plangebied. Verder zal binnen het plangebied voornamelijk open verharding toegepast worden in de openbare ruimte.

Waterveiligheid

Bescherming tegen hoog water is in de polders van het beheergebied van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV) een belangrijk aandachtspunt. Het plangebied van bestemmingsplan "De Warrekam / Schering en Inslag" is echter gelegen op hogere gronden, welke niet overstroomd met maatgevend hoogwater.

3.5 Natuurtoets / Flora en Fauna

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur ("Natura 2000"). De regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moet brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn.

De doelstelling van de Habitatrichtlijn is de bescherming en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde flora en fauna, alsmede het tot stand brengen van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur: "Natura 2000". De directe bescherming berust op het verbod tot beschadiging en vernietiging van de leefomgeving (habitat) van de in het gebied voorkomende beschermde soorten. Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese ecologische hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitat- richtlijn vallen. De Vogel- en Habitatrichtlijn is doorvertaald in de Nederlandse Natuurbeschermingswet.

In het kader van de voorgenomen plannen in het gebied is een toets uitgevoerd om na te gaan of er beschermde planten of dieren te verwachten zijn binnen het plangebied. In het rapport 'Natuurtoets De Warrekam / Schering en Inslag, Gemeente Laren' (mei 2009) worden de volgende conclusies en aanbevelingen gegeven;

Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van beschermde dieren of planten op de terreindelen die bij de ontwikkeling van het project De Warrekam/Schering&Inslag betrokken zijn. Als er al beschermde soorten zijn dan leven deze in het beboste middendeel waar geen ingrepen plaats zullen vinden. Dit deel krijgt bovendien in het nieuwe bestemmingsplan een betere bescherming. Wel zal bij renovatie van de daken van de bestaande gebouwen eerst een onderzoek gedaan moeten worden naar eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

De drie kastanjes die net buiten het hek van het middendeel op het terrein van Schering&Inslag staan vormen een geheel met het bos. Het is wenselijk dat deze gehandhaafd blijven.

Hoewel er geen broedende vogels zijn waargenomen op het terrein van De Warrekam en Schering&Inslag moet er rekening mee worden gehouden dat deze wel in de aanwezige bomen en struiken kunnen zitten. Omdat broedende vogels niet verstoord mogen worden, dient het rooien van bomen en struiken ten behoeve van de herinrichting en de nieuwbouw buiten het broedseizoen te gebeuren.

3.6 Bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations (zie dossier Lpg) en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen (zogenaamde kwetsbare objecten) of in de buurt van winkels, horeca-gelegenheden en sporthallen (beperkt kwetsbare objecten). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Er bevinden zich in het plangebied geen Bevi bedrijven. (zie ook paragraaf 3.8 "externe veiligheid"). Er zijn geen in gebruik zijnde milieu-inrichtingen in het plangebied aanwezig. Wel is een nog te verwijderen oude olietank aangetroffen.

3.7 Verkeer en parkeren

De verkeers- en parkeerdruk in het centrum is recent onderzocht (Verkeersstructuurplan Laren 2009-2015, Goudappel en Coffeng, mei 2009). Deze vormen een knelpunt in met name het centrum van Laren en kunnen tot een aantasting van het oorspronkelijke Dorpskarakter leiden. Fiets- en voetgangersveiligheid staan onder druk.

Binnen het centrum wordt ernaar gestreefd het huidige aantal parkeerplaatsen te handhaven. De capaciteit voor kortparkeerders dient te worden vergroot. Voor langparkeerders moet op enig afstand langs de invalswegen voldoende parkeer-capaciteit worden gecreëerd.

Ten behoeve van de verkeerscirculatie zijn meerdere varianten ontwikkeld: "verkeerslichten, rotonde en Brink". De Brinkvariant gaat uit van eenrichtingverkeer biedt de meeste voordelen wat betreft doorstroming, verkeersveiligheid voor het langzaamverkeer en ruimtelijke kwaliteit. Nadeel is dat juist aan de zijde van de Warrekam sprake is van verhoogde verkeersintensiteit.

De ambitie van het centrum een prettig en verkeersluw verblijfsgebied te maken zal in een Mobiliteitsplan nader vorm kunnen krijgen. Aspecten die daarin nadere uitwerking behoeven zijn:

- bereikbaarheid;
- verkeerscirculatie (geen extra verkeersdruk op woonstraten);
- parkeeroplossingen (uitgangspunt is 'onbetaald parkeren, tenzij...');
- relatie met huidige bebouwing;
- centrumrouting, doorstroming;
- (ontmoediging van) sluipverkeer;
- exploitatie/financiële haalbaarheid.

3.8 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is met betrekking tot geluid, veroorzaakt door wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijkgestelde objecten.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

Voor de gebieden rondom het plangebied geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Er is voor dit bestemmingsplan dan ook geen onderzoek naar verkeerslawaaï benodigd.

Door de aanleg van de in het plan beoogde uitbreiding van de bestaande bebouwing treedt naar verwachting geen grote verandering op in het aantal bezoekers van de maatschappelijke voorzieningen. De nieuwe ontwikkelingen dragen daarom in niet betekenende mate bij aan geluidsbelasting door toenemende verkeersbewegingen.

3.9 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, kantoren > 1.500 m²) en beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld kantoren < 1.500 m²) zijn niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR. Deze PR-contour kan gelegen zijn rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen.

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) is opgenomen dat voor iedere verandering van het GR een verantwoordingsplicht geldt. Dit geldt ook voor conserverende bestemmingsplannen. De Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen sluit aan bij het Bevi voor wat betreft de noodzaak van het opstellen van een verantwoording groepsrisico bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens het Bevi dienen er op basis van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van de verhoging van het groepsrisico meerdere aspecten te worden beoordeeld. Dat betekent dat voor elk aspect een goede motivering moet worden vastgesteld, dit geldt voor de volgende onderwerpen:

- Het aantal personen in het invloedsgebied;
- Het groepsrisico;
- De mogelijkheden tot risicovermindering;
- De alternatieven;
- De mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Ook moet de (regionale) brandweer in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Afstand bebouwing tot rand van de weg	Aantal personen in bebouwingsvlak/ha
0 meter	300
25 meter	400
40 meter	600
85 meter	6000
> 85 meter	>6000

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Er zijn in het plangebied geen inrichtingen aanwezig als bedoeld in het Bevi.

3.10 Luchtkwaliteit

De criteria ten aanzien van de beoordeling van de luchtkwaliteitsniveaus zijn vastgelegd in de nieuwe "wet luchtkwaliteit (2007)" (hoofdstuk 5 van de "wet milieubeheer"). Met de inwerkingtreding van de wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten vervallen:

- de Regeling luchtkwaliteit ozon (Stcrt. 2004, 224)
- het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316)
- de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 (Stcrt. 2005, 142)
- het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Stcrt. 2006, 215).

In de wet zelf zijn nu de criteria voor de beoordeling van de luchtkwaliteit vastgelegd.

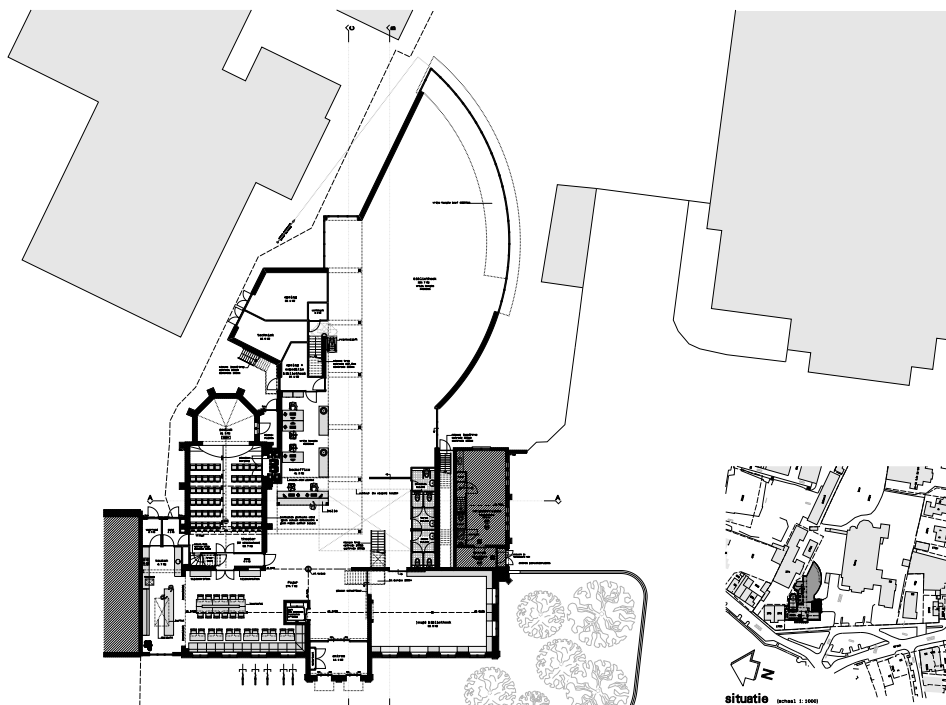
In de ministeriële regeling is impliciet aangegeven dat bestuursorganen de grenswaarden in acht moeten nemen bij de uitoefening van bevoegdheden en de toepassing van wettelijke voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het bevoegd gezag verplicht is om, voorafgaande aan het besluit, de luchtkwaliteit ter plaatse in kaart te brengen en na te gaan of na de uitoefening van de bevoegdheid aan de grenswaarden wordt voldaan.

Door de aanleg van de in het plan beoogde uitbreiding van de bestaande bebouwing treedt naar verwachting geen grote verandering op in het aantal bezoekers van de maatschappelijke voorzieningen. De nieuwe ontwikkelingen dragen daarom in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Voor de gebieden rondom het plangebied geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur, waardoor een verminderde uitstoot van uitlaatgassen plaats vindt. Verder is het zo dat de luchtkwaliteit in belangrijke mate wordt bepaald door de achtergrondconcentratie. Deze achtergrondconcentraties worden jaarlijks

door het RIVM vastgesteld. De komende jaren zal de achtergrondconcentratie dalen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de verwachte technologische verbeteringen van motor, brandstoffen, banden, remmen en uitlaatsystemen. In 2010, 2015 en 2020 wordt mede hierdoor in autonome situaties een verbetering van de luchtkwaliteit verwacht.

Omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk.



figuur 12: plan gebouw De Warrekam begane grond
BRON; Ben Kraan Architecten



figuur 13: plan gebouw De Warrekam gevelaanzichten
BRON; Ben Kraan Architecten

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden -voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht- de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Met het opstellen van dit plan is beoogd een zodanig plan te ontwerpen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

De gemeentelijke structuurvisie volgens heeft onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het vigerend plan "Centrum" een overwegend conserverend karakter.

Eén van de belangrijkste projecten van de gemeente Laren is het project 'Warrekam, Schering&Inslag' en hiermee verbandhoudend de gemeentehuislocatie. Samen met een groot aantal partijen investeert de gemeente centraal in het dorp, in het verbeteren van verschillende maatschappelijke voorzieningen. De gedachte achter het project is om maatschappelijke functies beter toegankelijk te maken, elkaar te laten versterken, en het aanbod beter op elkaar af te stemmen. De kwaliteit van voorzieningen zoals maatschappelijk werk, bibliotheek, muziekonderwijs en gezondheidszorg verbetert hiermee enorm.

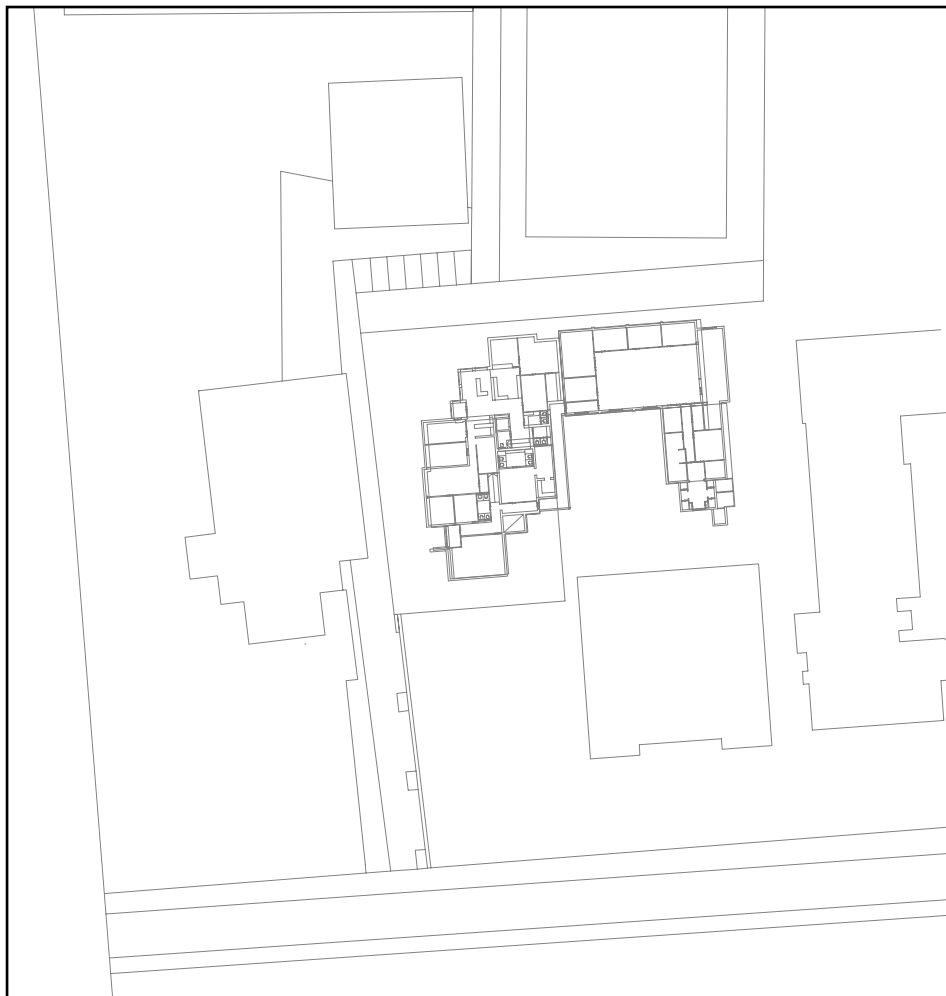
4.1 Het plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan grenst aan de Brink in het centrum van Laren. Het gebouw De Warrekam kijkt uit op de Brink. Het is gebouwd in 1881 en was een zusterklooster van de orde van de Dominicanessen. Er heeft in de loop van de tijd door verandering in functie een aantal verbouwingen plaatsgevonden. Sinds 1967 wordt het pand gebruikt voor sociaal cultureel werk. Het gebouw is eigendom van de Parochie en is aan renovatie toe. De Parochie en de gemeente Laren zijn bereid te investeren in aanpassingen aan en renovatie van het gebouw De Warrekam. Het ontwerp hiervoor voorziet in een uitbreiding van het huidige gebouw waarin de bibliotheek wordt gehuisvest. Verder zal het gebouw zijn functie als sociaal cultureel centrum behouden. Tevens zal er ruimte zijn voor het houden van gemeentelijke bijeenkomsten en zal het gebouw een vergaderruimte bevatten voor maatschappelijke organisaties uit Laren met een ondersteunende horecavoorziening.

Op het terrein van de basiliek aan de Eemnesserweg ligt het gebouw Schering en Inslag. Het is in 1900 gebouwd als gemeenschapshuis voor de Parochie. In de loop van de tijd heeft in en rondom dit gebouw een aantal veranderingen plaatsgevonden. Sinds enige tijd zijn twee muziekverenigingen en de muziekschool in het pand gehuisvest.

Het gebouw is eigendom van de Parochie en is dringend aan renovatie toe. Ook in dit geval zijn de gemeente Laren en de Parochie bereid te investeren in aanpassingen en renovatie van het gebouw. Bij het kijken naar de mogelijkheden voor het gebouw is ook onderzoek gedaan naar de potenties voor de directe omgeving van het gebouw.

Het ontwerp waarvan vanuit wordt gegaan, bevat naast de muziekschool ook ruimte voor kinderopvang, en buitenschoolse opvang. Verder wordt hier de mogelijkheid geboden voor een ondersteunende horecavoorziening en is een bedrijfswoning toegestaan.



figuur 14: plan gebouw Schering en Inslag
BRON; Ben Kraan Architecten

Het meest oostelijk deel van het plangebied wordt gevormd door het gemeentehuis van de gemeente Laren. Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad besloten dit gebouw als maatschappelijke voorziening voor de gemeente te behouden. De bestuursfunctie blijft vooralsnog in dit gebouw gehandhaafd. De vrije ruimte zal worden aangewend ten behoeve van de huisvesting van het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en het Centrum voor Maatschappelijke Zorg en Dienstverlening. Tevens is met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de kantoorfunctie.

Binnen het plangebied ligt op dit moment ook de huisvesting van de Stichting Parcival. Dit gebouw is indertijd neergezet als tijdelijke huisvesting. Het gebouw zal worden afgebroken en de activiteiten die er momenteel plaats vinden worden verplaatst naar de het gebouw Schering en Inslag. Hierdoor ontstaat ruimte voor een nieuwe verbinding naar het parkeerterrein van het gemeentehuis. Ook komt er een verbinding met de Eemnesserweg in de vorm van een één richtingweg voor auto's het plangebied in. Rondom het gebouw Schering en Inslag (aan de west-, noord- en oostzijde) is ruimte voor parkeren. In het noordelijk deel van het plangebied ligt verder nog een bij de school behorende gymzaal. Tussen de gebouwen De Warrekam en Schering en Inslag ligt de parochietuin. Het deel van de tuin gelegen tussen de kerk en het terrein Schering en Inslag heeft een beboste inrichting. Tussen het gebied Schering en Inslag en het gebouw de Warrekam loopt een voetpad.

De Warrekam gelegen aan Brink 29 (monumentnummer 511272) is aangewezen als rijksmonument.

Daarnaast ligt een deel van monumentnummer 511270 in het plangebied. Het gaat om een erfscheiding met twee lantaarns, behorend bij de basiliek van St. Jan de Doper, de pastorie en het voormalige klooster aan de Brink.

Verder is het voorgebouw van het gemeentehuis aangewezen als monument.

4.2 Verkeer en parkeren

Op het terrein Schering en Inslag wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Daarnaast blijft het parkeerterrein van het gemeentehuis en het daarachter gelegen parkeerterrein naast de school gehandhaafd voor kortparkeeders. Verder licht het in bedoeling voldoende stallingruimte te maken voor fietsen en scooters.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

5.2 Planmethodiek

In de nabije toekomst zullen de nieuwbouwplannen van de gebouwen De Warrekam en Schering en Inslag gerealiseerd worden. Verder worden er in de komende planperiode (10 jaar) geen grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied voorzien.

Het bestemmingsplan betreft voor het overgrote deel een conserverend plan waarbinnen de nieuwbouwplannen voor de gebouwen De Warrekam en Schering en Inslag worden mee bestemd middels gedetailleerde bestemmingen.

Met de voorliggende planvorm wordt een snelle en flexibele realisatie van de nieuwbouwplannen in het gebied nagestreefd zonder dat afbreuk gedaan wordt aan de vereiste rechtszekerheid en stedenbouwkundige kwaliteit.

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

5.4 Toelichting

De toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.5 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

Opbouw van bestemmingen

De opbouw van de bestemmingen kennen allen een zelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- dubbelbestemming (voor zover van toepassing);
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning (voor zover van toepassing);

Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Bos (BO)

De gronden tussen de Warrekam en Schering en Inslag worden gevormd door de tuin naast de kerk. Dit gebied is van oudsher bebost en vormt een voor de kern van het dorp beeldondersteunend landschappelijk gebied dat de bestemming Bos heeft gekregen.

Artikel 4 Maatschappelijk (M)

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bedoeld voor sociaal-culturele activiteiten in bestaande en gedeeltelijk enigszins uit te breiden bebouwing en bijbehorende terreinen. Ter plaatse van de Warrekam en het gebouw Schering en Inslag zijn ondersteunende horecavoorzieningen toegestaan van maximaal 80 m² b.v.o. Ter plaatse van het gebouw Schering en Inslag is een bedrijfswoning toegestaan van 100 m². De Warrekam en het voorgebouw gemeentehuis zijn aangeduid als monument. Ter plaatse van het achterdeel van het gemeentehuis kan door burgemeester en wethouders gebruik gemaakt worden van een functiewijziging ten behoeve van commerciële kantoren.

Artikel 5 Verkeer (V)

Voor de ontsluiting en het parkeren rond het gebouw Schering en Inslag is een Verkeerbepaling aangebracht die aansluit op de Eemnesserweg en de parkeerplaats achter het gemeentehuis.

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde - Archeologie (WR - A)

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is gehanteerd voor het plangebied dat een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze is in het plan gebaseerd op de kaart Archeologische verwachting van de provincie Noord-Holland. Voor een gedeelte valt deze samen met het gebied Beschermd Dorpsgezicht. Voor deze gebieden geldt een aanlegvergunning. Voor gebieden daarvan uitgezonderd gelden geen primaire voorwaarden voor het gebruik van de grond. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gebieden waarvoor tijdens de planrealisatie geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie (WR - C)

Hiermee is het gebied aangeduid dat deel uitmaakt van het door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu aangewezen gebied Beschermd Dorpsgezicht. De regels zijn er op gericht de cultuurhistorische waarden te behouden, te versterken en zonodig te herstellen.

Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen, dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen gebruiken en/of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksbeepaling, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbeepaling van het bestemmingsplan.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht of aanlegvergunning. Hierbij wordt tevens verwezen naar de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Overgangs- en slotregel

Overgangsregels

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Peildatum voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik betreft het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Bouwwerken

Het bevat regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip

van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn (nog kunnen worden gebouwd – bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de regels in dit bestemmingsplan.

Gebruik

Het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit plan afwijkt van dat plan mag worden voortgezet. Dit gebruik mag niet worden veranderd in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Tevens is er een persoonsgebonden overgangsbepaling (hardheidsclausule opgenomen). Dit betekent dat de gemeenteraad ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen voor zover toepassing van het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen.

Slotregel

Als laatste is de slotregels opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. ECONOMISCHE ASPECTEN

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is hier van toepassing, aangezien het ontwerp bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage gelegd wordt.

In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder meer indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente en de Parochie zijn een samenwerkingsovereenkomst aangegaan omtrent de realisatie en exploitatie van de gebouwen de Warrekam en Schering & Inslag. De Parochie investeert in de gebouwen, de gemeente huurt de gebouwen van de Parochie. Daarmee is de investering gedekt.

Op haar beurt verhuurt de gemeente de gebouwen aan de verschillende maatschappelijke instellingen. De huur die zij ontvangt dekt deels de exploitatiekosten van de gebouwen. Om het tekort te dekken heeft de Gemeenteraad van Laren in september het besluit genomen om garant te staan voor het exploitatiekosten tekort. Het tekort wordt in principe gedekt vanuit diverse incidentele middelen als subsidies en, indien met deze middelen niet volledige dekking plaatsvindt, het garantiebepaard bedrag.

7. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Kennisgeving en vooroverleg op grond van de Bro

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 18 december 2009 door burgemeester en wethouders van Laren kennis gegeven dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor het realiseren van een uitbreiding van het gebouw De Warrekam ten behoeve van maatschappelijke doeleinden waaronder een bibliotheek en van het gebouw Schering en Inslag ten behoeve van maatschappelijke doeleinden zoals onder meer een muziekschool, inclusief de herinrichting van het terrein.

Op grond van artikel 1.3.1, lid 2 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan aan diverse bestuursorganen toegezonden. Tevens is aangekondigd dat het plan als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

1. KPN
2. N.V. Nederlandse Gasunie
3. Provincie Noord-Holland
4. VROM-Inspectie
5. Waterleidingbedrijf
6. Waternet

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn 3 overlegreacties ontvangen:

N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie komt op grond van toetsing van het plan tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1 % letaliteitsgrens van haar dichtst bij gelegen leiding valt en dat daarmee vast staat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planvorming.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft het plan beoordeeld op punten die, gelet op de Wro, van provinciaal belang zijn en deelt mee dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

VROM-Inspectie

De Inspectie deelt mee dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Van de overige instanties is geen overlegreactie ontvangen.

Conclusie

Op grond van het vooroverleg zijn geen opmerkingen gemaakt die tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

7.2 Resultaten terinzagelegging (zienswijzen)

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 15 maart 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De gemeente heeft binnen de inzage termijn geen zienswijzen ontvangen.

Ten behoeve van het mogelijk maken van het realiseren van een lift en hoofdentree in het gebouw Schering en Inslag is het bouwvlak van dat gebouw via een ambtelijke wijziging iets vergroot ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan. Deze wijziging is in de verbeelding verwerkt.

LITERATUURLIJST

1. Companen: *Ruimtelijke Structuurvisie 2008-2023- Gemeente Laren*, 24 april 2008
2. Gemeente Laren, afdeling BROM: *Welstandsnota gemeente Laren 2005*, april 2005
3. Gemeente Laren: *Groenbeleidsplan*, 1998
4. Gemeente Laren: *Verkeersveiligheidsplan*, 1996
5. Gemeente Laren: *Volkshuisvestingsnota*, 2002
6. Gemeente Laren / M3V adviespartners: *Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling gebouw De Warrekam en locatie Schering en Inslag*, mei 2008
7. Milieutechniek ZVS Eemnes BV: *Verkenkend bodemonderzoek aan de Eemnesserweg/De Rijt te Laren (Warrekam)*, 8 juni 2009
8. OD205 stedenbouw, onderzoek en landschap BV, Natuurtoets De Warrekam/ Schering en Inslag, mei 2009
9. Provincie Noord-Holland: *Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland*, september 2006, Haarlem
10. Provincie Noord-Holland: *Cultuurhistorische regioprofielen*, november 2003, Haarlem
11. Provincie Noord-Holland: *Cultuurhistorische Waardenkaart*, Haarlem
12. Provincie Noord-Holland: *Landschapskatern Noord-Holland; het provinciaal landschapsbeleid in hoofdlijnen*, mei 2001, Haarlem
13. Provincie Noord-Holland: *Door Mensen Gemaakt; Cultuurhistorische Waarden in Noord-Holland*, juni 2002, Haarlem
14. RAAP Archeologisch Adviesbureau: *Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, Plangebied de Warrekam gemeente Laren/notitie 2872*, 4 september 2008
15. RAAP Archeologisch Adviesbureau: *Definitieve rapportage Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), Plangebied de Warrekam gemeente Laren/rapportnr. 1891*, 6 november 2009
16. Rijksdienst voor de Monumentenzorg; *omschrijving monumentnummer 511270, 511272 uit het monumentenregister*, besluitdatum 18-06-1998
17. Rust, W.J.: *De Gooische Dorpen; Heemschutserie deel 26*, 1946, Amsterdam
18. VROM, Ministerie van: *Circulaire hoge druk aardgasleidingen*, 26 november 1984, Den Haag.
19. Stichting Matrijs; *Historisch-Geografisch Tijdschrift*, 22^e jaargang nr 1, 2004, Utrecht