

GEMEENTE LAREN bestemmingsplan Laren Noord



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'.

vastgesteld

2247-1050

22 februari 2013

IDN: NL.IMRO.0417.L002BPLarenNoord-2102

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 Laren Noord

vastgesteld
2247-1050
22 februari 2013
IDN: NL.IMRO.0417.L002BPLarenNoord-2102

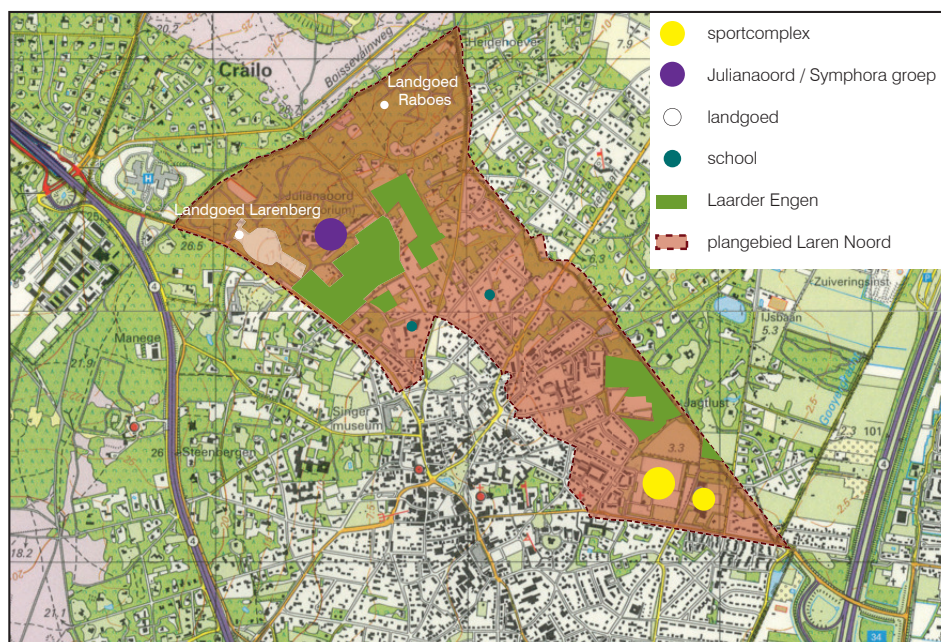
TOELICHTING
PLANREGELS
VERBEELDING

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Een digitaal plan	5
1.4	De bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	Europees en nationaal beleid	7
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
3.1	Archeologie	21
3.2	Bodem	22
3.3	Waterparagraaf	23
3.4	Natuurtoets / Flora en Fauna	26
3.5	Bedrijven	26
3.6	Geluid	27
3.7	Externe veiligheid	27
3.8	Luchtkwaliteit	31
3.9	Onderzoeken locatie Co Bermanlaan	32
4.	PLANBESCHRIJVING	37
4.1	Ligging en context van Laren	37
4.2	Geologie en ontstaan van het stuwwallenlandschap	37
4.3	Bewonings- en ontginningsgeschiedenis	37
4.4	Historische geografie en cultuurhistorie	39
4.5	Beschrijving van het plangebied op hoofdlijnen	47
4.6	Verkavelingskenmerken	53
4.7	De visiekaart 'Groene Vingers'	55
4.8	Ontwikkelingen	57
4.9	Stedenbouwkundige beeldkwaliteit	58
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	59
5.1	Planvorm	59
5.2	Juridische plantoelichting	59
5.3	Toelichting op de verbeelding	66
5.4	Handhaving	66
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
7.	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	69
7.1	Kennisgeving en vooroverleg op grond van de Bro	69
7.2	Resultaten terinzagelegging (inspraak)	69
	LITERATUURLIJST	71



BRON ondergrond; Gemeente Laren / BEL Combinatie



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan “Laren Noord” voorziet in de juridisch-planologische regeling van de het plangebied dat voorheen bestond uit de bestemmingsplangebieden “Zwarte Berg”, “De Kolonie”, “De Omloop” en een deel (terrein Schoolpad) van het bestemmingsplan “Invulgebiedjes”.

Het plangebied bevat naast woongebouwen ook speciale functies zoals onder andere sanatorium Juliana-Oord van de Symfora groep, landgoederen, Laarder Engen en bosgebied.

In dit bestemmingsplan wordt in het kader van een actueel bestemmingsplannenbestand de nieuwe situatie op een conserverende manier planologisch geregeld. Bij een bestemmingsplanherziening van een plan dat ouder is dan 1 juli 2008 vindt een actualisatie van de regels plaats in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening die in 2008 in werking trad. Het bestemmingsplan wordt gezien als een ‘toelatingsplan’.

Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de actuele beleidsvorming van de gemeente en andere overheden.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Laren Noord ligt in het noordoosten van de gemeente Laren en wordt globaal begrensd door de Naarderstraat, de Eemnesserweg en aan de noordwest- en noordoost kan door de gemeentegrens met Blaricum met uitzondering van het gebied dat in het bestemmingsplan “Centrum” is opgenomen.

Het bestemmingsplan Laren Noord vervangt de plannen “Zwarte Berg” (juni 1977), “De Kolonie” (november 1984), “De Omloop” (maart 1988) en een deel (terrein Schoolpad) van het bestemmingsplan “Invulgebiedjes” (maart 1982). In de figuur is de situering van het plangebied van het bestemmingsplan Laren Noord weergegeven.

1.3 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 de RO Standaarden 2008. 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 opgesteld conform IMRO 2008 en SVBP 2008 (Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen).

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Laren Noord” bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- verbeelding, kaart nummer NL.IMRO.0417.L002BPLarenNoord-2102 blad 1 t/m 4, schaal 1:1.000;
- planregels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstellen opgenomen. In de regels zijn voorschriften en bepalingen opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste instandhouding van de gewenste planologische situatie. 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.

1.5 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 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven en in hoofdstuk 4 “Planbeschrijving” wordt de ontstaansgeschiedenis van het plangebied omschreven en de planopzet toegelicht. In hoofdstuk 5 worden op de juridisch technische aspecten van de opgenomen regelgeving ingegaan. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid waarna de resultaten van de “inspraak” en het “vooroverleg” in hoofdstuk 7 deze toelichting afsluiten.

2. BELEIDSKADER

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, voor zover het beleid van toepassing is op het plangebied of doorwerkt in het gemeentelijke beleid, hieraan de nodige aandacht besteed.

2.1 Europees en nationaal beleid

Als lid van de Europese Unie heeft Nederland een verplichting om het Europese beleid (en richtlijnen) te laten doorwerken in nationaal beleid. Het belangrijkste Europese beleid met ruimtelijke consequenties voor de plangebieden is opgenomen in Natura 2000, met de bijbehorende Vogel- en Habitatrichtlijn, het Verdrag van Malta en de Kaderrichtlijn Water. Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven dient (via het nationaal beleid) aan dit beleid gehoor te worden gegeven en te worden getoetst.

2.1.1 Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie.

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze staan in de Flora- en faunawet.

In of nabij het plangebied komen geen 'Natura 2000-gebieden' voor.

2.1.2 Flora- en faunawet

In Nederland is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. In aanvulling op de bestemmingsplan-procedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

2.1.3 Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère uitgebracht door de Ministeries van OC&W, VROM, LNV en V&W. De Nota Belvédère is een uitwerking van voornemens uit de Cul-tuurnota 1997-2000 en de Nota over het architectuurbeleid 1997-2000. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. Uitgangspunt is dat wordt gezocht naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Oude landschappen en bouwwerken moeten nieuwe gebruiksmogelijkheden krijgen, om te voorkomen dat het cultuur-historisch erfgoed verloren gaat. Geen enkel gebied of stad in ons land is cultuur-historisch gezien 'waardeloos'. Het Belvédèrebeleid richt zich in beginsel op alle dorpen, steden en gebieden in het land. Hoewel er in het plangebied geen specifieke Belvédèregebieden liggen, zijn de uitgangspunten van de notitie wel van toepassing.

2.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta

binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is in deze nieuwe wet uitgewerkt.

Met het nieuwe, wettelijke regime is sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten.

Om te komen tot een goede afweging van het archeologische aspect in de planontwikkeling dienen gemeenten te beschikken over voldoende gegevens met betrekking tot de aan- en afwezigheid van archeologische resten. Als grondslag voor een eigen archeologiebeleid kunnen gemeenten hiervoor een archeologische verwachting- en beleidskaart (laten) ontwikkelen. Eventueel voorafgegaan of gevolgd door een archeologienota.

In combinatie met bestemmingsplannen en vergunningverlening krijgt de archeologie op deze wijze een volwaardige plaats in het lokale ruimtelijke beleid.

2.1.5 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, landschap-pelijke 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.

2.1.6 Natuurbeschermingswet

In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij in de periode van 1987 tot 1995 in totaal 13 Beschermd Natuurmonumenten in het Gooi aangewezen.

Het noordelijk deel van het plangebied grenst aan het natuurgebied Tafelberg- en Blaricummerheide.

2.1.7 Ecologische Hoofdstructuur

Centraal in het rijksnatuurbeleid staat het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur. In 2018 moet de Ecologische Hoofdstructuur haar beslag hebben gekregen. Er wordt gestreefd naar vergroting van natuurgebieden, herstel van milieukwaliteit en het scheppen van samenhang tussen natuurgebieden. Door de aanleg van robuuste ecologische verbindingen krijgen populaties van dier- en plantensoorten kansen om hun aantal door migratie en uitwisseling op peil te houden, te herstellen of te versterken. Ontsnippering is voor de natuur dus van cruciaal belang.

De Ecologische Hoofdstructuur vormt een samenhangend netwerk van in nationaal en internationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Onderscheiden worden:

- kerngebieden, met belangrijke bestaande ecosystemen;
- natuurontwikkelingsgebieden, met goede potenties als nieuw kerngebied of versterking van bestaand kerngebied;
- verbindingzones, die mogelijkheden bieden voor migratie van belangrijke en kenmerkende soorten.

Aan de rand en in het plangebied lopen twee ecologische verbindingzones. Deze maken onderdeel uit van de ecologische structuur die het Gooimeer verbindt met de Utrechtse Heuvelrug.

Het gehele buitengebied van het Gooi, inclusief het Goois Natuurreservaat, is aangemerkt als kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur.

Bijzondere ecologische waarden die in het Gooi voorkomen en waarvan de veiligstelling prioriteit heeft zijn: stuifzanden, heide, vennen, schraalgraslanden en oudere bossen. Relevante aardkundige waarden zijn landschapsstructuren en -elementen die gevormd zijn tijdens de ijstijden of onder invloed van wind.

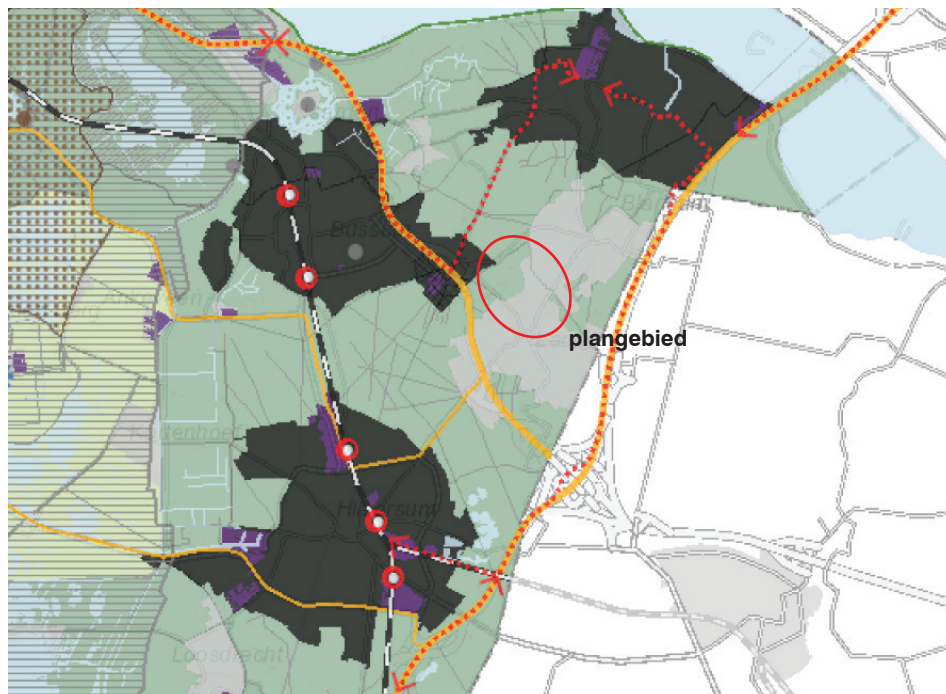
2.1.8 Fundamentele herziening WRO

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is onder andere de bestemmingsplan procedure veranderd.

Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

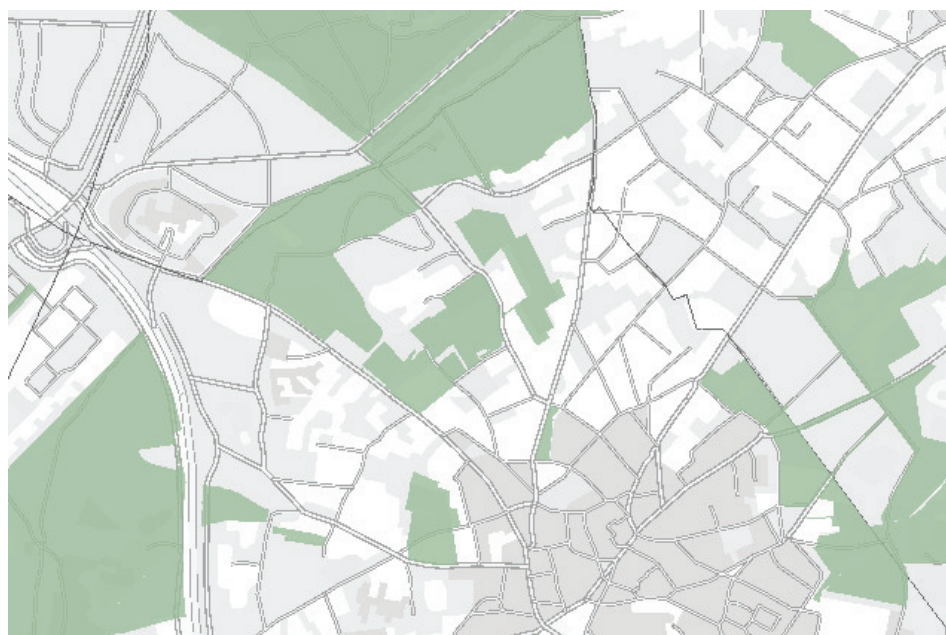
Hieronder volgt een overzicht van de verschillende stappen in de nieuw te volgen procedure, die in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd;

1. opstellen voorontwerp bestemmingsplan
2. vooroverleg op grond van nieuwe Bro
3. opstellen ontwerpbestemmingsplan inclusief eventuele resultaten overleg
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)



LEGENDA

- kleine kernen Bestand Bebouwd Gebied (BBG)
- Metropolitane landschappen
- regionaal wegennet (rijks)



LEGENDA

- Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

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.

2.2 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 de Structuurvisie en de Provinciale ruimtelijke verordening.

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De 'Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De provincie zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Onderhavig bestemmingsplangebied is in de Structuurvisie grotendeels aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied. Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied voldoende capaciteit beschikbaar is. Mocht bij de toepassing van de principes van de SER-ladder blijken dat tekorten ontstaan, zullen nieuwe woonmilieus ontwikkeld worden buiten Bestaand Bebouwd Gebied.

Een belangrijk deel van het plangebied valt binnen het landschapstype Stuwwallenlandschap. De provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen hebben in ieder landschap hun sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden.

Daarnaast maken grote delen van landgoed Larenberg en landgoed Raboes en van de Laarder Engen in het noordelijk deel van het plangebied onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke een meer concrete doorvertaling heeft gekregen in het provinciaal beleid. De Provincie Noord-Holland zorgt dat in deze gebieden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied. Conform artikel 19 van de Provinciale ruimtelijke verordening dienen dan ook in een bestemmingsplan bestemmingen en regels te worden opgenomen die de natuurfunctie mogelijk maken en mogen geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Onderhavig bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter, waarin slechts kleinschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, binnen Bestaand Bebouwd Gebied. De tot de EHS behorende delen van het plangebied hebben een Natuur- danwel Agrarische bestemming gekregen, waarbinnen duidelijke regels ter bescherming en instandhouding van de aanwezige natuurwaarden zijn gesteld en geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Onderhavig bestemmingsplan sluit derhalve aan bij het provinciaal beleid.

2.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De Prvs is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten om hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen.

Provinciale Staten hebben de Prvs van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De verordening geldt alleen voor plannen en besluiten die na 1 november 2010 zijn ingediend. Binnen onderhavig bestemmingsplangebied is een aardkundig monument gelegen, waarvoor op basis van artikel 8 van de Prvs een beschermingsregeling is opgenomen in dit bestemmingsplan. Overigens zijn geen directe voorschriften uit de Prvs van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

2.2.3 Natuurdoeltypen in Noord-Holland

Op 29 augustus 2000 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het rapport Natuurdoeltypen in Noord-Holland vastgesteld.

Beschrijving van natuur en landschap van het Gooi

In de Gooi en Vechtstreek liggen grote min of meer aaneengesloten natuurgebieden. In de Gooise natuurgebieden domineren bos van arme zandgrond en heide. Verder zijn engrestanten, hakhoutbosjes, stuifzanden, zanderijen kenmerkend.

Door verstedelijking, versnippering en toename van de voedselrijkdom is de kwaliteit van de natuur sterk terug gelopen, maar nog steeds is er sprake van hoge natuurwaarden. Langs de randen van het Gooi bestaat meer variatie in grondsoort, voedselrijkdom en vochtigheid en herbergen bossen en graslanden een meer gevarieerde planten en dierenwereld. Hier zijn het vooral landgoederen van zowel particulieren als natuurbeschermingsorganisaties die het beeld en beheer bepalen.

In het Gooi zijn speciaal beheerde enges bij Blaricum, Huizen en Laren van grote betekenis vanwege het voorkomen van zeer bijzondere akkeronkruiden.

Natuurdoeltypen en landschapsdoelen voor het Gooi

Het stuwwallenlandschap van het Gooi laat zich karakteriseren als een hoog gelegen landschap met bossen, heiden, akkers en dorpen.

Van belang zijn behoud van enges met traditionele akkerbouwgewassen, het open houden van heiden, behoud van houtwallen, singels, struweelhagen en geriefhoutbosjes en omvorming van productie naaldbossen naar gevarieerde natuurlijke bossen. Herstel van vochtige, door kwel gevoede milieus aan de randen van het plateau valt te overwegen.

In het Gooi werkt het Goois Natuurreservaat hard aan het verbinden van versnipperde natuurgebieden door aanleg van ecoducten en het tegengaan van vergrassing van heidevelden door grootschalige begrazing. Op termijn moet een groot aaneengesloten gebied ontstaan met natuurdoeltypen van bos van voedselarme zandgrond. (hoofdgroep 2, begeleid natuurlijk). In het noordelijk deel van het Gooi zijn ontsnippering en grootschalige begrazing veel moeilijker te realiseren. Daar blijft het beheer gericht op instandhouding van heide en bos op voedselarme zandgrond (natuurdoeltypen uit hoofdgroep 3, half natuurlijk).

In het Gooi zijn nog veel landgoederen en andere gronden in handen van particulieren. Op de landgoederen van natuurbeherende organisaties staat

natuurbeheer centraal en liggen veelal natuurdoeltypen uit hoofdgroep 3 (halfnatuurlijk).

De meeste particuliere landgoederen en terreinen krijgen, wegens het ontbreken van beheersplannen met expliciete natuurdoelen voorlopig het natuurdoeltype uitheems bos (hoofdgroep 4 multifunctioneel).

Om voor Programma Beheer in aanmerking te komen moeten er ook voor particuliere gronden (natuur) beheersplannen worden opgesteld, en de verwachting is dat het er een hogere oppervlakte natuurlijk bos (hoofdgroep 3, half-natuurlijk) zal worden opgegeven. Op de engten van het GNR blijft het beheer gericht op behoud van de bijzondere akkerkruiden (hoofdgroep 4, multifunctionele natuur).

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen die op het plangebied van toepassing zijn, zijn; "Zwarte Berg" (juni 1977), "De Kolonie" (november 1984), "De Omloop" (maart 1988) en een deel (terrein Schoolpad) van het bestemmingsplan "Invulgebiedjes" (1 maart 1982).

2.3.2 Ruimtelijke structuurvisie

De Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Laren 2008-2023 (24 april 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 Laren Noord valt hieronder) is dat ze conserverend bestemmen. De gemeente Laren wil maatschappelijke ontwikkelingen faciliteren, maar met een minimum aan mogelijke ruimteclaims.

Het beleid van de gemeente Laren is er op gericht om, samen met landschapsbeheerders, de versnippering van de Laarder Engen tegen te gaan. Waar mogelijk wil de gemeente ze in hun oude cultuurhistorische functie handhaven dan wel herstellen.

Op de structuurvisiekaart (zie figuur), staan de Laarder Engen binnen het plangebied met de letter "a" aangeduid.

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 ruimten bescherming van het aanwezige groen / de bomen een bijna heilig 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.

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

- Op het gebied van wonen is binnen het plangebied het Terrein Torenlaan op de kaart met de letter “G” aangeduid. Dit terrein nabij rotonde richting Blaricum, is nu grotendeels in bezit van de gemeente. Het grenst aan een kleinschalig bedrijventerrein, dat in een eventuele ontwikkeling meegenomen zou kunnen worden. Meerdere functies liggen voor de hand door de centrale ligging van het terrein. Een maatschappelijke functie is mogelijk, maar meer voor de hand liggend is het realiseren van seniorenwoningen.
- Als locatie voor welzijn, sport, cultuur wordt binnen het plangebied het terrein van en rond zwembad De Biezen/omgeving Schapendrift (op kaart: 2) aangewezen als plek voor mogelijke ontwikkeling ten behoeve van sportvoorzieningen en/of recreatieve doelen.
- Als mogelijke zoeklocatie voor parkeren wordt binnen het plangebied een locatie bij de hockeyvelden aangemerkt met de aanduiding “P4”.

2.3.3 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan uit mei 1998 bevat een voorgestelde groenstructuur en beheervisie voor het dorp Laren. Het plan dient als leidraad voor een verdere, meer gedetailleerde uitwerking van het groenbeleid. De hoofddoelstelling van het rapport is het maken van keuzes op hoofdlijnen met betrekking tot het openbaar groen, waarmee het groenbeleid van Laren voor de langere termijn wordt vastgelegd. De karakteristieke ruimtelijke, functionele, landschappelijke en ecologische kwaliteitskenmerken van het groen in het bebouwde gebied moeten daarbij behouden en versterkt worden. De samenhang met het omliggende landschap wordt in deze nota van bijzonder belang geacht.



figuur: visiekaart uit het Visiedocument 'Groene Vingers' Laren (Laren, 28 april 2010)

2.3.4 Visiedocument 'Groene Vingers' Laren

Als vervolg op het voorgenoemde Groenbeleidsplan en om een goede afweging te kunnen maken tussen particuliere belangen (bouwaanvragen) die mogelijk invloed hebben op de groenstructuur van Laren en het algemene belang (algemene groenbeleving van Laren), is het wenselijk gebleken een document te vervaardigen waarin de visie op de groenstructuur van Laren en omgeving op een duidelijke manier in beeld is gebracht en is verwoord.

In april 2010 heeft de gemeente met het oog op de herziening van bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijk grondgebied van Laren het Visiedocument 'Groene Vingers' Laren vastgesteld waarin de verschillende groenstructuren en hun waarde voor de groenbeleving van Laren inzichtelijk wordt maakt. Het visiedocument geldt als onderlegger voor zowel dit bestemmingsplan als toekomstige bestemmingsplannen. Tevens biedt de visie een instrumentarium om het beeld van de (geschetste) gewenste groenstructuur van Laren in bestemmingsplannen te bewaken.

Op basis van een groeninventarisatie en analyse is de visie opgesteld waarbinnen de verschillende groenaspecten worden benoemd. Ook is per aspect bepaald op welke manier en in welke mate deze bijdraagt aan het groene karakter van Laren. Op basis hiervan is de methodiek ontwikkeld die richtlijnen geeft per gedefinieerde groenzone, aangevuld met een aantal algemene principes.

In de zone van de Groene Vingers die aan de hand van de inventarisatie en analyse is bepaald, is een tweetal stappen in de methodiek te onderscheiden. Allereerst dient de grens van de Groene Vingers uit de visie per plangebied of bestemmingsplan op een lager schaalniveau gedefinieerd en verfijnd te worden. (zie voor het plangebied Laren Noord de getoonde afbeelding op blz. 46). Vervolgens wordt binnen de particuliere gronden in deze zone onderscheid gemaakt tussen de categorieën; Boskavels, Engkavels en Landgoederen. Buiten de zone van de Groene Vingers zijn nog de Groene kavels en Kavels te onderscheiden. Per categorie worden in de methodiek richtlijnen gegeven alsook voor de kavels die door hun uitzonderlijke en voor Laren kenmerkende verkavelingstructuur bijdragen aan de beeldwaarde van Laren.

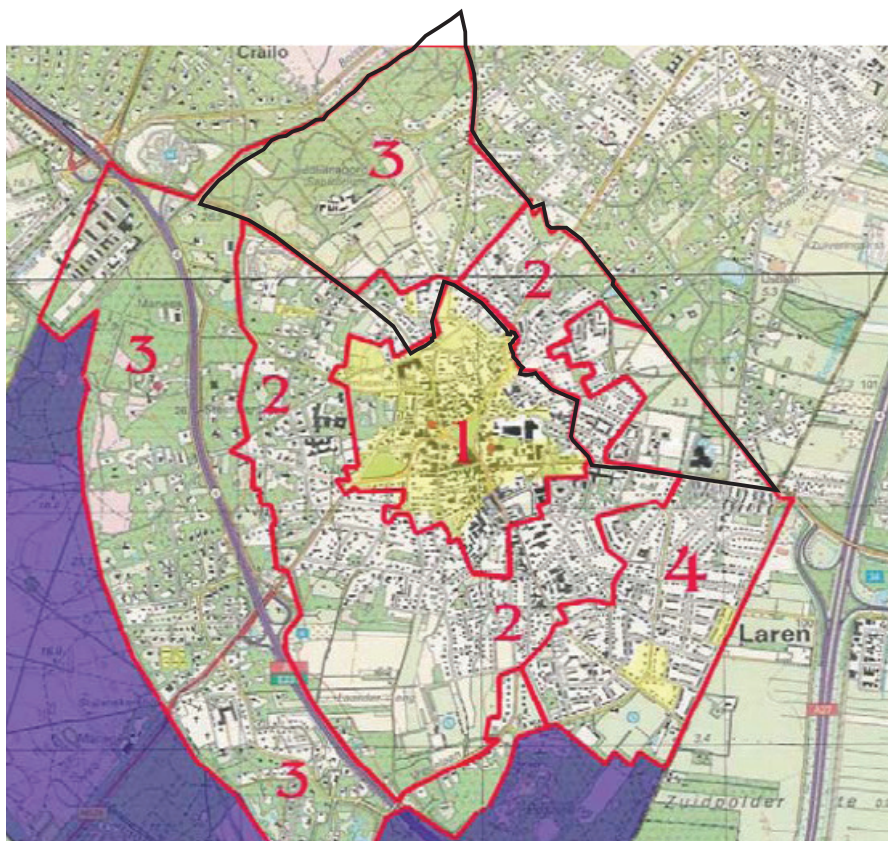
2.3.5 Verkeersstructuurplan

Het Verkeersstructuurplan Laren 2009-2015 (2009) is opgesteld om een invulling te geven aan de gewenste verkeersstructuur. Binnen dit verkeersstructuurplan is gekeken naar zowel de verkeerscirculatie voor auto, bus en fiets in het centrum. Het verkeersstructuurplan is nauw verweven met het centrumplan (inrichting van de Brink en omgeving). Voor het centrumplan is afzonderlijk een rapport opgesteld.

De ambitie voor de gemeente Laren is om een verkeersbeleid en een verkeers- en vervoersysteem te bieden dat bijdraagt aan een bereikbaar, leefbaar en veilig Laren in 2015. De gemeente Laren streeft naar een heldere en goed functionerende verkeersstructuur. De ontwikkeling van deze verkeersstructuur vindt plaats binnen de kaders van bereikbaarheid, leefbaarheid (schoon) en veiligheid. In het Verkeersstructuurplan zijn een drietal doelstelling geformuleerd die aansluiten bij deze ambitie, te weten:

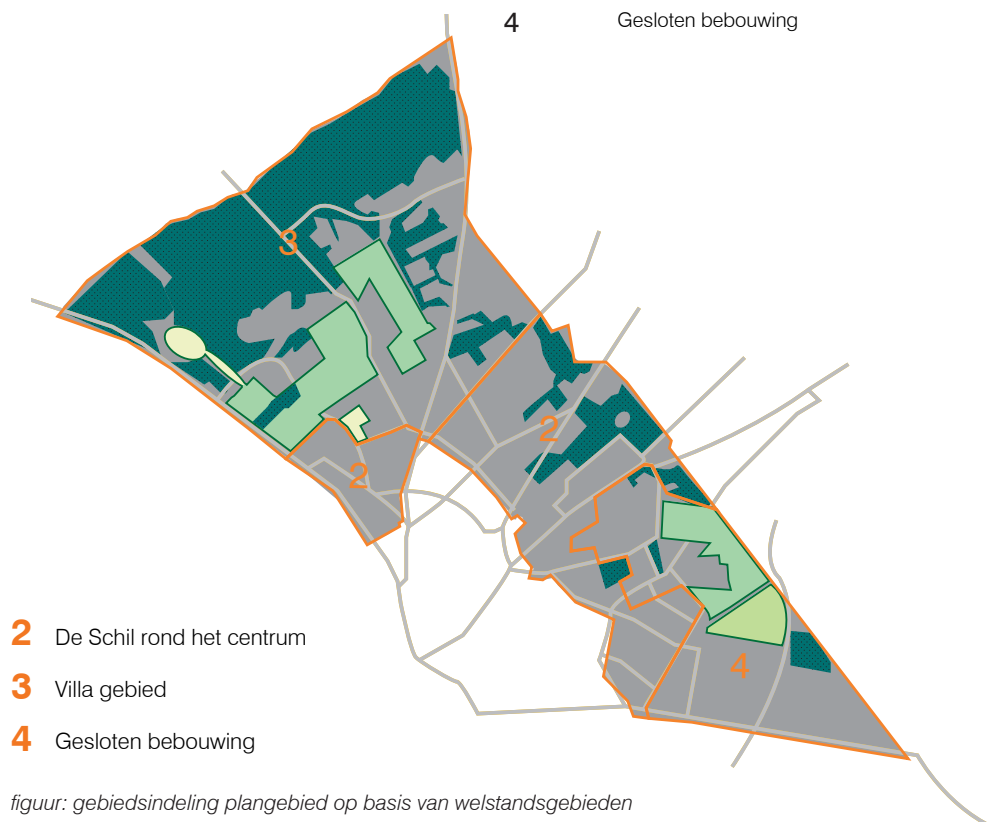
- Verbeteren van de bereikbaarheid;
- Zorgen voor een verkeersveilige omgeving;
- Zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

Met betrekking tot onderhavig bestemmingsplangebied is met name de route Mauvezand – Torenlaan een aandachtspunt. Voorgesteld wordt de route via



figuur: gebiedsindeling welstand
BRON: Welstandsnota gemeente Laren, 2005

- | | |
|---|--|
|  | plangebied bestemmingsplan Laren Noord |
| 1 | Rond de Brinken |
| 2 | De Schil rond het centrum |
| 3 | Villa gebied |
| 4 | Gesloten bebouwing |



figuur: gebiedsindeling plangebied op basis van welstandsgebieden

Mauvezand/Remiseweg en Torenlaan van en naar Blaricum in stand te houden. Een aandachtspunt is wel het kruispunt Mauvezand - Remiseweg. De overgang van tweerichtingsverkeer naar eenrichtingverkeer en de verschillende kruisende stromen leiden vaak tot onduidelijkheid. Voorgesteld om in het kader van het verkeersstructuurplan de vormgeving van dit kruispunt nader te onderzoeken en tot een herinrichtingsvoorstel te komen. Een van de mogelijkheden is om de route Mauvezand - Remiseweg voorrangsweg te maken en de Mauvezand vanuit oostelijke richting via een inritconstructie te laten aansluiten. Deze route maakt tevens onderdeel uit van het voorkeursnetwerk voor het openbaar vervoer. Daarnaast maakt het Mauvezand deel uit van het hoofd fietsnetwerk van de gemeente Laren.

2.3.6 Volkshuisvestingsnota

De gemeentelijke volkshuisvestingsnota gaat in op de Larense huisvestingsbehoefte zoals zich op grond van demografische ontwikkelingen en maatschappelijke behoefte manifesteert. Wat betreft de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad zegt de nota dat deze in de vrije sector goed tot zeer goed is. Aanschrijvingen voor woningverbetering komen zelden voor. De kwaliteit van de woning en de woonomgeving is belangrijker dan de kwantiteit.

2.3.7 Welstandsnota gemeente Laren

De gemeente Laren beschikt met het vaststellen van de welstandsnota over een bestuurlijk vastgelegd toetsingsinstrument voor welstandsbeleid zoals bedoeld in art. 12a van de Woningwet en art. 9.1 lid 2 van de bouwverordening.

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.

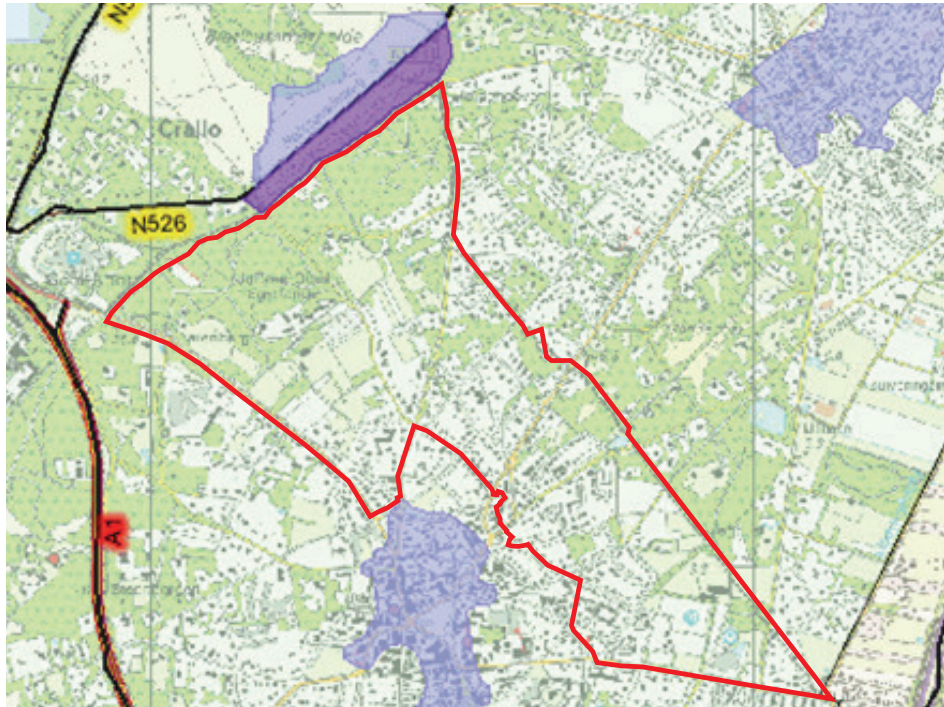
De Welstandsnota bevat naast algemene welstandscriteria, ook gebiedsgerichte criteria die aan een samenhangend gebied zijn gekoppeld. Er zijn in Laren vier gebieden te onderscheiden. Binnen het plangebied Laren Noord vallen drie (2-3-4) van de vier gebieden waarvoor verschillende gebiedsgerichte criteria gelden. In het plangebied wordt op welstandsniveau onderscheid gemaakt tussen 'de Schil rond het centrum', 'Villa gebied' en 'Gesloten bebouwing'.

Welstandsvrije gebieden zijn in Laren niet aanwezig.

2.3.8 Nota Archeologiebeleid BEL combinatie

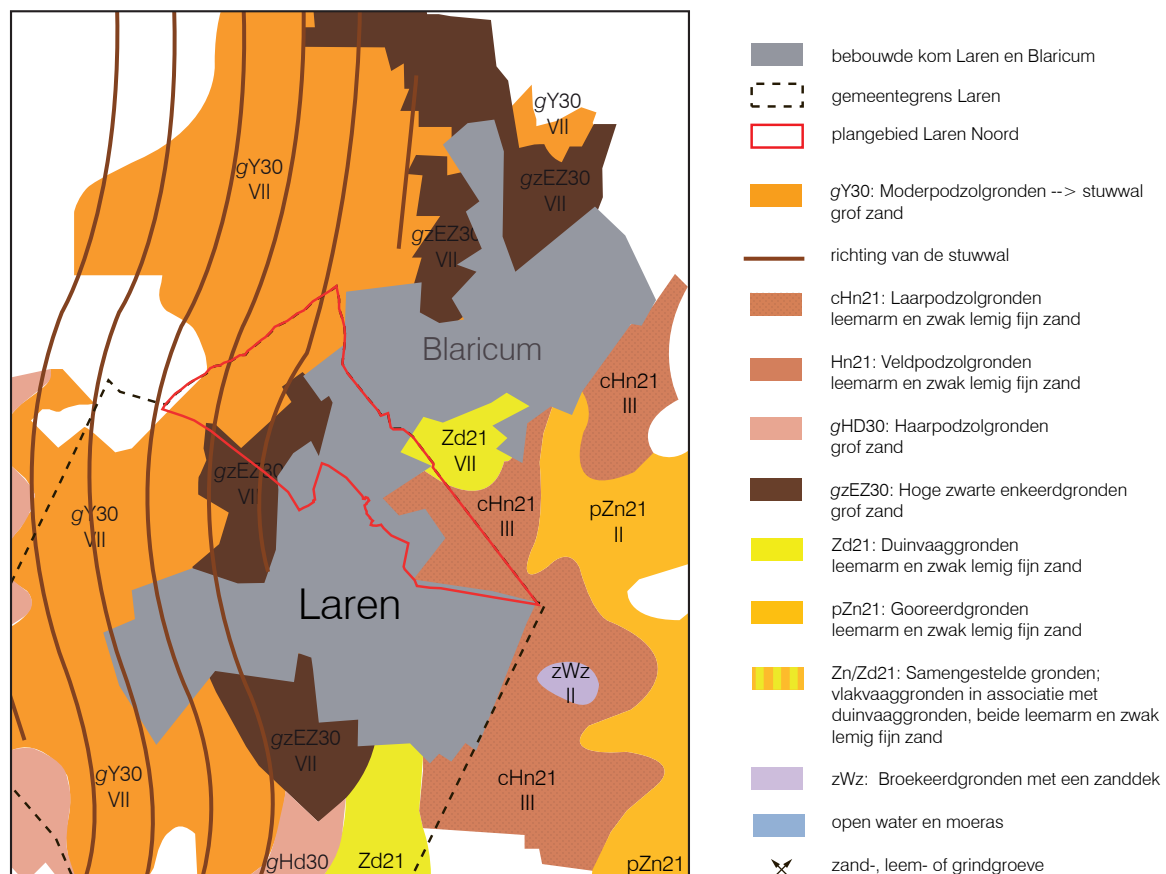
De Nota Archeologiebeleid van de BEL combinatie (2011) dient ter onderbouwing van de totstandkoming van de archeologische beleidskaart voor de gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren (BEL combinatie). Doel van de beleidskaart en de daaraan gekoppelde voorschriften is om een transparant afwegingskader te bieden ten aanzien van de noodzaak tot archeologisch onderzoek binnen de drie gemeenten.

Aan het opleggen van een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen lagen tot voor kort de door de provincies en het Rijk ontwikkelde Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) ten grondslag. In die opzet lieten de gemeenten van de Gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren, al dan niet geadviseerd door de provinciaal archeoloog of het Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht (STAMU) of Cultureel Erfgoed Noord-Holland een archeologisch onderzoek verrichten in het geval van een (mogelijke) verstoring van het bodemarchief. Met de vernieuwde Monumentenwet en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het archeologisch beleid bij de gemeenten komen te liggen. De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Wro verlangen namelijk van gemeenten dat zij archeologische waarden volwaardig meewegen in de ruimtelijke planvorming.



figuur: archeologische verwachtingswaarden [donkerpaars=zeer hoog, paars=hoog]

BRON: cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Holland



figuur: bodemkaart

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

De gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren (BEL combinatie) hebben het wenselijk geacht een eigen archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een beleidskaart te laten opstellen, gekoppeld aan een archeologisch onderzoeksregime in de vorm van voorschriften.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gebieden uit de beleidskaart met de bijbehorende bestemmingsplanregels (in de vorm van dubbelbestemmingen) opgenomen

Het beoogde effect van de archeologische kaarten is als volgt te omschrijven:

- De gemeenten voldoen aan de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de Wamz en de Wro, namelijk het rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden bij het opstellen van bestemmingsplannen.
- In een vroegtijdig stadium kunnen archeologische risico's voor planvormers worden gesignaleerd.
- Het geeft de regierol van de gemeente gestalte.
- Archeologie en daarmee de geschiedenis van de drie gemeenten wordt zichtbaarder voor publiek.

Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is het volgende van belang:

Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

De archeologische waarden- en verwachtingenkaart bestaat uit een overzicht van de aanwezigheid en verspreiding van bekende archeologische vindplaatsen en een overzicht van de archeologische verwachtingen (een archeologisch verwachtingsmodel).

- *Hoge verwachting (rood gebied)*

Deze gebieden hebben, op basis van geologische en bodemkundige opbouw en eventueel aangetroffen archeologische vondsten en sporen, een hoge potentie ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten of sporen.

Zie ook onder 'archeologische beleidskaart' gebied 3 en 5.

- *Onbekende archeologische verwachting (grijs gebied)*

Het gaat hierbij om gebieden waarvoor archeologische en landschappelijke gegevens ontbreken. Bepaalde delen van de gemeenten zijn niet bodemkundig en geo(morfo)logisch gekarteerd, waardoor er geen landschappelijke informatie voorhanden is. Vaak zijn deze gebieden al bebouwd. Wel kan op grond van de Bonnebladen de begrenzing van de esdekken anno 1870 worden vastgesteld. In deze zones moet in ieder geval altijd de afweging tot noodzaak van onderzoek worden gemaakt.

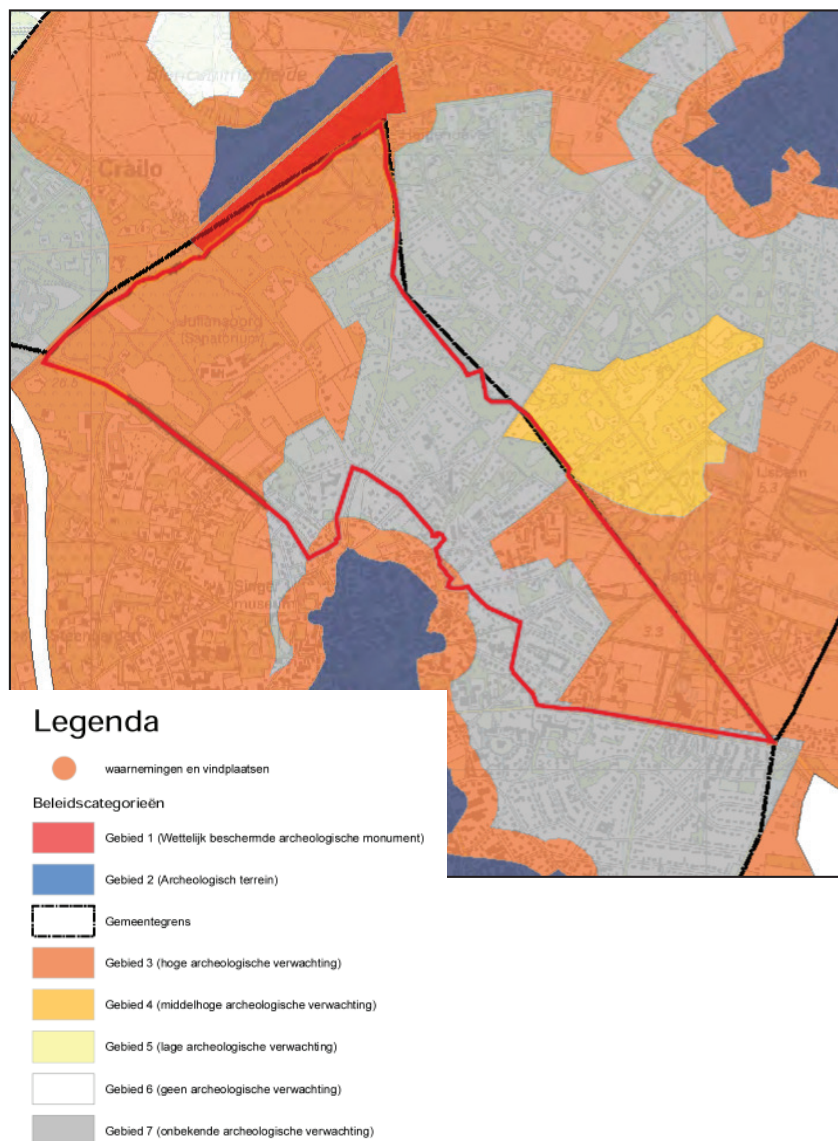
Archeologische beleidskaart

- *Gebied 3: hoge archeologische verwachting*

De meeste gebieden met deze verwachting hebben, op basis van geologische en bodemkundige opbouw en eventueel aangetroffen archeologische vondsten en sporen, een hoge potentie ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten of sporen. Hiertoe behoren voor de gemeente Eemnes ook bufferzones met een straal van 250 meter om archeologische terreinen en met een straal van 100 meter om archeologische waarnemingen en vondsten uit de archeologische database Archis2. Het grote verschil tussen deze gebieden en de gebieden uit categorie 2 is dat de archeologische waarde van deze gebieden nog niet is vastgesteld, maar gebaseerd is op verwachtingen. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een minimale bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 200 m² en een diepte van 30 cm.

▪ *Gebied 7: onbekende archeologische verwachting*

Het gaat hierbij om gebieden waarvoor archeologische en landschap-pelijke gegevens ontbreken. Het betreft de bewoningskernen van binnen de gemeenten Blaricum, Laren en Eemnes. Gelet op de omringende archeologische verwachting, ligt het voor de hand deze gebieden niet bij voorbaat uit te sluiten van archeologisch onderzoek. Er is op voorhand echter te weinig informatie beschikbaar om grenzen aan te geven ten aanzien van vrijgestelde verstoringsdiepte en oppervlak. Deze gebieden worden in principe behandeld als zones met een hoge archeologische verwachting. Per geval kan een concrete afweging gemaakt worden, waarbij rekening gehouden wordt met de al in het verleden uitgevoerde bodemversturende activiteiten.



figuur: archeologische beleidskaart

BRON: Nota Archeologiebeleid BEL combinatie

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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 de actualisering van de bestemmingsplannen Zwarte Berg, De Omloop en De Kolonie in het bestemmingsplan Laren Noord zijn de verschillende relevante aspecten in beeld gebracht. Omdat het hier een overwegend conserverend plan betreft waarin geen grote ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk beknopt weergegeven. De onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie Co Bermanlaan zijn samengevat in paragraaf 3.9.

3.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In het Verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (provincie Noord-Holland) laat zien dat binnen het plangebied geen gebieden liggen met een vastgestelde archeologische verwachtingswaarde.

Net buiten het plangebied liggen twee gebieden met een grote danwel zeer grote waarde. De noordoostelijke punt van het plangebied grenst aan de Blaricummerheide. Deze heeft deels een zeer grote en deels een grote archeologische waarde. Ook heeft het centrum van Laren als historische kern een grote archeologische waarde.

Archeologische Monumentenkaart

Voor de bekende waarden heeft de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de Archeologische Monumentenkaart opgesteld. Op de Archeologische Monumentenkaart zijn alle bekende archeologische terreinen en objecten in de gemeente Laren in beeld gebracht. Deze terreinen zijn te onderscheiden in:

- wettelijk beschermde archeologische monumenten (op grond van de Monumentenwet 1988): terreinen van zeer hoge archeologische waarde;
- overige terreinen die op grond van een waardetoekenning zijn onder te verdelen in:
 - terreinen van hoge archeologische waarden;

- terreinen van archeologische waarden;
- terreinen van archeologische betekenis.

Ook na raadpleging van deze kaart blijken er geen archeologische terreinen bekend binnen het plangebied.

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Voor onderhavig plangebied geldt deels een hoge trefkans en deels is het gebied niet gekarteerd in de IKAW.

Terreinen met te beschermen archeologische waarden dienen in het bestemmingsplan te worden gekoppeld aan een beschermingsregeling die er in voorziet dat de waarden in acht worden genomen. Monumenten worden echter via de monumentenwet beschermd.

In het hoofdstuk 2.3.8 'Nota Archeologiebeleid BEL combinatie' wordt middels de 'archeologische waarden- en verwachtingenkaart' en de 'archeologische beleidskaart' aangegeven welke waarden er gelden binnen het plangebied. Aan de beleidskaart zijn tevens voorschriften gekoppeld die in onderhavig bestemmingsplan verwerkt zijn in de planregels. Concreet betekent dit, gezien de deels hoge verwachting en de deels onbekende verwachting (welke in principe behandeld worden als een hoge verwachtingswaarde) dat over het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' is gelegd, teneinde de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen.

3.2 Bodem

Doordat het Gooi zich op een stuwwal bevindt wordt het gebied gekenmerkt door grote en kleine verschillen in reliëf. Kenmerkend voor het Gooi is een zandbodem met diep grondwater. De zandbodem heeft een gering vochthoudend vermogen en de grote doorlatendheid veroorzaakt een snelle uitspoeling van grondstoffen. Door deze eigenschappen is de grond over het algemeen schraal en droog, wat bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de flora en fauna.

Door de bodemvorming zijn op de stuwwallen voornamelijk bruine bosgronden (moderpodzolgronden) ontwikkeld. In het vroegere landbouwsysteem werden gedurende eeuwen plaggen van de hoogste delen (de woeste gronden) naar de potstal (schapen- c.q. koeienstal) vervoerd, om vervolgens – vermengd met mest – op de bouwlanden verspreid te worden. De akkers rondom Laren zijn daardoor opgehoogd met een humushoudend bouwlanddek van soms wel 80 cm dikte.

Laar (in laarpodzolgrond). De naam heeft betrekking op een open plaats in een bos. Het is een middeleeuwse ontginningsnaam.

Enk (in enkeerdgronden). De meest enkeerdgronden zijn zogenaamde oude bouwlanden in de zandgebieden. In Laren dragen zij de naam Eng.

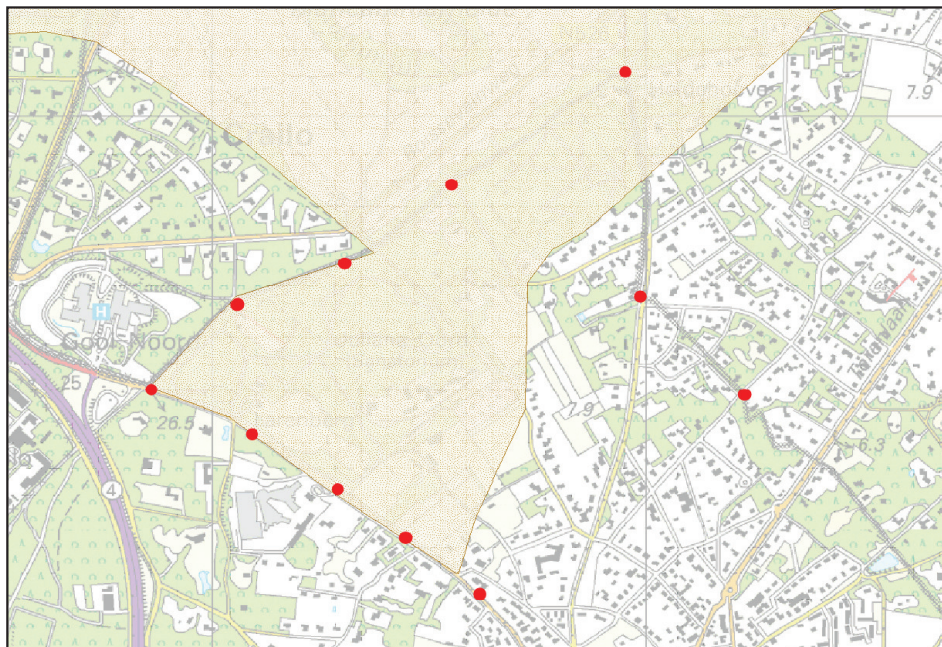
Ten westen van Laren liggen de Holtpodzolgronden. Deze zijn sterk gebonden aan de stuwwallen die ook aldaar te vinden zijn.

Omdat onderhavig plan gekenmerkt wordt door een overwegend conserverend karakter waarin binnen het plangebied geen grote ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een algeheel bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig. Het bodemonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling op de locatie Co Bremanlaan is samengevat in paragraaf 3.9. Mochten er in de toekomst via een afwijkings- of uitwerkingsmogelijkheid binnen het plangebied andere ontwikkelingen plaatsvinden, dan is een bodemonderzoek ter plaatse alsnog noodzakelijk.

Aardkundig monument

De grote verscheidenheid en gaafheid van geografische verschijnselen maakt het stuwwallengebied van het Gooi bijzonder. Een groot deel van het stuwwallengebied is daarom door de provincie aangewezen als gebied met aardkundige waarden. Ongeroerde delen van het stuwwallengebied zijn zelfs aangewezen als aardkundig monument. Het noordwestelijk deel van het plangebied is aangewezen als aardkundig monument.

In de gronden die binnen het aardkundig monument vallen, zullen deze oorspronkelijke aardkundige waarden nog aanwezig zijn. Het aardkundig monument geniet extra planologische bescherming zodat toekomstige plannen in het plangebied de aardkundige waarden niet aantasten. Ter bescherming van het aardkundig monument is de dubbelbestemming 'Waarde - Geomorfologie' in de regels opgenomen.



figuur: ligging aardkundig monument

BRON: Provincie Noord-Holland

3.3 Waterparagraaf

In het kader van het vooroverleg is Waternet op de hoogte gebracht en geraadpleegd.

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 vergunning-verlening 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 onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt waardoor de verharding in het plangebied toeneemt en er door de bodemkenmerken voor een groot deel infiltratie van regenwater in de bodem plaatsvindt, kan gesteld worden dat de keur niet van toepassing is. (zie ook de hierna volgende paragraaf 'waterhuishouding').

Waterhuishouding

De Gooise heuvelruggen zijn, door hun relatieve hoge ligging en door de overwegend grofzandige samenstelling van de bodem, infiltratiegebieden voor regenwater. De infiltratiesnelheid van het regenwater wordt bepaald door de aard van het vegetatiedek. Het regenwater dat niet direct opgenomen wordt in de goed doorlatende bodem, zal als oppervlaktewater van hoog naar laag stromen. Het grondwater bevindt zich diep tot zeer diep in de bodem, namelijk grondwatertrap VII. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld > 80 is en de gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld > 120 is.

Oppervlaktewater komt in het plangebied voor in de vorm van vennen en gegraven vijvers. Binnen het plangebied liggen geen grootschalige waterlopen en -partijen en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor ter compensatie realisatie van water binnen het plangebied noodzakelijk is.

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).

Grondwaterbeschermingsgebied II

Het noordwestelijk deel van het plangebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied II. De hydrologische situatie van het plangebied heeft grote gevolgen voor het waterbeheer. De gedeeltelijke ligging van het plangebied in grondwaterbeschermingsgebied II (zie figuur) stelt daarbij bijzondere eisen.

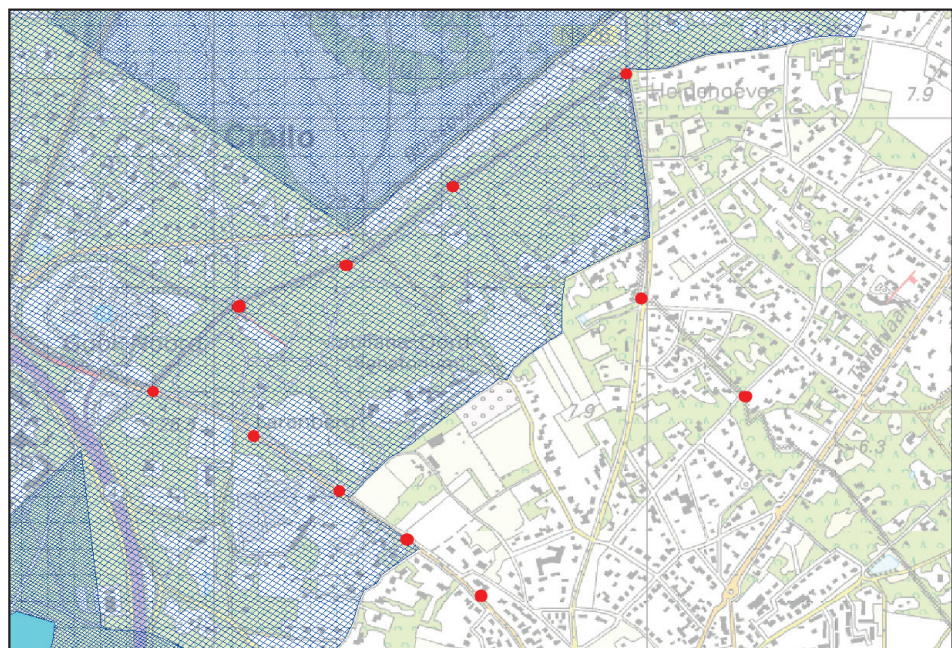
Ernstige bedreigingen voor de drinkwaterwinning moeten hier worden geweerd en voor andere activiteiten moet een voldoende beschermingsniveau worden bereikt. Dit houdt onder andere in dat bij wijziging en uitbreiding van de bebouwing met bijhorende riolering en parkeerplaatsen een melding moet worden gedaan bij de provincie Noord-Holland. In sommige gevallen moet een ontheffing in het kader van de Provinciale Milieuvordering worden aangevraagd. Dit geldt eveneens voor bijzondere werken, zoals warmtewinning uit grondwater, en mogelijk ook voor infiltratie van regenwater dat in het plangebied valt.

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 uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum beperkt te worden. In het kader van de verlening van toekomstige omgevingsvergunningen voor het bouwen zal hieraan de nodige aandacht worden besteed.

Daarnaast dienen ondergrondse constructies die binnen het plangebied gerealiseerd worden te allen tijde waterdicht uitgevoerd te worden. Wanneer bij de realisatie van een dergelijke ondergrondse constructie een bronbemaling wordt toegepast, dient de initiatiefnemer hiervoor een watervergunning aan te vragen, dan wel een melding hiervan te doen.



figuur: ligging grondwaterbeschermingsgebied II

BRON: Provincie Noord-Holland

Waterkwantiteit

In het plangebied wordt geen water gedempt ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwplannen. Binnen het plangebied liggen veel gronden met open verharding. In de openbare ruimte liggen langs de wegen veelal onverharde groene bermen.

Indien in de toekomst via een afwijkings- of uitwerkingsmogelijkheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangegeven welke gevolgen deze hebben voor de waterhuishouding en hoe deze waterneutraal zullen worden uitgevoerd. Het is wenselijk dat regenwater niet wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie maar wordt geïnfiltreerd in de bodem.

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 "Laren Noord" is echter gelegen op hogere gronden, welke niet overstromen met maatgevend hoogwater.

3.4 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.

Omdat er in onderhavig plan geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, voldoet het plan op dit punt aan de in de Nederlandse Natuurbeschermingswet gestelde eisen. Bij gebruikmaking van een uitwerkingsbevoegdheid zal het aspect flora en fauna nader belicht dienen te worden. Het ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling op de locatie Co Bermanlaan is samengevat in paragraaf 3.9.

3.5 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 en spoorwegemplacementen 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, horecagelegenheden 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 milieu(omgevings-)vergunningen 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 3.7 “externe veiligheid”).

Omdat de inrichtingen die binnen het plangebied liggen van een categorie van lage orde zijn, is milieuzonering binnen onderhavig plan niet aan de orde.

3.6 Geluid

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen zones waar-binnen, in geval van geluidsgevoelige bebouwing akoestisch onderzoek plaats dient te vinden. Een uitzondering hierop vormen die wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Binnen het plangebied worden, op de locatie Co Bermanlaan na, geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is er geen sprake van een verkeers-aantrekkende werking. Bij gebruikmaking van een uitwerkingsbevoegdheid zal nader akoestisch onderzoek dienen plaats te vinden. Het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling op de locatie Co Bermanlaan is samengevat in paragraaf 3.9. Er liggen binnen het plangebied geen bedrijven die industrielawaai veroorzaken. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.7 Externe veiligheid

In het kader van “externe veiligheid” zijn 18 ramptypes te onderscheiden (indeling op basis van de Leidraad maatrap). Deze ramptypes zijn niet allemaal ruimtelijk relevant. Voor dit bestemmingsplan zal alleen worden ingegaan op de ramptypes “Ongevallen met brandbare/explosieve stoffen” en “Ongevallen met giftige stoffen”. De ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- hoge druk aardgas transportleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

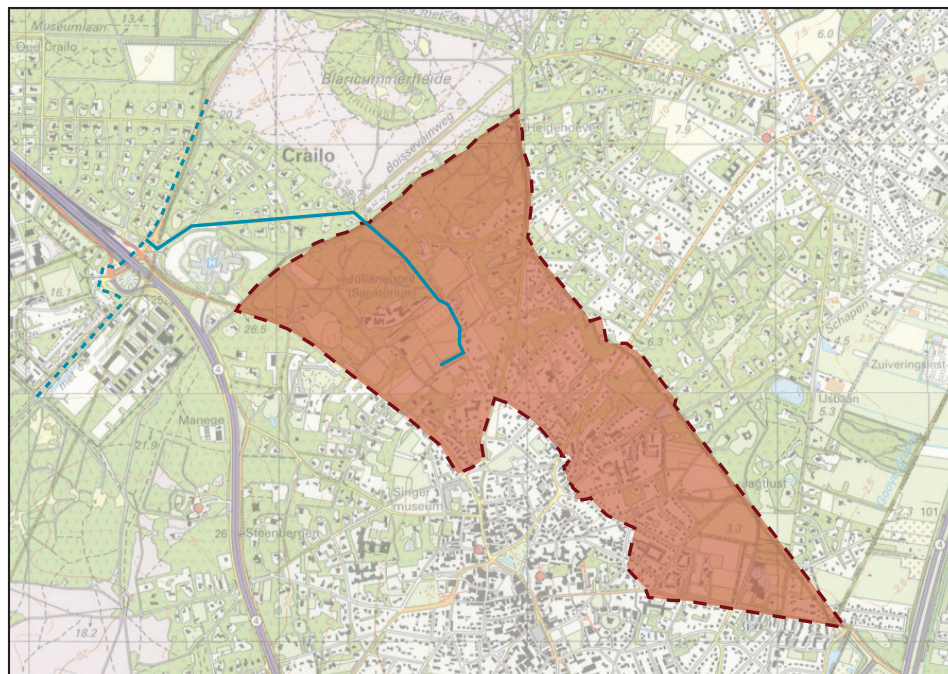
De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht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

Hoge druk aardgas transportleiding

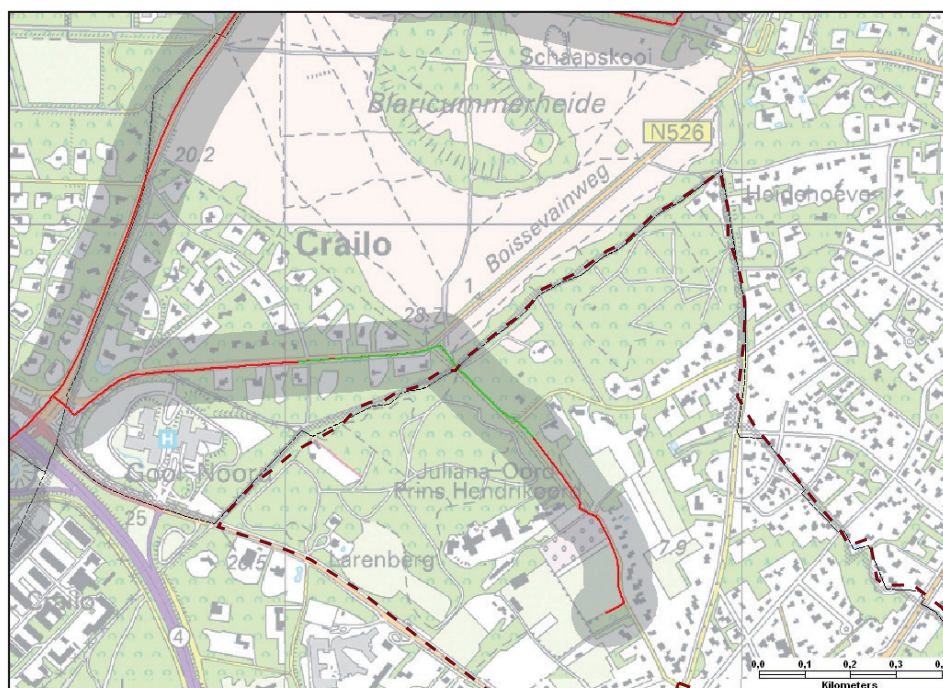
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Naar analogie aan het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen (BEVI) worden in het Bevb eveneens de begrippen Plaatsgebonden Risico (PR) en GroepsRisico (GR) gebruikt. Door de Gasunie is, Gelet op het beleid in de AMvB Buisleidingen, in het kader van onderhavig bestemmingsplan reeds in 2010 een anticiperend advies gegeven voor de leidingen binnen het plangebied.



— 6" gasleiding langs de Leemzeulder

plangebied Laren Noord

figuur: ligging gasleiding in het plangebied



figuur: PR-contour; 10^{-6} risicocontour ligt op 0 meter van de leiding
BRON: Geomedia Viewer systeem Gasunie

Er loopt één gasleiding in het plangebied Laren Noord. Deze ligt langs de Leemzeulder. Het tracé bestaat uit 1 leiding (W-533-06) met een diameter van 6" en met een druk van 40 bar.

Plaatsgebonden risicocontour:

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.

Binnen het plangebied Laren Noord heeft de onderhavige leiding geen PR overschrijding. Met andere woorden de 10^{-6} risicocontour ligt op 0 meter van de leiding (zie figuur).

Groepsrisico:

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, wat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding en de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Wanneer we uitgaan van het Bevb komen we voor de buisleiding tot de volgende veiligheidafstanden:

Leidingnr.	Diam	Ontwerp druk	Belemmerde strook	*1% Letaliteitsgrens	**100% Letaliteitsgrens
W-533-06	6"	40	5 meter	70 meter	50 meter

Afstanden zijn ter weerszijde van de leiding gemeten uit het hart van de leiding.

**Toelichting 1% letaliteitsgrens (9.8 kW/m²-contour):*

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. Een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

***Toelichting 100% letaliteitsgrens (35 kW/m²-contour):*

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig dat bij toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand dit bijdraagt aan een verhoging van het GroepsRisico.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt voor de gasleiding op basis van bovenstaande 70 meter ter weerszijden van het hart van de leiding (1% letaliteitsgrens). Binnen dit invloedsgebied dient in het kader van de verantwoording van het groepsrisico de personendichtheid berekend te worden. Het potentieel aantal aanwezige personen kan worden berekend op basis van kengetallen voor de dag en de nacht. Op basis daarvan kan een gemiddelde voor het etmaal worden berekend. Binnen de zone van 70 m bevinden zich de volgende functies:

- Woningen: binnen de zone bevinden zich circa 14 woningen. Uitgaand van een gemiddelde woningbezetting van 2,4 resulteert een aantal inwoners van 34.

- Juliana-oord: binnen het invloedsgebied zijn uitsluitend 2 gebouwen voor dagbesteding gelegen. Voor deze ruimten wordt uitgegaan van 20 personen (patiënten en personeel), die uitsluitend gedurende de dag aanwezig zijn.
- Scoutinggebouw Raboes: in het scoutinggebouw vinden op zaterdagmiddag activiteiten plaats. Tevens vindt incidenteel verhuur van de gebouwen plaats. De capaciteit van de gebouwen is circa 80 personen.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid valt op te merken dat er in het invloedsgebied geen groepen voorkomen die als verminderd zelfredzaam kunnen worden aangemerkt, behoudens wellicht de patiënten van Juliana-oord. De vluchtroutes in het plangebied zijn echter goed (van de bron af) en in voldoende mate aanwezig. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Ook zijn er genoeg opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig binnen het plangebied en is er voldoende bluswater aanwezig.

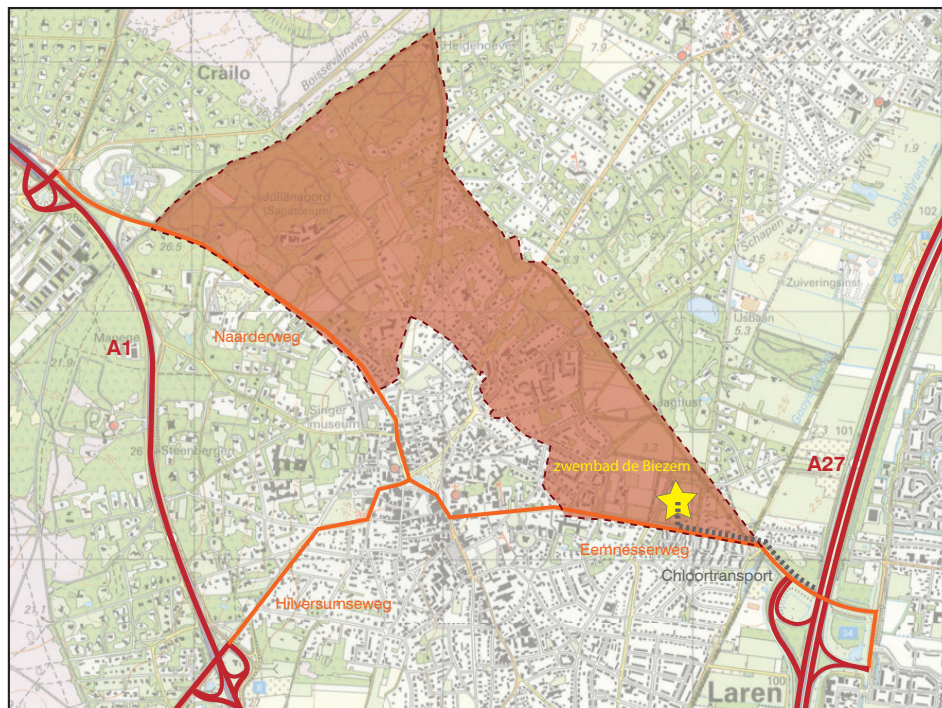
Belemmeringenstrook

Deze strook van 5 meter ter weerszijde uit het hart van de leiding is noodzakelijk voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden van de leiding. Het is van groot belang dat deze strook te allen tijde goed toegankelijk is voor personeel van Gasunie en/of personeel dat in opdracht van Gasunie werkzaamheden aan de leiding verricht. Vanwege de veiligheid van personen en omgeving, waarborging van de leveringszekerheid, een doelmatig beheer en toegankelijkheid van de leiding, dienen gemeenten bij gebiedsinrichting zich bewust te zijn van deze aspecten en hiermee rekening te houden bij de planontwikkeling. Ter waarborging van voornoemde aspecten is de belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijde van het hart van de leiding opgenomen in de verbeelding in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Aan deze strook zijn in de planregels voorschriften verbonden.

De Wet Informatie-Uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de grondroerdersregeling, is 1 juli 2008 in werking getreden. Het doel van de wet is het voorkomen van graafincidenten bij kabels en leidingen. Een grondroerder is verplicht om bij mechanische graafwerkzaamheden een graafmelding te doen bij het Kadaster. De netbeheerders zijn verplicht om gegevens over de ligging van hun kabels en leidingen op te sturen.

Gasontvangststation

Binnen het plangebied is, langs de Leemzeulder, een gasontvangststation (GOS) van de Gasunie gelegen. Dit GOS is specifiek bestemd tot Bedrijf – Gasontvanstation'. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangststations is de Wet Milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; tevens bekend als Activiteitenbesluit) artikel 3.12 van toepassing. Volgens tabel 3.12 (Barim) dient de minimale bebouwingsafstand voor 'woningen' en 'objecten categorie I' (kwetsbare objecten) 15 meter en de afstand voor 'objecten categorie II' (beperkt kwetsbare objecten) 4 meter te bedragen bij stations tot en met 40.000 m³/hr. In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen genoemde afstanden. Nadere bepalingen in de planregels zijn derhalve niet opgenomen.



figuur: vervoer gevaarlijke stoffen

■■■■■■■■■■ chloortransport: A27 > Eemnesserweg > zwembad de Biezem

■■■■■■■■■■ plangebied Laren Noord

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het PR. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het GR. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt echter niet tot een verhoging van het GR. Het GR is verantwoord. Voor de aanwezige buisleiding is een belemmeringenstrook in de planregels en op de verbeelding opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het plangebied ligt tussen de rijkswegen A1 en A27. Er is geen spoorweg in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Over de Eemnesserweg rijdt af en toe een vrachtwagen met chloor. Het transport is bestemd voor zwembad de Biezem aan de Eemnesserweg. Het transport komt vanaf de A27. Het plangebied vormt, gezien het conserverende karakter van dit plan, geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

3.8 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.

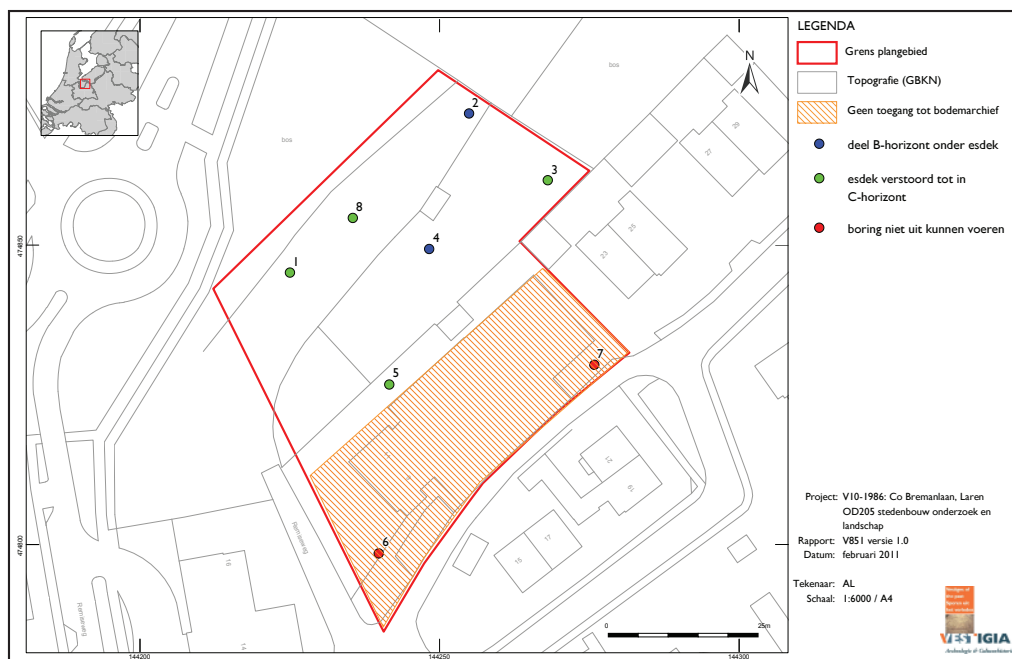
In de ministeriële regeling is impliciet aangegeven dat bestuursorganen de grenswaarden in acht moeten nemen bij de uitoefening van bevoegdheden en de toepassing van wettelijke voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het bevoegd gezag verplicht is om, voorafgaande 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.

3.9 Onderzoeken locatie Co Bermanlaan

Op de locatie tussen de Co Bermanlaan, Torenlaan en Remiseweg heeft de gemeente Laren recentelijk gronden aangekocht van een voormalig melkfabriek met woning. Voor deze locatie, aangevuld met de grond die ervoor ligt en die reeds in bezit was bij de gemeente, is een bouwplan ontwikkeld. Onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die in het kader van deze ontwikkeling relevant en onderzocht zijn. Voor de aspecten water, bedrijven, externe veiligheid en luchtkwaliteit wordt verwezen naar vorenstaande paragrafen. Een korte (steden)bouwkundige beschrijving van de ontwikkeling is te lezen in paragraaf 4.8.

3.9.1 Archeologie

Voor de ontwikkelingslocatie Co Bermanlaan is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (*Vestigia BV*; 'Herinrichting Co Bermanlaan, Laren, gemeente Laren Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek'; rapportnr. V851; d.d. 7 april 2011).



figuur: resultaten booronderzoek
BRON: Vestigia BV

Op grond van het verrichte bureauonderzoek kon niet uitgesloten worden dat in de ondergrond van het plangebied intacte archeologische sporen en resten aangetroffen kunnen worden.

Tijdens het veldonderzoek is vervolgens gebleken dat de ondergrond van het plangebied deels geroerd is door (sub)recente menselijke activiteit. Ter plaatse van twee boorpunten (2 en 4) bleek het ter plaatse aanwezige esdek nog onverstoord. Van de overgang van het humeuze dek naar het onderliggende zand zijn zeefmonsters genomen. Bij het zeven van deze monsters zijn geen archeologische sporen of indicatoren aangetroffen. Ter plaatse van de boorpunten 6 en 7 kon niet worden geboord in verband met de aanwezigheid van een fundering en funderingsresten. Naar verwachting zijn de archeologisch relevante lagen eronder verstoord. De beoogde ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen extra verstoring veroorzaken.

Aangezien archeologisch relevante lagen in het plangebied deels verstoord zijn en er geen archeologische indicatoren in onverstoorde context zijn aangetroffen, wordt het niet waarschijnlijk geacht dat bij toekomstige bodemverstorende ingrepen in het plangebied aanwijzingen voor menselijke bewoning of gebruik van het gebied in het verleden worden aangetroffen. Op basis van het veldonderzoek kan worden gesteld dat de archeologische verwachting voor het plangebied voor alle perioden van het Mesolithicum tot het heden laag is.

Op basis van de onderzoeksresultaten adviseert Vestigia BV daarom geen nader archeologisch onderzoek en ziet geen bezwaar in de voortgang van de bouwplannen. De door de gemeente geraadpleegde Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland onderschrijft bij schrijven d.d. 4 april 2011 (*kenmerk CENH-11-232-EvR/50250*) dit advies. Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk om de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

3.9.2 Bodem

Milieutechniek ZSV Eemnes heeft in april 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie (*'Verkennd en nader bodemonderzoek aan de Remiseweg 9, bij 9 en Co Bremanlaan 9 te Laren'; projectnr. B09108; d.d. 5 mei 2009*). Uit dit onderzoek is gebleken dat in de grond puin en kooltjes in diverse gradaties als bijmenging voorkwamen. Lokaal zijn ook glas en bitumen waargenomen. In de boringen verricht aan de noordzijde van het perceel waar ook bitumen in zijn aangetroffen, zijn sterk verhoogde concentraties aan PAK aangetoond. De verontreiniging bevond zich in de bovengrond en had een omvang van 36 m³. Hierdoor is sprake van een ernstig geval als gedefinieerd in de Wet bodembescherming. De verontreiniging op het noordelijk perceel is niet afgeperkt en de omvang betrof slechts de onderzoekslocatie. In een verzamelmonster van de bovengrond ter hoogte van het verontreinigde gebied is geen asbest aangetoond.

Bij ongewijzigd gebruik waren er met de reeds aangetoonde concentraties geen actuele humane, ecologische en of verspreidingsrisico's te verwachten. Uitgaande dat de verontreiniging voor 1987 was ontstaan, was er in dat geval geen sprake van een spoedeisend geval van verontreiniging. Bij de ontwikkeling dient echter wel rekening te worden gehouden met deze verontreiniging. Voor het wegnemen van de verontreinigde grond dient een (deel)saneringsplan te worden goedgekeurd door de provincie Noord-Holland en de grond dient te worden

aangeboden aan een erkende verwerker. Op 3 november 2010 heeft de gemeente Laren melding gedaan bij de provincie van deze eenvoudige bodemsanering categorie immobiel, die op grond van het Besluit Uniforme Saneringen zonder beschikking kon worden uitgevoerd. Na kennisgeving en beoordeling van de provincie Noord-Holland is de bodemsanering inmiddels uitgevoerd.

Op het resterende perceel kwamen ten hoogste lichte verontreinigingen aan enkele zware metalen en ook PAK voor. Echter, dergelijke gehalten komen veelvuldig voor in Nederland en worden veelal beschouwd als achtergrondwaarden. Het grondwater is niet verontreinigd bevonden.

Gezien bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.9.3 Natuurtoets / Flora en Fauna

EcoGroen Advies BV heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd in verband met de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie Co Bremanlaan (*'Quickscan natuurtoets Co Bremanlaan, Laren'; projectcode 10-440; d.d. 7 januari 2011*). Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 4 januari 2011 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en het vigerend gebiedsgerichte natuurbescherming.

Op basis van de aard van de ruimtelijke ingrepen, wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, EHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden gezien de terreingesteldheid ook niet verwacht. Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde zoogdieren, waaronder vleermuizen, zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. In het plangebied en directe omgeving is geschikt broedgebied voor algemene broedvogels aanwezig. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen vogelsoorten aangetroffen en/of te verwachten waarvan de nestplaats en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd is. Overwintering van laag beschermde amfibieën is te verwachten onder strooisellaag en ruigte. Er zijn geen reptielen of beschermde vissen en ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten.

Vanuit het oogpunt van ecologie worden derhalve geen belemmeringen gezien ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Wel worden een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld vanuit het oogpunt van Flora- en faunawetgeving. Zo dienen werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Bij de beoogde plannen zouden daarnaast mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze

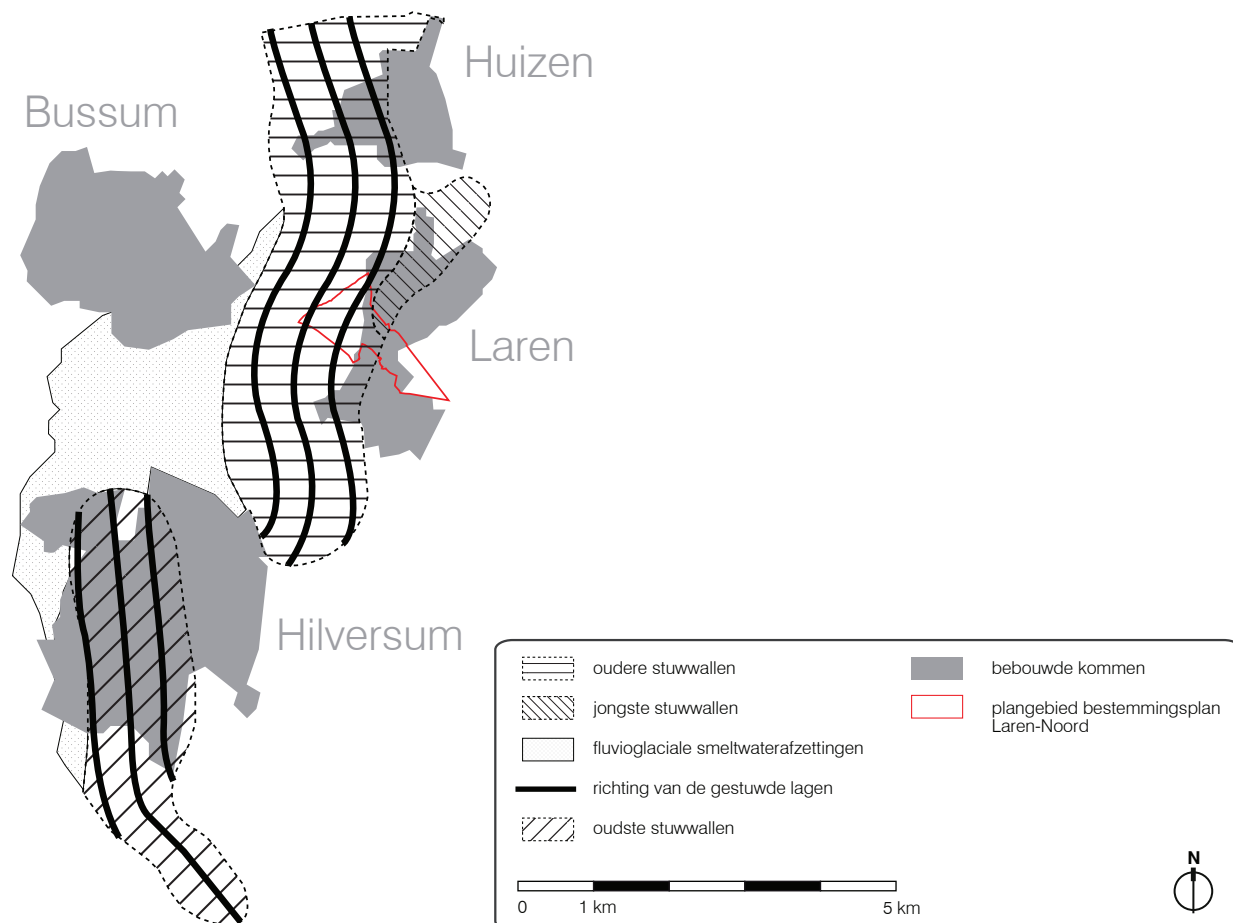
situatie echter automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet, waardoor verbodsbepalingen niet worden overtreden. Om tenslotte schade aan kleine landzoogdieren en amfibieën te minimaliseren is het wenselijk – indien de planning van de activiteiten dit toelaat – werkzaamheden in het plangebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september- december (mits vorstvrij).

3.9.4 Geluid

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door BVA Verkeersadviezen een akoestisch onderzoek verricht (*'Woningbouw Co Bremanlaan - akoestisch onderzoek-'; projectnr. lrm-006; d.d. 24 december 2010*). De locatie is gelegen binnen de geluidszone van de Torenlaan. Het onderzoek moest aantonen of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB op de gevels van de te realiseren woonbebouwing ten gevolge van het verkeer op de genoemde weg. Tevens zijn voor een goede ruimtelijke onderbouwing de effecten van de 30 km/uur-wegen rondom het plangebied berekend.

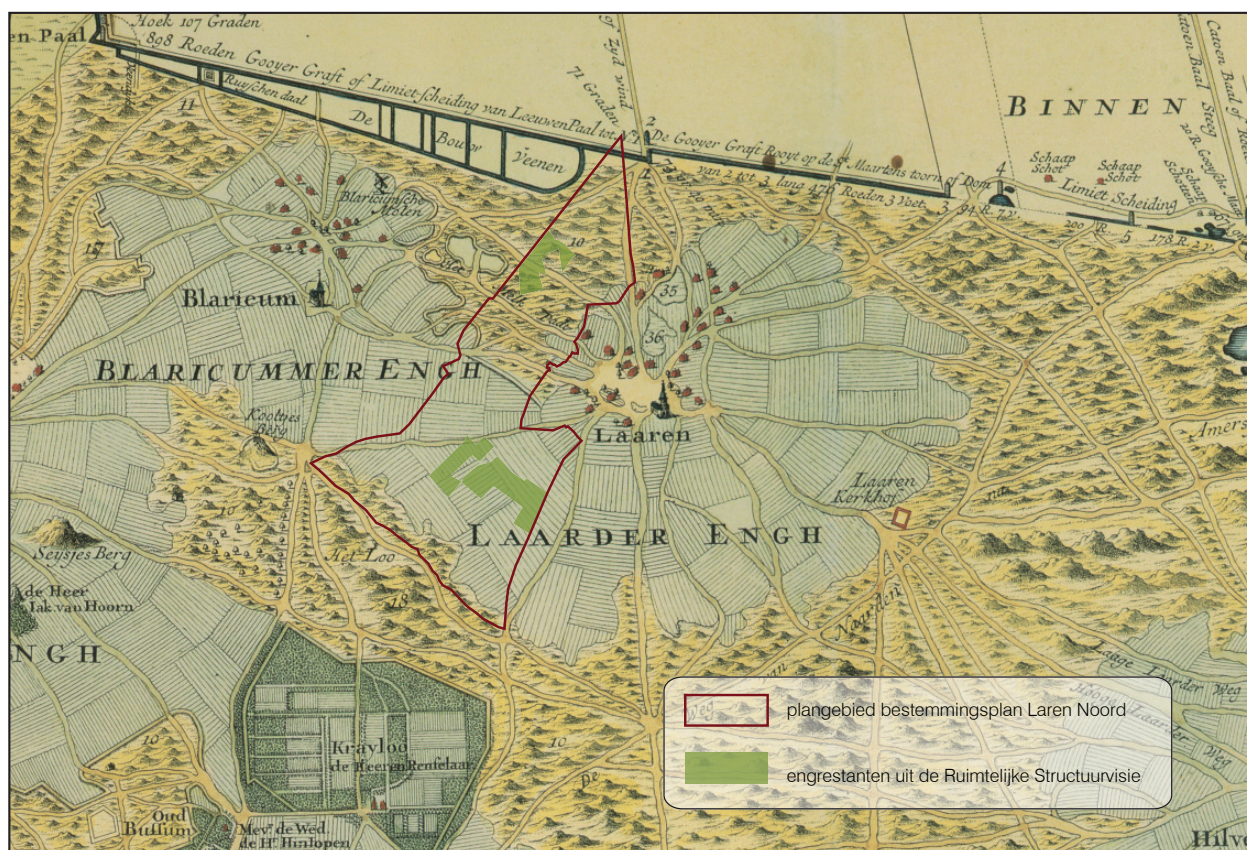
Uit het onderzoek, waarbij middels ontvangerpunten op de waarneemhoogten 1,5, 4,5 en 7,5 meter ter plaatse van de bouwblokken het invallende geluidsniveau is berekend, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ten gevolge van het verkeer op de Torenlaan niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 48 dB. Daarnaast blijkt dat de geluidsbelastingen ten gevolge van de drie overige (30 km/u) wegen (Remiseweg, Co Bremanlaan, gedeelte Torenlaan) beperkt blijven. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 47 dB ten gevolge van het verkeer op de Remiseweg.

Omdat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Torenlaan niet wordt overschreden, zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling, voor zover het wegverkeerslawaaï betreft.



figuur: stuwwallen en fluvioglaciale afzettingen

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



figuur: De Laarder Engen; kopergravure van de Nieuwe kaart van Gooijland, ca. 1740

4. PLANBESCHRIJVING

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de huidige legale situatie binnen het plangebied en het beleid zoals beschreven in het Visiedocument 'Groene Vingers' Laren (d.d. 28 april 2010). Allereerst wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de historie en ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Vervolgens wordt het plangebied per deelgebied op hoofdlijnen beschreven. Vervolgens wordt aan de hand van het welstandskader van de gemeente Laren nog een gebiedsomschrijving gegeven.

4.1 Ligging en context van Laren

Laren bevindt zich op de overgang van stuwwal naar veenweidegebied. Het dorp wordt omgeven door heide en bosgebieden. Langs de westzijde van het dorp loopt de snelweg A1 en aan de oostzijde de A28. De typerende radiale wegenstructuur van Laren waaiert uit naar de omliggende dorpen Blaricum, Eemnes, Hilversum en Bussum.

4.2 Geologie en ontstaan van het stuwwallenlandschap

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 momenteel op enkele resten na weg geërodeerd.

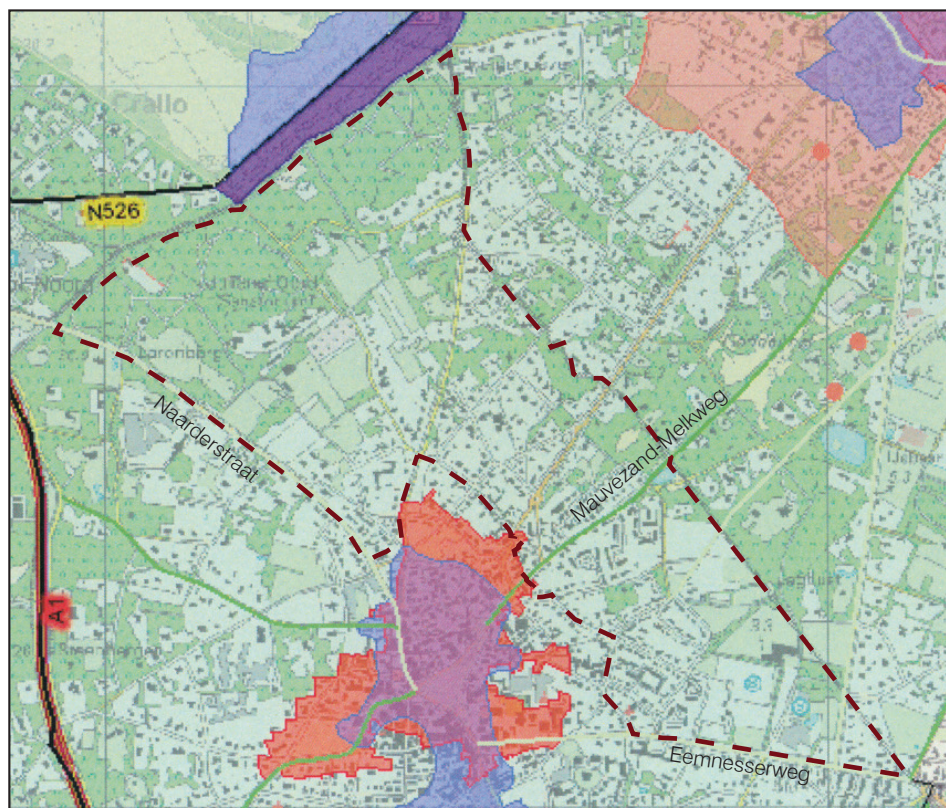
De stuwwal Laren-Huizen (tot ca. 32m + N.A.P.) werd gevormd door stuwing van het landijs dat gelegen was in de Eemvallei. Toen na de ijstijd klimaatsverbetering intrad, ontstond met name aan de westkant van het stuwwallencomplex ten gevolge van het afsmeltende landijs grote reliëfarme vlakten (flucio-glaciale smeltwaterafzettingen). De oostrand daarentegen wordt gekenmerkt door tamelijk diepe en sterk hellende dalen. Vooral in de periode van omstreeks 12.000 tot 10.000 jaar geleden – de slotperiode van de laatste ijstijd – zijn grote hoeveelheden materiaal door de wind getransporteerd. Over grote oppervlakten werd toen een pakket dekzand afgezet.

Het stuwwallenlandschap is een landschapstype dat 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.[3]

4.3 Bewonings- en ontginningsgeschiedenis

De oudste sporen van bewoning in het Gooi stammen uit het begin van de Nieuwe Steentijd (5300 v. Chr.) toen het Gooi geheel met bos, voornamelijk loofhoutbos, was bedekt. Naast de jacht ontwikkelde zich langzaam landbouw en veeteelt toen de eerste boeren zich hier vestigden.

Omstreeks de tijd van Karel de Grote bevonden zich nederzettingen in het gehele gebied van het huidige Gooi. Laren is één van de oudste dorpen. Op de hogere gronden liggen naast Laren kernen als Bussum, Blaricum, Hilversum en Huizen. Het bos werd in de loop van de tijd verder van de dorpen af ontgonnen. Er ontstonden brinkdorpen met een kenmerkende radiale structuur. Op de Larense Brink ligt nu nog de vijver waar vroeger de schapen uit konden drinken en waar het bluswater vandaan werd gehaald. Voor de extensief bedreven landbouw en veeteelt was veel grond nodig. Rond de dorpen kwamen omvangrijke



plangebied Laren Noord

Veedrift, Toponiem Melkweg (Mauvezand) - Hoge Waarde

Ontsluitingswegen, Toponiem Eemnesserweg en Naarderweg - van Waarde

Rijksmonumenten

figuur: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

BRON: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland, Provincie Noord-Holland

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 met strooisel van de hei, werden de engen opgehoogd en verkregen zij hun karakteristieke bolle vorm. Binnen het plangebied zijn nog verschillende engrestanten te vinden.

Vanaf de Middeleeuwen zijn grote delen van het dekzandlandschap weer verstuiwingen 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 van het Gooi ontdaan van dikke zandpakketten door afgraving ten behoeve van onder andere woningbouw in Amsterdam, de aanleg van wegen, kalkzandsteenproductie en dergelijke. Het typische zandlandschap met scherpe hoogteverschillen tussen de noord- en westflanken is hier een gevolg van.

In de 17e en 18e eeuw heeft men op de hogere gronden landgoederen en buitenplaatsen ontwikkeld, waar men na 1700 op bescheiden schaal begon met herbebossing. In de 19e eeuw vond op grote schaal herbebossing met voornamelijk naaldbomen plaats, deels als gevolg van het beëindigen van het landbouwkundig gebruik. Veel marginale stukken bouwland en heidevelden werden bovendien omgezet in percelen eikenhakhout. Later werd dit opgaand eikenbos of werd het omgevormd tot naaldbos. Aan het eind van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw heeft men echter bij de kernen ook uitgestrekte villagebieden ontwikkeld, soms door verkaveling van oudere landgoederen. Deze uitbreiding van de dorpen met villawijken leidde eveneens tot bosuitbreiding. 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 engen en meenten werd grotendeels volgebouwd met villa- en woonwijken. Aan het verblijf te midden van de bossen en heideterreinen werd een heilzame werking toegedacht. In het Gooi ontstonden herstel-lingsoorden en sanatoria.

4.4 Historische geografie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied van Laren Noord liggen verschillende elementen die een historisch geografische-, cultuurhistorische- en/of een landschappelijke waarde bezitten. Enkele van deze elementen worden gecombineerd met een waarde genoemd in de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (zie de afbeelding).

4.4.1 Ontsluitingsweg / Landwegen Naarderstraat en Eemnesserweg

Waardering = van waarde

Zeer kenmerkend voor de verkeersfunctie van het Gooi zijn de landwegen. Met name de doorgaande landwegen zijn waardevol. De Naarderstraat was samen met de Eemnesserweg een van de eerste verharde wegen in de route Amsterdam-Naarden- Amersfoort. In bijna alle gevallen hebben ze hun originele karakter verloren. 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.

Op een enkele uitzondering na bestonden de wegen uit onverharde zandpaden die zich vanuit de buurtschappen steeds verder vertakten en elkaar kruisten waardoor ruitvormige verkavelingpatronen ontstonden. Dit patroon is ook nu nog in de wegenstructuur herkenbaar. Karakteristiek en beeldbepalend zijn de nog aanwezige zandpaden, gaffelvormige wegaansluitingen en holle straatprofielen. Samen met de Brink in het centrum van Laren (buiten het plangebied) zijn deze elementen beeldbepalend voor het landelijke karakter van Laren.

In het bestemmingsplan worden zij daarom op de verbeelding specifiek aangeduid als onverharde weg ('specifieke vorm van verkeer - onverhard').



Waardering = hoge waarde

Veeldriften zijn kenmerkend voor de landschapsgenese van het Gooi. De ruimtelijke samenhang met de woeste gronden is in dit geval enigszins aanwezig, met name in het "Kleine Heitje" tussen Blaricum en Laren. Het oorspronkelijke uiterlijk is daar niet verdwenen, waarmee deze drift nog redelijk herkenbaar is. Voormalige veeldriften komen in het Gooi veelvuldig voor.

4.4.3 Halfverharde en onverharde wegen

In het bestemmingsplan worden zij daarom op de verbeelding specifiek aangeduid als onverharde weg gecombineerd met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Naast de elementen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland zijn ook de verspreid over het plangebied gesitueerde engens van grote waarde voor het plangebied. Deze open, van oorsprong agrarische gebieden in de bosrijke

omgeving, spelen een grote rol in de groene beleving van Laren. Zij zorgen voor een ruimtelijke afwisseling in het groene beeld van Laren door de gesloten bosgebieden met hoogopgaande bosaanplant af te wisselen door 'open' ruimtes. De engen zijn dan ook van grote waarde voor Laren. Naast een landschappelijke waarde hebben de engen ook een cultuurhistorische waarde, doordat ze een verwijzing vormen naar de ontginningsgeschiedenis van het dorp. Oorspronkelijk bestond de beplanting in het gebied van de engen vooral uit houtwallen om ongewenst wild en vee te weren. De nog aanwezige houtwallen verdienen daarom een zorgvuldig beheer en waar mogelijk uitbreiding. Sommige engen zijn in beheer van de Stichting Oude Landbouwgewassen Laren (SOLL). Deze stichting plant oorspronkelijke gewassen op de eng en beheert ze volgens de oude traditie. Andere engen zijn in gebruik als particuliere tuin. In sommige gevallen gaat dit gebruik goed samen met het beoogde open ruimtelijke karakter van de eng. In andere gevallen doet het gebruik teveel afbreuk aan de gewenste ruimtelijke structuur.

In het bestemmingsplan hebben de engen de bestemming 'Agrarisch met waarden' meegekregen. Het grondgebied van de engen inclusief de randzones van 15 meter rondom worden beschermd middels 'Waarde - Cultuurhistorie 1' met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

4.4.5 Landgoederen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn twee landgoederen gelegen: de complex historische buitenplaats Larenberg aan de Naarderstraat alsmede het landgoed Raboes. Op de landgoederen heeft o.a. vanaf 1700 als eerste herbebossing plaatsgevonden in de vorm van een gevarieerde aanplant van soorten bomen. Dit resulteert onder andere door het intensieve beheer nu nog in het voorkomen van een verzameling bijzondere bomen (arboretum). Hierdoor wordt het bos op de landgoederen veelal gekenmerkt door een grote diversiteit aan boom- en plantensoorten en daarmee vertegenwoordigt deze beplanting een grote ecologische en landschappelijke waarde. Momenteel zijn de landgoederen in particulier beheer en Landgoed Larenberg is grotendeels opengesteld voor publiek. Naast een landschappelijke waarde, vertegenwoordigen de landgoederen ook een cultuurhistorische waarde. Dit uit zich in de afwisseling van enerzijds het landhuis met een aangelegde parktuin die open is van karakter en anderzijds de hoogopgaande bosbeplanting van de gronden van het landgoed. Deze afwisseling zorgt voor een karakteristieke afwisseling van gesloten en open ruimtes binnen het landgoed.

In het bestemmingsplan krijgen de landgoederen de bestemming 'Natuur' of 'Natuur-Landgoed' en 'Waarde - Cultuurhistorie 2', met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de instandhouding en het herstel van het landgoed.

Ter plaatse van de moestuin en de kas ligt een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij'. De woningen ten behoeve van de landgoederen hebben de functieaanduiding 'gemengd' of 'wonen'.

Landgoed Larenberg

Landgoed Larenberg onderscheidt zich van andere landgoederen in de omgeving vanwege de monumentale status in de zin van de monumentenwet 1988 die het landgoed als complex historische buitenplaats heeft toegewezen gekregen. Daarom besteden we in deze toelichting de nodige bijzondere aandacht aan de omschrijving van het landgoed. De geschiedenis van het landgoed gaat terug tot



figuur: Landgoed Larenberg op de historische kaart van 1900
BRON: www.kich.nl



figuur: Landgoed Larenberg op de topografische ondergrond
BRON: www.kich.nl

1833 toen Jhr. Mr. Cornelis Backer ten noordwesten van het dorp Laren een groot aantal percelen kocht. Hij liet vervolgens in 1834 het buitenhuis bouwen. Het landgoed is in totaal 25 hectare groot en bestaat naast het landhuis (hoofdgebouw) uit een historische tuin- en parkaanleg in landschapsstijl, de voormalige paardenstal/koetshuis, een dienstwoning, een verwarmde kas, een moestuinmuur, een theehuis in chaletstijl en in de hoek van de moestuin een schuur/voormalige paardenstal. Ook de hekpijlers aan het begin van de oprijlaan naar het landhuis hebben een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De hierna volgende omschrijvingen van de elementen van Landgoed Larenberg zijn overgenomen uit het Monumentenregister.

Historische tuin- en parkaanleg

Het huis Larenberg wordt omringd door een park in landschapsstijl, dat dateert uit het midden van de jaren '30 van de 19^e eeuw. De historische parkaanleg van Larenberg bezit voor een deel een hiërarchische compositie, waarbij het huis is gelegen te midden van een landschappelijke aanleg. Gezien de combinatie van buitenhuis met landbouwgronden, die vrijwel tot aan het huis doorliepen, en de aanwezigheid van een nu vrijwel onherkenbaar verbouwde Zwitserse boerderij aan de Paviljoensweg, kan Larenberg worden aangemerkt worden als een 'ferme ornée' (een beschrijving van een landgoed volgens esthetische principes en deels voor de kweek waarbij agrarische, economische en andere nuts-elementen visueel en organisatorisch zijn samengesmeed). De op de helling gelegen weiden vervangen sinds het eind van de vorige eeuw de oorspronkelijke akkers. Voor de compositie van de aanleg speelde de positie van het hoger gelegen buitenhuis en de gezichten vanuit het huis op de omgeving en het veel lager gelegen Laren een belangrijke rol. Om het gezicht op het dorp Laren vrij te houden, ligt op een lager gelegen perceel een servituut, die het bouwen op dit perceel verbiedt. Het gezicht is in de loop van de tijd verengd tot het deel evenwijdig aan de Naarderstraat. In recente tijd is op de scheiding van de tuin en de bovenste weide een Aha (aangelegde gracht om dieren in de wei te houden zonder een hek te gebruiken) aangebracht, die niet bij de bescherming wordt betrokken. Het bovenste weiland is aan zijde van de Naarderstraat deels afgeschermd, met dien verstande dat er doorzichten op het huis waren vrijgelaten, die in recente tijd zijn dichtgegroeid. Ook aan de andere zijde van het huis is het bovenste weiland deels met bomen en een dichte onderbegroeiing afgescheiden. In de rand heeft men rond 1900 het theehuis geplaatst. Om het bovenste weiland voert een wandelpad, dat gezien vanaf het weiland plaatselijk wordt afgeschermd door boomgroepen en solitaires. Ter hoogte van de dienstwoning buigt het pad af naar het noordoosten en zet zich in de bosrand aan de noordoostzijde voort. Vanaf de 'wandeling' heeft men doorzichten op het bovenste weiland en op het huis. Door middel van boomgroepen heeft men in de vorige eeuw het zicht op het paviljoen afgeschermd. De boomgroepen werden voorzien van een onderbegroeiing, waarin ten oosten van huis een witgeschilderd, waarschijnlijk uit de tweede helft van de 19^e eeuw daterend beeld van de godin Diana op een bakstenen piëdestal staat. Aan de zuidoostzijde sluit hierop een tweede weiland aan, dat van de Naarderstraat wordt afgescheiden door een vrij dichte beplanting die de dienstwoning vanuit het huis aan het oog onttrekt. Dit weiland wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de bij de buitenplaats behorende weg, die aansloot op een weg naar het voormalige hotel Paviljoen Larenberg. Dit niet openbare gedeelte van de Paviljoensweg is nu aan het verkeer onttrokken. Ook om dit tweede weiland voert een wandeling, die niet overal het oude verloop heeft behouden. Ten zuidwesten van het buitenhuis bevindt zich de toegang die wordt geflankeerd door hardstenen hekpijlers. De oprijlaan die hier aanvangt vormt voor het huis een ovaal.

De westelijke hoek van de buitenplaats wordt ingenomen door een oudere gemengde beplanting met eiken en beuken aan de rand en een jongere beplanting in het midden. Deze jonge beplanting is gelegen op de plaats waar rond 1900 in het bos nog een open plek was uitgespaard. Deze ronde plek was de top van de heuvel. In de buitenste randbeplanting is een slingerend wandelpad opgenomen. Aan de noordzijde sluit hier de moestuin aan, die omgeven is door een betonnen schutting, met aan de zuidzijde een bakstenen 19de-eeuwse tuinmuur. Aan de westzijde is een gepleisterde bakstenen schuur gesitueerd. Voor dit gebouw is een rechthoekige drenkbak gelegen. Ten oosten daarvan bevinden zich de verwarmde kassen. De noordzijde van het terrein, begrensd door de Julianalaan en de Leemzeulder, wordt ingenomen door een gemengd bos waardoor een rondgaande 'wandeling' voert. In dit bosdeel is aan het eind van de vorige eeuw een uitgediepte miniatuurvallei aangelegd, die de bezoeker het gevoel diende te geven in een geaccidenteerd landschap te vertoeven. Andere elementen zijn een verhoogd pad of 'beltwalk' en een op een verhoogd pad gesitueerde berceau. Ten oosten van het huis heeft men waarschijnlijk aan het eind van de vorige eeuw een geaccidenteerd terrein aangelegd met 'bergweiden' waarop respectievelijk een solitaire Amerikaanse eik en een sequoiadendron giganteum is geplaatst.

Hoofdgebouw

Een gepleisterd en geschilderd blokvormig landhuis, in 1834 gebouwd in neo-classicistische stijl, omstreeks 1875 ingrijpend veranderd door het toevoegen van een middenrisaliet met half rond balkon aan de zuidoostzijde, het verplaatsen van de ingang naar de noordwestgevel, het vervangen van vensters en interieur. Het haaks op de Naarderstraat gelegen landhuis is een witgepleisterde blokvormige villa op rechthoekige plattegrond. Het front is naar het noordwesten gericht, waarbij de belangrijkste woonvertrekken zodanig gelegen zijn dat het uitzicht in zuidoostelijke richting optimaal tot zijn recht komt.

Het blokvormige huis heeft een verdieping en een mezzanino, is voorzien van een afgeknot schilddak, met leien gedekt, en is gesierd door een brede overkragende gootlijst op consoles. De vrij geplaatste schoorstenen vervangen vroegere op de eindvorsten. De verdiepte velden van begane grond en verdieping zijn voorzien van horizontale groeven. De verdiepte velden van de mezzanino, nog de oorspronkelijke, zijn glad uitgevoerd.

Het naar het noordwesten gerichte front is door middel van twee gepleisterde lisenen verdeeld in een brede middentravee en twee smallere zijtraveeën in de verhouding 1:2:1. Centraal in de middentravee bevindt zich de classicistische ingang, die pas omstreeks 1875 werd aangebracht, ter vervanging van de ingang in de zuidwestgevel. De ingang, dubbele vleugeldeuren met een bovenlicht, wordt omlijst door een hardstenen portaal, bestaande uit gegroefde Corinthische zuilen op pedestals, die het geprononceerde hoofdgestel dragen. Op de overgang tussen ingang en venster het woord 'Larenberg'. Hierboven bevindt zich een bolkozijn, geflankeerd door pilasters met kapitelen, en een boog gevuld met een boogtrommel met schelpmotief. De ingang wordt op de begane grond geflankeerd door vensters met tweevleugelige draairamen met bovenlicht, op de verdieping door zesruits naar binnen draaiende ramen met brede stolpnaald, die deels nog oorspronkelijk zijn. Ter beveiliging zijn eenvoudige gietijzer hekjes aangebracht. In de beide zijrisalieten zijn overeenkomstige vensters. Op de verdieping zijn de beide buitenste vensters van zonneluiken voorzien, terwijl de duimen voor dergelijke luiken bij de andere twee vensters nog aanwezig zijn. Boven de ingangspartij bevindt zich in de mezzanino een tweelichtsvenster, evenals de beide oeils-de-boeuf pas omstreeks 1875 aangebracht.

De zuidwestgevel, die grotendeels haar oorspronkelijke karakter heeft behouden, bezit twee vensterassen, met zowel op de verdieping als op de begane grond T-vensters, voorzien van zonneblinden.

De mezzanino wordt aan de zuidoostzijde gedragen door een viertal pilasters, die in tegenstelling tot de andere gevels voorzien zijn van Ionische kapitelen en basementen, en die de gevel verdelen in de verhouding 1:2:1.

De gevel wordt beheerst door het omstreeks 1875 aangebrachte gepleisterde middenrisaliet, ter breedte van drie vensterassen en beëindigd door hoekpilasters met horizontale groeven. Het middenrisaliet wordt afgesloten door een flauwhellend, op gesneden consoles overkragend zadeldak.

Tegen het middenrisaliet ter hoogte van de bel-etage een half rond balkon met balustrade, gedragen door twee zuilen met houten omkleiding en kunststenen kapitelen. Het balkon is toegankelijk via drie fenêtres à la terre met bovenlicht, waarvan de middelste licht getoogd is. Op de tweede verdieping getoogde fenêtres à la terre, waarvan de middelste is voorzien van een op consoles overkragend balkon.

Op de bel-etage drie fenêtres à la terre met bovenlichten, met een half rond terras ervoor, dat door het balkon is overdekt. Het geheel is gevat in een rechthoekig terras met een neo-barokke balustrade, die recentelijk zijn aangebracht en als zodanig voor de bescherming van ondergeschikte betekenis zijn. De beide buitenste assen zijn voorzien van T-vensters en zonneblinden. In de mezzanino zijn boven deze vensters oeils-de-boeuf aangebracht.

Deze gevel is uitgevoerd conform de zuidwestgevel, met dien verstande dat in het midden van de mezzanino twee tweelichtsvensters zijn aangebracht. In plaats van de vensters op de verdieping zijn blindnissen aangebracht, met in de rechter een luidklokje. Uiterst links en rechts zijn uit de as geplaatste T-vensters met zonneblinden c.q. luiken. In het midden een laag uitgebouwd portaal met de dienstingang. Op de noordhoek van het huis een haakse tuinmuur, die de dienstingang afschermt. Deze muur is aan de zijde van het voorplein voorzien van een zitnis.

Het interieur van het buitenhuis is aan de zuidoostzijde qua indeling nog voor een belangrijk deel oorspronkelijk; met dien verstande dat door het verleggen van de hoofdingang van de zijgevel naar het midden van de lange noordwestgevel een andere hal ontstond. De plattegrond wordt doormidden gedeeld door een smalle gang, die in het midden wordt onderbroken door een centrale hal, waar de bordestrap naar de verdieping is geplaatst. De overgang van de twee ganghelften naar de centrale hal wordt geaccentueerd door een rijke gepleisterde boogstelling. Een deel van de hal wordt ingenomen door een omstreeks 1875 aangebrachte bordestrap. Tegenover de ingang bevindt zich nog de oorspronkelijke toegang tot de salon, waarboven nog een deel van de oorspronkelijke uit 1834 daterende stucdecoratie aanwezig is. De rest van de hal is omstreeks 1875 aangepast. De plattegrond wordt in belangrijke mate ook bepaald door de situering van de rechthoekige salon in de as van het huis en over de volledige breedte van het middenrisaliet. Deze salon is ook omstreeks 1875 opnieuw gedecoreerd en voorzien een rijk plafond met een decoratie van Neo-Renaissance en Neo-Barok-elementen.

De rechthoekige salon heeft nog grotendeels haar oorspronkelijke grootte; slechts aan de buitenzijde is ze ter diepte van het middenrisaliet iets vergroot. Via openslaande deuren in de rechterzijwand bereikt men een vierkante kamer, die dezelfde afwerking heeft als de salon. De uitvoering van het stucplafond is iets eenvoudiger en is vrijwel gelijk aan die in de aan de andere zijde van de salon gelegen eetkamer. Deze kamer heeft een schouw in neo-renaissance-stijl. Tegenover de eetkamer is een eenvoudige keuken gesitueerd.

Voormalige paardenstal / koetshuis

Het ten noorden van het erf gelegen gebouw bestaat uit vier aaneengevoegde bouwvolumes. Ten eerste een ter linkerzijde gelegen bouwdeel met verdieping onder een pannen zadeldak. Ten tweede een aan de rechterzijde aansluitend maar iets terugspringend laag blokvormig bouwdeel met een plat dak, het voormalige koetshuis.

Ten derde een ondiep deel met verdieping met een plat dak; op de verdieping was de koetsierswoning. Deze woning was toegankelijk via een rechte steektrap in een lage haakse aanbouw met plat dak en op het dak uitgebouwd trappenhuis onder lessenaarsdak. Het achterste deel is een stal, vermoedelijk van latere datum.

Het pand is gecementeerd, met bakstenen plint, waarbij horizontale banden en ontlastingsbogen van vensters, deuren en omrandingen van oeils-de-boeuf zijn uitgevoerd in een strakke onbezande orangerode baksteen, terwijl de gedecoreerde constructieve delen van hardsteen zijn. Het linkerdeel is voorzien van een ver overstekend zadeldak, waarvan de dakranden en goten rusten op in chaletstijl/vakwerkstijl uitgesneden decoratieve randen en consoles. Voor deze detaillering lijkt de in 1888 verschenen 'Architectonische vormleer' (1880-1888) van de Delftse hoogleraar E. Gugel te zijn gebruikt.

In de voorgevel van dit bouwdeel bevindt zich een getoogd venster met roedenverdeling, mogelijk oorspronkelijk een deur, geflankeerd door twee kleinere vensters met kalf en roedenverdeling. Op de verdieping een segmentvormig getoogd voormalig hooiluik, geflankeerd met twee schijn-oeils-de-boeuf. In de top een half rond schijnvenster met hardstenen vensterbank en rijk gedecoreerde hijsinrichting. In het terugspringend rechterdeel, waarvan het muurvlak wordt afgesloten door een houten kroonlijst met consoles en gepleisterd fries, links een segmentboogvormige inrijpoort met naar buiten openslaande, rijk gedecoreerde deuren, waarvan het bovenste deel is beglaasd en rechts gekoppelde, getoogde vensters met kalf en roedenverdeling en deels met glas-in-lood uitgevoerd. In de rechterzijgevel een drietal getoogde vensters, uitgevoerd zoals in de voorgevel. In het hoge deel op de verdieping recentere vensters. In de achtergevel op de begane grond een met uitzondering van het bovenlicht dichtgezette inrijpoort. In de lage achtervleugel een venster met segmentvormige ontlastingsboog en later aangebrachte ingang met bovenlicht. In de linkerzijgevel linksachter op de verdieping een zesruitsschuifvenster en later ingebroken muuropeningen, toen een tweede woning werd uitgebouwd. Inwendig in het deel linksvoor de stal met vrijwel oorspronkelijke inrichting met tegen de achterwand vier paardeboxen met gietijzeren afscheidingen; op de verdieping was de hooizolder, die nu als woning is ingericht. In het rechterdeel het rechthoekige koetshuis met oorspronkelijke sierbestrating en lambrizing. In de linkerzijwand een houten tuigenkast met in het midden een buffetkast. In dezelfde wand de oorspronkelijke kozijnen en paneeldeuren.

Dienstwoning

Enkele honderden meters verder dan het hoofdgebouw, heuvelafwaarts richting Laren, staat een zeer ondiepe dienstwoning van een bouwlaag. Het zadeldak, evenwijdig aan de Naarderstraat, is gedekt met gesmoorde tuile-de-nord-pannen tussen de trapgevels met hardstenen dakplaten. De zuidwestzijde (de frontzijde) is voorzien van een hardstenen console overkragende eindtrap. De gepleisterde gevels hebben een zwartgeschilderde plint, horizontale bakstenen banden en ontlastingsbogen, zoals het koetshuis. In de straatgevel is de ingang met bovenlicht, geflankeerd door twee vensters met roedenverdeling. De geaccentueerde, naar Laren gerichte, zuidwestgevel heeft op de begane grond een getoogd venster met kalf en roedenverdeling. De getrapgevelde topgevel kraagt over op hardstenen consoles en is voorzien van een 'Dortse' geveltop. Aan de achterzijde staat een rond 1976 vernieuwde aanbouw onder lessenaarsdak.

Verwarmde kas en moestuinmuur

In de moestuin ligt een complex van kassen, bestaande uit een hoger deel, de druivenkas, en een aan de korte zijde aansluitend versmald en lager deel met drie te verwarmen broeibakken. De kas bestaat uit een in halfsteens verband gemetseld basement en een groengeschilderde houten opbouw, een verzaamd raamwerk van stijlen en spanten in combinatie met lichte stijlen en liggers en een nok met een beweegbaar been. De kassen konden worden verwarmd door

een verwarmingsketel in een daaronder gelegen gemetselde kelderruimte, toegankelijk via een keldertrap. Voor de rookafvoer is er een schoorsteen aan de achterzijde van de kas. De moestuin wordt aan de zuidzijde begrensd door een bakstenen steensmuur, gedekt door een ezelsrug rustend op een tandlijst. Aan de achterzijde bevinden zich op regelmatige afstanden brede met vlechtingen voorziene steunberen. Tussen de steunberen zijn spalieren ten behoeve van leifruit aangebracht.

Schuur / voormalige paardenstal

In de hoek van de moestuin staat een enigszins ruïneuze wit geschilderde bakstenen schuur, een voormalige paardenstal op vierkante plattegrond met plat dak. De wanden hebben segmentvormige spaarvelden, en gezien de beëindiging met ezelsruggen rustend op tandlijsten, dateren ze uit dezelfde tijd als de bakstenen tuinmuur. In een van de spaarvelden zit een getoogde inrijpoort. Aan de andere zijde een schuifdeur, in dezelfde uitvoering als de schuurdeuren van het koetshuis.

Theehuis

Oorspronkelijk opgenomen in de randbeplanting van het weiland ten oosten van het hoofdgebouw, met uitzicht over de grote weide, staat een houten theehuis in chaletstijl op een rechthoekige grondslag. Het bestaat uit een veranda en een binnenruimte, die aan drie zijden beglaasd is. Tegen de gesloten achterwand staat een buffet, geflankeerd door twee wandkasten. Het geheel in hout uitgevoerde gebouw heeft een met mastiek bedekt lessenaardak. Het theehuis is een voorbeeld van prefab-houtbouw.

Hekpijlers

Het begin van de oprijlaan naar het buitenhuis wordt geflankeerd door twee ronde hardstenen hekpijlers met op de verzwaring van de kop het opschrift LAREN - BERG. Met licht gebogen horizontale smeedijzeren staven zijn deze twee verbonden met de buitenste, iets terug geplaatste, minder forse hardstenen pijlers met een overeenkomstige uitvoering. Dit geheel moet tot de oorspronkelijke bouwfase worden gerekend.

Waardering: de hiervoor beschreven elementen van landgoed Larenberg zijn van algemeen belang wegens cultuur- en architectuurhistorische waarde als historisch-functioneel onderdeel van de historische buitenplaats Larenberg.

4.4.6 Monumenten

Binnen het plangebied liggen verschillende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De bescherming van de rijksmonumenten is geregeld in de monumentenwet. De bescherming van gemeentelijke monumenten wordt geregeld in de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast zijn binnen het bestemmingsplan diverse beeldbepalende panden gelegen, welke in het kader van onderhavig bestemmingsplan een beschermingsregeling hebben gekregen. In de planregels is daartoe bepaald dat de uitwendige hoofdvorm behouden dient te worden en dat het verboden is de bebouwing, zonder vergunning te slopen of minder geschikt te maken voor de bestemde functie.

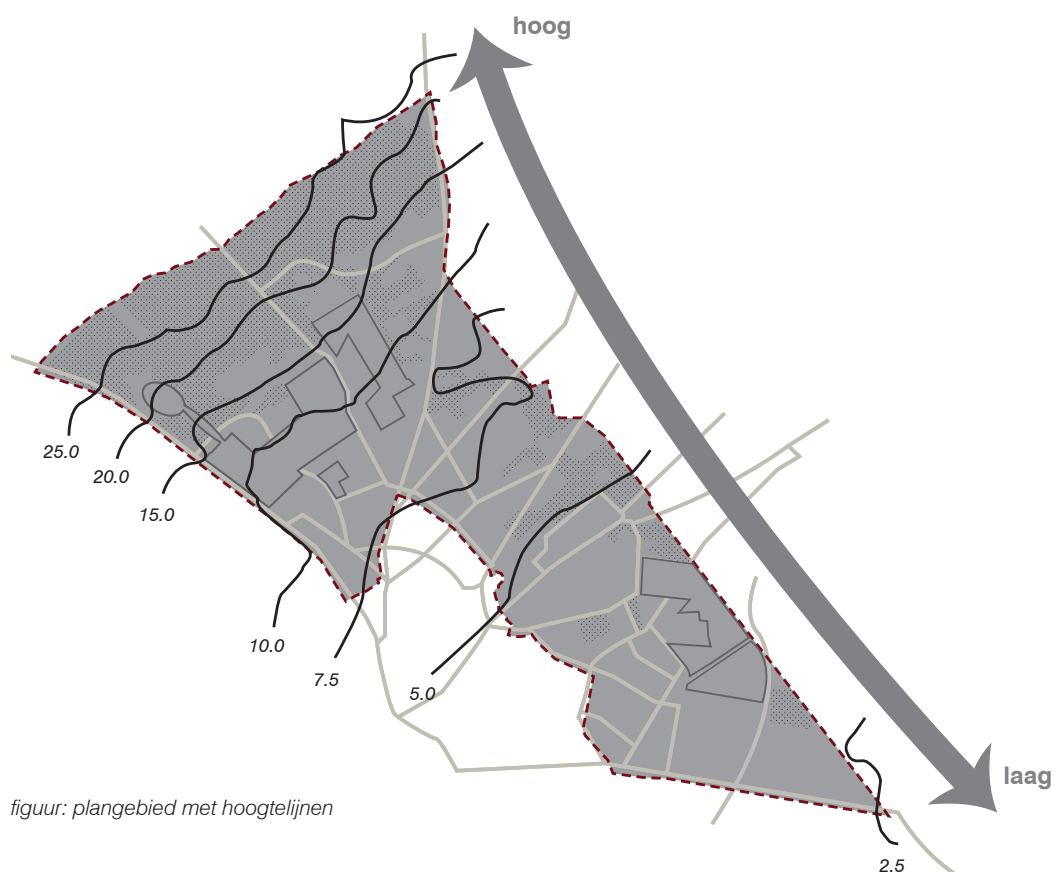
In het bestemmingsplan zijn de monumenten (rijks- en gemeentelijk) alsmede de beeldbepalende panden op de verbeelding ter signalering als zodanig aangeduid.

4.5 Beschrijving van het plangebied op hoofdlijnen

Het plangebied bevat naast woongebouwen ook speciale functies zoals Juliana-oord, een centrum voor neuropsychiatrie van de Symfonia groep en het landgoed Larenberg. Het plangebied kent een groot hoogteverschil. Het ligt tussen de 2.0 meter hoogtelijn in het zuidoosten en de 25.0 meter hoogtelijn in het noordwesten. (zie de figuur)



figuur: gebiedsindeling ten behoeve van de beschrijving van het plangebied



figuur: plangebied met hoogtelijnen

Het plankarakter tussen Leemzeulder, gemeentegrens en Naarderstraat [A]

Naast landgoed Raboes (zie [B]), is op de hooggelegen gronden aan de Naarderstraat ook landgoed Larenberg ontstaan. Het landgoed met de aangrenzende terreinen ligt op nagenoeg het hoogste punt in het plangebied globaal tussen de 15.0 en 20.0 meter lijn. Het landgoed ligt in een open ruimte (gazon) binnen het bosareaal waar het landgoed aan de west-, noord- en oostkant door omgeven wordt. Het landgoed wordt aan de kant van de Naarderstraat en aan de zuidwestzijde afgesloten door een enorme beukenhaag. Landgoed Larenberg is een rijksmonument met een ensemblewaarde. Ook de historische tuinstructuur met zichtassen is waardevol.

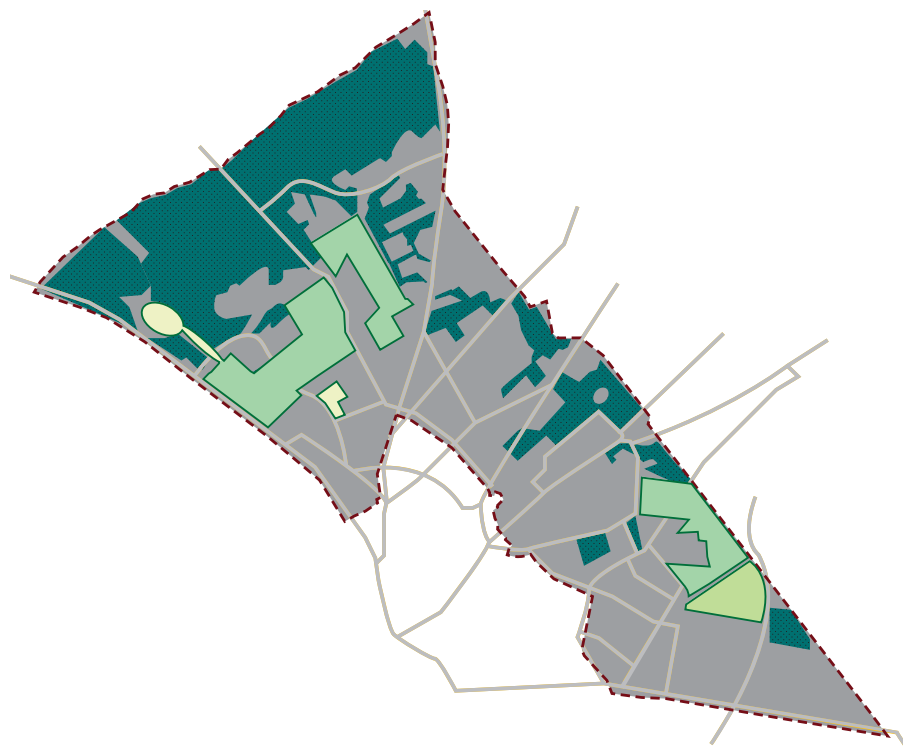
Het gebied dat het landgoed Larenberg omringt, bestaat overwegend uit gemengd jong eikenbos waarin afwisselende concentraties van dennen, sparren e.d. voorkomen. Het heeft hierdoor een besloten karakter. In dit bosgebied aan de Leemzeulder ligt Juliana-oord dat nu een centrum voor Neuropsychiatrie herbergt. De meeste gebouwen op het terrein stammen uit de jaren '30 en zijn aangemerkt als Rijksmonument. In 2005 is een nieuwbouwgedeelte op het terrein gereed gekomen.

Dit deel van het plangebied herbergt engrestanten. Ze zijn gelegen tussen de Naarderstraat en de Paviljoensweg en tussen de Paviljoensweg en de Leemzeulder. Het bodemgebruik en de begrenzing van een deel van deze gronden is nog in overeenstemming met de oorspronkelijke betekenis en functie van de eng als bouwland. Dit is het deel van de eng dat tussen de Naarderstraat en de Paviljoensweg ligt. Voor het deel van het engrestant gelegen tussen de Paviljoensweg en de Leemzeulder is het bodemgebruik ten gevolge van de opdringende bebouwing veranderd en daarmee ook de aanwezige beplanting. De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het bouwland is nog wel duidelijk herkenbaar. Het bodemgebruik is deels grasland (paardenweide), deels boomkwekerij (coniferen) en er bevindt zich een kleinschalige paardenhouderij voor dressuurdoeleinden.

In het bestemmingsplan krijgen de engen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de landgoederen de bestemming 'Natuur' of 'Natuur - Landgoed'. De bescherming van de engen en landgoederen wordt geregeld door respectievelijk de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. Afwijkend gebruik zoals de paardenhouderij en de coniferenkwekerij worden in het bestemmingsplan specifiek aangeduid.

Het plankarakter tussen Tafelbergweg en Leemzeulder [B]

Dit gebied wordt gekenmerkt door een royale vrijstaande villa's die op ruime percelen met veel groen staan. De woningen zijn gemaakt als een 'maatkostuum'. Dit komt tot uitdrukking in een grote diversiteit aan architectuurstromingen. De wegen zijn informeel van karakter en hebben vaak een grasberm zonder trottoir. De erfbeplanting domineert het straatbeeld en zorgt voor een besloten karakter. Enkele straten hebben een fraaie laanbeplanting. Het gebied heeft een relatief sterk hoogteverschil. Dit hoogteverschil en de daarmee verband houdende grondwaterstand is van grote invloed geweest op de cultuurhistorische ontwikkeling. Laren is ontstaan rond de 5.0 meter hoogtelijn (zie figuur). In deze strook komen boerderijen met hoefijzervormige "kampjes" voor. Dit zijn stukken bouwland die in het bos uitgehakt zijn. Als tweede fase in de dorpsuitleg kan grofweg het gebied tussen de 8.0- en 15.0 meter hoogtelijn worden aangemerkt. In de eerste helft van de 19e eeuw wordt



figuur: occupatiepatroon van het plangebied met het wegenpatroon, open ruimtes, beplanting en bebouwing

deze grond als 2e klasse landbouwgrond gewaardeerd. Dit betrof voornamelijk bouwland. De boerderijen bleven in de eerste zone gevestigd. In het plangebied zijn deze gronden te vinden tussen Leemzeulder, Raboes en Tafelbergweg. Een deel van deze oorspronkelijke engenstructuur is nog goed herkenbaar en als agrarische grond in gebruik. In de verkaveling zijn nog duidelijk de “winnen” te onderscheiden. Deze winnen waren veelal door een hout- of ook wel wildwal omgeven. Tussen de 15.0- en 20.0 meter hoogtelijn liggen de nog drogere 3e klas landbouwgronden. Globaal vanaf de 20.0 meter lijn beginnen de heide en de eikenhakhoutbosjes (4e klasse gronden). Op deze 4e klasse gronden die het minst geschikt zijn voor de landbouw, zijn in Laren sinds ca. 1835 een paar omvangrijke landgoederen ontstaan. In dit plangebied bevindt zich het terrein van het door brand verloren gegane huis van landgoed Raboes. Voor herbouw van een hoofdgebouw op dit landgoed is inmiddels bouwvergunning verleend. Langs de Tafelbergweg, Leemzeulder en Raboes zijn in het begin van de 20e eeuw royale villa's gebouwd.

In het bestemmingsplan krijgen de engen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en wordt de bescherming van de engen geregeld door de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. De woonpercelen krijgen de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en 'Tuin'.

Het plankarakter tussen Tafelbergweg en Mauvezand [C]

De villabebouwing die Laren en Blaricum rond de Torenlaan als het ware aaneen rijgt, bepaalt in belangrijke mate het karakter van dit gebied. Het gebied ontleent zijn karakter aan waardevolle gebouwen, dominerende erf- en straatbeplanting, onverwachte verkavelingen, beperkte zichtlijnen en besloten soms onverharde laantjes.

Aansluitend aan het centrum is in de loop van de tijd een bebouwingsverdichting opgetreden. Naast woningen komen hier winkeltjes en bedrijven voor. Deze gemengde bebouwing, die in het aangrenzende centrumgebied van Laren veelvuldig voorkomt, is karakteristiek voor Laren. Het rechtlijnige wegenbeloop en verkavelingspatroon (bijvoorbeeld de Noolseweg) is een kenmerk van de meer rationele ontginningen ("winnen") die rond het centrum van Laren ontstonden. In dit deel van het plangebied bevindt zich nog een onontgonnen terrein met een zandverstuiving en grove dennen. Aangrenzend aan dit terrein ligt een door zandwinning ontstane plas; 'de hut van Mie'. Aan de Noolseweg bevinden zich enkele bosperceeltjes die een landschapelijke waarde hebben.

In het bestemmingsplan krijgen de woonpercelen de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en 'Tuin'. De bedrijven in het plangebied worden specifiek bestemd en de bospercelen worden beschermd middels de bestemming 'Waarde - Landschap'.

Het plankarakter tussen Mauvezand en de Eemnesserweg [D]

Bij een eerste kennismaking van dit deel van het plangebied valt op dat het gebied in twee gebieden valt op te delen namelijk het bebouwde westelijke gedeelte en het relatief open oostelijke deel. Deze tweedeling vindt zijn oorsprong in het vroegere gebruik van de gronden.

Het nu bebouwde deel was vanouds als enggrond (akkerbouwland) in gebruik. De verkaveling en ontsluiting van de oude agrarische gronden is in het huidige stratenpatroon nog goed herkenbaar.

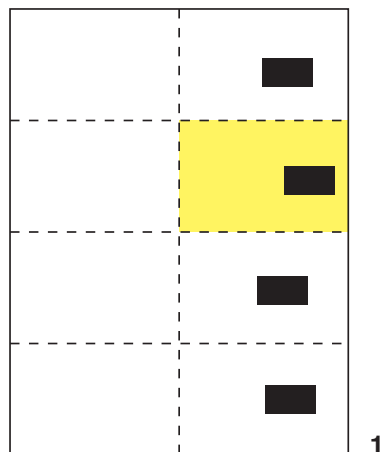
Het nu nog onbebouwde deel was vanouds ontgonnen woeste grond. Door de lage ligging en een hogere gemiddelde grondwaterstand was dit gebied destijds een nat biezeland en als zodanig van geringe economische waarde. Kennelijk waren deze factoren en de gemeenschappelijkheid van het erfgooiersbezit van een zodanige betekenis dat dit gebied lange tijd niet of nauwelijks voor woonbebouwing in aanmerking kwam.

Het bebouwde westelijke deel

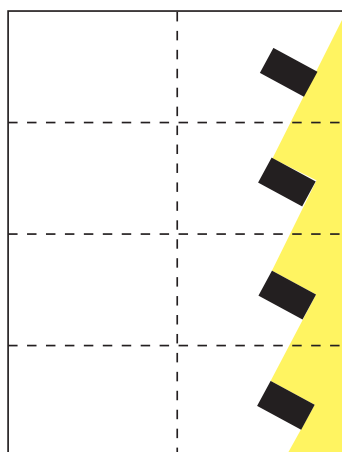
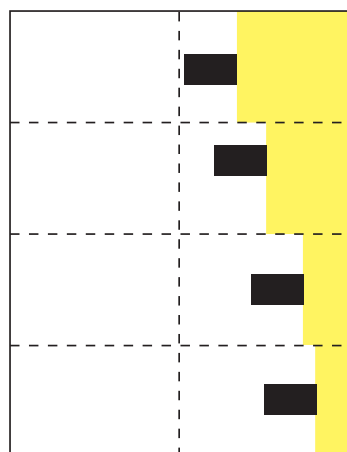
Het bebouwde deel van dit deel van het plangebied kent in hoofdzaak straatgerichte bebouwing al of niet aan vanouds aanwezige wegen. Deze wegen zijn een onderdeel van het fijn vertakte Larense wegennet (spinnenweb-achtige structuur). (Zie ook hoofdstuk 4.4; 'Historische geografie en cultuurhistorie'). De woonbebouwing in het plangebied is nog redelijk jong. Tot 1824 waren hier kennelijk nog maar twee boerderijen gebouwd. Omstreeks 1900 geven de kaarten ongeveer 10 gebouwen weer. De meest recente woningbouw wijkt in zijn verkavelingsopzet zeer nadrukkelijk af van het traditionele patroon. Met deze "cul de sac"-verkaveling (straat zonder verdere doorgang voor autoverkeer) wordt in verhouding tot het aantal woningen relatief weinig ruimte voor verkeersdoeleinden gebruikt. In tegenstelling tot de traditionele verkaveling wordt daarbij de rol van de straat ten gunste van de gebruikers gewijzigd in een verblijfsgebied. Aanvullende voet- en fietspaden ondersteunen deze opzet. In dit deel van het plangebied komt een aantal karakteristieke en waardevolle panden voor.

Het onbebouwde oostelijke deel

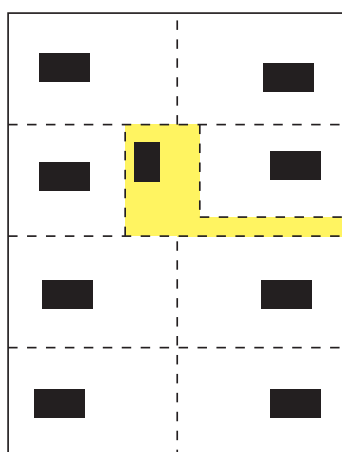
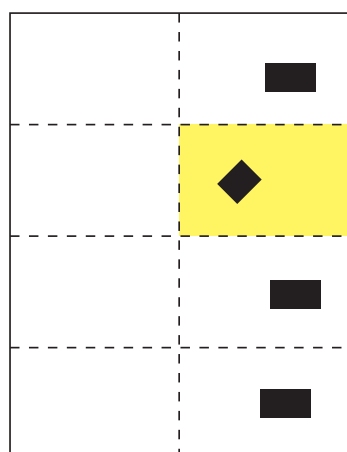
Het noord-oostelijk grensgebied van de gemeente Laren, grenzend aan Blaricum, wordt gekenmerkt door een verspreide bebouwing en een landelijk karakter. Van de Eemnesserweg naar Mauvezand wordt gekenmerkt door een coulisse-landschap met open terreinen en houtwallen. Belangrijke elementen in dit deel van het plangebied zijn:



1



2+3



4+5

figuur: verkavelingskenmerken (Laren, 28 april 2010)

1. verspringende rooilijn
2. getrapte rooilijn
3. getrapte rooilijn met hoekverdraaiing
4. woning achter op perceel
5. woning in de 2^e linie

- De houtwal aan de noordzijde van de hockeyvelden die door z'n hoogte en richting een goede ruimtelijke verdeling heeft. De hierdoor gevormde overhoek met een semi-agrarische functie is landschappelijk gezien van grote waarde. De vorm die geaccentueerd wordt door een hoog opgaande beplanting en het gebruik geven een landelijk karakter aan de omgeving. Deze visuele omstandigheden maken het omringende intensief recreatief gebruik acceptabel.
- Het onontgonnen terrein in de noordelijke hoek vormt samen met de beplanting langs de Harmen Vosweg en de gemeentegrens, de zichtbare grenzen van een kleinschalig landbouwgebiedje. Met name de begrenzing van bosranden met greppels aan de ene kant en de openheid aan de andere kant, geeft het gebied een landelijk karakter.
- Aan de zuid-oostzijde bevindt zich het "trimbos" dat begroeid is met doorgesloten sparren. De visuele invloed van de recreatieve voorzieningen, de Blaricumse bebouwing en de Blaricummertolleen doen afbreuk aan het karakter van dit gebied. De onverharde Schapendrift is wel landschappelijk waardevol.

Recreatieve voorzieningen zijn; Sportcentrum de Biezem, Family Fitness Laren, Larense Lawn Tennis Club, de Larense Mixed Hockey Club en het volkstuin-complexje aan de 2^e Ruitersweg.

In het bestemmingsplan krijgen de enges de bestemming 'Agrarisch met waarden' en wordt de bescherming van de enges geregeld door de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' ligt tevens met een zone van 15 meter over de omringende woonpercelen. De woonpercelen krijgen de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en 'Tuin'. Afwijkende vormen van verkaveling krijgen een bestemming op maat. De recreatieve voorzieningen worden specifiek bestemd.

4.6 Verkavelingskenmerken

Binnen het plangebied komt een aantal kenmerkende verkavelingen voor. Hieronder worden deze verkavelingen kort toegelicht.

Verspringende rooilijn

Kenmerkend voor een deel van de bebouwing is dat in veel gevallen de woningen niet strak in één rooilijn gebouwd zijn. Hoewel de voorgevels grotendeels georiënteerd zijn op de weg, verspringen ze iets ten opzichte van elkaar.

Getrapte rooilijn

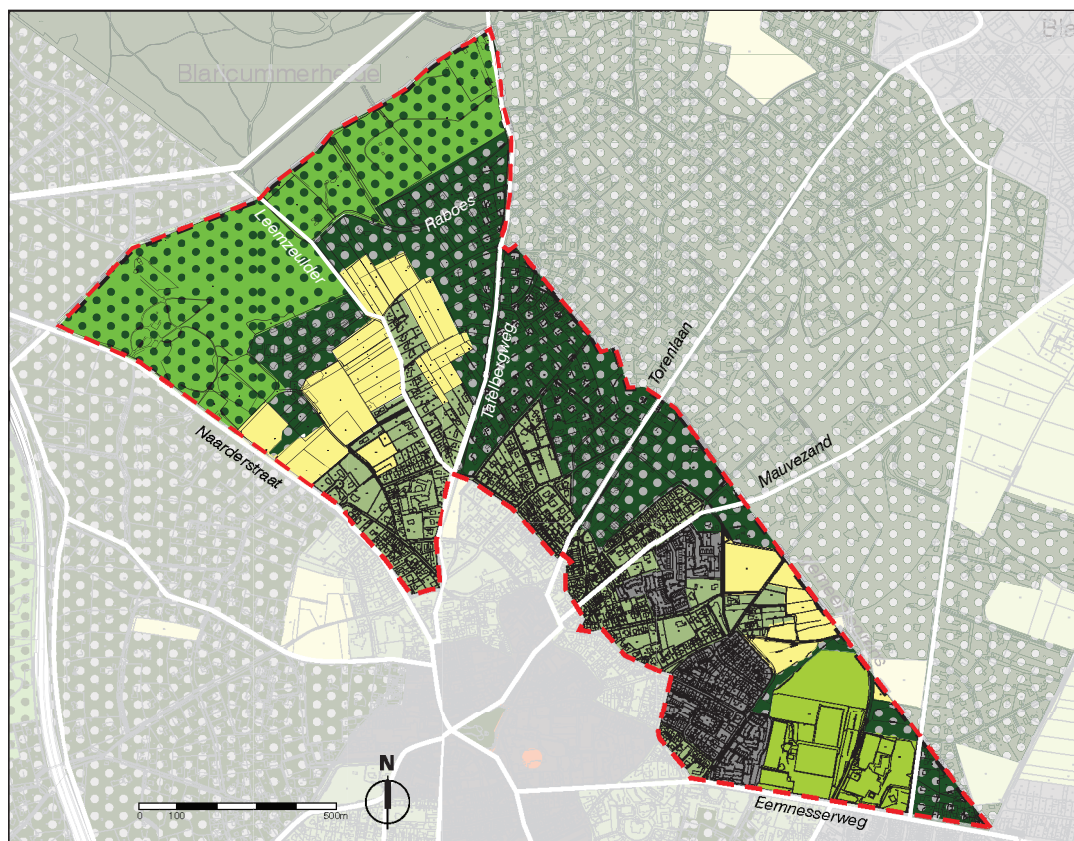
Ook is er in een paar gevallen sprake van een getrapte rooilijn. Hierdoor wordt het groene profiel van de weg steeds een trapje breder en groener.

Voorgevel in een hoek ten opzichte van de weg

In andere gevallen is de vertrapte gevelrooilijn gecombineerd met een hoekverdraaiing van de voorgevel ten opzichte van de weg en staat de woning dus niet loodrecht op de ontsluiting. Dit geeft een extra verbijzondering in het bebouwingspatroon. Dit is bijvoorbeeld het geval bij percelen langs de Talfelbergweg.

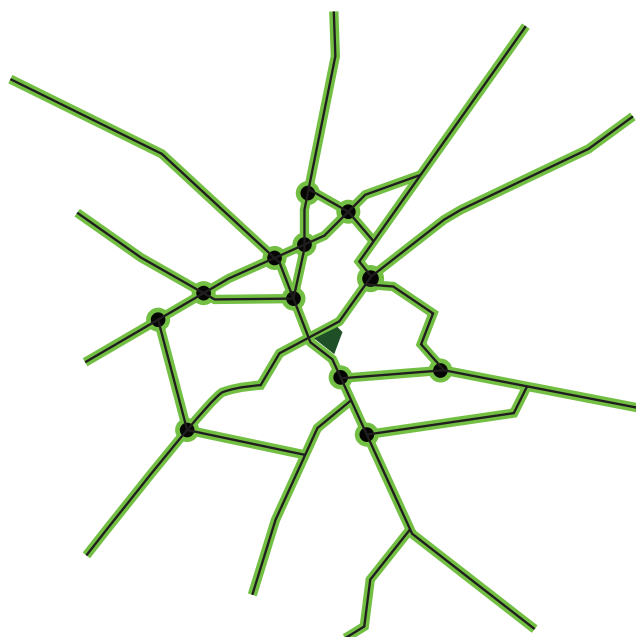
Woningen achter op het perceel

Hoewel de woningen een ietwat verspringen voorgevelrooilijn hebben, valt toch een gemiddelde lijn aan te wijzen waarvan maar in beperkte mate wordt afgeweken. Die gevallen zorgen dan ook voor een verbijzondering van het straatprofiel. In deze gevallen is de woning relatief achter op het perceel geplaatst



- gesloten bebouwing (Kavels)
 - Groene Kavels
 - boskavels (Groene Vingers)
 - eng (Groene Vingers)
 - landgoed (Groene Vingers)
 - sportvoorzieningen
- } gronden binnen 'Groene Vingers'

figuur: visiekaart Groene Vingers voor het plangebied van Laren Noord (Laren, 28 april 2010)



figuur: groenstructuur gekoppeld aan de infrastructuur (groene bermen en kruisingen)

waardoor een diepe voortuin ontstaat en daarmee een verbreding ter plekke van het groene straatprofiel. De positionering achter op het perceel gaat tevens soms ook samen met een afwijkende of gedraaide oriëntatie van de woning ten opzichte van de weg.

Woningen in de 2^e linie

In afwijking op het ritme van weg-berm-voortuin-woning-binnengebied (erf/achtertuin), zijn er een aantal uitzonderlijke gevallen aan te wijzen waarin in de tweede linie is gebouwd. Het gaat in deze gevallen om relatief diepe kavels waarbij in het eigenlijke binnengebied van het woonblok een tweede woning is geplaatst die via een oprit langs de eerste woning te bereiken is.

4.7 De visiekaart 'Groene Vingers'

Op basis van de analyse van de groenstructuur uit het visiedocument 'Groene Vingers' Laren, is Laren op te delen in drie zones met verschillende soorten kavels die allen op een eigen manier bijdragen aan het groene karakter van Laren. In het visiedocument wordt onderscheidt gemaakt tussen kavels die binnen de zone van de Groene Vingers liggen ('bos'- en 'engkavels', 'landgoederen') en kavels die daar buiten liggen ('zone van de groene kavels' en 'zone van de kavels'). Per soort kavel is in het Visiedocument 'Groene Vingers' Laren een aantal richtlijnen gegeven om er voor te zorgen dat enerzijds het ruimtelijke en groene karakter van Laren behouden blijft en anderzijds, in het kader van een goede ruimtelijk ordening, ruimte blijft voor kleinschalige ontwikkelingen.

Boskavels

Dit zijn particuliere kavels met bosstructuren. Alle boskavels hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' met uitzondering van de aangewezen bouwvlakken en voortuinzones, ten behoeve van de instandhouding, versterking en/of het herstel van de aanwezige landschappelijke waarden.

Engkavels

Dit zijn (particuliere) kavels op de engen. Alle engkavels hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. Ook de kavels grenzend aan een eng, krijgen voor een zone van 15 meter uit de erfgrans (daar waar de kavel grenst aan de eng) rondom de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' mee. Omdat een eng een open plek in het landschap is hebben de activiteiten die plaats vinden aan de randen hiervan grote invloed op de beleving van de eng. Om te voorkomen dat de randen vervagen en verzwakken door het plaatsen van bouwwerken aan de rand van de eng of door het kappen van houtopstand, wordt een beschermende zone van 15 meter rondom de eng aangehouden. 15 meter is een landschappelijke maat die een goed gesloten beplanting mogelijk maakt. Daarmee wordt aangenomen dat deze maat volstaat als buffer en dat activiteiten die buiten deze zone plaatsvinden worden beschouwd als buiten de invloedssfeer van de eng.

Landgoederen

De historische landgoederen Larenberg (complex beschermde buitenplaats) en Raboes vertegenwoordigen naast een landschappelijke ook een culturele waarde. Deze waarde bestaat onder ander uit historische zichtassen en het tuinontwerp en cultuurhistorisch waardevolle ensembles. Ter versterking en herstel van de ter plaatse voorkomende culturele waarden, ligt over deze gronden een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. De landschappelijke waarde die aanwezig is binnen het grondgebied van de landgoederen is geregeld in de bestemmingen 'Natuur' of 'Natuur - Landgoed'.

Ook is er een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen ten behoeve van de instandhouding en het herstel van het landgoed.

Naast de landschappelijke structuur die op een hogere schaal een belangrijke rol speelt in Laren, is er in de groenstructuur nog een tweede laag te onderscheiden. Deze is sterk gekoppeld aan de infrastructuur en die richting de dorpskern van Laren een steeds prominentere rol inneemt in de groene beeldvorming van Laren. Omdat de kavels dichter naar de dorpskern kleiner worden, is er steeds minder ruimte voor veel (hoogopgaande) boombeplanting op eigen terrein. Op de kavels die buiten de Groene Vingers liggen zijn het voornamelijk de groene erfafscheidingen, de aangelegde (voor)tuinen samen met de beplanting in de openbare ruimte langs de infrastructuur (laanbeplanting), die het groene karakter van het gebied bepalen.

Groene kavels

De zone direct grenzend aan de Groene Vingers is gedefinieerd als de zone van de Groene Kavels. Dit is de zone met ruime kavels, waarop hier en daar bosstroken staan en waar veel boomaanplant in de tuinen aanwezig is. De bosstroken kunnen aansluiten op de Groene Vingers, maar ook meer geïsoleerd op het achterterrein liggen. Omdat de bosopstanden en de bomen in de tuinen in deze zone de kerningrediënten van de groenstructuur zijn, dienen waardevolle groenstructuren hier extra beschermd te worden.

Dit is in het bestemmingsplan vertaald door de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' op te nemen voor bospercelen.



figuur:verkaveling locatie Co Bremanlaan

BRON: Heren 5 Architecten; Beeldkwaliteitplan Bremanpark

Kavels

Deze zone omvat de dichter bebouwde gebieden van Laren, waar voornamelijk het groene profiel van de wegen en de voortuinen met hun groene erfafscheidingen het beeld bepalen.

Dit is in het bestemmingsplan vertaald door de groene bermen specifiek te bestemmen als 'Groen'.

Algemene kenmerken 'groene kavels' en 'kavels'

Overgang bestemming 'Tuin' en 'Wonen'

In de vigerende bestemmingsplannen "Zwarte Berg", "De Kolonie", "De Omloop" en een deel (terrein Schoolpad) van het bestemmingsplan "Invulgebiedjes", was de voorgevelrooilijn zeer gedetailleerd aangegeven en verschilde die per perceel. Dit is voor het behoud van het gewenste beeld niet noodzakelijk en het beperkt onnodig in de mogelijkheden. Om de regelgeving te vereenvoudigen, te uniformeren en tegelijk de kwaliteit te waarborgen, is er binnen de Groene Kavels en Kavels (zoals deze gedefinieerd zijn in het visiedocument 'Groene Vingers' Laren) meer eenheid in de overgang tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' gezocht. De voorgevelgrens van het aangegeven bouwvlak bepaalt deze grens die wordt doorgetrokken tot aan de wederzijdse kavelgrenzen. Bij de kenmerkende getrapte rooilijn is de vertanding in stand gehouden. Bij de in het Visiedocument 'Groene Vingers' genoemde uitzonderingsgevallen (woningen in 2^e linie, getrapte voorgevelrooilijnen, woningen achter op kavel, woningen voor op kavel en woningen met afwijkende vormen en maten), is per geval bekeken op welke manier de overgang tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' wordt vormgegeven. Bij monumenten en beeldbepalende panden wordt de bestemmingsgrens vigerend overgenomen.

Verspringende rooilijn behouden

Om het voor Laren zo kenmerkende beeld van een verspringende rooilijn te waarborgen, wordt uitgegaan van de bestaande situatie waarbij de huidige gebouwen met de huidige oppervlakte en contouren, worden ingetekend op de verbeelding en als zodanig worden bestemd.

4.8 Ontwikkelingen

4.8.1 Co Bermanlaan

Voor de locatie van de voormalige melkfabriek aan de Co Bermanlaan, inclusief aangrenzende gronden, bestaat het voornemen om woningbouw te ontwikkelen. De gemeente heeft onlangs deze gronden aangekocht en heeft een stedenbouwkundig programma van eisen en een beeldkwaliteitplan op laten stellen (*Heren 5 architecten; 'Beeldkwaliteitplan Bermanpark', d.d. 1 november 2011*).

Het ontwerp voor deze locatie (zie figuur linkerpagina) voorziet in een drietal appartementenvilla's van elk drie woningen, die zich als typisch Larensch laten omschrijven. De doelgroep is de welvarende senior die een villa met tuin in het Gooi verlaat en op zoek is naar een appartement nabij het centrum. De villa's zijn als drie objecten geordend in een collectief aangelegd en onderhouden park. Elke woning bevindt zich op één bouwlaag. De maximale goot- en bouwhoogte van de villa's bedragen respectievelijk 7,5 en 11,5 meter, waarmee de gebouwen zich voegen in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Onder de drie blokken en het binnengebied bevindt zich een parkeergarage voor twee auto's per woning. De inrit van de ondergrondse garage bevindt zich

in de 2de linie. Dit betekent dat deze niet zichtbaar is als 'zwart gat' vanaf de straat. Deze nieuwe ontwikkeling wordt ontsloten vanaf een nieuwe aftakking van de rotonde in de Torenlaan. De ontsluitingsvariant wordt nog nader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat voorkomen moet worden dat de weg als sluiproute zal worden gebruikt. Er kan éénrichtingsverkeer worden ingesteld of er kan een 'knip' worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van het woningontwerp en het inrichtingsplan wordt de ontsluiting nader uitgewerkt. Wel dient de bestaande fiets en voetgangersroute gehandhaafd te worden.

In onderhavig bestemmingsplan is voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling een directe bouwtitel opgenomen middels de bestemming 'Wonen – Gestapeld'. In deze bestemming is een link gelegd naar het opgestelde Beeldkwaliteitplan, dat als toetsingskader dient voor het bouwplan en de aanleg van het collectieve park. Binnen de bouwvlakken die op de verbeelding zijn opgenomen voor de villa's mag maximaal 70% bebouwd worden. Dit geeft nog enigszins ruimte voor een efficiënte ontwikkeling. De haalbaarheid van het voorgenomen bouwplan vanuit het oogpunt van milieutechnische aspecten is reeds in paragraaf 3.9 aangetoond.

4.8.2 Lingskamp 51

Voor de gronden van de voormalige kwekerij aan de Lingskamp 51 is een uit te werken woonbestemming opgenomen (W-U). De plannen voor deze locatie zijn nog niet voldoende concreet uitgewerkt voor een directe bouwtitel, maar de gemeente heeft de intentie uitgesproken mee te willen werken aan een invulling van het perceel met ten hoogste 4 woningen.

4.9 Stedenbouwkundige beeldkwaliteit

In het kader van het behoud van de stedenbouwkundige beeldkwaliteit spelen de typerende verkavelingskenmerken van Laren een belangrijke rol (versprongen rooilijnen, getrapte rooilijn, woningen in de 2e linie, woningen achter op het perceel). Deze karakteristieke elementen dienen bij ontwikkelingen in het ruimtelijk beeld behouden te blijven.

Daarbij komt dat aan- en bijgebouwen achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te blijven om de voortuinzone vrij te houden van bebouwing ten behoeve van het groene profiel.

Dit is vertaald in de bijgebouwenregeling die is gebaseerd op de gemeentelijke standaard.

5. JURIDISCHE 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. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en in welke vorm er gebouwd mag worden.

5.1 Planvorm

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan, ten opzichte van de bestaande drie bestemmingsplannen die het vervangt. In de opzet wordt aangesloten bij de gemeentelijke structuurvisie en het visiedocument 'Groene Vingers' Laren.

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.

5.2 Juridische plantoelichting

Het bestemmingsplan 'Laren Noord' is opgezet volgens de Wet ruimtelijke ordening die vanaf 1 juli 2008 van kracht is. De opbouw van het bestemmingsplan is conform de SVBP2008 (Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De planregels (voorheen voorschriften) bij het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2, Bestemmingen zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen opgenomen (artikel 3 tot en met 27). Hoofdstuk 3, Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 28 tot en met 33). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregel opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 34 en 35). Daarnaast is in bijlage 1 de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

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.

Wijze van meten

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.

5.2.2 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden

De engrestanten die in het plangebied zijn te vinden, spelen een grote rol in de groene beleving van Laren. Deze open, van oorsprong agrarische gebieden in de bosrijke omgeving hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen. Binnen deze bestemming wordt het behoud en herstel van de landschappelijke waarden middels agrarisch gebruik beoogd. Ter bescherming van het open karakter van deze gronden is bebouwing slechts in zeer beperkte mate en onder strikte voorwaarden toegestaan. Daarnaast is aan de bestemming een streng omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, waarmee onder andere het beplanten met houtige gewassen als bomen en struiken wordt gereguleerd.

Bedrijf

De bestaande bedrijfspercelen in het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Gezien de ligging in een woongebied, zijn conform geldende rechten uitsluitend bedrijven van categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de regels gevoegd. De nutsvoorzieningen zijn specifiek aangeduid, evenals het aanwezige tuincentrum. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is binnen deze bestemming een bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 600 m³.

Bedrijf – Gasontvangsstation

Ten behoeve van het gasontvangsstation aan de Leemzeulder is de specifieke bestemming 'Bedrijf – Gasontvangsstation' opgenomen

Bos

In het plangebied zijn diverse beeldbepalende bosstructuren en houtopstanden aanwezig. Deze - deels particuliere - gronden hebben de bestemming 'Bos' gekregen. Binnen deze bestemming is bouwen niet toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter. Daarnaast is aan deze bestemming een streng omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, waarmee onder andere het vellen of rooien van houtopstanden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt gekoppeld. Hierbij dient advies te worden ingewonnen bij een landschapsarchitect, indien sprake is van een woning op hetzelfde perceel (particuliere gronden).

Dienstverlening

Voor het perceel op de hoek Torenlaan - Veldweg is de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen, ten behoeve van de hier aanwezige stomerij. Wonen op de verdieping wordt hier, conform geldende rechten, toegestaan.

Groen

Het ruime en groene straatprofiel, dat bijna in heel Laren terug te vinden is, is kenmerkend voor het groene beeld van het plangebied. De beeldbepalende bermen en het overige aanwezige beeldbepalende openbaar groen zijn bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens voet- en fietspaden en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen toegestaan. Als bebouwing zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie aan de Co Bremanlaan is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, middels welke de groenbestemming gewijzigd kan worden in de woon- danwel tuinbestemming ten behoeve van verkoop van stroken grond aan de eigenaren van belendende percelen.

Kantoor

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren met bijbehorende voorzieningen, erven en terreinen. De bouw mogelijkheden zijn grotendeels middels aanduidingen op de verbeelding weergegeven.

Maatschappelijk

Gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals het kerkgebouw aan de Kerklaan, de aanwezige scholen en Juliana-Oord zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. De regeling binnen deze bestemming is primair afgestemd op de aanwezige functie en bebouwing. Voor zover ruimtelijk passend, kan binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden. Per bouwperceel is

één dienstwoning toegestaan, met uitzondering van het terrein van Juliana-Oord, waar conform geldende rechten twee dienstwoningen zijn toegestaan.

Natuur

Het (historische) landgoed Raboes in het noorden van het plangebied heeft, gezien haar bijzondere beplantingskarakter met een hoge ecologische, natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde, de bestemming 'Natuur' gekregen. De landgoedwoning van landgoed Raboes is middels een aanduiding 'wonen' op de verbeelding weergegeven. De bebouwing is verder gelimiteerd tot de bestaande bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook aan de bestemming 'Natuur' is een streng omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, waarmee onder andere het vellen of rooien van houtopstanden en het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen en paden wordt gereguleerd. Hierbij dient advies te worden ingewonnen bij een landschapsarchitect.

Natuur - Landgoed

Gezien haar monumentale status als 'complex historische buitenplaats' heeft het landgoed Larenberg de specifieke maatbestemming 'Natuur - Landgoed' gekregen. Het landhuis van landgoed Larenberg heeft, gezien de bijzondere status van dit landgoed de aanduiding 'gemengd' gekregen. Hierdoor zijn in het hoofdgebouw naast woningen ook hoogwaardige kantoren in de administratieve, zakelijke en financiële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen inzake welzijn en volksgezondheid toegestaan. Grootschalige parkeervoorzieningen ten behoeve van deze functies zijn echter niet toegestaan, aangezien daardoor de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied te zeer worden aangetast. In het koetshuis zijn een tweetal wooneenheden toegestaan. Daarnaast is op de locatie van de bestaande verwarmde kas en voormalige paardenstal een kwekerij met tuinmanswoning toegestaan. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn verder beperkt tot de bestaande bebouwing. Aan deze bestemming is een streng omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, waarmee onder andere het vellen of rooien van houtopstanden en het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen en paden wordt gereguleerd. Hierbij dient advies te worden ingewonnen bij een landschapsarchitect.

Recreatie

Ten behoeve van de in het plangebied aanwezige volkstuinen en het scouting-terrein is de bestemming 'Recreatie' opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn primair afgestemd op de aanwezige bebouwing. Voor de volkstuinen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Agrarisch met waarden', waardoor deze na beëindiging van de volkstuinactiviteiten weer aan de oorspronkelijke engstructuur toegewezen kunnen worden.

Sport

Sportcentrum De Biezem, het complex van de hockeyclub Laren en de tennisbanen van de LLTC zijn bestemd tot 'Sport'. Binnen deze bestemming zijn naast de bestaande sportvoorzieningen eveneens ondergeschikte horeca en detailhandel mogelijk, alsmede kinder- en naschoolse-opvang en evenementen. De bebouwingsmogelijkheden zijn ook hier primair gericht op de aanwezige bebouwing. Per bouwperceel is ten hoogste één dienstwoning toegestaan. Ook binnen de bestemming 'Sport' is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden opgenomen, waarmee onder andere het beplanten met bomen en struiken en het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen en paden aan een omgevingsvergunning

voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt gekoppeld.

Tuin

Tuinen (en dan met name voortuinen) spelen een belangrijke rol in het groene karakter van Laren. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn dan ook behoudens erkers en uitbouwen van beperkte omvang geen gebouwen toegestaan. De bestemming 'Tuin' is gelegd op alle voortuinen en op gronden die conform geldende plannen eveneens bebouwingsvrij dienden te blijven. Binnen deze bestemming zijn in- en uitritten en parkeervoorzieningen (mits gelegen achter de voorgevelrooilijn) toegestaan.

Verkeer

De hoofdwegen in het plangebied, met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast wegen onder meer fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen binnen het plangebied, met hoofdzakelijk een verblijfs-functie, hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming liggen ook landschappelijk waardevolle onverharde wegen, die middels een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven. Aan deze aanduiding is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, teneinde de specifieke waarden van deze onverharde wegen te beschermen. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

De gronden binnen de bestemming 'Water' zijn bestemd voor de waterhuis-houding, waterlopen en waterberging, met bijbehorende bermen, groenvoor-zieningen en kunstwerken.

Wonen

Wonen is de functie die verreweg het meeste binnen het plangebied voorkomt. De bestaande woningen zijn bestemd tot 'Wonen', waarbij per woning of blok van woningen een bouwvlak op de verbeelding is weergegeven. Hierbinnen mag het hoofdgebouw op de middels een aanduiding weergegeven bouwwijze worden gebouwd. Goot- en bouwhoogtes van de woningen zijn op de verbeelding weergegeven.

Middels een afwijkingsbevoegdheid is het toegestaan het bouwvlak te verplaatsen, mits deze niet vergroot wordt en aan bepaalde voorwaarden ten aanzien van de positionering ten opzichte van aangrenzende percelen voldoet. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen met 1 meter te verhogen tot maximaal 10 meter.

Buiten het bouwvlak mag erfbebouwing gebouwd worden, in oppervlakte variërend van maximaal 50 m² bij kleine percelen tot maximaal 100 m² bij erven groter dan 100 m². Zwembaden zijn slechts middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan.

Onder zekere voorwaarden zijn er binnen de bestemming 'Wonen' mogelijkheden

voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf en voor mantelzorg. De hondenschool aan de Eemnesserweg heeft een specifieke aanduiding gekregen.

Wonen – Gestapeld

Voor de gronden van de voormalige melkfabriek inclusief aangrenzend bedrijfsgebouw is de bestemming 'Wonen - Gestapeld' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn drie appartementenvilla's mogelijk gemaakt conform de criteria die zijn vastgelegd in het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Bermanpark. Binnen deze bestemming is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Wonen – Uit te werken

Voor de gronden van de voormalige kwekerij aan de Lingenskamp 51 is de bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen. Ook binnen deze bestemming zijn uitwerkingsregels opgenomen. Binnen de kaders van deze uitwerkingsregels dienen burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vast te stellen, teneinde woningbouw op dit perceel mogelijk te maken, indien de planvorming voldoende concreet is.

Leiding - Gas

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is opgenomen ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de ter plaatse aanwezige gastransportleiding. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de gasleiding worden opgericht.

Waarde – Archeologie hoge verwachting

Ter bescherming en veiligstelling van mogelijke archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen. Voor het realiseren van bouwwerken groter dan 200 m² of een bodemverstoring dieper dan 30 cm dient middels een onderzoek de daadwerkelijke archeologische waarde van de locatie te zijn onderzocht en deze, indien aanwezig, niet door de bouwactiviteiten te worden geschaad. Voorts is een aantal werken of werkzaamheden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden. Geen omgevingsvergunning is vereist indien door archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Waarde - Cultuurhistorie 1

Ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle engen en de randzones rond deze engen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' opgenomen voor alle engrestanten en de beschermende zones van 15 meter rondom de engen. Alle activiteiten die in deze zone plaatsvinden zijn van grote invloed op de beleving van de eng en zijn daarom gebonden aan strenge regels. Zo zijn op deze gronden geen gebouwen of overkappingen toegestaan met uitzondering van de bestaande, mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 1 meter hoog zijn en is er een omgevingsvergunning nodig voor het vellen of rooien van houtopstanden. Hierbij dient advies te worden ingewonnen bij een landschapsarchitect.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de zone van 15 meter onder voorwaarden te verkleinen, mits de oppervlakte van de dubbelbestemming per bouwperceel met niet meer dan 50% afneemt.

Waarde - Cultuurhistorie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' is opgenomen ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle historische landgoederen met bijbehorende structuren en elementen binnen het plangebied. Er is op deze gronden een omgevingsvergunning vereist voor het vellen of rooien van houtopstanden. Hierbij dient advies te worden ingewonnen bij een landschapsarchitect en een architectuur- en tuinhistoricus.

Waarde - Geomorfologie

Ter bescherming en instandhouding van het aardkundig monument is onder de dubbelbestemming 'Waarde - Geomorfologie' een omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Conform de Provinciale Milieuverordening is bepaald dat op onbebouwde percelen een omgevingsvergunning benodigd is voor bodemroerende werken of werkzaamheden.

Waarde - Landschap

Voor de waardevolle bospercelen en de hieraan grenzende zij- en achtertuinen en erven is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden te beschermen. Bepaald is dat bij gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid op deze gronden, advies dient te worden ingewonnen bij een landschapsarchitect. Dit geldt dus niet voor bouw mogelijkheden die met recht zijn toegestaan. Middels het omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden binnen de bestemming 'Bos' is reeds het vellen of rooien van houtopstanden binnen de waardevolle bospercelen en –structuren aan regels gebonden.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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 meegeteld mogen worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor bestaande, afwijkende maten van bouwwerken. Tevens is in dit artikel een bepaling opgenomen ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen, tot een maximum van 1,5 meter. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van beeldbepalende panden (aangeduid als 'karakteristiek') en ten aanzien van ondergronds bouwen. Tot slot zijn in dit artikel de voorschriften van de Bouwverordening, behoudens enkele uitzonderingen, buiten toepassing verklaard en zijn beschermende bepalingen opgenomen ten behoeve van beeldbepalende panden.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling zijn een aantal vormen van strijdig gebruik opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om in bijzondere gevallen bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepalingen wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven de in het plan opgenomen bestemmingen in geringe mate te wijzigen, indien dit van belang is voor een betere realisering of in verband met een afwijkende toestand van het terrein. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders op basis van dit artikel het plan wijzigen ten behoeve van nieuw aangewezen monumenten of beeldbepalende panden.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregelsOvergangsregels

In deze bepaling wordt inhoud gegeven aan het overgangsrecht betreffende bouwwerken en het gebruik, met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

5.2.5 Staat van bedrijfsactiviteiten

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is gevoegd, is opgesomd welke bedrijfstypen binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn toegestaan. Bij de indeling van de bedrijfstypen is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. De afstanden in de tabellen zijn ontleend aan de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (juni 2009). Conform deze publicatie is gekozen voor een indeling in de toelaatbare milieucategorieën 1 en 2.

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen houden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.
- De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

In de Staat voor bedrijventerreinen komen de afstanden 10 m, 30 m, 50 m en 100 m voor. Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C (van continu) opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau.

De afstand voor het gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip 'externe veiligheid'.

In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de Staat opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied gelegen percelen voorzien van een passende bestemming, conform de in de regels gehanteerde indeling. Daarnaast zijn middels dubbelbestemmingen de zones weergegeven waarbinnen een bijzondere beschermingsregeling geldt. De aanduidingen tenslotte geven, daar waar noodzakelijk, een specifieke bepaling per bouwperceel weer. In de regels worden, zoals bovenstaand toegelicht, bestemmingen, dubbelbestemming en aanduidingen van een juridische bepaling voorzien.

5.4 Handhaving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden maar ook door middel van heldere regels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid.

Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van de hieraan voorafgaande bestemmingsplannen voor het plangebied van Laren Noord, een belangrijke onderlegger geweest voor dit bestemmingsplan.

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In onderhavig bestemmingsplan wordt met name de bestaande legale situatie vastgelegd en worden gewenste kleinschalige ontwikkelingen in het gebied mogelijk gemaakt (particuliere initiatieven).

In het plan wordt een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van 'het ambtelijk apparaat' voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan wordt voor dit bestemmingsplan niet nodig geacht. Het bestemmingsplan staat geen grootschalige ontwikkeling bij recht toe, waarbij door de gemeente kosten gemaakt moeten worden. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen of via een planherziening gerealiseerd kunnen worden. Voor deze afzonderlijke procedures kunnen de kosten via leges of private overeenkomsten worden verhaald. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting. Het plan wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

Planschade

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend plan waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Daarnaast worden er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen planschade te verwachten als gevolg van onderhavig bestemmingsplan.

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 4 oktober 2010 door burgemeester en wethouders van Laren kennis gegeven dat zij een bestemmingsplan voorbereiden ter vervanging van de vigerende bestemmingsplannen die op het plangebied Laren Noord van toepassing zijn, te noemen; "Zwarte Berg" (juni 1977), "De Kolonie" (november 1984), "De Omloop" (maart 1988) en een deel (terrein Schoolpad) van het bestemmingsplan "Invulgebiedjes" (1 maart 1982).

Op grond van artikel 1.3.1, lid 2 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse bestuursorganen toegezonden. Er zijn gedurende de periode van vooroverleg reacties ontvangen van de volgende instanties:

- VROM-inspectie;
- Provincie Noord-Holland;
- Cultureel Erfgoed Noord-Holland;
- Waternet;
- NV Nederlandse Gasunie;
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
- Goois Natuurreservaat;
- Landgoed Larenberg.

De vooroverlegreacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de 'Nota beantwoording vooroverleg en inspraak', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

7.2 Resultaten terinzagelegging (inspraak)

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 11 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie kenbaar te maken. Op 27 oktober 2010 is tevens een informatieavond in het gemeentehuis van Laren. Tijdens deze inspraakavond is een ieder in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen.

De gemeente heeft binnen de inzage termijn 58 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de 'Nota beantwoording vooroverleg en inspraak', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

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, mei 1998
 4. Gemeente Laren: Verkeersveiligheidsplan, 1996
 5. Gemeente Laren: Volkshuisvestingsnota, 2002
 6. OD205 stedenbouw onderzoek en landschap bv: Visiedocument 'Groene Vingers' Laren, 28 april 2010
 7. Provincie Noord-Holland: Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland, september 2006, Haarlem
 8. Provincie Noord-Holland: Cultuurhistorische regioprofielen, november 2003, Haarlem
 9. Provincie Noord-Holland: Cultuurhistorische Waardenkaart, Haarlem
 10. Provincie Noord-Holland: Landschapskatern Noord-Holland; het provinciaal landschapsbeleid in hoofdlijnen, mei 2001, Haarlem
 11. Provincie Noord-Holland: Door Mensen Gemaakt; Cultuurhistorische Waarden in Noord-Holland, juni 2002, Haarlem
 12. Provincie Noord-Holland: Streekplan Noord-Holland zuid, 17 februari 2003
 13. Rust, W.J.: De Gooische Dorpen; Heemschutserie deel 26, 1946, Amsterdam
 14. VROM, Ministerie van: Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen, 2008, Den Haag
 15. VROM, LNV, VenW en EZ, Ministerie van: Nota Ruimte; Ruimte voor Ontwikkeling - deel 4; tekst na parlementaire instemming, 17 januari 2006
- I Stichting Matrijs; Historisch-Geografisch Tijdschrift, 22e jaargang nr 1, 2004, Utrecht

BIJLAGE 1

Nota beantwoording vooroverleg en inspraak

Bestemmingsplan Laren-Noord

Gemeente Laren

Nota van inspraak en overleg

BEL Combinatie
Afdeling Ruimte en Welzijn
Team Ruimte, april 2011



INHOUD

Inleiding	3
Deel A: Verslag inloop-/inspraakavond d.d. 27-10-2010.....	4
Deel B: Inspraak.....	7
Inspraakreactie 1.....	8
Inspraakreactie 2.....	9
Inspraakreactie 3.....	10
Inspraakreactie 4.....	11
Inspraakreactie 5.....	12
Inspraakreactie 6.....	13
Inspraakreactie 7.....	14
Inspraakreactie 8.....	16
Inspraakreactie 9.....	17
Inspraakreactie 10.....	18
Inspraakreactie 11.....	19
Inspraakreactie 12.....	20
Inspraakreactie 13.....	21
Inspraakreactie 14.....	22
Inspraakreactie 15.....	23
Inspraakreactie 16.....	24
Inspraakreactie 17.....	25
Inspraakreactie 18.....	26
Inspraakreactie 19.....	27
Inspraakreactie 20.....	28
Inspraakreactie 21.....	29
Inspraakreactie 22.....	30
Inspraakreactie 23.....	31
Inspraakreactie 24.....	32
Inspraakreactie 25.....	33
Inspraakreactie 26.....	34
Inspraakreactie 27.....	35
Inspraakreactie 28.....	36
Inspraakreactie 29.....	37
Inspraakreactie 30.....	38
Inspraakreactie 31.....	39
Inspraakreactie 32.....	40
Inspraakreactie 33.....	41
Inspraakreactie 34.....	42
Inspraakreactie 35.....	43
Inspraakreactie 36.....	44
Inspraakreactie 37.....	45
Inspraakreactie 38.....	46
Inspraakreactie 39.....	47
Inspraakreactie 40.....	48
Inspraakreactie 41.....	49
Inspraakreactie 42.....	50
Deel C: Overleg ex art. 3.1.1 Bro.....	51

Inleiding

Het bestemmingsplan Laren-Noord is voor de gemeente Laren op gebruikelijke wijze in de inspraak gebracht, zoals voorgeschreven in de gemeentelijke inspraakverordening. In verband met de inspraak heeft het plan zes weken ter inzage gelegen van 11 oktober 2010 tot en met 22 november 2010. In die periode hebben belanghebbenden en belangstellenden schriftelijk een inspraakreactie kunnen geven. Daarnaast is op 27 oktober 2010 een inspraakavond georganiseerd. Tijdens deze avond waren inspraakformulieren beschikbaar die ter plekke konden worden ingevuld en ingediend. Er zijn 42 inspraakreacties ontvangen.

Tegelijkertijd met de inspraak heeft het in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde vooroverleg. Diverse instanties met belangen in het plangebied zijn benaderd met het verzoek te adviseren over het voorontwerp-bestemmingsplan. Van de benaderde instanties hebben 8 instanties gereageerd.

Indeling van deze nota

Deel A is het verslag van de inspraakavond. Deel B is een samenvatting van alle ingediende inspraakreacties (mondeling en schriftelijk), waarop direct aansluitend (cursief weergegeven) de gemeentelijke reactie wordt gegeven. Elke reactie wordt afgesloten met een conclusie. In deel C wordt ingegaan op de reacties van de overlegpartners. Deel D tenslotte is een overzicht van de wijzigingsvoorstellen in het bestemmingsplan sinds de tervisielegging voor de inspraak. Het betreft wijzigingsvoorstellen naar aanleiding van inspraak en overleg en er zijn ambtshalve wijzigingsvoorstellen.

Deel A: Verslag inloop-/inspraakavond d.d. 27-10-2010

AANWEZIG: ZIE BIJGEVOEGDE PRESENTIELIJST

1. Welkom

Wethouder Evert de Jong opent om 20.05 uur de informatieavond en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Er zijn geen opmerkingen over de agenda en de wethouder stelt Eric Hofstede en Arjan Stam van het stedenbouwkundigbureau OD205 voor, alsmede de aanwezige ambtenaren, Eveline Engels, Karina de Graaf en Willem-Hendrik Renger.

2. Presentatie stedenbouwkundigbureau

De heer Eric Hofstede geeft een presentatie namens OD205 een presentatie over de opzet van het bestemmingsplan en de uitgangspunten.

Hij geeft een historische schets van de ontwikkeling van Laren en over de zorgvuldige opbouw van de groenstructuur in Laren.

Daarnaast geeft hij aan dat de vigerende bestemmingsplannen "De Kolonie", "De omloop", "Zwarte Berg" en "Invulgebiedjes" oude plannen zijn die dateren uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Volgens de Wet ruimtelijke ordening, moet een bestemmingsplan na tien jaar worden herzien. Daarnaast geeft Eric Hofstede een toelichting op het beleidsvisiedocument 'Groene Vingers'.

Groene Vingers staat aan de basis van het nu in voorontwerp zijnde bestemmingsplan 'Laren Noord', maar zal bij de herziening van alle andere bestemmingsplannen in Laren ook als basis dienen. Hij vertelt over de opzet van 'Groene Vingers' en de doorwerking daarvan in het voorontwerp bestemmingsplan.

Wethouder De Jong stelt aan het einde van de presentatie van Eric van Hofstede de vraag waarom wat voorheen in de bestemming "Erf" was opgenomen nu niet meer in die bestemming is terug te vinden maar nu is opgenomen in de bestemming "Wonen". Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de wetgever niet alleen beoogd het aantal bestemmingsplannen te reduceren, maar ook om het aantal bestemmingen terug te dringen.

3. Toelichting op de verdere procedure

Mevrouw Eveline Engels geeft namens de gemeente Laren een toelichting op het verdere verloop van de procedure. Mevrouw Engels vertelt dat het voorontwerp bestemmingsplan Laren Noord nu ter inzage ligt. Deze periode is vooral bedoeld voor belanghebbenden om te controleren of de zaken zoals die nu op de verbeelding zijn weergegeven, kloppen met de daadwerkelijke situatie ter plaatse. Daarnaast geven de wettelijke overlegpartners hun advies over het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan "Laren Noord" en dat in het kader hiervan ook de familie Asch van Wijck gevraagd is advies uit te brengen over de bestemmingsregel "Natuur-Landgoed" en de definitieve invulling van de aanduiding "zichtlijnen". Daarnaast is ook het Goois Natuurreservaat (GNR) gevraagd advies te geven.

Na het voorontwerp bestemmingsplan zal het college alle inspraakreacties beoordelen en meewegen naar het ontwerp bestemmingsplan.

Als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat, bestaat er voor een ieder de gelegenheid een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Na deze termijn zal de gemeenteraad het bestemmingsplan Laren Noord vaststellen al dan niet gewijzigd. Na vaststelling staat er nog beroep open bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voor het indienen van beroep bij de Raad van State, is het noodzakelijk dat men in de fase van het ontwerp een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Alleen belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend, kunnen in beroep gaan tegen de wijzigingen die zijn vastgesteld ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

De heer Schut, wonende aan de Co Bremanlaan stelt een vraag over de bestemmingsregeling van het perceel aan de Torenlaan nummer 64. Volgens de inspreker is er op de Torenlaan 64 sprake van een onrechtmatige situatie en hij vraagt wat de belangenafweging is geweest om de huidige situatie te bestemmen zoals die nu is bestemd.

Mevrouw Engels geeft aan dat het perceel bestemd is conform het feitelijk gebruik en dat in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

De heer Van den Brink geeft aan dat niet alle huizen en bijgebouwen correct zijn weergegeven op de verbeelding. De heer Hofstede van het stedenbouwkundig adviesbureau merkt hierover op dat voorafgaande aan de opstelling van het plan een veldonderzoek heeft plaatsgevonden, maar dat de veldonderzoekers niet bij individuele burgers op het perceel is geweest om daar de stand van zaken op te nemen. Verder merkt hij daarover op dat niet alle bijgebouwen zijn ingetekend op de GBKN ondergrond kaart en de plattegronden van het kadaster. Het verzoek van de gemeente is om deze fase van inspraak op het voorontwerp zoveel mogelijk te gebruiken om situaties die niet correct zijn weergegeven te melden in een inspraakreactie bij de gemeente.

Een van de aanwezigen is van mening dat de verschillende bestemmingsplannen die nu worden samengevoegd, namelijk de bestemmingsplannen van "De Kolonie", "Zwarte Berg" en "De Omloop" niet bij elkaar passen. De heer Timmerman merkt hierover nog op dat indertijd bij het opstellen van het bestemmingsplan "De Kolonie" gekozen is om een apart bestemmingsplan op te stellen, juist om daarmee het specifieke karakter van het plangebied van "De Kolonie" te benadrukken. Mevrouw Engels geeft aan dat als men van mening is dat voor het plangebied van De Kolonie een apart bestemmingsplan gemaakt moet worden, dat men dit vooral ook moet aangeven in de inspraakreacties.

Mevrouw Engels en de heer Hofstede merken nog wel op dat de wetgever met de herziening van de Wet ruimtelijke ordening heeft beoogd te komen tot een reductie van het aantal bestemmingsplannen. Mevrouw Engels merkt nog op dat de heer Timmerman in een inspraakreactie zijn visie kan inbrengen.

De heer Timmerman merkt verder nog op dat er dan door de gemeente en het stedenbouwkundig bureau gesteld wordt dat het plan conserverend van karakter is, maar dat er toch wel veel mogelijkheden tot ontheffing zijn en dat die mogelijkheden tot het verlenen van ontheffing afbreuk kunnen doen aan dat conserverend karakter. Mevrouw Engels en de heer Hofstede zijn echter van mening dat het aantal mogelijkheden voor ontheffing beperkt zijn en dat het karakter van Laren behouden blijft.

De heer Timmerman merkt nog op dat op de sheet die de heer Hofstede toonde van de ligging van de verschillende gebieden, het perceel aan de Tafelbergweg-Legrasweg (E274) de bestemming Bos te zien zou zijn. De heer Hofstede merkt hierover op dat in zijn presentatie per abuis de verkeerde dia is opgenomen. Mevrouw Engels vult aan dat het betreffende perceel in het voorontwerp bestemmingsplan de dubbelbestemming "Agrarisch met Waarde-Waarde-Cultuurhistorie 1", codering "AW-CR1" artikel 3 respectievelijk artikel 21 van de regels.

Een van de aanwezigen stelt aan de heer Hofstede de vraag wat nu de grote veranderingen zijn als het bestemmingsplan Laren Noord wordt vergeleken met de drie vigerende bestemmingsplannen.

De heer Hofstede geeft de volgende grote veranderingen aan:

- Een regeling voor de bijgebouwen voor het hele plangebied, inhoudende dat bij erven kleiner dan 100 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen per bouwperceel ten hoogste 50 m² bedragen;
- Waar nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt en er sprake is van de kap van bomen, is het verplicht een landschapsarchitect in te schakelen;
- De bestemming "Erf" is geheel opgenomen binnen de woonbestemming, dat betekent dat de bestemming "Erf" is opgenomen binnen de bestemming "Wonen" en ook de 'gele' codering heeft.

De heer Van Garderen vraagt of de groen bestemming die de 'bijtuin' heeft in het nieuwe bestemmingsplan ook de bestemming "Groen" krijgt. Mevrouw De Graaf geeft aan dat wat nu groen is, in het nieuwe bestemmingsplan ook groen zal blijven.

Mevrouw Engels geeft voor de volledigheid wel aan dat het gebouw aan de Co Bremanlaan dat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" had is

wegbestemd ten kosten van de bestemming “Wonen-uit te werken”. Het betreffende pand is inmiddels gesloopt en op termijn zullen hier woningen komen te staan.

Een van de aanwezigen stelt de vraag of het beschermde dorpsgezicht terugkomt in het voorontwerp bestemmingsplan “Laren Noord”. Mevrouw Engels geeft aan dat het beschermd dorpsgezicht buiten de plangrens ligt.

Daarnaast stelt een van de aanwezigen de vraag of de beeldbepalende panden op de verbeelding zijn opgenomen. Op de verbeelding zijn geen beeldbepalende panden opgenomen, voor de beeldbepalende panden is een aparte procedure opgenomen. Mevrouw De Graaf geeft aan dat het een optie is om een lijst met beeldbepalende panden als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

4.Mogelijkheid tot indienen van een mondelinge inspraakreactie

Geen van de aanwezigen dient een mondelinge inspraakreactie in.

5.Afsluiting

Om 21.45 sluit wethouder Evert de Jong de informatieavond af.

Deel B: Inspraak

Er zijn inspraakreacties ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				

Inspraakreactie 1.

Handhaving bosbestemming

Reactie namens groep bewoners van de Co Bremanlaan en Harmen Vosweg ten aanzien van de planologische wijziging die in het voorontwerp plaats vond op het perceel Torenlaan 64. Het bestemmingsplan zou conserverend worden opgesteld, maar de nu geldende bosbestemming wordt herbestemd tot tuin. Men vraagt inzicht in de belangenafweging gelet op het visiedocument 'Groene Vingers.' De indiener wil weten of deze visie, samen met de afwegingen uit het verleden namelijk het tegengaan van verstening en de aansluiting op het aangrenzende gebied van het Gooische Natuurreservaat, nog steeds relevant zijn.

Reactie:

Na een jarenlange strijd met de bewoner van Torenlaan 64 aangaande het wel of niet respecteren van het aanwezig zijn van een tuin is gekozen voor een planologische optie die voor zowel de bewoners aan de Co Bremanlaan als de bewoner van Torenlaan 64 de beste optie lijkt te zijn.

Door een strook Bos te behouden waardoor het zich op Torenlaan 64 wordt weggenomen en de privacy aan beide kanten gewaarborgd is, en door het bestemmen van een gedeelte van het perceel tot Tuin zodat de bewoner meer gebruik kan maken van zijn perceel (vermeerdering woongenot) heeft het college naar beide partijen een stap willen zetten.

Inspraakreactie 2.

Bezwaar nieuwe bestemming plankaart

Indienen van een bezwaar tegen nieuwe bestemming plankaart jagersweg 29. Sectie F nummer 1921 en 1922 betreft op de nieuwe plankaart openbaar groen, volgens zienswijze is niet de gemeente eigenaar maar de bewoners van perceel sectie F, nummer 722.

Reactie:

Naar aanleiding van deze reactie is de plankaart aangepast.

Inspraakreactie 3.

Behoud bosperceel

Indiener wijst op behoud van bestemmingen 'bos' in het huidige bestemmingsplan, specifiek met betrekking tot perceel Legras/tafelbergweg. Dit perceel heeft in het voorontwerp de bestemming AW1 en men wijst op raadsbesluit van juli 2009, waarmee een voorbereidingsbesluit werd genomen ter voorbereiding van de bestemming 'bos' op betreffend perceel.

Reactie:

Ook mede naar aanleiding van het advies van het Gooisch Natuurreservaat Laren is de bestemming van dit perceel in het ontwerp weer aangepast. De ontwerpbestemming is de bestemming "Bos".

Inspraakreactie 4.

Verkeerde afbeelding woning

In het voorontwerp staat de woning op perceel 670 verkeerd afgebeeld, want sinds 2004 staat er een nieuwe woning met goothoogte 3 meter en nokhoogte 6 meter.

Reactie

De bestemmingsplanverbeelding is aangepast aan deze inspraakreactie.

Inspraakreactie 5.

Behoud bosgebieden

Indiener wil voorkomen dat ontheffingen plaatsvinden voor bouwen op eng-restanten, waarbij er een duidelijke scheidslijn bestaat tussen 'bos' en 'tuin'. Deze overgangsgebieden dienen beschermd te worden in het bestemmingsplan vanwege onderdeel ecologische hoofdstructuur en de waarde voor de toekomst.

Reactie

De afwijking om van de bestemming "Bos" af te wijken t.b.v. het realiseren van een tuin is verwijderd uit het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6.

- Hoe is het mogelijk dat bij de balie niemand op de hoogte is van het visiedocument Groene Vingers?
- Plankaart omvat veel slordigheden doordat perceelsgrenzen en bijgebouwen ontbreken. Hoe kunnen ambtenaren werken met een gebrekkige kaart hun werk doen?
- De indiener wil weten of de stacaravan (Noolseweg 21) op de plankaart klopt, want de brandweer heeft in 2009 aangegeven dat deze moest worden verwijderd.
- Indiener wil weten hoe het besluit genomen is over het stuk bos tussen de Tafelberg en de Legrasweg?
- Ook wil indiener weten waarom de monumentale status van het laantje tussen Tafelbergweg 32 en 34 niet meer terug te vinden is.
- Indiener kan nergens terug vinden dat er afstemming heeft plaats gevonden met Blaricum.
- Volgens indiener werden de inwoners van Blaricum vaak en veelvuldig bij het proces betrokken. Indiener voelt zich in dit traject niet serieus genomen.
- Als bebouwing wordt toegestaan op het perceel hoek Tafelbergweg/Legrasweg zal indiener planschade claimen.

Reactie

- Deze vraag wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Perceelsgrenzen worden nooit aangegeven op een bestemmingsplankaart. Eigendommen fluctueren vaker dan een bestemmingsplankaart aangepast kan worden. De wetgever heeft ervoor gekozen om de GBKN-kaart als ondergrond te nemen. Overigens worden bijgebouwen hier niet altijd op aangegeven. Voor de ontbrekende bijgebouwen is in het bestemmingsplan een bestaande maten-regeling opgenomen.
- Een stacaravan is een bijgebouw. Volgens de GBKN-kaart is dit ook als zodanig geregistreerd. Alle op de kaart aangegeven bijgebouwen zijn gesitueerd binnen de bestemming "Wonen" en derhalve binnen het "goede" gedeelte van het perceel gevestigd. Het is aan ieders verantwoordelijkheid gelegen in welke staat een bijgebouw zich bevindt.
- De bestemming van het perceel hoek Tafelbergweg/Legrasweg is n.a.v. een advies van het Gooisch Natuurreservaat weer gewijzigd in een "Bos" bestemming.
- Het laantje heeft inderdaad de bestemming E(z) in het bestemmingsplan "De Kolonie" en staat voor Erf Zonder bebouwing. De bescherming van de aanduiding is opgenomen in art. 14 lid 3 van voornoemd bestemmingsplan en houdt in dat op dit gedeelte van de erfbestemming niet gebouwd mag worden. In het nieuwe bestemmingsplan heeft dit laantje de bestemming Tuin. Deze bestemming biedt dezelfde bescherming als de bestemming E(z).
- Betreffende percelen die zowel in Blaricum als Laren gelegen zijn, worden voor het Larense gedeelte geregeld met het bestemmingsplan Laren-Noord en voor het Blaricumse gedeelte met het Blaricumse vigerende bestemmingsplan.
- Tijdens de voorontwerpfase vond een inspraak- en informatieavond plaats. Dit wordt wederom herhaald tijdens de ontwerpfase. Dit komt overeen met hetgeen voor Blaricumse bestemmingsplannen wordt geregeld.
- Bebouwing wordt door het bestemmingsplan Laren-Noord uitgesloten op het perceel hoek Tafelbergweg/Legrasweg.

Inspraakreactie 7.

Algemene reactie voorontwerp

1. Vanwege de specifieke karakter van het plangebied van bestemmingsplan "De Kolonie" is indiener van mening dat een apart bestemmingsplan moet worden opgesteld t.b.v. voornoemd plangebied.
2. De kolonie grenst aan en loopt door tot in Blaricum. Indiener mist de afstemming met Blaricum.
3. Er is nooit een informatieavond geweest over het concept-voorontwerp bestemmingsplan en dit heeft ook nooit ter inzage gelegen. Dit is misleidende voorlichting aan de raad.
4. Conserverend bestemmen is het uitgangspunt. Door te veel ontheffingsmogelijkheden wordt het plan te flexibel en dat is niet wat de raad wil.
5. Waarom ontbreekt het beschermd dorpsgezicht? Waarom een aparte procedure voor beeldbepalende panden? Geen dubbelbestemmingen meer, dat levert onduidelijkheid op.
6. Voorlichting aan de burgers is onzorgvuldig. Indiener vraagt zich af waarom de burgers niet vaker geïnformeerd worden. In de publicatie voor de info-avond (voorontwerpbestemmingsplan) werd een verkeerde datum genoemd. Dit ondermijnt het geloof in het bestuur.

Specifieke reactie de Kolonie

1. Verkeerd bijgebouw Koloniepadij 15/perceel E 280.
2. geen bijgebouwen op perceel 1079, Tafelbergweg 38
3. Bestemming beschermd dorpsgezicht Lindenlaan ontbreekt.
4. Wat betekent de bestemming sba/gmo bij Tafelbergweg 32?
5. Breng de bosbestemming weer terug op het perceel hoek Tafelbergweg/Legrasweg.
6. Geef het gehele perceel naast Noolseweg 40 weer een bosbestemming en laat alleen bouwen binnen de huidige bouwvlek.

Reactie

Algemene reactie voorontwerp

Ad. 1

De gedachte achter de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is om het bestemmingsplannenbestand (dat vaak te omvangrijk is) terug te brengen in aantal.

Laren-Noord kenmerkt zich door de overwegende woonfunctie die daar aanwezig is, gecombineerd met een specifiek Groen karakter en het aanwezige landgoed Laren-Berg.

Ad. 2

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Laren-Noord loopt niet over Blaricums grondgebied. Blaricum is, net zoals andere aangrenzende gemeenten, betrokken bij het wettelijk vooroverleg.

Ad. 3

Het voorontwerp daarentegen heeft wel ter inzage gelegen en tegelijkertijd werd het wettelijk vooroverleg opgestart. We staan nu aan de vooravond van het ter inzage leggen van het ontwerpplan. Dit zal wederom tijdens een informatieavond nader toegelicht worden.

Ad. 4

Er zijn enige ontheffingsmogelijkheden geschrapt of vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Het verwijderen van alle afwijkingsmogelijkheden zou betekenen dat een statisch plan ontstaat ofwel een beheersplan en dat is niet het voornemen geweest.

Ad. 5

Er is nooit sprake geweest van een vastgesteld beschermd dorpsgezicht. De aparte procedure voor beeldbepalende panden is om ook de beeldbepalende panden bescherming te bieden als deze binnen plangebieden liggen waarvan het bestemmingsplan is geactualiseerd of nog geactualiseerd moet worden. De aparte procedure heeft tot uiteindelijk doel het vastleggen van een beleidsdocument. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van dubbelbestemmingen als op een perceel meerdere bestemmingen zijn opgenomen. Het is niet zo dat een bestemming over een andere bestemming heen wordt gelegd.

Ad. 6

Nogmaals excuses voor de verkeerde datum die genoemd werd in de publicatie.

Specifieke reactie Kolonie

Ad. 1

Plankaart is aangepast n.a.v. de inspraakreactie

Ad. 2

Plankaart is aangepast n.a.v. de inspraakreactie

Ad. 3

Op dit grondgebied heeft nooit de bestemming “Beschermd Dorpsgezicht” gelegen. Dit was voorheen de bestemming Erf onbebouwd. Door de nieuwe bestemming Tuin wordt bebouwing hiervan ook voorkomen.

Ad. 4

Sba/gmo staat voor specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument. In de regels van het bestemmingsplan staan vervolgens de beperkingen opgenomen.

Ad. 5

De bosbestemming is weer teruggebracht.

Ad. 6

Voor dit perceel werd een projectbesluit vastgesteld door het college van B&W. Het is niet mogelijk daar nog iets aan te veranderen. Het projectbesluit dient volledig overgenomen te worden. Het nieuw te bouwen huis is overigens niet groter dan dat het huidige bestemmingsplan “De Kolonie” toestaat.

Inspraakreactie 8.

Verzoek tot aanpassing plankaart

Bewoner vraagt om aanpassing bouwblok in plankaart op kolonienpad 17, dit verzoek is 8 juli 2010 verstuurd.

Reactie

Het bouwblok is aangepast.

Inspraakreactie 9.

1. aanpassing aanduiding op plankaart voor De Leemkuil 5 en de naastgelegen woning.
2. Verzoek om de mogelijkheid in te brengen voor de woning een pergola/carport te mogen realiseren.

Reactie

Ad. 1

De verbeelding is aangepast conform de ingediende inspraakreactie.

Ad. 2

Alleen binnen de bestemming “Wonen” is het toegestaan een carport te realiseren. In de bestemming “Tuin” is dit niet toegestaan. Wel mag in de bestemming Tuin een bouwwerk, geen gebouw zijnde worden opgericht tot een maximale hoogte van 3 meter. Hieronder wordt een pergola verstaan. U dient hiertoe wel een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen.

Inspraakreactie 10.

Verzoek tot woonhuis

Een verzoek tot aanpassing van het voorontwerp op perceel 537. In plaats van de huidige bestemming van tennisbaan met gebouw, een woning te plaatsen met ontsluiting via sectie E nummer 572 en 351, met als nieuwe aanduiding Leemzeulder 4B .

Reactie

Het bestemmingsplan Laren-Noord is conserverend opgesteld, volgende de beleidsuitgangspunten van onze gemeenteraad. Het vestigen van een nieuw bouwblok betekent een nieuwe bouwontwikkeling die niet binnen voornoemd conserverend karakter past. Er wordt geen nieuw bouwblok toegevoegd.

Inspraakreactie 11.

Wijziging goot- en nokhoogte

Een reactie van bewoners leemzeulder 8 over voorontwerp. Momenteel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een woning op te richten met een goothoogte van 3 en een nokhoogte van 7 meter. Vanwege de hogere bebouwing elders in het plangebied vraagt men zich af of het mogelijk is de plankaat aan te passen zodat een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter mogelijk is.

Reactie

Het bestemmingsplan Laren-Noord is conserverend opgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan wordt wel de mogelijkheid geboden middels een binnenplanse afwijking de bouwhoogte van uw woning te verhogen met 1 meter mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Inspraakreactie 12.

Verzoek tot bouw woonhuis met garage

Indiener doet een volgend verzoek tot de bouw woonhuis met garage op Leemzeulder 9, Sectie E perceel 520. In december 2007 eerste bouwaanvraag, in januari 2008 verlening bouwvergunning eerste fase. In het huidige voorontwerp bestemmingsplan past het voorgestelde bouwontwerp van 245 m² (inclusief garage) niet. Zowel de gevelbreedte van 14,95 meter en de diepte van het bouwvlak van 15 meter, passen niet in het voorontwerp. Indiener kan de nokhoogte van 9 meter aanpassen aan het voorontwerp bestemmingsplan in plaats van de 9,10 meter in het voorgestelde bouwplan van de bewoner.

Reactie

De plankaart is aangepast aan de verleende bouwvergunning 1^e fase.

Inspraakreactie 13.

Verzoek tot beoordeling bouwplan

Indiener heeft in december 2007 een verzoek ingediend tot de bouw van een woning aan de Leemzeulder 11. Dit adres (eigendom) betreft de percelen E 519 en E 601. In maart 2008 is het voorstel van de woning afgewezen vanwege de ontwerpbreedte van 27 meter, die ertoe leidt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen gezamenlijk niet 15 meter, maar 3 meter is. Het verzoek om het aangrenzende natuurgebied mee te laten tellen aan de zijtuin is afgewezen vanwege de specifieke aandacht voor 'rafelranden' van natuur/bos in het bestemmingsplan. De indiener doet een verzoek tot herziening van dit besluit en een aanpassing in het nieuwe bestemmingsplan.

Daarnaast is indiener van mening dat de bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan verminderd zijn t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

Reactie

Het bestemmingsplan Laren-Noord is conserverend opgesteld naar de normen die het gemeentelijk bestuur voorstaan. Enige flexibiliteit is wel mogelijk en deze vindt men terug in de afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. Echter, het bouwvoornemen van indiener valt buiten voornoemde flexibiliteit en het bestemmingsplan zal niet worden aangepast aan de inspraakreactie.

Inspraakreactie 14.

Verzoek tot aanpassing voorontwerp voor bebouwing

Bewoner op leemzeulder 12A geeft aan te zijn belemmerd in het maken van plannen voor bijgebouwen en een zwembad door de bestemmingswaarde cultuurhistorie 1. Volgens de zienswijze gaat deze bestemming door de tuin van de bewoner. De indiener wil een opheffing van de aanduiding Cultuurhistorie 1 in het voorontwerp, dit geldt ook voor het aangrenzende grond, waar een bestemming 'agrarisch met waarde' aan toegekend is. Deze grond is in het bezit van de indiener. Aanvullend wijst men op de hoogte van de woning die niet 5 meter maar 7 meter is en een andere weergave van de nok- en goothoogte.

Reactie:

Nokhoogte wordt aangepast

Inspraakreactie 15.

Reactie op wijziging bestemming

De bewoner van Leemzeulder 16 maakt bezwaar tegen de beschermende zone van 15 meter, van de eng-restant tussen de Leemzeulder en de tafelbergweg. Volgende de indiener wordt men door de nieuwe bestemming beperkt ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.

Reactie

Het is nog altijd mogelijk om bijgebouwen op te richten met een totale oppervlakte van 100 m². Hier dient echter wel een afwijking voor verleend te worden. Met deze afwijking is het mogelijk om maximaal 50% van het in de 15 meter zone gelegen gebied te bebouwen. De bouw mogelijkheden worden niet beperkt, maar de locatie wordt anders bepaald.

Inspraakreactie 16.

Verzoek tot wijziging plankkaart

Indiener wijst op een correctie van de woonbestemming en zwembijver op de Legrasweg 5. Volgens hem ontbreken de aanbouw en de zwembijver in de plankkaart.

Reactie

Voor ontbrekende aanbouwen, bijgebouwen en aangebouwde bijgebouwen wordt indiener gewezen op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen "Bestaande maten-regeling". Deze regeling geeft aan dat bestaande en tevens vergunde bouwwerken (waaronder de aanbouw van indiener) een legale status. Betreffende aanbouw ligt overigens binnen de bestemming "Woondoeleinden". Dit betekent dat er verder niets gewijzigd hoeft te worden op de planverbeelding.

Een zwembijver wordt niet ingetekend op een planverbeelding. Deze dient echter wel binnen de bestemming "Woondoeleinden" gerealiseerd te zijn.

Inspraakreactie 17.

Aanpassingen plankaart

De reactie van de bewoner heeft betrekking op de tekening van bebouwing op Legrasweg 12, die volgens hen niet meer actueel is; ten eerste vanwege een aanbouw, ten tweede vanwege het afbreken van een tuinhuisje, ten derde vanwege een omgewaaide bomenrij, hetgeen nog als bos staat aangegeven. Ook wil de indiener een toelichting voor de bestemming 'waarde landschap' van een gedeelte van de voortuin.

Reactie

Als een recente verbouwing heeft plaats gevonden en dit een vergund bouwwerk betreft, valt deze aanbouw binnen de bestaande maten regeling. Op een kadastraal overzicht heeft u aangegeven waar de verbouwing plaats vond. Volgens het bestemmingsplan past de verbouwing binnen de bestemming "Woondoeleinden". Het gesloopte tuinhuisje van de plankaart verwijderen betekent dat de onderliggende GBKN-kaart aangepast moet worden. Dit gebeurt niet via het bestemmingsplan. Mocht u voornemens zijn in de toekomst een bijgebouw op uw perceel te bouwen, dient u op de vergunningaanvraag een situatie te schetsen van uw perceel. Op deze situatie ziet de vergunningverlener het gesloopte tuinhuisje niet terug. Uw aanvraag loopt geen gevaar als deze binnen de erfbebouwingsregeling valt.

Waarde-Landschap:

Dit is een term die voortvloeit uit het visiedocument Groene Vingers en dit betekent dat uw kavel gezien wordt als boskavel.

Uw kavel met aanwezige bosstructuren is van belang voor het groen van Laren en dient als zodanig beschermd te worden.

De mogelijkheden die het bestemmingsplan u biedt, worden niet beperkt. Als u echter wil afwijken via een afwijkmogelijkheid die bij de bestemming "Woondoeleinden" staat vermeld, dient een advies ingewonnen te worden bij een landschapsarchitect.

Inspraakreactie 18.

Verzoek tot bouwmogelijkheden in bestemmingsplan

Bewoner wil graag een wijziging aanbrengen in het bestemmingsplan voor de bouw van drie woonhuizen en een schuur op perceel 2038 te Laren. De woningen zijn bestemd voor zijn 3 zoons, waarvan één een hoveniersbedrijf heeft en gebruik wil maken van de schuur. De twee andere zoons zitten bij de vrijwillige brandweer en willen graag in het gebied wonen vanwege de nabijheid van de brandweerkazerne. De indiener wijst op zijn leeftijd en geeft aan de grond, niet langer goed te kunnen onderhouden.

Reactie

Vanwege het feit dat een grote bedrijfsbestemming binnen het plangebied kan verdwijnen, is gekozen voor een uitwerkingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid houdt in dat de indiener, na vaststelling van het bestemmingsplan, een uitwerkingsplan kan indienen rekening houdend met de voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 19.

Verzoek tot bouwmogelijkheden in bestemmingsplan

Oktober 2007 heeft de indiener een verzoek ingediend voor de bouw van een huis of een twee-onder-een kapwoning op sectie F 1068 en 1069. De totale grootte van huidige percelen is 2.500 m² en de indiener wil 1.200 m² willen gebruiken voor de bouw van de woning(en). De bewoner wijst op het ontbreken van huisnummer 52 op Mauvezand te Laren.

Reactie

Het gemeentelijk bestuur van Laren heeft als uitgangspunt dat nieuwe bestemmingsplannen van Laren zo veel als mogelijk conserverend worden geactualiseerd. Dit houdt in dat er in principe geen bouwmogelijkheden worden toegevoegd. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat het groen van Laren in ieder geval 100% beschermd moet worden. Hiertoe is ook het visiedocument Groene Vingers vastgesteld dat eveneens aangeeft dat nieuwe bebouwingsmogelijkheden buiten de bestaande mogelijkheden in principe niet moet worden toegestaan.

Inspraakreactie 20.

Inspraakreactie plankkaart

Volgens de indiener een onjuiste weergave van de woning en bijgebouwen op Noolseweg 10. Men wil weten hoe dit kan worden gecorrigeerd .

Reactie

Bij deze inspraakreactie per mail was geen overzichtskaart gevoegd. Uit de luchtfoto's blijkt echter dat de bestaande woning past binnen het op de planverbeelding ingetekende bouwvlak. De bijgebouwen zijn gesitueerd binnen de bestemming "Woondoeleinden". De planologische situatie van dit perceel is wel goed weergegeven.

Inspraakreactie 21.

Ontbreken berging/schuur op plankaart

Volgens indiener ontbreekt op de plankaart van het bestemmingsplan een bestaande Berging/schuur. De bouwvergunning voor dit bijgebouw, kenmerk B/12377, is in augustus 2007 verleend en de bouw is goedgekeurd in oktober van dat zelfde jaar.

Reactie

Deze bestaande berging/schuur is niet ingetekend op de GBKN-kaart die weer als basis dient voor de plankaart van dit bestemmingsplan. Echter, op de luchtfoto is te zien dat alle op het perceel aanwezige bijgebouwen binnen de bestemming "Woondoeleinden" vallen. Via de bestaande maten regeling van het bestemmingsplan wordt dit bijgebouw alsnog bekend gemaakt.

Inspraakreactie 22.

Reactie aangaande bestemming en plankaart

In spraakreactie puntsgewijs volgens indiener samengevat:

- Het schuurtje staat niet ingetekend op de plankaart
- Contouren van woning zijn volgens de indiener te klein.
- De strook bosbestemming ligt op het perceel van bewoner. De strook bos en houtopstand was volgens indiener bedoeld als contour van kerstboomkwekerij (hoog opgaande beplanting). Indiener is het niet eens met deze nieuwe bestemming.
- Tevens reageert men op de verandering van de bestemming op de hoek van de Tafelbergweg en Legrasweg naar 'Agrarisch.' De bewoner woont sinds 2000 op de Noolseweg 17A en heeft het gekocht mede door de aanwezigheid van het dichtbegroeide bos, dat is ontstaan na het vertrek van de kerstboomkwekerij. Inmiddels wil de indiener de woning verkopen en brengt de nieuwe bestemming verwarring voor de twee potentiële kopers met zich mee.

Reactie

- Bijgebouwen die wel vergund zijn, maar niet op de plankaart zijn opgenomen, vallen onder de bestaande matenregeling.
- Na een vergelijking van de plankaart en de luchtfoto wordt de conclusie getrokken dat het woonhuis wel goed staat aangegeven op de plankaart.
- De strook bos zoals dat is opgenomen, is qua ligging overgenomen vanuit het bestemmingsplan De Kolonie. Een aanpassing hiervan zou het conserverende karakter aantasten.
- De bestemming van het perceel hoek Tafelbergweg-Legrasweg is gewijzigd in de bestemming "Bos" naar aanleiding van het afgegeven advies van het Gooi Natuurreservaat.

Inspraakreactie 23.

Reactie aangaande bestemming en plankaart

Puntsgewijze reactie op het voorontwerp van bestemmingsplan Laren-Noord:

1. Op de nieuwe plankaart klopt volgens de indiener de tekening van de woning niet.
2. Ten aanzien van het aangrenzende bosperceel wijst de indiener op het visie-document 'Groene Vingers.' De bestemming 'Agrarisch' vindt de indiener geen recht doen aan het bos dat is ontstaan na het vertrekken van de kerstboomkwekerij en men vreest voor kap van de bomen.
3. Een gedeelte van de bosbestemming om de bestemming Agrarische waarde heen, ligt over de tuin van indiener heen.

Reactie

1. Het bouwvlak is aangepast waardoor de woning van indieners wel in het bouwvlak ligt.
2. De bestemming van het aangrenzende perceel is gewijzigd in de bestemming "Bos. Dit is gebeurd n.a.v. een advies van het Goois Natuurreservaat.
3. Dit is een situatie die ook al bestaat in het bestemming De Kolonie.

Inspraakreactie 24.

Reactie op intekeningen plankkaart

Inspraakreactie weergegeven volgens de volgorde van de indiener. Reactie ook namens mevrouw Kortweg (Noolseweg 28)

1. Volgens de indiener komt de plankkaart van website niet overeen met de versie die is getoond tijdens de inspraakavond.
2. De kadastrale grens van de Gooische school komt niet overeen met de werkelijke situatie. Het lijkt of een deel van de school een woonbestemming heeft gekregen.
3. Noolseweg 26,28 en 30 staan foutief aangeduid als 'vrij(staand),' volgens indiener is er sprake van twee-onder-één-kap woningen.
4. De aanbouw en uitbouw van Noolseweg 30 staan niet op de plankkaart.
5. Tevens staan uitritten op verschillende percelen niet op de plankkaart ingetekend.

Reactie

1. In dat geval is wettelijk bepaald dat de digitale versie vóór de analoge versie gaat.
2. Vooralsnog gaan we ervan uit dat dit niet het geval is. Indiener wordt uitgenodigd om aan te wijzen welk gedeelte verkeerd bestemd is.
3. Dit is aangepast op de plankkaart.
4. Volgens de luchtfoto vallen de aanbouw en uitbouw wel in het bouwvlak.
5. In de bestemming Tuin bijv. worden inritten toegestaan. De inritten zelf worden niet ingetekend op een plankkaart.

Inspraakreactie 25.

Reactie op aanpassing bestemming

Volgens de indiener is de perceelruimte van de Noolseweg 32 kleiner geworden door de geplande groenstrook in de plankkaart, bij de ingang van het Standelkruid vanaf de Noolseweg. Verder wijst de indiener op percelen met dubbele afbakeningslijnen, die niet worden ondersteund door kadastrale tekeningen.

Reactie

Het bestemmingsplan volgt kadastrale grenzen niet. Er wordt gebruik gemaakt van een GBKN-ondergrond die ook wel eens niet overeen komt met kadastraal vastgelegde eigendommen. Het bestemmingsplan regelt eigendommen zeer zeker niet.

Inspraakreactie 26.

Reactie betreffende de bouw van een nieuwe woning

Indiener reageert met betrekking tot het perceel aan 't Zijdveld te laren, grenzend aan de woonpercelen 5,7 en 9. De heer Jansen wil graag op dit perceel een woning bouwen. Indiener heeft in 2009 al eerder een reactie gegeven, onderbouwd door 3 deskundigen (Bureau Waardenburg bv aan Brons + Partners landschapsarchitecten bv, veldbezoek, ecologie, flora- en faunawet. Ir H.A. van Steennis BNA, BNSP, stedenbouwkundige analyse van het binnenterrein.)

In een eerdere reactie van het college op 17 november 2009 staat; 'door aan te tonen dat het perceel niet in de 'Groene Vingers' ligt, betekent dat het perceel wellicht onder het vigneur van een andere kavelsoort valt. Ook dit betekent niet dat een perceel onder een andere kavelsoort sneller verzwaaard kan worden met een bouwtitel. In een nieuwe inspraakprocedure moet er een deugdelijke planologische afweging moet worden gemaakt, die thuis hoort in de uiteindelijke bestemmingsplanprocedure.'

Reactie

Het bestuur van de gemeente Laren heeft als basisstandpunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan ingenomen dat conserverend wordt ingericht. Dit houdt in dat nieuwe bouw mogelijkheden zo veel als mogelijk geweerd moeten worden uit dit bestemmingsplan.

Inspraakreactie 27.

Gevolg zicht-assen

Indiener wijst op de nieuwe zicht-assen in het voorontwerp van het landgoed Larenberg, die de woning doorsnijdt op Paviljoensweg 5A. Men wijst op planschade aangezien er in 2008 een bouwvergunning is ontvangen voor een uitbouw, dat nog uitgevoerd moet worden.

Reactie

Bij ons is bekend dat er een civielrechtelijke procedure aanhangig is gemaakt en dat momenteel het gerechtshof aan zet is om uitspraak te doen over oa de waarde van het servituut waar betreffende zichtlijn in genoemd wordt.

Inspraakreactie 28.

Bouw nieuwe woning

Indieners willen weten of de nieuwe bestemming op de percelen E 492,638,639, Agrarisch met Waarde wel economische rendabel is. Dat vraagt men zich ook af van de Bosbestemming op perceel E 502. De Indieners maken zich zorgen over het verval van het perceel in verband met storting tuinafval. Indieners willen graag een woning met bijbouw bouwen op perceel E 502. Indieners willen in ruil voor dit voorstel de Agrarische grond met waarde van perceel E 492,638,639 overdragen.

Reactie

Het bestuur van de gemeente Laren heeft bij het actualiseren van de drie bestemmingsplannen die nu samengevoegd worden in Laren-Noord, expliciet uitgesproken dat het nieuwe bestemmingsplan in ieder geval conserverend dient te worden opgesteld. Het toevoegen van nieuwe bouwmogelijkheden wordt hierbij niet toegestaan, want dat is immers niet conserverend. Het wijzigen van de bestemmingen op de genoemde percelen en het toevoegen van een woning is niet in gemeentelijk belang en dus ook niet in het algemeen belang. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast aan het verzoek van indieners.

Inspraakreactie 29.

Aanpassingen plankaart

- Volgens de indiener klopt de grootte van de bestemming ph (Paardenhouderij) op het perceel aan de paviljoensweg 16 niet. De bestaande gebouwen zijn groter en men wenst bovendien ruimte voor een ronde stapmolen (diameter 18,5 meter).
- Ook wenst de indiener een uitbreiding binnen het perceel met de paardenbak/rijbanen met de bestemming recreatie-ruitersport.
- De indiener wil de hekken met hoogte 120-140 cm toegevoegd aan de kenmerken van de bestemming recreatie-ruitersport.
- Ook wil men aan de achterkant van het huis het bouwvlak groter zien in de plankaart
- Aan de de voorzijde en achterzijde van de woning wil de indiener een tuinbestemming.

Reactie

Het perceel van indiener ligt in waardevol gebied. De paardenhouderij is echter ook waardevol voor de gemeente Laren.

In het ontwerpbestemmingsplan is in ieder geval een stapmolen ingetekend. Voor het gebouw dat nu buiten het bouwvlak voor Paardenhouderij valt, is geen vergunning verleend. Dit gebouw valt onder overgangsrecht.

De gevraagde tuinbestemming aan de voorkant en achterkant wordt niet toegevoegd vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan en het waardevol gebied waarin de tuin aangelegd zou moeten worden.

Inspraakreactie 30.

Zorgen ten aanzien van voorontwerp bestemmingsplan

Ten eerste vinden de indieners het samenvoegen van bestemmingsplannen niet praktisch en vindt men de kosten te hoog. Wat betreft de inhoud maken de indieners zich collectief zorgen over het nieuwe bestemmingsplan ten aanzien van de vrijheden voor wat betreft bouw; bouwvlek; toegestane hoogte poorten; sloop/afbraak; kappen. Kortom men maakt zich zorgen over de karakteristieke schoonheid van Laren.

Reactie

De Wet ruimtelijke ordening verplicht ons om bestemmingsplannen die voor 1 januari 2013 10 jaar of ouder zijn, geactualiseerd te hebben vóór voornoemde datum. Als we drie bestemmingsplannen afzonderlijk van elkaar gaan actualiseren zouden de kosten vele malen hoger zijn dan de weg die we nu bewandelen.

In het kader van de karakteristieke schoonheid van Laren hebben vele overleggen plaats gebonden en is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zo is voor de wijziging van de locatie van de bouwvlek een zwaardere procedure vereist en is het niet meer mogelijk om de locatie te verleggen buiten de bestemming Woondoeleinden. De hoogte van de erfafscheidingen is aangepast en voor het kappen van bomen is nog altijd een kapvergunning vereist.

Inspraakreactie 31.

Puntsgewijs een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Laren-Noord

1. Indiener twijfelt aan het 'conserverende karakter' van het voorontwerp aangezien nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan op het terrein van de voormalige melkfabriek en andere ontheffingen ten aanzien van woningbouw.
2. Men twijfelt aan de planologische aanvaardbaarheid ten aanzien van luchtkwaliteit en de effecten op flora en fauna en op gebieden die beschermd worden onder de natuurbeschermingswet van 1998.
3. Indiener vraagt zich af welke afwegingen er zijn gemaakt in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan, bij het vaststellen van het beleid.
4. Men vraagt zich af of de flora- en faunawet is getoetst.
5. Indiener wil graag een toets naar de gevolgen voor het beschermde natuurmonument Tafelbergweg en Blaricummerheide.
6. Indiener is benieuwd naar de afweging ten aanzien van de aanpassingen, in het voorontwerp, op de ecologische verbindingzones.

Reactie

Ad. 1

De bestemmingsplannen "Zwarte berg", "De Kolonie" en "De Omloop" dateren alle drie uit de jaren 80 van de vorige eeuw. In de tijd tot 2011 is het een en ander veranderd. Dit zien we ook terug in het aantal in de wet opgenomen ontheffingsmogelijkheden. De locatie van de voormalige melkfabriek was voorheen een bedrijfslocatie die niet paste in de woonomgeving. Door een uitwerkingsverplichting op te nemen, wordt in ieder geval binnen de planperiode dit leegstaande niet-in gebruik zijnde bedrijfslocatie ingevuld conform de omgeving van de locatie.

Ad. 2

Luchtkwaliteit, flora en fauna en andere toetsingskaders worden omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor het wettelijk vooroverleg o.a. opgestuurd naar de Provincie, Rijk en Waterschap. Uit de adviezen van deze bestuursorganen blijkt niet dat deze beleidsvelden planologisch onaanvaardbaar zijn ingetekend dan wel niet goed onderzocht zijn.

Ad. 3

Dit beleidskader wordt verplicht gesteld door de wet ruimtelijke ordening.

Ad. 4

Hier is aan getoetst.

Ad. 5

Voor zover het bestemmingsplan van invloed is op dit natuurmonument dient er een toetsingskader te worden ingericht. Het plangebied grenst echter aan het natuurmonument Tafelbergweg en Blaricummerheide. Doordat de invloedssfeer van het plangebied dit natuurmonument niet raakt, is niet verder getoetst.

Ad. 6

Eventueel vastgestelde ecologische hoofdstructuren worden altijd gerespecteerd in een bestemmingsplan.

Inspraakreactie 32.

Aanpassing plankaart

Indiener wijst op verkeerde intekening van bouwvlak. Tevens in het huidige bestemmingsplan klopt deze intekening niet.

Reactie

De plankaart is aangepast.

Inspraakreactie 33.

Aanpassingen plankaart en aanvraag bouwkafeel puntsgevijs

- Indiener wijst op verkeerde intekening van de gebouwen op perceel E8.
- Op de percelen E8 en E746 wil indiener graag de bestemming 'Eng' aangepast zien in de bestemming zoals de indiener het gebruikt, namelijk als weiland en aangrenzende tuin.
- Indiener wil graag een bouwkafeel op perceel E8.

Reactie

In vergelijking met het kaartje dat indiener bij zijn reactie voegde en de plankaart van het bestemmingsplan worden geen verschillen gezien. Bijgebouwen die vergund zijn en niet zijn ingetekend in de ondergrond worden erkend door de bestaande matenregeling.

Het bestemmingsplan is conserverend opgesteld. Het visiedocument Groene Vingers legt bepaalde cultuurhistorische waarden als extra aanduiding op particuliere percelen. Onduidelijk is of indiener de bestemmingen gewijzigd wil zien of de nadere aanduiding cultuurhistorische waarden.

Een extra bouwkafeel toevoegen staat haaks op het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Indiener wil een bouwkafeel op een perceel dat in kwetsbaar gebied ligt, hetgeen een tweede reden geeft om een extra bouwkafeel niet toe te staan.

Inspraakreactie 34.

Reactie aangaande uitbreiding van bestemming sport

Indieners willen graag een uitbreiding van de Tennishal Sprokkelenburg in opstallen en gronden. De bestaande functies, thans tennishal met dienstwoning en kantine/vergaderzaal wil men uitbreiden met andere zelfstandige functies zoals tentoonstellingen, veilingen, kantoren, vergaderzalen e.d. Dit wil men ook voor de ruimte van het zwembad.

Reactie

Er is voor gekozen om de bestemming "Sport" niet méér uit te breiden t.o.v. het voorontwerpbestemmingsplan. De locatie leent zich niet voor activiteiten en festiviteiten die niet gemeld worden in het gemeentelijk evenementenbeleid. Indiener dient aan te geven welke uitbreiding hij specifiek wenst en waarom. De inspraakreactie is erg ruim opgesteld.

Inspiraakreactie 35.

Zorgen over verstening en ontbossing

Indiener wijst op behoud van bestemmingen 'bos' in het huidige bestemmingsplan, specifiek met betrekking tot perceel Legras/tafelbergweg. Dit perceel heeft in het ontwerp de bestemming AW1 en men wijst op raadsbesluit van juli 2009, waarbij het perceel 'bos' bestemming heeft gekregen. Indiener is tegen het bouwplan Noolseweg naast nr.40, men maakt zorgen over de 'waardevolle bospercelen.'

Aanvullende puntsgewijze reactie:

- **Art.3 Agrarische gronden met waarde:** klopt het dat de afmeting van 50 meter van de burens is losgelaten?Indiener wil weten waarom het mogelijk is dat 'ophogen/afgraven' van 10 cm naar 30 cm is gegaan.
- **Art. 5 Bos;** Indiener vraagt zich af waar de bestemming 'bos en houtopstanden' is gebleven. Indiener wil specifiek over de invloed op de bosbestemming:
 - o water/waterberging/waterbeheer (eventuele zwembaden)
 - o Ophoging grond met grondspecie of bagger
 - o Voorwaarden aanlegvergunningen zijn ingekort
- **Art. 10 Natuur;** Indiener maakt zich zorgen over bebouwing in natuurgebieden en de creatieve oplossingen die mensen kunnen hanteren. Men wijst op de aanpassing van de terreinafscheiding naar 2 meter, wat tot gevolg kan hebben dat de ecologische verbindingen verdwijnen.
- **Art. 14 Tuin;** Indiener wijst op te hoge erfafscheiding, te hoge gebouwen (van 2,5 m naar 3 m) en de mogelijkheid tot de verstening van voortuinen.
- **Art. 18 Wonen;** Beeldbepalende panden zijn niet opgenomen in plankaart. Het opheffen van de restrictie t.a.v. toegestane m2 bijgebouwen indien het een monument betreft. Hoofdgebouw mag 2,5 meter van de erfgrans worden gebouwd, dat vindt de indiener te weinig. Tevens reageert de indiener op het verschuiven van bouwvlakken.
- **Art. 19;** afbreuk natuurwaarde wordt niet genoemd als reden ontheffing niet te verlenen.
- **Art 21, 28, 29;** indiener wijst op ontheffingsregels bouwen en de mogelijkheid tot bouwen in het groen.

Reactie

De bestemming van het perceel hoek Tafelbergweg-Legrasweg is veranderd in een Bos-bestemming. Aan de overige punten van de stichting is gehoor gegeven.

Inspraakreactie 36.

Aanpassing plankaart

Indiener wijst op de bouwplek op de voormalige Tafelbergweg 38. Op de plankaart staat een goothoogte van 2 meter en een nokhoogte van 5 meter. Deze afmetingen komen volgens de indiener niet overeen met de huidige bouwvoorschriften voor kozijn- en plafondhoogte. Volgens de indiener bestaan de afmetingen van deze 'kolonie-huisjes' niet meer.

Reactie

Alle woningen met een bouwhoogte van minder dan 6 meter en een goothoogte van minder dan 3 meter zijn opgehoogd naar een bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 en 3 meter. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat er inderdaad aansluiting gezocht moet worden bij het huidige bouwbesluit.

Inspraakreactie 37.

Aanpassing plankaart

Indiener wijst op aanpassing bouwvlak op het voorontwerp na oplevering van de woning na verbouwing in 2009.

Reactie

De vergunde woning past qua vorm en omvang in het bouwvlak dat weergegeven wordt op de bestemmingsplankaart.

Inspraakreactie 38.

Puntsgewijze reactie voorontwerp

1. Splitsing woning, indiener wil de twee woningen in de plankaart afzonderlijk als bouwvlak ingetekend zien. Daarnaast klopt het bouwvlak aan de zuidzijde niet en valt de serre buiten dit vlak.
2. Indiener wil op de bestemming van het atelier de mogelijkheid toevoegen van een verblijf voor gasten of mantelzorg. Op de kadastrale kaart ontbreekt dit atelier (vroeger garage).
3. De grens van de erfbestemming klopt volgens de indiener niet, bijgebouwen vallen buiten de grens. Bovendien vindt men de grenzen te krap en beperkt dit de mogelijkheid tot plaatsing van nieuwe bijgebouwen.
4. Indiener is het niet eens met de bestemming Waarde cultuurlandschap ter bescherming van het aangrenzende eng-restant.

Reactie

1. De splitsing van de woning is op de plankaart weergegeven. De serre is niet terug te vinden op de ondergrond, maar volgens de luchtfoto valt de serre binnen het bouwvlak.
2. Een atelier is een functie die thuishoort in een bijgebouw. Een bijgebouw wordt niet specifiek als atelier aangeduid op een plankaart. Voor mantelzorg is een afwijkmogelijkheid opgenomen. Gastenverblijf is niet toegestaan in een bijgebouw.
3. De grens van de bestemming Wonen is overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan. Bijgebouwen die vergund zijn, vallen binnen de bestaande matenregeling.
4. Deze bestemming vloeit voort uit het visiedocument Groene Vingers. Dit document is opgesteld om oa engen en engrestanten te beschermen.

Inspraakreactie 39.

Reactie aangaande carport en herbestemming

Indiener wil haar ondergrondse carport positief laten bestemmen in het voorontwerp, waaromtrent thans nog een gerechtelijke procedure aanhangig is bij de rechtbank Amsterdam. Er bestaat onduidelijkheid voor de indiener aangaande een deel van haar perceel dat de bestemming AW met toevoeging WRC-1 heeft en een ander deel de bestemming Tuin met de toevoeging WR-L heeft. Ook wil de indiener weten waarom het vlak wordt begrensd door een lijn dwars door het woonhuis heen en lopend over de ondergrond met de bestemming wonen.

Reactie

Ondergronds bouwen wordt in art. 28 mogelijk gemaakt. Middels een vergunning kan ondergronds bouwen worden toegestaan mits wordt voldaan in het gestelde van art. 28. Ondergrondse bouwwerken worden niet weergegeven op de plankaart.

Waarde-Landschap (WR-L) en Waarde-Cultuurhistorie 1 (WRC-1) zijn nadere aanduidingen die voortvloeien uit het visiedocument Groene Vingers. WR-L wil zeggen dat er sprake is van een Groene Kavel. WRC-1 staat voor enggronden.

Inspraakreactie 40.

Puntsgewijze weergave inspraakreactie

- Inleiding: Hoe wordt omgegaan met verworven rechten uit de oude plannen? En wat zijn de verschillen tussen de planregels “Zwarte berg”, “de Kolonie” en “De Omloop”?
- Planbeschrijving: indiener vraagt om een overzicht aangaande onbenutte woningbouwmogelijkheden en de nieuwe bouwmogelijkheden in het voorontwerp. Indiener wil ook graag weten hoe om wordt gegaan met het verzoek om een eengezinswoning te vervangen door een meergezinswoning.
- Regels: Indiener mist de definities van bestaande maten en voorgevelrooilijn.
- Plankaart: Volgens indiener ontbreekt het bijgebouw op de plankaart.
- Indiener maakt zich zorgen over de ontheffingen die zijn verleend, voorbeelden in: art. 18 wonen, art. 28.1 Algemene ontheffingsregels, art. 29 wijzigingsbevoegdheid. Volgens indiener zou het aandachtspunt moeten zijn; behoud van kleine percelen met kleine huizen en het terugdringen van de massaliteit van de woningbouw.

Reactie

1. Niet geheel duidelijk is wat indiener bedoelt met verworven rechten. De verschillen tussen de drie bestemmingsplannen waren niet groot. Het bestemmingsplan Laren-Noord heeft alles zodanig gelijk getrokken dat er geen planschadesituaties ontstaan.
2. Er is geen overzicht gemaakt van onbenutte bouwmogelijkheden. Het is wel zo dat deze bouwmogelijkheden niet zijn geschrapt. Nieuwe bouwmogelijkheden worden niet rechtstreeks gegeven. Als binnen een eengezinswoning meerdere woningen worden gecreëerd bestaat er beleid dat een toetsingskader weergeeft. In het bestemmingsplan wordt dit niet rechtstreeks toegestaan.
3. Er is een bestaande matenregeling opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De definitie van een voorgevelrooilijn is eveneens toegevoegd.
4. Door de bestaande matenregeling wordt het missende bijgebouw dat vergund is, beschermd.
5. Graag verwijzen wij u naar art. 18, art. 28 lid 1 en art. 29. Binnen deze regels zijn diverse aanpassingen aangebracht. Zo is in art. 18 de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor het verplaatsen van een bouwblok verzwaard met een wijzigingsbevoegdheid. Ook is het niet meer mogelijk om woningen middels een ontheffing/afwijking op te hogen tot 10 meter.

Inspraakreactie 41.

Deze inspraakreactie is ingetrokken.

Inspraakreactie 42.

Aanpassing plankaart

Op de plankaart klopt het bouwvlak niet op perceel E 814. In 1997 is er een bouwvergunning verleend (B/9694). Tevens vraagt de indiener zich af wat de horizontale lijnen betekenen die naar de woning van de 't Zijdveld 9 lopen, men wilt weten of er wel een afscheiding bestaat.

Reactie

De uitgebreide woning past in het op de kaart weergegeven bouwvlak.

De lijn naar het naastgelegen perceel komt vanuit de gbkn-ondergrond en heeft verder geen planologische waarde.

Deel C: Overleg ex art. 3.1.1 Bro

PWN Waterleiding bedrijf Noord-Holland, Pb 2113 1990 AC Velserbroek

PWN gaat uit van een ongestoorde ligging van de in het plangebied aanwezige waterleidingen.

Reactie

Aangezien het plan in dit geval 100% consoliderend is, wordt het advies voor kennisgeving aangenomen.

Waternet, Pb 94370 1090 GJ Amsterdam

Waternet geeft aan dat de waterparagraaf voldoet. Het aspect grondwater verdient meer aandacht, maar er moet een duidelijker kaartje opgenomen worden in de toelichting. Er dient een melding gedaan te worden door diegene die ondergronds bouwt.

Reactie

Voor zover dit advies van toepassing is op een bestemmingsplan is het bestemmingsplan aangepast. Het doen van een melding bij ondergronds bouwen, hoort niet thuis in de regels van een bestemmingsplan. Dit vloeit immers voort uit andere wetgeving.

Provincie Noord-Holland Pb 3007 2001 DA Haarlem

Provincie Noord-Holland geeft aan dat het plan in hoofdlijnen overeen komt met provinciaal beleid. Echter, de nieuwe Provinciale Structuurvisie met bijbehorende verordening is nog niet verwerkt.

Reactie

Het plan is hier op geactualiseerd.

Cultureel Erfgoed Noord-Holland Pb 205 2000 AE Haarlem

Cultureel Erfgoed adviseert een dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen om het gebied met hoge verwachtingswaarde te beschermen. Ook wordt geadviseerd om het plan te actualiseren voor wat betreft het archeologisch beleid en het provinciaal beleid.

Reactie

Het bestemmingsplan is aangepast aan alle door cultureel erfgoed aangegeven punten.

Gasunie Pb 19 9700 MA Groningen

De gasunie geeft een tekstvoorstel voor paragraaf 3.7 in de toelichting. Ook wil de gasunie de mogelijkheid blijven houden om een hekwerk te plaatsen van 3 meter binnen de bestemming "Bedrijf".

Reactie

Het tekstvoorstel is overgenomen. Een hekwerk kan middels een algemene afwijking verhoogd worden tot 3 meter mits sprake is van een bedrijfsbestemming.

Gooi Natuurreservaat Pb 1001 1200 BA Hilversum

Aan GNR werd uitsluitend advies gevraagd omtrent de bestemming van het perceel hoek Tafelbergweg-Legrasweg. Andere punten van aandacht dienden via een inspraakreactie ingediend te worden.

Het advies behelst echter meer punten dan het gevraagde.

Reactie

Voor wat betreft het perceel hoek Tafelbergweg-Legrasweg geeft GNR aan dat een Bos-bestemming het meest recht doet aan de feitelijke situatie die ook al van oudsher geldend is. Aangezien uw college uitgesproken heeft dat het advies van GNR in deze leidend is, is de bestemming van litigieus perceel omgezet naar een Bos-bestemming.

Landgoed Larenberg Naarderstraat 82 1251 BH Laren

Landgoed larenberg wil de zichtlijn opgenomen zien in het bestemmingsplan conform het servituut uit 1896. Zij willen de mogelijkheid hebben om zowel het landhuis als het koetshuis te verhuren aan hoogwaardige bedrijfsvoering. De plantoelichting dient aangepast te worden. Larenberg wil graag een status aparte krijgen hierin. Binnen het bestemmingsplan dient de mogelijkheid geboden te worden een kas met bedrijfswoning te exploiteren. Er mag geen sprake zijn van een bedrijfswoning, maar van een tuinmanswoning.

Reactie

Aan alle onderdelen is voldaan. De zichtlijnen echter, zijn doorgetrokken tot aan de bebouwing van de paviljoensweg. Aangezien momenteel nog een civielrechtelijke procedure aanhangig is gemaakt bij het gerechtshof, zijn de zichtlijnen die over de bebouwing heen lopen, aangegeven met een tijdelijke aanduiding oftewel vrijwaringszone-zicht as 2. Dit houdt in dat deze aanduiding definitief wordt danwel verwijderd wordt naar aanleiding van de uitspraak van het gerechtshof.

VROM-inspectie Pb 1006 2001 BA Haarlem

Volgens de VROM-inspectie voldoet het plan aan het nieuwe beleid omtrent externe veiligheid. Artikel 21.3 verdient enige uitleg. Hierbij wordt wel benadrukt dat alle dubbelbestemmingen cultuurhistorische waarden absoluut de schoonheidsprijs verdienen.

Reactie

Art. 21.3 geeft de ontheffing weer binnen cultuurhistorische waarden I. De uitleg hiervan wordt gegeven in de toelichting, maar zal nog een keer in het begeleidende schrijven bij het ontwerp worden gegeven.

BIJLAGE 2

Nota van zienswijzen / vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Laren-Noord

Gemeente Laren

**Nota van zienswijzen/vaststellingsrapport n.a.v. door de
afdeling bestuursrechtspraak uitgesproken opdracht d.d. 19-
12-2012**

BEL Combinatie
Afdeling Ruimte en Welzijn
Team Ruimte, februari 2013



Gaarne bij
beantwoording datum,
nummer en onderwerp
vermelden.

Zienswijze 1 – Landgoed Larenberg (Naarderstraat 82 1251 BH Laren)

1. Graag in een reactie op deze zienswijze bevestigen dat een tweede wooneenheid aan het koetshuis kan worden toegevoegd.
2. Begripenlijst van het bestemmingsplan dusdanig wijzigen dat Landgoed Larenberg niet onder de definitie ‘bebouwde kom’ valt, waardoor zij in de toekomst gevrijwaard blijven van de verplichting om kapvergunningen aan te vragen. Het landgoed is immers al aangesloten bij het Bosschap en aan diens regelingen onderworpen. Uitgangspunt is dat eigenaren die aangesloten zijn bij het Bosschap in principe gevrijwaard blijven van gemeentelijke regelgeving zoals kap- en aanlegvergunningen.
3. De blauwe lijnen op de kaart, welke de zichtassen aanduiden, zijn onduidelijk en deels onjuist. Bovendien wordt in twijfel getrokken of de opname van een zichtas op de verbeelding van een bp afhankelijk kan worden gesteld van een uitspraak van een rechterlijke instantie.
4. Verzoek tot het instellen van een buitenplaatsbiotoop rond het Landgoed Larenberg, om inbreuken te voorkomen.

Gemeentelijke reactie

1. in het bestemmingsplan zal duidelijk worden aangegeven dat in het koetshuis twee wooneenheden worden toegestaan.
2. Het is niet mogelijk om het landgoed Larenberg buiten de bebouwde kom te leggen. De bebouwde kom volgt aan de bovenkant van het plangebied de gemeentegrens. Door het veranderen van de bebouwde kom, wordt een buitengebied gecreeerd voor alleen het landgoed hetgeen wellicht een precedentwerking kan scheppen.
3. Er is sprake van twee soorten zichtassen, verdeeld in 3 lijnen. De buitenste lijn, grenzend aan de Naarderstraat, en de middelste lijn betreffen de zichtas zoals deze als meest logisch kan worden betiteld vanaf het landhuis gezien. De lijn die door de woningen van de Paviljoensweg loopt, is de lijn die vanuit het servituut overhandigd is. Het betreft hier een lijn waarmee niet duidelijk is gemaakt hoe deze lijn precies vanuit het landhuis kan worden getrokken.

In de zienswijze maakt indiener duidelijk dat de zichtas die ingetekend is en begrensd wordt door de lijn grenzend aan de Naarderstraat en de middelste lijn, onjuist is. Deze zichtas is in eerste instantie ingetekend, omdat de gemeente Laren van mening is dat Landgoed larenberg een groot goed is voor de gemeente. Een planologisch vastgestelde zichtas betekent een planologische vastlegging van deze mening. De indiener van de zienswijze is van mening dat deze zichtas echter geen recht doet aan wat het zou moeten zijn.

Besloten is om deze zichtas uit het bestemmingsplan te verwijderen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de locatie, reikwijdte en omschrijving niet duidelijk gemotiveerd kan worden.

De zichtas die langs en door de bebouwing aan de paviljoensweg loopt, zal eveneens uit het bestemmingsplan worden gehaald. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste: een van de bewoners van de woningen aan de paviljoensweg heeft een zienswijze ingediend die gericht is tegen beide zichtassen. In zijn zienswijze geeft hij aan dat hij een planschadeclaim zal indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het intekenen van met name de zichtas door zijn woning heen, zorgt ervoor dat het niet meer mogelijk is om bijgebouwen te realiseren binnen de bestemming "Wonen". Dit is niet de enige reden waarom de zichtas wordt verwijderd. De tweede reden is gelegen in het feit dat een zichtas onder de noemer van erfdienstbaarheid valt. Een erfdienstbaarheid is een privaatrechtelijk element dat gewaarborgd wordt door notariële vastlegging. Bij de verkoop van onroerend goed waar een erfdienstbaarheid beperkend werkt, wordt in de verkoopakte de beperkende voorwaarden als plicht vastgelegd.

Uit vaste jurisprudentie kan afgeleid worden dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Dit betekent dat voor het bestemmen van gronden, geen rekening gehouden hoeft te worden met de beperkende verplichtingen van een erfdienstbaarheid. Een bestemmingsplan is een dynamischer document in deze.

4. Indiener geeft aan dat het vestigen van een buitenplaatsbiotoop reeds een algemene verplichting is in de provincie Zuid-Holland. Bij de gemeente is niet bekend dat de provincie Noord-Holland ook voornemens is deze extra aanduiding verplicht te stellen. Een buitenplaatsbiotoop bestaat uit oa zichtassen die inmiddels in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Het is onduidelijk in hoeverre indiener het bestemmingsplan gewijzigd wil zien voor wat betreft een buitenplaatsbiotoop. Het is eveneens onduidelijk welke beperkingen men voor ogen heeft.

De zienswijze wordt voor wat betreft punt 1 en 4 (gedeeltelijk) gegrond verklaard. De zienswijze is voor wat betreft de punten 2, 3 en 4 (gedeeltelijk) ongegrond verklaard.

Zienswijze 2 – W.H. Hulshof en H.J.H. Kuijpers (Paviljoensweg 5a, 1251 AS Laren)

- Eis tot het verwijderen van zichtlijn 1 die door de reeds bestaande bouw heenloopt. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden beperkt en wordt planschade geleden wegens de onverkoopbaarheid van de woning.
Indien de zichtlijn niet wordt verwijderd, zal planschade worden geclaimd.
- Eis tot het verwijderen van zichtlijn 2, aangezien op die lijn bomen staan en recentelijk nog een schuur is gebouwd. Het handhaven van deze zichtlijn maakt herbouw van de schuur onmogelijk en heeft tot gevolg dat de voorgenomen bouw van een boomhut niet door kan gaan. Hiermee samenhangend heeft bewoner ook bezwaar tegen de regel dat bomen die op een zichtlijn staan, niet herplaatst mogen worden en in bepaalde gevallen gekapt moeten worden. Dit laatste is in strijd met het in het visiedocument en bestemmingsplan geformuleerde uitgangspunt dat de belangen van de particuliere eigenaar en het belang van de groene uitstraling van Laren prioritair zijn. Bovendien is er überhaupt al geen zicht op het perceel. De aanwezigheid van het servituut is achterhaald, nu de Larenberg al lang geen zicht meer heeft op het dorp Laren door de bouw van een villapark.
Indien zichtlijn 2 niet wordt verwijderd, zal planschade worden geclaimd.
- De wijziging van de huidige bestemming 'Tuin/erf' naar 'Waarde – Cultuurhistorie', beperkt de eigenaar in het gebruik van het perceel. Zie hiervoor wederom de omstandigheid dat de schuur niet zou kunnen worden herbouwd en een voorgenomen boomhut niet geplaatst kan worden.
Indien deze bestemming niet wordt verwijderd, zal planschade worden geclaimd.
- Eis tot het opnemen van de mogelijkheid om het bouwvlak te verplaatsen/veranderen, indien de gemeente de rechtszaak inzake privaatrechtelijke zichtlijnen Larenberg verliest. Eigenaar kan dan feitelijk zijn bouwrecht c.q. de woondoeleindenbestemming aan de achterzijde van zijn woning niet gebruiken.

Gemeentelijke reactie

- De zichtlijn zal verwijderd worden uit het bestemmingsplan. Aangezien deze zichtlijn door bestaande bebouwing heen loopt en indiener beperkt in zijn bebouwingmogelijkheden, dient eventuele planschade verhaald te worden op Landgoed larenberg die de zichtlijn in het bestemmingsplan wenst te hebben. Vanuit de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het wettelijk verplicht eventuele planschade in ieder geval anderszins te verzekeren. Dit "anderszins" verzekeren, gebeurt door het verwijderen van de zichtlijn. Daarnaast is het een feit

- dat een zichtas onder de noemer van erfdienstbaarheid valt. Een erfdienstbaarheid is een privaatrechtelijk element dat gewaarborgd wordt door notariële vastlegging. Bij de verkoop van onroerend goed waar een erfdienstbaarheid beperkend werkt, wordt in de verkoopakte de beperkende voorwaarden als plicht vastgelegd. Uit vaste jurisprudentie kan afgeleid worden dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Dit betekent dat voor het bestemmen van gronden, geen rekening gehouden hoeft te worden met de beperkende verplichtingen van een erfdienstbaarheid. Een bestemmingsplan is een dynamischer document in deze.
 - De zichtlijn nr 2 wordt eveneens uit het bestemmingsplan gehaald. Deze zichtas is in eerste instantie ingetekend, omdat de gemeente Laren van mening is dat Landgoed larenberg een groot goed is voor de gemeente. Een planologisch vastgestelde zichtas betekent een planologische vastlegging van deze mening. De indiener van de zienswijze is van mening dat deze zichtas echter geen recht doet aan wat het zou moeten zijn.Besloten is om deze zichtas uit het bestemmingsplan te verwijderen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de locatie, reikwijdte en omschrijving niet duidelijk gemotiveerd kan worden.
- Binnen de bestemming Tuin is het hoe dan ook niet toegestaan om bouwwerken op te richten. De bestemming Waarde-Landschap ziet toe op bescherming van bestaande waarden en bosstructuren. Het is wel toegestaan om binnen de bestemming Tuin en dubbelbestemming Waarde Landschap, bouwwerken (geen gebouwen zijnde) op te richten, maar de bosstructuur wordt extra beschermd door de daaraan ten grondslag liggende verandering van bosstructuren nog eens verplicht voor te leggen aan het gemeentebestuur.

De zienswijze wordt voor wat betreft het 1^e en 2^e gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 3 – M. de Vries (Tafelbergweg- hoek Legrasweg, 1251 Laren)

Op het perceel van dhr. De Vries rust onder het vigerende bestemmingsplan 'De Kolonie' de bestemming 'Gebied met landschappelijke waarde en agrarische doeleinden met de toevoeging k'. Dhr. De Vries geeft uitvoering aan deze bestemming door het in bedrijf hebben van een sparrenkwekerij. De landschappelijke waarde van het gebied komt voort uit de veronderstelling van de gemeenteraad dat het een 'enggrond' betreft. In de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke Structuurvisie is opgenomen dat de Laarder engen behouden dienen te blijven. Dhr. De Vries is voornemens om een aantal sparren te kappen, alsmede om een schapenwei aan te leggen en schapen te gaan houden. Deze ontwikkelingen zijn een goede stap in de richting van de (huidige) bestemde situatie, namelijk agrarisch gebruik (schapen) en herstel landschappelijke waarden (meer openheid).

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het college echter gekozen voor de bestemming 'Bos', nu uit externe informatie zou blijken dat het perceel altijd ingericht is geweest als bos. Deze nieuwe bestemming dwarsboomt de plannen van dhr. De Vries. De bestemming is bovendien contrair aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot de Larense engen, waar juist openheid wordt nagestreefd. Uit oude luchtfoto's van het kadaster blijkt niet dat het onderhavige gebied in een eerder stadium een bos aanwezig zou zijn geweest. Uit de huidige bestemming, de historie, het bedrijfsmatige gebruik en de bedoeling van de eigenaar blijkt integendeel juist dat wel degelijk sprake is van een gebruik als kwekerij.

Bestaand legaal gebruik dient bovendien, vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid, dienovereenkomstig bestemd worden. Hiervan mag alleen worden afgeweken wanneer het positief bestemmen van dit gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde belangen en rechten. Gelet op het voornoemde geldt voor het college een verzwaarde motiveringsplicht ten aanzien van de bestemmingswijziging naar "Bos". Hieraan is niet voldaan, met name niet omdat meerdere malen van beslissing is veranderd.

Mocht er toch sprake zijn van een gebruik als "Bos", dan is de vraag of deze bestemming beschermingswaardig is, dan wel of de voorkeur uit moet gaan naar handhaving van de bestaande bestemming. Uit het rapport van het onderzoeksinstituut Alterra blijkt dat op het perceel geen beschermde plant- en diersoorten als bedoeld in de Flora- en Faunawet aanwezig zijn. Het perceel ligt verder geïsoleerd ten opzichte van omringende grote natuurgebieden. Van uitwisseling van diersoorten kan dan ook maar in beperkte mate sprake zijn. Het perceel maakt geen deel uit van een EHS.

Kortom: het bestreden ontwerp in strijd is met het recht, de aan het ontwerp ten grondslag liggende motivering is onvoldoende daadkrachtig, het ontwerp is in strijd met het

rechtszekerheidsbeginsel en er is geen sprake van een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen.

Gemeentelijke reactie

Tijdens de voorontwerpfase worden verschillende bestuursorganen benaderd voor het afgeven van een advies. Dit advies kan uiteindelijk uitmonden in een zienswijze als het advies niet goed is verwerkt. Als vervolgens geen gehoor wordt gegeven aan het advies, kan het bestuursorgaan er voor kiezen een reactieve aanwijzing te doen. De reactieve aanwijzing heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan op dat punt niet in werking treedt.

Motivatatie voor wat betreft de bestemming Bos

1. In het wettelijk vooroverleg werd aan het Gooi Natuurreservaat gevraagd om advies omtrent de bestemming van onderhavig perceel. Het GNR heeft geadviseerd een BOS-bestemming aan het perceel toe te kennen vanwege de door het GNR neergelegde status van het terrein. Deze status is neergelegd in de beheervisie en beheerplan 2010-2019. De gemeente heeft ervoor gekozen om dit advies over te nemen.
2. In de Larense structuurvisie 2008-2016 heeft de gemeenteraad onderhavig perceel niet aangewezen als laarder eng.
3. Er is een 12-tal brieven aan de gemeente overhandigd die allen getuigen dat onderhavig perceel vroeger gebruikt werd als bos.
4. Tijdens de inspraakprocedure werden diverse inspraakreacties ingediend die ook geleid hebben tot het omzetten van de agrarische bestemming naar een bosbestemming.
5. Er werd een handtekeningenactie overhandigd inhoudende 62 handtekeningen van omwonenden die allen het perceel als bosperceel gehandhaafd willen zien.
6. Het visiedocument Groene Vingers dat werd vastgesteld door de raad en in werking trad op 7 mei 2010 koppelt aan onderhavig perceel de term Boskavel. Het visiedocument, zijnde een facetstructuurvisie, geldt als onderlegger voor alle nieuw te formuleren bestemmingsplannen. Deze structuurvisie regelt uitsluitend het gebruik van gronden binnen de bestemming Agrarisch, Bos en Natuur dat in eigendom is van particulieren.

Motivatatie voor wat betreft het niet overnemen van de aanduiding kwekerij

U geeft in uw zienswijze aan dat u een sparrenkwekerij houdt op onderhavig perceel. Wij gaan er vanuit dat dit niet het geval is en wel om de volgende redenen:

1. Raad van State, 23 november 2011: in haar uitspraak kwam de Raad van State tot de conclusie en bevestigde daarmee een eerder door de rechtbank Amsterdam gedane uitspraak dat er geen sprake is van kweekgoed nu er minimaal 18 jaar geen kweekactiviteiten hebben plaats gevonden. De weigering om u kapvergunning te verlenen, werd hierdoor in stand gehouden.

2. In 2010 werd door de gebruiker/beheerder van onderhavig perceel een aanlegvergunning aangevraagd voor het planten van 600 inheemse bomen en struiken, niet zijnde sparren of ander kweekgoed.
3. Uit gegevens van de Kamer van Koophandel kan niet afgeleid worden dat er sprake is van een kwekerij op onderhavig perceel.
4. Het handhaven van een bestemming danwel aanduiding die de feitelijke situatie reeds lange tijd niet weergeeft en waarvan verwacht mag worden dat deze binnen de nieuwe planperiode van 10 jaar niet wijzigt, wordt niet overgenomen in voornoemd nieuw bestemmingsplan.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.



RAADSBESLUIT

2013/15

De raad van de gemeente Laren;

gelezen voorstel 2013/15 d.d. 12 maart 2013 van burgemeester en wethouders;

gezien het ontwerpbestemmingsplan Laren-Noord met bijlagen, IDN: NL.IMRO.0417.LOO2BPLarenNoord-1102;

Overwegende dat:

- de Raad van State in zijn uitspraak d.d. 19 december 2012 onder nr. 201200104/1/R1 het eerder vastgestelde bestemmingsplan Laren-Noord (IDN:NL.IMRO.0417.LOO2BPLarenNoord-1101) gedeeltelijk heeft vernietigd;
- de Raad van State in zijn uitspraak aan de gemeenteraad de opdracht verstrekt om, binnen 20 weken na de uitspraak, een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;
- de Raad van State in haar uitspraak aangeeft dat een plan uitsluitend vastgesteld moet worden en dat het volgen van de uitgebreide openbare procedure, achterwege gelaten kan worden;
- in het kader van de opdracht, het eerdere vaststellingsrapport is gewijzigd voor wat betreft de zienswijzen 8, 15 en 21;
- het gewijzigde vaststellingsrapport bestaande uit de drie gewijzigde zienswijzen, als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen;

gelet op de bij het bestemmingsplan behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en Besluit Omgevingsrecht.

B E S L U I T :

- I. zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- II. zienswijze 2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- III. zienswijze 3 ongegrond te verklaren;
- IV. het bestemmingsplan Laren-Noord, IDN: NL.IMRO.0417.L002BPLarenNoord-1102 gewijzigd vast te stellen.
- V. het college van burgemeester en wethouders te machtigen om de raad in al de verdere procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening, die naar aanleiding van dit besluit betreffende bestemmingsplan Laren-West worden gevoerd, in rechte schriftelijk en mondeling te vertegenwoordigen.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 24 april 2013.

drs. T.W. Zwemmer
griffier

drs. E.J. Roest
voorzitter

