

**GEMEENTE BAARN
LANDELIJK GEBIED,
LANDGOED PIJNENBURG**



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED
LANDGOED PIJNENBURG**

CODE 20200889/23-09-2020

GEMEENTE BAARN 20200889/23-09-2020
BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED, LANDGOED PIJNENBURG

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. NLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN HET VOORNEMEN	3
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis	3
2. 2. Huidige situatie in het plangebied	4
2. 3. Beschrijving van de deelgebieden	9
2. 4. Gewenste situatie	10
3. BELEIDSKADER	16
3. 1. Rijksbeleid	16
3. 2. Provinciaal beleid	19
3. 3. Gemeentelijk beleid	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	28
4. 1. Ecologie	28
4. 2. Water	32
4. 3. Archeologie en cultuurhistorie	34
4. 4. Verkeersaantrekkende werking	36
4. 5. Wegverkeerslawaaï	38
4. 6. Luchtkwaliteit	38
4. 7. Bedrijven en milieuzonering	39
4. 8. Externe veiligheid	40
4. 9. Kabels en leidingen	42
4. 10. Bodemkwaliteit	42
4. 11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage	43
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	45
5. 2. Algemene uitgangspunten voor de bestemmingslegging	45
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	45
5. 4. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	48

6.	UITVOERBAARHEID	50
6. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6. 2.	Economische uitvoerbaarheid	50
6. 3.	Grondexploitatie	50
7.	RESULTATEN VAN VOOROVERLEG EN INSpraak	51
7. 1.	Inspreek	51
7. 2.	Vooroverleg	51
7. 3.	Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan	51
8.	FASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	53
9.	TUSSENUITSPRAAK RAAD VAN STATE	55

BIJLAGEN

Bijlage 1	Convenant Landgoed Pijnenburg
Bijlage 2	Verkeersonderzoek
Bijlage 3	Natuurtoets
Bijlage 4	Archeologische onderzoeken
Bijlage 5	Verkennde bodemonderzoeken
Bijlage 6	Samenvatting en uitgangspunten watertoets
Bijlage 7	Berekening wegverkeerslawaa
Bijlage 8	Reactienota vooroverleg en inspraak
Bijlage 9	Ecologisch veldonderzoek 2015
Bijlage 10	Ecologisch veldonderzoek dassen 2016
Bijlage 11	Archeologisch booronderzoek dierenbegravingplaats

1. NLEIDING

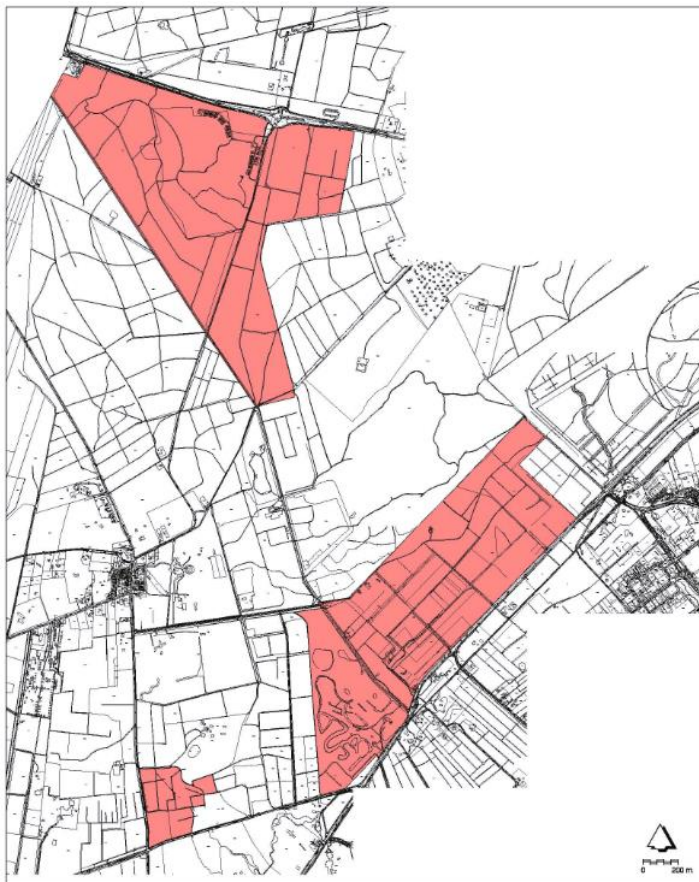
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

De eigenaren van Landgoed Pijnenburg willen hun landgoed duurzaam in stand houden. Om het onderhoud en beheer te bekostigen worden nieuwe kostendragers gezocht. In een convenant hebben Provincie Utrecht, gemeente Baarn en de eigenaren van het landgoed afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve functies en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied.

Deze ontwikkelingen passen niet allemaal binnen het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2009). De gemeente wil medewerking verlenen aan deze ontwikkelingen door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het Baarnse deel van landgoed Pijnenburg. Het landgoed ligt op de Utrechtse Heuvelrug tussen Hilversum, Baarn en Soest. Het landgoed bestaat uit drie deelgebieden. De begrenzing van deze gebieden wordt weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Baarn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 augustus 2009 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 april 2010. Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Natuur en bos'. De bestemming is gericht op houtproductie en de bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden. Verschillende ondergeschikte functies, zoals recreatieve functies, zijn aangeduid binnen de bestemming.

Daarnaast liggen er enclaves in het gebied met de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Bebouwing binnen deze bestemming moet in een bouwvlak worden gebouwd.

Woningen, recreatiebedrijven en horecafuncties hebben in het geldende bestemmingsplan een op de locatie toegesneden bestemming gekregen. Daarbij is de maatvoering van de gebouwen afgebakend in de bouwvoorschriften.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders.
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan.
- In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- In hoofdstuk 7 tot slot, wordt ingegaan op de ingediende overleg- en inspraakreacties.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN HET VOORNEMEN

2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis

Het landgoed Pijnenburg is gesitueerd op de uitlopers van het stuwwallencomplex van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied was in de Middeleeuwen in eigendom van de Bisschop van Utrecht en was lange tijd van belang voor de winning van het veen. In 1239 werd een wetering door het gebied gegraven richting rivier de Eem. De wetering zorgde voor een betere afwatering van het gebied en vormde ook een verbinding voor de afvoer van het turf. Tegen het einde van de zestiende eeuw werd dit kanaal verder uitgegraven en officieel de Pijnenburgergrift genoemd.

In een latere periode raakte de Utrechtse Heuvelrug in trek bij adel en rijke burgers van Amsterdam. Zij lieten in het gebied buitenverblijven bouwen en landgoederen aanleggen. Zo kwam ook het landgoed Pijnenburg tot stand. De oudst bekende vermelding van het Huis 'Pijnenborch' dateert van 1606. Het oudste gedeelte van het bestaande huis werd in 1647 gebouwd in opdracht van Sara de Wael. Zij was de weduwe van Jacob Hinlopen, koopman en schepen van Amsterdam. Bouwer van het landhuis was de Amsterdamse architect Philips Vingboons.

In 1823 kwam het huis met de omliggende landerijen in eigendom van Andries de Wilde, een arts die fortuin had gemaakt als koffieplanter in Nederlands-Indië. Hij liet door de Utrechtse landschapsarchitect Hendrik van Lunteren een park aanleggen volgens de Engelse landschapstijl. Daarnaast liet hij verschillende gebouwen op het landgoed bouwen en liet hij het hoofdhuis uitbreiden.



Figuur 2. Landhuis Pijnenburg

In 1860 werd de buitenplaats verkocht aan Herman Albrecht Insinger, lid Provinciale Staten van Noord-Holland en later, lid Tweede Kamer der Staten-Generaal. Insinger heeft het landgoed verder verbeterd. Daarbij werd ook een grote diversiteit aan bomen geplant, toen nog een hoofdbron van inkomsten van het landgoed.

Een ander opvallend gebouw op het landgoed is het koetshuis. Het koetshuis is gesitueerd aan het begin van de oprijlaan aan de Biltseweg. Het gebouw dateert uit 1917 en is gebouwd in de Engelse cottagestijl. De beide vleugels van het gebouw zijn in gebruik als woning. Voor het middenstuk wordt een passende invulling gezocht. Daarbij wordt gedacht aan kantoor- of congresruimte. Een woonbestemming behoort ook tot de mogelijkheden.



Figuur 3. Het Koetshuis

Grote delen van het landgoed zijn nog eigendom van de familie Insinger. Met uitzondering van de historische buitenplaats en het omringende park is het landgoed opengesteld voor het publiek.

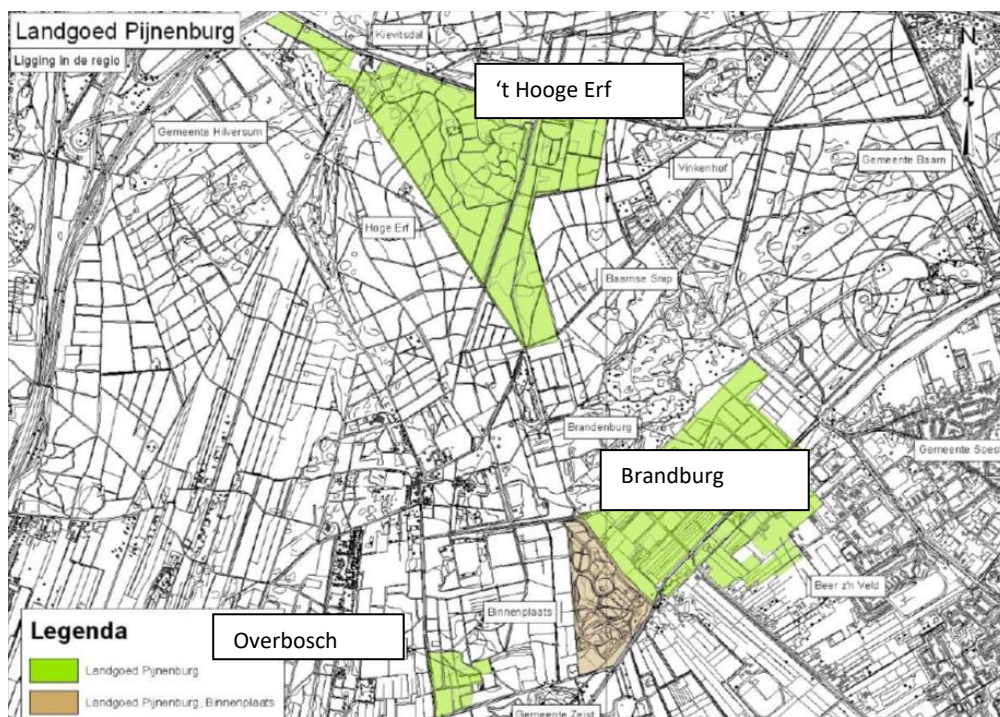
2. 2. Huidige situatie in het plangebied

Ligging

Het landgoed Pijnenburg ligt op de grens van de provincie Utrecht en Noord-Holland en beslaat circa 340 hectare. Het landgoed ligt grotendeels in de gemeente Baarn in de omgeving van het dorp Lage Vuursche. Kleinere gedeeltes van het landgoed liggen in de aangrenzende gemeentes Soest, Bilthoven en Zeist. De volgende deelgebieden zijn opengesteld voor het publiek:

- 't Hooge Erf (150 ha, voornamelijk bos);
- Brandenburg (138 ha, voornamelijk bos, weilanden en diverse huizen);
- Overbosch (12 ha voornamelijk bos en weilanden);
- Beer z'n Veld (40 ha, deels bos en deels natuurterrein de Wiek).

Het laatste deelgebied ligt buiten de gemeente Baarn en wordt in dit bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten. De drie deelgebieden zijn weergegeven in de onderstaande figuur



Figuur 4. Ligging van de verschillende deelgebieden

Recreatieve functie

Vanaf het begin van het ontstaan in de zeventiende eeuw had het landgoed de functie van productiebos. Door de combinatie van natuur en cultuurhistorie vervult het landgoed een belangrijke recreatieve functie. De Lage Vuursche trekt 2,1 miljoen bezoekers per jaar waarvan er 700.000 het landgoed bezoeken.

Het landgoed valt onder de Natuurschoonwet 1928 en is daarom opengesteld voor het publiek (zie paragraaf 3.1). Die openstelling geldt tussen zonsopgang en zonsondergang. Het landgoed telt 31,7 km wandelpaden, 9,2 km ruiterspaden, 3,3 km verharde fietspaden, mountainbikefaciliteiten en scootmobielpaden. Er zijn diverse parkeergelegenheden en 39 toegangen tot het landgoed.

In het deelgebied 't Hooge Erf zijn een horecagelegenheid (theehuis) en een locatie voor evenementen gevestigd. Sinds juli 2013 is in het deelgebied een klimbos geopend als onderdeel van het convenant tussen provincie, gemeente en de landgoed-eigenaar (zie paragraaf 2.4).

De bestaande functies in het plangebied zijn weergegeven in de onderstaande figuur.



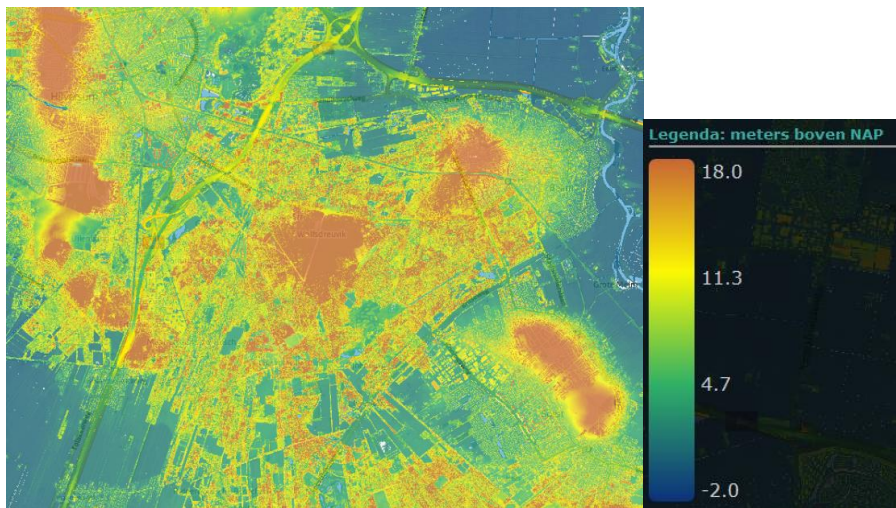
- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| a. Evenementen/dagrecreatie | f. Het koetshuis |
| b. Theehuis 't Hooge erf | g. Benzinestation |
| c. Het klimbos | h. Zorgboerderij |
| d. Hondenclub | i. Paardenpension |
| e. Speel- en ligweide | |

Figuur 5. Bestaande functies in het plangebied

Natuurwaarden

Landgoed Pijnenburg ligt op de uitlopers van het stuwwallencomplex van de Utrechtse Heuvelrug. Door de hoogteverschillen is een diversiteit aan natuurwaarden mogelijk. Het landgoed bestaat voornamelijk uit bossen en lanen, afgewisseld met weilanden. Landgoed Pijnenburg maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (zie ook paragraaf 3.2 en 4.1). Het beheer van het landgoed is erop gericht

om een natuurlijk evenwicht te behouden in de opbouw van het productiebos en de andere natuurwaarden.



Figuur 6. Hoogteverschillen in het plangebied en omgeving

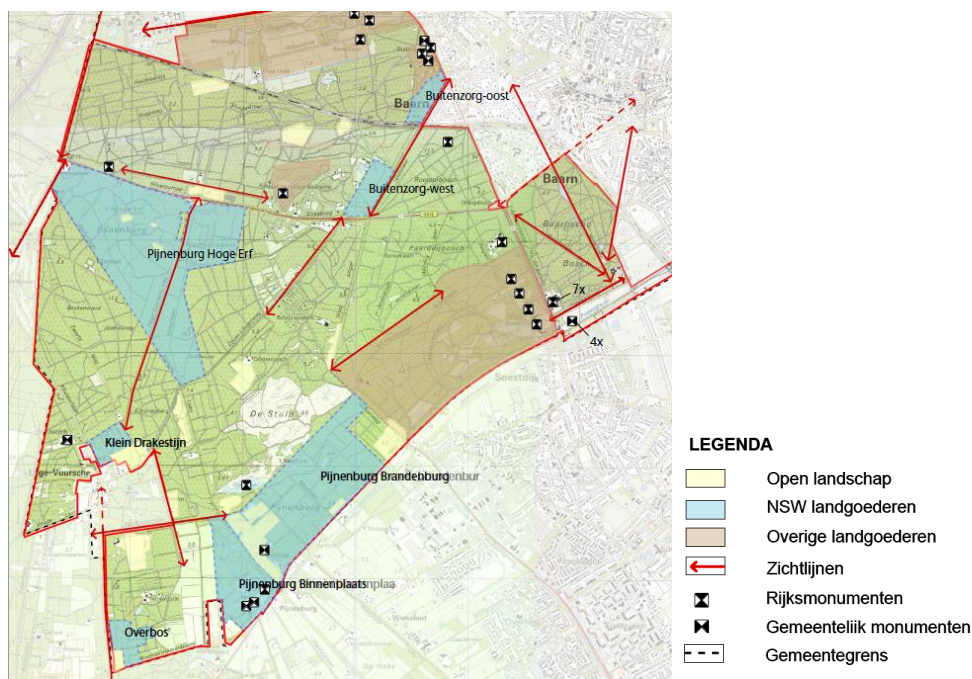
De bodem bestaat voor een groot gedeelte uit leemarm fijn zand. Deze ondergrond is overwegend kalkarm, waardoor de meest voorkomende boomsoorten naaldbomen zijn. De Douglasspar, Fijnspar, Lariks en ook de Grove Den en Corsicaanse Den komen voor. Daarnaast zijn Eiken en Berken de meest voorkomende loofhoutsoorten. De eiken staan op oude hakhoutpercelen en behoren daarmee tot de oudste bomen op het landgoed. Daarnaast zijn door de eigenaren vele beukenlanen aangelegd. Jaarlijks wordt ongeveer 1.000 m³ hout geoogst, verdeeld over de verschillende terreinen. Ongeveer 258 ha van het landgoed Pijnenburg is voorzien van het FSC-keurmerk voor verantwoord bosbeheer.

Op het landgoed komt een grote diversiteit aan vogelsoorten voor. Ook zijn er zwaarder beschermde soorten als dassen, boommarters en verschillende soorten vleermuizen aanwezig. Algemene zoogdiersoorten als reeën, hazen, konijnen en eekhoorns komen ook voor.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de natuurwaarden op het landgoed wordt verwezen naar het uitgevoerde ecologieonderzoek (zie paragraaf 4.1 en bijlage 3 en 4).

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het landgoed beschikt over landschappelijke en cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor de Utrechtse Heuvelrug. Deze waarden vloeien in belangrijke mate voort uit de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied (zie paragraaf 2.1). De waarden worden in de onderstaande figuur aangegeven.



Figuur 7. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied (en omgeving)

De volgende waarden kunnen worden benoemd:

- De aanwezigheid van gebouwde monumenten (zowel rijksmonumenten en gemeentelijk monumenten).
- Zichtlijnen via laanstructuren;
- Afwatering via de Pijnburger Grift (Praamgracht).
- De openstelling van landgoederen via de Natuurschoonwet.
- De afwisseling van bossen en lanen, met kleine landbouwenclaves.

De bovenstaande waarden zijn benoemd en beschermd in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied.

Verkeer en parkeren

In het dorp Lage Vuursche en omgeving is regelmatig sprake van een hoge verkeers- en parkeerdruk vanwege dagrecreanten die het gebied bezoeken. De verkeersbewegingen van recreanten die op zoek zijn naar parkeerplaatsen worden daarbij als hinderlijk ervaren. Bovendien is het dorp Lage Vuursche hierdoor slecht bereikbaar voor hulpdiensten en wordt de doorstroming van de bus (lijn 59) belemmerd. Uit verkeersonderzoek dat de gemeente Baarn heeft laten uitvoeren, blijkt dat met name in het zuidelijke deel van het recreatiegebied te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers zijn (zie bijlage 2 voor het mobiliteitsonderzoek).

In het onderzoek wordt een aantal maatregelen voorgesteld die de situatie kunnen verbeteren. Eén van de maatregelen is het opvangen van het autoverkeer door aan randen van het gebied meer parkeergelegenheid aan te bieden.

Bij deze Groene Entrees kan de overstap worden gemaakt naar recreatie te voet of per fiets. Een van de locaties die als een Groene Entree is genoemd is de locatie Overbosch.

Daarnaast zijn in het mobiliteitsonderzoek ook andere maatregelen genoemd zoals het verbeteren van fietsroutes en het openbaar vervoer. Deze maatregelen moeten grotendeels op het grondgebied van buurgemeentes of onder de bevoegdheid van de provincie plaatsvinden. Daarmee vallen de maatregelen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

2. 3. Beschrijving van de deelgebieden

Het landgoed Pijnenburg bestaat uit drie deelgebieden. De deelgebieden zijn weer-gegeven in figuur 4. Deze worden onderstaand beschreven.

't Hooge Erf

Het noordelijk deel van het plangebied wordt 't Hooge Erf genoemd. Een groot deel van dit deelgebied bestaat uit bosaanplant. Dit gebied wordt door de provincie Utrecht in haar *Visie Recreatie en Toerisme 2020* aangemerkt als toeristisch overstappunt (TOP).

Toeristisch Overstappunt

TOP's zijn plekken waar bezoekers een bos- of recreatiegebied binnenkomen. Op deze plekken zijn ten minste parkeervoorzieningen en een informatiefunctie aanwezig. Bij voorkeur is er ook kleinschalige horeca aanwezig. Een TOP heeft op zichzelf geen grote publieksaantrekkende werking en is primair gericht zijn op mensen die het landschap willen beleven en het gebied bezoeken.

Het toeristisch overstappunt wordt in belangrijke mate ingevuld door theehuis 't Hooge Erf, waar recreanten voor of na hun wandeling of fietstocht in het gebied nog even een hapje of een drankje kunnen nemen. Bij het theehuis is ruime parkeergelegenheid beschikbaar.

Aansluitend aan het theehuis ligt het klimbos Gooi-Eemland. Dit klimbos is sinds juli 2013 geopend. Dit klimbos vormt een recreatieve ontwikkeling die in het kader van het convenant tussen provincie, gemeente en eigenaar tot stand is gekomen (zie volgende paragraaf). Het klimbos bevat zeven verschillende klimroutes van verschillende hoogtes en lengtes.



Figuur 8. Sinds 2013 is een klimbos geopend in het deelgebied 't Hooge Erf

Op enige afstand van deze functies, midden in het bos, ligt een locatie voor het houden van evenementen, het Cognacveld. Het terrein is 1 hectare groot. Hier worden huwelijksfeesten, vergaderingen of culturele evenementen georganiseerd. Dichtbij het Cognacveld ligt een aantal parkeerplaatsen.

Locatie Overbosch

Dit deelgebied ligt in de zuidwestelijke hoek van de gemeente Baarn, ten zuiden van Lage Vuursche. Het deelgebied bestaat uit grasland. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Embranchementsweg. Aan westzijde ligt de Vuursche Steeg. Aan de noord- en oostzijde vormt een bosrand de grens.

Brandenburg

Het deelgebied Brandenburg wordt aan de zuidzijde begrensd door de Biltseweg. In het deelgebied staan de verschillende gebouwen van het oorspronkelijke landgoed Pijnenburg. Naast het landhuis betreft dit het koetshuis en verschillende kleinere (recreatie)woningen (zie ook paragraaf 2.1).

In de landschapstuin is tevens een kas en een kleinschalige kwekerij aanwezig. Deze worden door een zorginstelling gebruikt voor de dagbesteding van hun cliënten.

2. 4. Gewenste situatie

Nieuwe economische dragers

De traditionele beheersvormen bieden vandaag de dag onvoldoende garantie voor het voortbestaan van dit landgoed. De traditionele bronnen van inkomsten - in het geval van landgoed Pijnenburg voornamelijk houtverkoop - zijn sterk verminderd. Door de intensivering van het recreatieve gebruik van het landgoed wordt het landgoed geconfronteerd met kostenposten zoals gastheerschap, natuurslijtage en gewijzigd bosbeheer.

Bij het uitblijven van nieuwe bronnen van inkomsten is de toekomst van het landgoed onzeker. Om de jaarlijkse kosten van onderhoud te kunnen dekken is het niet uitgesloten dat delen van het landgoed of opstallen verkocht moeten worden. Door verkoop van dergelijke onderdelen zal het landgoed versnipperen waardoor de aanwezige waarden zowel op het gebied van natuur als van cultuurhistorie verloren dreigen te gaan. Dit wordt door zowel de eigenaar als de gemeente onwenselijk geacht.

Om het landgoed te behouden zijn er nieuwe economische dragers noodzakelijk. Met deze nieuwe functies worden inkomsten verworven die ingezet kunnen worden voor het beheer en onderhoud van het park. Hierover zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een convenant.

Convenant

De gemeente Baarn, de provincie Utrecht en de eigenaren van landgoed Pijnenburg hebben op 5 juli 2012 een convenant gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd

over nieuwe economische dragers voor het landgoed met als doel duurzame instandhouding van het landgoed en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het landgoed als de omgeving. Het convenant bevat een visie op het landgoed en een aantal wederzijdse inspanningsverplichtingen voor de periode 2012 - 2020. Het convenant vormt het kader voor nieuwe economische dragers in het gebied.

In het convenant zijn de volgende hoofddoelstellingen afgesproken:

1. duurzame instandhouding van het landgoed door het behouden en versterken van de natuurwaarden;
2. natuurwaarden worden behouden en versterkt;
3. behoud van cultuurhistorische waarden;
4. het landgoed is en blijft beleefbaar en toegankelijk.

Op basis van een lange termijnvisie 2012-2020 zijn diverse economische dragers onderzocht en uitgewerkt in een Plan van Aanpak. Daarbij is het van belang dat de nieuwe functies zich op een goede manier verhouden tot de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Gekoppeld aan hiervoor genoemde intenties worden nieuwe economische dragers benoemd die een bijdrage leveren aan de instandhouding van het landgoed. Daarnaast is een aantal mitigerende maatregelen beschreven die de natuurwaarde en recreatieve functie van het landgoed vergroten. In de onderstaande tabel worden de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en bijbehorende mitigerende maatregelen weergegeven:

Nieuwe economische dragers	Mitigerende maatregelen
<i>Deelgebied 't Hooge Erf</i>	
- Klimbos (al gerealiseerd). - Uitzichtoren - Evenemententerrein van 1,5 ha.	- Verplaatsing van de evenementen van het Cognacveld naar een locatie aansluitend aan het parkeerterrein. - Ontsnipperingsmaatregelen N415. - Een eventueel (toekomstig) herstel van de Hollandse Sloot. - Bewegwijzeren en verbinden knooppunten van vijf km aan routestructuren + beheer paden.
<i>Deelgebied Overbosch</i>	
- Theehuis met parkeerplaatsen hoek Embranchementsweg/Vuurse Steeg - Dierenbegraafplaats/as-verstrooiing ten noorden van het theehuis.	- Realiseren van minimaal 3 ha heidevelden en 3,5 ha nieuwe natuur en medewerking ontsnipperingsmaatregelen N234. - Inspanningsverplichting fiets- en wandelverbinding Lage Vuursche. - Bewegwijzeren en verbinden knooppunten van vijf km aan routestructuren + beheer paden.
<i>Deelgebied Brandenburg</i>	
- Functiewijziging van het koetshuis van wonen naar dubbelfunctie wonen en kantoor/congresruimte (met kleine horecavoorziening).	

Tabel 1 Afspraken uit het convenant

Voor meer achtergronden wordt verwezen naar het convenant zelf (zie bijlage 1 van deze toelichting). Realisatie van nieuwe natuurwaarden vloeit voort uit de verplichting om bij ontwikkelingen binnen het Natuurnetwerk Nederland te compenseren. Dit aspect is uitgewerkt in paragraaf 4.1 en bijlage 3.

Beoogde ontwikkelingen

In voorliggend bestemmingsplan worden de ontwikkelingen uit het convenant juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De projecten zullen gefaseerd worden gerealiseerd. Onderstaand worden de ontwikkelingen per deelgebied nader beschreven.

't Hooge Erf

- Het klimbos is al in 2013 gerealiseerd. Hiervoor is een procedure voor afwijken van het bestemmingsplan doorlopen.
- Aansluitend aan het klimbos - aan de westzijde - wordt een uitkijktoren gerealiseerd. Deze locatie verschilt van de beoogde locatie in het convenant, omdat op deze plek een oude boskern aanwezig is. Op grond van het provinciaal beleid verdient het de voorkeur om deze boskern te ontzien. Daarnaast zorgt realisatie aan de westzijde van 't Hooge Erf ervoor dat het oversteken van deze weg tot een minimum wordt beperkt. Dit geniet de voorkeur uit oogpunt van de verkeersveiligheid.
- De bestaande evenementen (Cognacveld) worden verplaatst naar een locatie dichterbij de Hoge Vuurscheweg. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - o Het bestaande Cognacveld krijgt de bestemming 'Natuur' ter compensatie van het klimbos. Op deze wijze worden recreatie-activiteiten meer geclusterd en ontstaat een boskern waar natuurwaarden en extensieve recreatie voorop staan.
 - o er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het nieuwe terrein.
 - o op het evenemententerrein worden maximaal 50 evenementen per jaar georganiseerd.
- De hoogte van de toren is minimaal 40 m (omdat de meeste bomen 35 meter zijn). De toren heeft een grondoppervlak, inclusief funderingen, van 10 bij 10 meter. De toren kan ook een nevenfunctie krijgen als zendmast voor mobiele telefonie en/of andere netwerken.
- De provincie heeft het voornemen om een dassentunnel met raster aan te leggen bij de N415 Hilversum - Baarn. Dit is de voortzetting van een bestaand dassenraster op het grondgebied van de provincie Noord-Holland.
- Aan het bewegwijzeren van knooppunten en het beheer van het padennetwerk wordt doorlopend gewerkt.
- Het herstel van de voormalige Hollandse sloot is op korte termijn niet aan de orde.

Op figuur 9 zijn de ontwikkelingen weergegeven.



- | | |
|------------------------|--|
| a. Theehuis Overbosch | e. Functieverbreding bij het koetshuis |
| b. Parkeerterrein | f. Evenemententerrein |
| c. Terras | |
| d. Dierenbegraafplaats | |

Figuur 9. Overzicht van de beoogde ontwikkelingen

Locatie Overbosch

- Aan de zuidkant van het landgoed op de hoek van de Embranchementsweg / Vuursche Steeg wordt een theehuis (200 m²) met terras (150 m²) gerealiseerd. Het theehuis zal met een parkeerplaats worden ontwikkeld.

De drukke kern Lage Vuursche moet door het afvangen van autoverkeer op deze plek worden ontlast. Daarmee wordt één van de aanbevelingen uitgevoerd uit het mobiliteitsonderzoek (zie bijlage 2). Het parkeerterrein en het theehuis worden landschappelijk ingepast. Hiervoor is een inrichtingsvoorstel opgesteld, dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

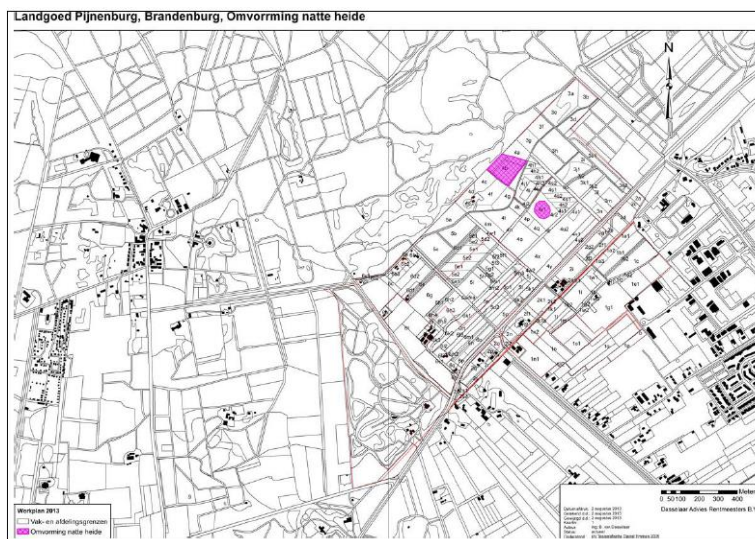
- Bij het theehuis wordt een parkeerplaats aangelegd voor 75 auto's (0,33 hectare). Om effecten voor de waterhuishouding te beperken, wordt het parkeerterrein half verhard aangelegd (met grastegels of iets vergelijkbaars). Ontsluiting vindt plaats via de bestaande dam in de (droge) sloot langs de Vuursche Steeg. Vanaf de parkeerplaats wordt bewegwijzering naar Lage Vuursche gerealiseerd.
- Ten noorden van de parkeerplaats is een dierenbegraafplaats voorzien (1,5 ha). Uitgangspunten voor de dierenbegraafplaats zijn als volgt:
 - o Het wordt een begraafplaats voor kleine huisdieren waarbij op het graf een monument geplaatst mag worden tot een hoogte van maximaal 1 meter.
 - o Maximaal 25% van de oppervlakte wordt benut voor het daadwerkelijk begraven.
 - o Paden worden gemaakt van natuurlijke materialen, bijvoorbeeld houtsnippers.
 - o De aanwezige natuurwaarden worden zoveel mogelijk gehandhaafd: er worden geen bomen gekapt.
 - o Er wordt ruimte gereserveerd voor een urnenmuur en een strooiveld.

Op figuur 9 zijn de ontwikkelingen in het deelgebied Overbosch weergegeven.

Brandenburg

- Overeenkomstig het convenant worden nieuwe natuurwaarden ontwikkeld. Dit is vormgegeven door natte heideterreinen te ontwikkelen op twee locaties op het terrein Brandenburg en het verbeteren van de routestructuren, zodat recreanten beter geleid worden in het gebied.
- Het koetshuis krijgt een gemengde bestemming, waarmee meerdere functies zijn toegestaan. Naast de bestaande woonfunctie in de vleugels van het gebouw, wordt in het middengedeelte de realisatie van een kantoor- of congresruimte toegestaan. Het betreffen hier lichte functies die goed te combineren zijn met de woonfunctie. Ook een (ondersteunende) horecafunctie behoort tot de mogelijkheden. Het betreft daarbij lichte horeca die in de dagperiode kan worden gebruikt. Avondhoreca of een hotel is minder goed te combineren met de woonfunctie en wordt daarom niet toegestaan.

Op figuur 10 is aangegeven op welke plekken natte heide wordt gerealiseerd.



Figuur 10. Overzicht ontwikkeling natte heide - Brandenburg (bron: buRO, ruimtelijke onderbouwing, november 2013)

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijk streeft naar zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Het Rijk heeft provincies en gemeenten beleidsvrijheid gegeven voor de niet-nationale belangen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijk en landschappelijk beleid. Het rijksbeleid is uitgewerkt in 13 nationale belangen waarmee provincies en gemeenten rekening moeten houden in hun eigen beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat juridische regels voor de doorwerking van de Nationale belangen in ruimtelijke plannen.

Nationale belangen

Met het opnemen van nationaal belang nummer 10 'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten' is de beleidslijn van het Rijk voor het behoud en versterking van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten bepaald. De ontwikkelingen die voorzien zijn op Landgoed Pijnenburg versterken de instandhouding en aantrekkelijkheid van het landgoed. Het versterken van de recreatieve functie van het landgoed gebeurt met respect voor de bestaande waarden. Door het toevoegen van nieuwe economische dragers kunnen de huidige kwaliteiten behouden blijven.

Het nationale belang 'ecologische hoofdstructuur' is eveneens van toepassing op voorliggend plan. Het plangebied is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Er is beperkt ruimte voor ontwikkelingen in de ecologische hoofdstructuur. De provincie is verantwoordelijk voor de begrenzing en de bescherming van de ecologische hoofdstructuur. In paragraaf 3.2 wordt de begrenzing de provinciale ecologische hoofdstructuur beschreven. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de effecten voor de ecologische hoofdstructuur.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' beschreven. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bepaalt dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting bij een bestemmingsplan de behoefte moet worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan biedt een planologische basis voor de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Uitkijktoren
2. Theehuis bij Overbosch
3. Parkeerterrein bij Overbosch
4. Dierenbegraafplaats
5. Klimbos
6. Evenemententerrein van 1 hectare
7. Functiewijziging van het koetshuis

De voorvraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro:

1. De uitkijktoren.
De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3 overwogen dat een gebouw met een bruto vloeroppervlakte van minder dan 500 m² in beginsel niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. De uitkijktoren haalt deze oppervlakte niet.
2. Het theehuis.
Dit gebouw heeft een oppervlakte van 200 m² met een terras van 150 m². De drempel van 500 m² wordt dus niet gehaald.
3. Het parkeerterrein.
Volgens de Handreiking voor de Ladder van Duurzame Verstedelijking (en de nota van toelichting) wordt infrastructuur niet gezien als stedelijke ontwikkeling.
4. De dierenbegraafplaats.
De ontwikkeling bestaat niet uit bebouwing en is naar zijn aard niet stedelijk. Om die reden is de dierenbegraafplaats niet aan te merken als een andere stedelijke voorziening als bedoeld in art. 1.1.1 lid 1 onder i Bro.
5. Klimbos.
Het klimbos is al gerealiseerd. Er vindt geen planologische wijziging plaats en er is dus slechts sprake van het conserverend bestemmen van een bestaande functie.

6. Evenemententerrein.

Dit is alleen planologisch een nieuwe ontwikkeling, omdat in de huidige situatie ook al evenementen plaatsvinden en deze slechts worden verplaatst. Volgens de Handreiking voor de Ladder van Duurzame Verstedelijking (en de nota van toelichting) worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

7. Functiewijziging van het koetshuis.

Het gaat om een planologische functiewijziging van bestaande bebouwing en maakt geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk. Om die reden is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 28 juni 2017, r.o. 7.2). Overigens kan gelet op het bebouwde oppervlakte (minder dan 500 m²) de vraag worden gesteld of het koetshuis überhaupt kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing en hoeft de behoefte aan de ontwikkelingen niet te worden onderzocht.

Dat de ladder niet van toepassing is, betekent overigens niet dat in het geheel geen aandacht aan de behoeftevraag hoeft te worden geschonken. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling moet met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471). De bestuursrechter beoordeelt, in aanmerking genomen deze onderbouwing, of de mogelijk gemaakte ontwikkeling zodanig is, dat aanleiding bestaat voor het oordeel dat het betrokken bestuursorgaan er in redelijkheid van heeft kunnen uitgaan dat binnen de planperiode van in beginsel tien jaar behoefte zal bestaan aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542). De behoefte aan de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, volgt uit het feit dat die ontwikkelingen zullen fungeren als kostendragers voor Landgoed Pijnenburg en op verzoek van de eigenaar van dat landgoed mogelijk worden gemaakt. De ontwikkelingen zullen direct na de inwerkingtreding van het plan worden gerealiseerd.

Jaarlijks bezoeken 2,1 miljoen bezoekers De Lage Vuursche waarvan er circa 700.000 het landgoed bezoeken. Er is behoefte aan de duurzame instandhouding van het landgoed. Het realiseren van economische dragers zorgt er voor dat het landgoed één geheel blijft en openbaar toegankelijk blijft.

De behoefte aan het parkeerterrein bij Overbosch is aangetoond met het mobiliteitsonderzoek (zie bijlage 2). Vanwege de hoge recreatiedruk op de Utrechtse Heuvelrug is er behoefte aan een goede spreiding van bezoekersstromen. De ontwikkeling van het Landgoed Pijnenburg geeft invulling aan deze regionale behoefte.

Natuurschoonwet 1928

De Natuurschoonwet 1928 is een Nederlandse belastingwet die fiscale voordelen regelt aan eigenaars, vruchtgebruikers en erfpachters van landgoederen.

De wet is in 1928 in het leven geroepen om er voor te zorgen dat het natuurlijk, cultuurhistorische en landschappelijk erfgoed van landgoederen in stand blijft en openbaar toegankelijk is. Een landgoed kan onder deze wet gerangschikt worden als het een aaneengesloten gebied omvat van minstens 5 ha en voor minstens 30% uit bos of andere natuur bestaat. Een historische buitenplaats valt onder de wet als zij meer dan 1 ha groot is.

Conclusie

Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden geen nationale ruimtelijke belangen geschaad. Met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat er sprake is van een noodzakelijke, beperkte en zorgvuldige toevoeging van nieuwe functies buiten bestaand bebouwd gebied.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de Provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. Aangegeven wordt welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) worden regels gesteld aan ruimtelijke plannen.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleid is daarop gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers: een duurzame leefomgeving vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit.

Landelijk gebied

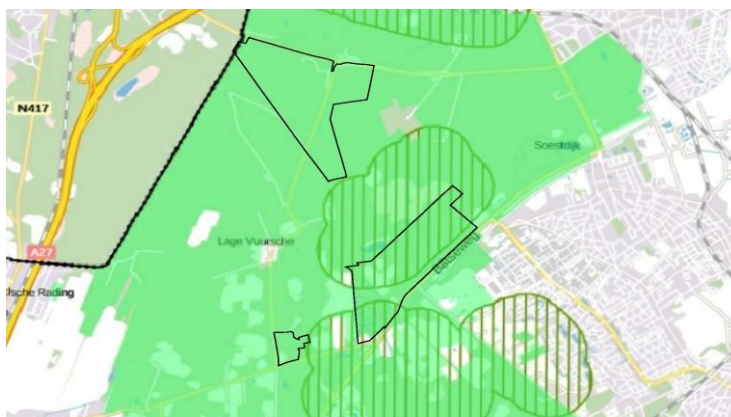
De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit wil men behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad moet onder andere opgevangen worden door hier rood-voor-groenontwikkeling mogelijk te maken.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het Natuurnetwerk Nederland beschermd. Voor ontwikkelingen in deze gebieden geldt het 'nee, tenzij-principe'. Om mee te kunnen werken aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd het functioneren van het Natuurnetwerk Nederland beschermd op gebiedsniveau te verbeteren is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) de zogenaamde saldobenadering opgenomen.

“Bij de saldobenadering gaat het om een combinatie van projecten of handelingen die tevens tot doel heeft het functioneren van het Natuurnetwerk Nederland op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, via het vergroten van de waarden en/of het vergroten van de reële oppervlakte aan natuur. Er moet dus een duidelijke onderlinge samenhang zijn tussen de betreffende plannen, projecten of handelingen. Deze ruimtelijke samenhang wordt verwoord in een gebiedsvisie waaruit deze samenhang blijkt, evenals de wijze waarop de ontwikkelingen worden gerealiseerd en die een schriftelijke waarborg bevat met betrekking tot de realisatie van de combinatie van ruimtelijke ontwikkelingen.”

In de onderstaande figuur is de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven. Naast het Natuurnetwerk Nederland (groen) zijn ook de gebieden aangegeven waar sprake is van een verdrogingsproblematiek (gearceerd). Dit zijn de zogenaamde subTOP-gebieden. De waterhuishoudkundige gebieden mag in deze gebieden niet verslechteren.



Figuur 11. Begrenzing van Natuurnetwerk Nederland en de subTOP-gebieden in relatie tot het plangebied

Utrechtse Heuvelrug

Landgoed Pijnenburg is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug. Voor dit gebied is in de structuurvisie opgenomen dat bij ontwikkelingen het reliëf en het samenhangend boscomplex in stand gehouden dient te worden. Kleinschalige ontgrondingen of recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Historische buitenplaatszone

Er wordt ingezet op het behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing. Met de ontwikkeling van de economische kostendragers op landgoed Pijnenburg is op een goede manier rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Conclusie

De plannen voor het landgoed leveren een bijdrage aan de instandhouding daarvan. De ontwikkeling is in lijn met de rood-voor-groen benadering waarbij nieuwe functies worden gebruikt om groene en recreatieve kwaliteiten toe te voegen. Het plan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen die ten koste gaan van de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug. Zowel het reliëf als samenhangende bosstructuur blijven gehandhaafd.

Het gehele plangebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Zodoende is voor de ontwikkelingen in het plangebied een natuurtoets uitgevoerd, waarin de hierboven beschreven saldobenadering is toegepast. Conclusie van de natuurtoets is dat per saldo geen sprake is van verslechtering van de natuurkwaliteit van het Natuurnetwerk Nederland. Deze natuurtoets is opgenomen in bijlage 3. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de resultaten van de natuurtoets.

Delen van het plangebied zijn op basis van artikel 4.11a beschermd als subTOP-gebieden. Het gaat om het gebied rondom het koetshuis en de boskern in het deelgebied Brandenburg. Binnen deze gebiedsdelen vinden geen ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de grondwaterkwantiteit- en kwaliteit in het gebied. Het bestemmingsplan is zodoende in overeenstemming met artikel 4.11a van de verordening.

Natuurbeleid 2.0 (Utrecht, netwerk van natuur)

In deze beleidsvisie geeft de provincie invulling aan het natuurbeleid als kerntaak, waarbij rekening wordt gehouden met de veranderde maatschappelijke en financiële context. Slimme samenwerkingsverbanden, meer focus op natuursystemen, innovatieve manieren om geld te verdienen en de 'gebruiker' van de natuur staat centraal. Dat zijn vier belangrijke kenmerken van het natuurbeleid 'Utrecht, netwerk van natuur' van de provincie Utrecht. Het doel van het nieuwe beleid: aantrekkelijke, toegankelijke en betaalbare natuur voor iedereen. Dit beleid wordt nog verder uitgewerkt in onder meer het Natuurbeheerplan en in het bodem-, water en milieubeleid. Deze beleidsvisie vormt het kader voor die uitwerking. Provinciale Staten hebben op 4 november 2013 dit natuurbeleid vastgesteld.

Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2015

Dit Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2015 treedt na vaststelling door Gedeputeerde Staten in werking en vervangt daarmee het Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2013. Het Natuurbeheerplan vormt een belangrijk instrument voor de realisering van het Rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid, waaronder de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland. In het Natuurbeheerplan begrenzen Gedeputeerde Staten gebieden waar subsidiëring van beheer van natuur, agrarische natuur en landschapselementen plaats kan vinden. Het Natuurbeheerplan geeft ook aan waar kwaliteitsimpulsen voor natuur en landschap mogelijk zijn. Daarnaast beschrijft het Natuurbeheerplan per (deel)gebied welke natuur- en landschapsdoelen van toepassing zijn en stelt het Natuurbeheerplan zo nodig aanvullende eisen ten aanzien van het uitvoeren van bepaalde beheermaatregelen.

Het Natuurbeheerplan bevat geen bindende richtlijnen voor de burger. Eigenaren en gebruikers van gronden die zijn begrensd als natuurgebied of agrarisch natuurgebied hebben de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor het beheer van deze terreinen. Er is dus geen sprake van aantasting van eigendoms- en gebruiksrechten.

Recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug

De recreatievisie "Recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug" is opgesteld in opdracht van de provincie Utrecht. Zowel voor de provincie Utrecht als voor de Randstad, heeft de Heuvelrug een belangrijke betekenis voor recreatie, toerisme en zakelijke bijeenkomsten. De Utrechtse Heuvelrug staat voor belangrijke opgaven als het gaat om recreatie en toerisme, te weten:

- het opvangen van de groeiende vraag;
- behoud van de toeristische betekenis van de Utrechtse Heuvelrug;
- kansen en sterke punten beter benutten.

De Utrechtse Heuvelrug beschikt over een aantal sterke punten en kansen die beter kunnen worden benut. Het gaat hierbij om:

- het opnemen van cultuur en cultuurhistorische parels in het routenetwerk;
- het benadrukken van de uitgestrektheid en de landschappelijke afwisseling;
- het benutten van de toegankelijkheid van de Heuvelrug met openbaar vervoer;
- kansen voor samenwerking op het gebied van innovatie en vernieuwing van het toeristisch-recreatief product.

Visie

Door de gunstige ligging, de goede ontsluiting en bijzondere natuurlijke en landschappelijke kenmerken, heeft de (zakelijk) toeristisch-recreatieve sector op de Utrechtse Heuvelrug een goede uitgangspositie. Uitdaging voor de Heuvelrug is de economische ontwikkelkracht die dit biedt, in te zetten voor een toeristische ontwikkeling die bijdraagt aan ruimtelijke / ecologische kwaliteit, economische groei en werkgelegenheid. Ambitie is het gelijktijdig versterken van zowel de economische, sociaal-maatschappelijke als ecologische betekenis van recreatie en toerisme.

Het wensbeeld voor 2025 is opgebouwd uit de volgende elementen:

- de Utrechtse Heuvelrug in 2025 nog altijd de belangrijkste bestemming in de provincie is als het gaat om vrijetijdsbesteding in een natuurlijke omgeving (openluchtrecreatie);
- het aantal dagbestemmingen is uitgebreid, waarbij steeds de Heuvelrug-natuurervaring wordt gecombineerd met cultuur, cultuurhistorie of sportieve uitdagingen;
- recreanten kunnen de uitgestrektheid en landschappelijke variatie wandelend of op de fiets ervaren;
- het zakelijk toeristisch aanbod is versterkt en de capaciteit is toegenomen;
- het verblijfsrecreatieve aanbod is versterkt: aantrekkelijke voorzieningen sluiten aan op de toekomstige vraag.

Conclusie

De recreatieve functie van het landgoed wordt versterkt door de realisatie van recreatieve voorzieningen. Door de realisatie van een parkeerterrein verbetert de ontsluiting van het gebied. De ontwikkeling past in het geschetste wensbeeld voor 2025.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie en Structuurvisie “Baarn in 2030”

De Toekomstvisie en Structuurvisie “Baarn in 2030” is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn op 10 juli 2013. De kernbegrippen van de structuurvisie zijn voorstel, kwaliteit en duurzaam. In de Toekomstvisie is een belangrijke trendbreuk t.o.v. Panorama 2015 (Baarn een woongemeente): nu wordt ingezet op Baarn als woon- werk- en recreatiegemeente. In de visie is aangegeven dat er ook voldoende mogelijkheden geboden worden voor hoogwaardig werken en recreëren.

Daarnaast is aangegeven dat om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te behouden en te versterken er een vernieuwd toetsingskader nodig is om ongewenste ontwikkelingen te weren en gewenste ontwikkelingen een kans te geven. Dit is uitgewerkt in de Nota Ruimtelijke kwaliteit (zie onderstaand).

Toekomstvisie

In de toekomstvisie zijn zes thema's nader uitgewerkt:

- Hoogwaardig wonen.
- Levendig centrum met hoog voorzieningenniveau.
- Groene en blauwe vertoefplekken.
- Bestendige bedrijvigheid.
- Sociale samenhang.
- Bestuurlijke zelfstandigheid.

Voor wat betreft het thema ‘groene en blauwe vertoefplekken’ geldt dat het streven is om de bestaande groenstructuur te behouden en waar nodig te versterken. In de visie is aangegeven dat de recreatieve mogelijkheden dienen te worden gestimuleerd en waar mogelijk verder te worden ontwikkeld. Uitgangspunt is om de bezoeker een aantrekkelijk recreatief aanbod aan te bieden, waarbij de nadruk ligt op dagrecreatie. Lage Vuursche is hierbij een belangrijke toeristisch-recreatieve trekker die ook in de toekomst behouden dient te blijven. Specifiek voor Lage Vuursche is de volgende passage opgenomen:

“Lage Vuursche staat model voor een in bezoekersaantallen gemeten uiterst succesvol recreatiegebied, waarvan echter ook de keerzijden zichtbaar zijn in de vorm van grote drukte, parkeeroverlast op piekmomenten en verstoring van natuur. Verder is het de vraag of met het huidige horeca- en recreatieaanbod Lage Vuursche ook klaar is voor de toekomstige recreant. Ook zou het goed zijn als recreanten worden gestimuleerd naar het centrum van Baarn en naar de andere parels van Baarn te komen.”

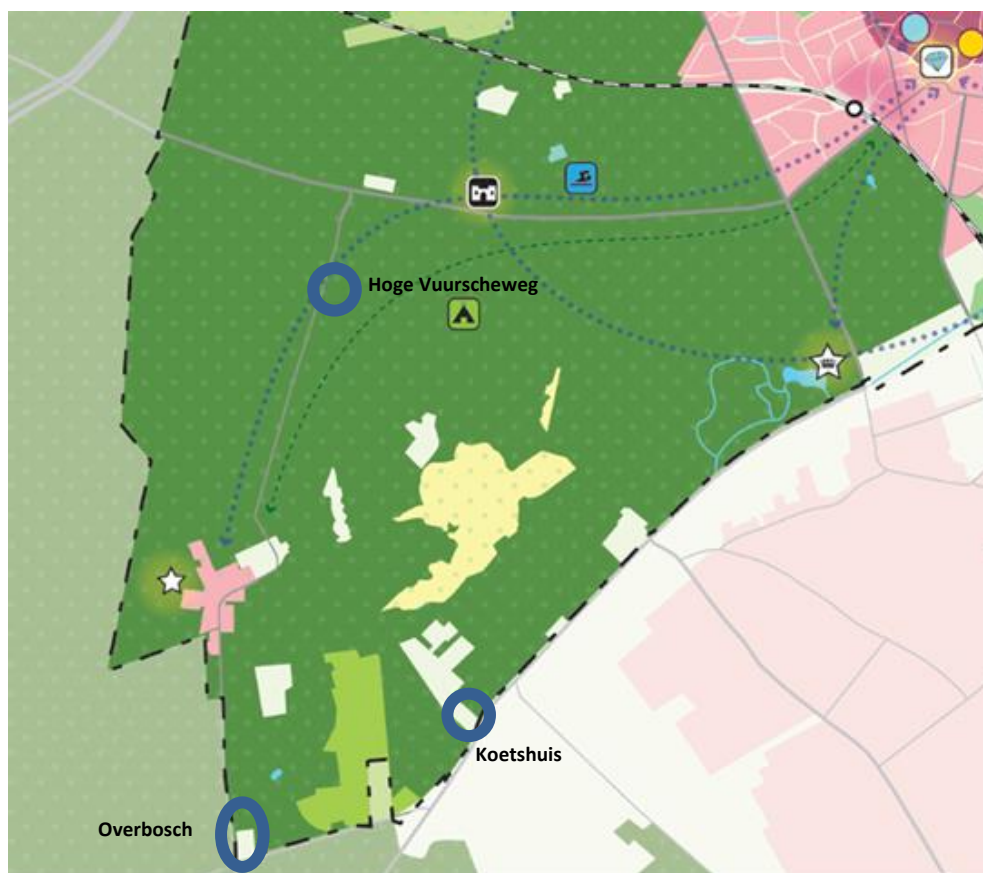
De gemeente heeft voor ogen om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten op de recreatieve kaart zetten. Landgoederen en buitenplaatsen vormen daarin de voor de hand liggende recreatieve en cultuurhistorische ankerpunten. De ontwikkeling van landgoed Pijnenburg past binnen de geschetste toekomstvisie. Met het ontwikkelen van het landgoed wordt het horeca- en recreatieaanbod versterkt.

Structuurvisie

De Toekomstvisie bevat de bouwstenen voor de structuurvisie. Wat er ruimtelijk gezien moet gebeuren om de beoogde doelen te verwezenlijken is nader uitgewerkt in de structuurvisie waarbij gebruik gemaakt is van een inventarisatie en ruimtelijke analyse.

Er is een ruimtelijk raamwerk opgesteld dat vertaald is naar een structuurvisiekaart. De ontwikkelingen van het landgoed zijn niet weergegeven op de visiekaart (figuur 12).

De ontwikkeling van landgoed Pijnenburg is niet specifiek benoemd in de structuurvisie. Het landgoed wordt wel genoemd als onderdeel van de landgoederen die aanwezig zijn. Deze landgoederen markeren de landschappelijke overgang van dicht naar open, van de bossen op de Utrechtse Heuvelrug naar het veenweidegebied van de Eemvallei. In de visie is aangegeven dat dit contrast typerend is voor de gemeente Baarn.



Figuur 12. Uitsnede structuurvisiekaart met markering plangebieden

Conclusie

In de Toekomstvisie zijn ambities opgenomen om de recreatieve structuur te versterken. Met de ontwikkelingen op landgoed Pijnenburg wordt de structuur versterkt en het landgoed behouden. De ontwikkeling past in de Toekomst- en Structuurvisie van Baarn.

Nota Ruimtelijke kwaliteit

Op 26 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Baarn een Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. In de nota heeft de gemeente Baarn de betekenis van de ruimtelijke kwaliteit, de gemeentelijke verantwoordelijkheid en de wijze van omgang die daaruit voortvloeit aangegeven. De nota is opgebouwd uit een inspiratiedeel en toetsingskader.

In het inspiratiedeel is per gebied een samenvatting gegeven van de gebiedstypering, ruimtelijke kenmerken, aandachtspunten en ambities en ruimtelijk streefbeeld.

In het toetsingskader is een concretisering opgenomen van het inspiratiedeel met minimeisen om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit. Voor de verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen zijn eisen en criteria opgenomen.

Ontwikkelingen landgoed Pijnenburg

Het plangebied maakt onderdeel uit van deel E1 van het inspiratiedeel van de nota (buitengebied-west – De Vuursche, Roosterbos en Baarnse Bos). De beeldbepalende ambitie is conserverend. Voor het ruimtelijk streefbeeld zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Behoud bosrijke karakter met buitenplaatsen en daaraan gerelateerde landschappelijke inrichting zoals padenstelsels.
- Terughoudendheid nieuwe bebouwing.
- Bouwwerken passen in omgeving en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Aandacht inpassing parkeerlocaties voor bezoekers.

De ontwikkeling van het landgoed is in lijn met het ruimtelijk streefbeeld. De boscomplexen en monumentale gebouwen blijven behouden. Er wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing. De parkeerlocaties worden landschappelijk ingepast zodat de parkeerdruk in het gebied opgevangen kan worden.

Voor het plangebied zijn eveneens welstandscriteria van toepassing. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt aan deze criteria getoetst.

Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het bosrijk karakter waarbij terughoudend omgegaan is met nieuwe bebouwing. De bouwplannen worden getoetst aan de welstandscriteria. De ontwikkeling is in lijn met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn (vastgesteld op 20 juni 2012) geeft het beleid en uitvoeringsprogramma voor de periode 2012-2016. In zijn algemeenheid zijn de beleidsaccenten in de visie het verbeteren van de verkeerscirculatie, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Voor wat betreft het gebied Lage Vuursche is er een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd (*Visie op mobiliteit - voorstel voor maatregelen, Hauptmeijer verkeer, februari 2011*). Dit onderzoek biedt een kader voor parkeervoorzieningen en verkeersmaatregelen in het gebied rondom Lage Vuursche. Met name in het zuidelijk deel van Lage Vuursche zijn er op piekmomenten te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers.

Eén van de maatregelen die voorgesteld is, is het realiseren van Groene Entrees en parkeerlocaties. Deze parkeerlocaties dienen aangesloten te zijn op de hoofdwegenstructuur. De locatie Overbosch is in dit onderzoek benoemd.

Conclusie

De ontwikkeling van het landgoed voorziet in de realisatie van een nieuwe parkeervoorziening ter hoogte van Overbosch.

Dit is in lijn met het GVVP waar het verbeteren van bereikbaarheid één van de beleidsaccenten is. Met de realisatie van de parkeervoorziening wordt ook één van de maatregelen uit het aanvullende onderzoek naar oplossingen voor de verkeersproblematiek in het gebied Lage Vuursche getroffen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermde natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de relevante natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden verkregen.

Voor ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur/ Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet rekening worden gehouden met het provinciale beleid voor de EHS/NNN. Daarbij staat het behoud van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS centraal.

Natura 2000

In de gemeente Baarn liggen geen Natura 2000-gebieden. In de provincie Noord-Holland zijn wel verschillende gebieden aanwezig. Het betreft:

- Oostelijke Vechtplassen (Natura 2000, 5,7 km afstand ten opzichte van het theehuis).
- Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (Natura 2000, 9,8 km afstand ten opzichte van het evenemententerrein).

Gelet op de beperkte aard van de ontwikkelingen in het plangebied en de afstand tot deze natuurgebieden, zijn effecten als areaalverlies, verstoring en verandering van de waterhuishouding uitgesloten. Indirecte effecten als gevolg van verkeersbewegingen zullen ook verwaarloosbaar zijn, omdat de verkeersaantrekkende werking van de plannen beperkt is en het verkeer zich verspreidt over het ontsluitende wegennet¹⁾. Ter hoogte van de genoemde natuurgebieden is daardoor geen verkeersstroom meer te relateren aan de nieuwe functies in het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

Een groot deel van het plangebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk. De bestaande natuurwaarden in het gebied zijn in beeld gebracht door middel van bestaande inventarisatiegegevens en aanvullende veldonderzoeken. Op basis van deze gegevens en de beoogde ontwikkelingen is een natuurtoets uitgevoerd (bijlage 3).

¹⁾ Dit valt af te leiden uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie bijlage 2).

Ten aanzien van het Natuurnetwerk bevat de natuurtoets een kwalitatieve en deels kwantitatieve effectbeoordeling. De kwalitatieve effectbeoordeling is gebaseerd op de criteria die worden genoemd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht.

Het natuurareaal neemt in totaal met een kleine halve hectare toe. Het kwaliteitsverlies aan natuur betreft grotendeels verstoring van reeds verstoord bos en dit effect laat zich mede daarom lastig kwantificeren.

Afweging

De kwalitatieve waardering van de planelementen leidt per saldo tot ongeveer een neutraal effect, met de kanttekening dat de verschillende criteria moeilijk onderling zijn af te wegen. De belangrijkste ecologische kwaliteitswinst zit bovendien in de continuïteit van het landgoed, waarmee het noodzakelijke natuurbeheer op langere termijn wordt geborgd.

Daarnaast kan door optimalisatie van de bestaande planelementen extra ecologische winst worden geboekt door:

- Versnelling van de natuurontwikkeling door het gericht uitzaaien/aanbrengen van de beoogde plantensoorten.
- gevarieerde inheemse beplanting rond de nieuwe parkeerplaats bij het theehuis.
- Nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen aan gebouwen en in het bos.

Waar mogelijk zijn deze maatregelen juridisch geborgd in de planregels van het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 5). Ten aanzien van de maatregelen die niet geborgd kunnen worden in een ruimtelijk plan, worden privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

Wanneer het plan wordt beoordeeld in het kader van het provinciale EHS-beleid kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De via de saldobenadering bepaalde omvang van verlies en winst van alle projecten gezamenlijk leidt per saldo niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken.
- Voldaan wordt aan alle eisen die gesteld worden aan de toepassing van de saldobenadering (PRS en PRV).

Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Voor sommige soorten geldt een provinciale vrijstelling van de wet; in dat geval is geen ontheffing van de wet vereist. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn de voorwaarden bij ontheffingverlening zeer streng.

In het plangebied hebben verschillende veldonderzoeken plaatsgevonden in de periode september 2012 - 2016. Onderstaand worden de soorten beschreven die tijdens deze veldonderzoeken zijn aangetroffen.

Flora

Floristisch gezien is de aanwezigheid van moerasplanten als dubbelloof, koningsvaren, melkeppe, hazen- en moeraszegge in de greppels en sloten van de cluster Overbosch en Biltseweg eigenlijk nog het meest bijzonder. Verder moet de aanwezigheid van gewone eikvaren in het hoge deel van het bos bij Overbosch (locatie e) genoemd worden. Tot slot moet worden vermeld dat de locaties op het Hooge Erf (d, f en g) direct grenzen aan een oude boskern met o.a. wintereik en dalkruid. De vegetatie van het klimbos (locatie d) en de dierenbegraafplaats (locatie e) is representatief ontwikkeld (Beuken-Eikenbos en Kussentjesmos-Dennenbos) maar heeft geen bijzondere floristische waarde. De vegetatie van het evenemententerrein (locatie g) is verstoord en daarom onvolledig ontwikkeld. Hierin komen wel de zogenaamde oranje-lijstsoort muursla en de (categorie 1) beschermde brede wespenorchis voor.

Ook de vegetatie van beide heidepercelen (locatie h) is door ontwatering onvolledig ontwikkeld. Pijpenstrootje, gewone dophei en tormentil zijn hier de meest karakteristieke soorten. Ook de zoom- en graslandvegetaties op de andere locaties (c, f en g) zijn stuk voor stuk verstoord en onvolledig ontwikkeld.

Vogels

Tijdens de veldbezoeken in september 2012, 14 juni 2013 en 30 januari 2014 zijn de volgende vogelsoorten aangetroffen (alfabetisch gerangschikt): bonte vliegenvanger, boomklever, buizerd, ekster, gaai, goudhaan, groene specht, grote bonte specht, houtduif, koolmees, kuifmees, merel, pimpelmees, raaf, roodborst, staartmees, Turkse tortel, vink, winterkoning, zanglijster, zwarte kraai, zwarte mees, zwarte specht.

Van deze soorten staan alleen groene specht en raaf op de rode lijst van in Nederland bedreigde broedvogelsoorten (2004) (categorie kwetsbaar en gevoelig). Zwarte specht is een zogenaamde Vogelrichtlijnsoort (bijlage I).

Zoogdieren

Tijdens de diverse veldbezoeken zijn (sporen van) de volgende zoogdiersoorten waargenomen: bosmuis, egel, mol, konijn, ree, rosse woelmuis, vos. Deze soorten zijn algemeen beschermd en hiervoor geldt een provinciale vrijstelling voor ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. In 2012 zijn op het Hooge Erf gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis waargenomen. Deze soorten zijn streng beschermd. Beide vleermuissoorten zijn alleen overvliegend (rosse vleermuis) en foeragerend bij het theehuis (gewone dwergvleermuis) in de avond van 9 september met de batdetector waargenomen.

Het gehele onderzoeksgebied is dassenleefgebied²⁾. Er zijn in 2012 aan de bovenkant van de zandafgraving van het klimbos (locatie d) snuitputjes en in 2014 op de zuidwestelijke hoek van het heideperceel (locatie h) mestputjes aangetroffen. Hier loopt ook een duidelijke wissel afkomstig van het noorden (De Stulp), waar waarschijnlijk een burcht ligt.

Rondom het weiland ter plaatse van het nieuwe theehuis zijn in 2015 en 2016 meerdere dassensporen gevonden in de vorm van latrines, een bijburcht, haren en wroetplekken. In het weiland zelf is een wroetplek aangetroffen. Het is aannemelijk dat dassen regelmatig foerageren in dit weiland waardoor het als primair foerageergebied moet worden aangemerkt. Ook het rapport van de Stichting Dassenwerkgroep Utrecht & 't Gooi van november 2017 geeft aan dat het weiland als primair essentieel foerageergebied voor dassen fungeert. Realisering van het theehuis en de parkeerplaats (totale oppervlakte van deze bestemmingen is exact 3.199 m²) op het bestaande weiland zal leiden tot een kleine areaalafname (circa 0,33 ha, ca 15%) aan primair foerageergebied voor de das.

In het onderzoeksgebied zijn geen sporen van boommarter aangetroffen. Er worden wel geregeld verkeerslachtoffers langs de N415 gevonden³⁾. Een van de slachtoffers is gevallen ter hoogte van het Hooze Erf. Er zijn op de verschillende locaties geen (vraat)sporen of nesten van de beschermde eekhoorn gevonden. Eekhoorn wordt verspreid over het gehele bosgebied tussen Baarn en Hilversum in zeer lage dichtheid waargenomen (17 waarnemingen tussen 2002 en 2013)⁴⁾.

Amfibieën, reptielen en vissen

In het plangebied is alleen bruine kikker aangetroffen. In de bredere omgeving, uithokken 140-465 en 145-465, komen wel hazelworm en levendbarende hagedis voor. Beide soorten zijn (streng) beschermd, maar zijn ondanks het gerichte onderzoek met plaatjes niet in het klimbos (locatie d) of op het evenemententerrein (locatie g) aangetroffen.

In de omgeving van de clusters Overbosch en de Biltseweg wordt in de omgeving van water (Venwoude, Pluismeer, Pijnenburg) regelmatig Ringslang waargenomen.

Ongewervelde dieren

Er zijn in september 2012 en juni 2013 alleen enkele algemene sprinkhaan-, dagvlinder- en wespensoorten als bruine sprinkhaan, groot koolwitje, azuurwaterjuffer en hoornaar waargenomen. Er zijn voor zover bekend geen beschermde of bedreigde ongewervelde dieren in het plangebied en brede omgeving aanwezig⁵⁾.

²⁾ Wansink, D., 2012: Verspreidingsatlas van de zoogdieren in de provincie Utrecht; Zoogdieratlas.nl, provincie Utrecht, Utrecht.

³⁾ Achterberg, C., 2007: Boommarters en Verkeer in de provincie Utrecht; Zoogdierverseniging (i.o.v. de provincie Utrecht), Arnhem.

⁴⁾ www.waarneming.nl

⁵⁾ Anonymus, 2012: Quickscan nee, tenzij toets landgoed Pijnenburg; Arcadis, Arnhem.

Onderzoeken 2015, en 2016

De onderzoeken in 2012-2014 waren onvoldoende voor een verspreidingsbeeld per relevante soortgroep dat in alle gevallen voldoende actueel, gebiedsdekkend en gedetailleerd was. In 2015 zijn de beoogde projectlocaties daarom opnieuw geïnventariseerd ten aanzien van broedvogels, vleermuizen, dassen, boommarters, eekhoorns en hazelwormen, conform alle daarvoor geldende onderzoeksprotocollen. In 2016 is nog aanvullend dassenonderzoek verricht.

Conclusie

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is inmiddels een ontheffing van de Wet natuurbescherming verkregen vanwege de ingrepen in het leefgebied van de das.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Inrichtingswerkzaamheden, zoals het kappen van bomen en weghalen van struiken gebeurt buiten het broedseizoen (1 maart – 1 augustus).

Met inachtneming van het voorgaande staat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 2. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap hanteert de volgende algemene uitgangspunten:

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Met dit uitgangspunt wordt tevens invulling gegeven aan de bestrijding van verdroging in natuurgebieden, de zogenaamde (sub)Top-gebieden. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen.

Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak toe te passen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Watertoets

Ter invulling van de watertoets is het aangemeld via www.dewatertoets.nl. Daarbij is automatisch een samenvatting en een uitgangspuntennotitie gegenereerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 6 en verwerkt in de onderstaande tekst.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter advisering toegestuurd naar het waterschap. Het waterschap heeft niet inhoudelijk op het bestemmingsplan gereageerd. Er wordt zodoende vanuit gegaan dat er geen aanvullende uitgangspunten voor de waterhuishouding aan de orde zijn.

Waterkwantiteit

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 450 m². Daarnaast wordt ten behoeve van een parkeerterrein 3.300 m² halfverharding aangelegd (zie onderstaande tabel).

Beoogde ontwikkelingen	Bijbehorende oppervlakteverharding
Verplaatsing cognacveld	0 m ²
Nieuwe uitkijktoren	100 m ²
Theehuis + terras	350 m ²
Parkeerterrein	3.300 m ² halfverharding
Dierenbegraafplaats	0 m ²
Functieverbreiding koetshuis	0 m ²

Tabel 4 Oppervlakteverharding

De Utrechtse Heuvelrug wordt aangemerkt als infiltratiegebied. Het vasthouden en infiltreren van regenwater in de bodem is daarom het uitgangspunt (zie bovenstaande trits vasthouden - bergen - afvoeren). Er zal daarom geen sprake zijn van lozen van oppervlaktewater op watergangen vanaf nieuw verhard oppervlak.

Ook het compenseren van oppervlakteverharding is niet aan de orde. Het nieuwe theehuis wordt aangesloten op het drukriool. Hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en geïnfiltreerd.

Waterkwaliteit

Qua materialen is het gebruik van uitloogbare (dak)materialen niet toegestaan. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Watergangen

Langs de grens van het plangebied lopen verschillende watergangen die in beheer zijn bij het waterschap.

Langs deze watergangen loopt een beschermingszone in verband met het onderhoud van de watergangen. Omdat deze beschermingszones zijn vastgelegd in de Keur, worden deze niet aanvullend beschermd in het bestemmingsplan.

Rioolpersleiding

Door het deelgebied Brandenburg loopt een rioolwaterpersleiding. Ter voorkoming van graafschade is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen.

4. 3. Archeologie en cultuurhistorie

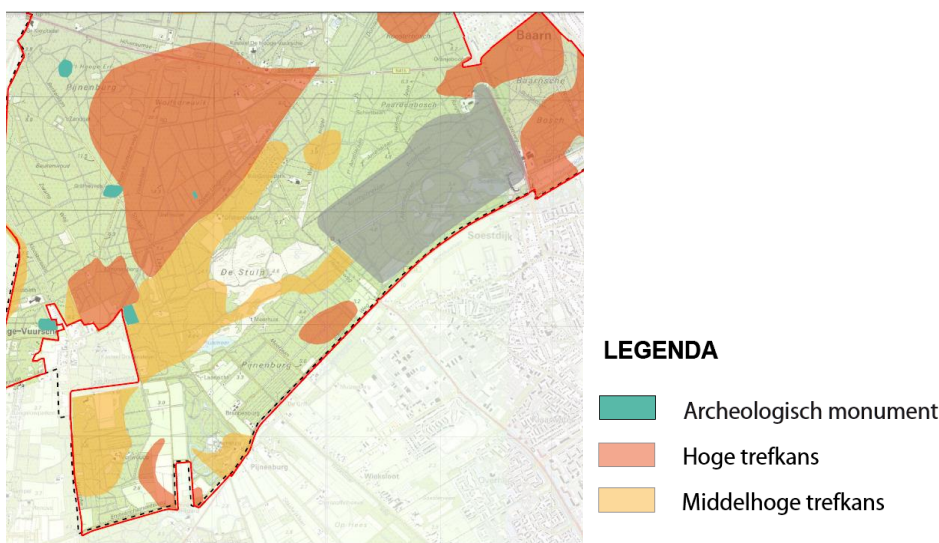
Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Provinciaal beleid

De gemeente Baarn beschikt niet over een eigen archeologiebeleid. Wel is in de Erfgoedverordening (2010) bepaald dat de gemeente Baarn de lijn van het archeologiebeleid van de provincie Utrecht volgt. Op basis van dit beleid worden plangebieden die kleiner dan 100 m² zijn, vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek (wettelijke vrijstelling conform art 41a Wamz).

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied waarbij de landelijke Indicatieve Archeologische Waarden Kaart (IKAW) als archeologische verwachtingskaart is opgenomen, zijn binnen het plangebied gebieden met een middelhoge of hoge archeologische trefkans aanwezig. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter. Dit uitgangspunt komt dus overeen met het provinciaal beleid. Onderstaand is een uitsnede van de IKAW opgenomen.



Figuur 13. Indicatieve Archeologische Waarden Kaart

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter plaatse van het beoogde theehuis, de uitkijktoren en het evenemententerrein zijn twee (verkennde) archeologische onderzoeken uitgevoerd (zie bijlage 4). Op basis van de onderzoeken kan worden geconstateerd dat:

- In het noordelijke deel van het plangebied ('t Hooge erf) zijn geen archeologische waarnemingen, vondsten of monumententerreinen (grafheuvels) bekend.
- de verplaatsing van de evenementen brengen geen (permanente) bebouwing of bodemverstoring met zich mee. Archeologisch vervolgonderzoek is voor dit deelgebied dan ook niet aan de orde.
- De bodemverstoring ter plaatse van de uitkijktoren is 100 m². Daardoor geldt een vrijstelling van archeologisch (veld)onderzoek.
- Het noordelijke deel van de locatie Overbosch heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier is de realisatie van een dierenbegraafplaats voorzien. Archeologische resten kunnen in deze zone niet worden uitgesloten. Omdat een deel van het gebied (maximaal 25%) wordt benut voor daadwerkelijk begraven, is archeologisch vervolgonderzoek aan de orde.
- Functiewijziging bij het koetshuis brengt geen bodemingrepen met zich mee.

Verkenkend booronderzoek dierenbegraafplaats

Ter plaatse van de geplande dierenbegraafplaats is een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting. Uit het onderzoek komt naar voren dat de oorspronkelijke bodem bestond uit een veldpodzol en tot een diepte van 40 á 90 cm is verstoord. In deze bodem zijn geen sporen van oudere bewonings- of agrarische activiteiten waargenomen. De eerder gestelde middelhoge archeologische verwachting dient op basis van dit onderzoek te worden bijgesteld naar laag. In dit gebied is dan ook geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied wordt in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. De locatie van de dierenbegraafplaats was het enige deel van het plangebied waar ontwikkelingen plaats zullen vinden en dat op basis van het verkennend bureauonderzoek een verwachtingswaarde had. Daarom heeft aanvullend booronderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek bleek dat de verwachtingswaarde kan worden bijgesteld naar 'laag'. Het aspect archeologie staat de ontwikkelingen in het plangebied daarom niet in de weg.

4. 4. Verkeersaantrekkende werking

Onderstaand wordt de verkeersaantrekkende werking van het bestemmingsplan weergegeven en nader toegelicht.

Ontwikkeling	Oppervlakte (m ²)	Verkeersaantrekkende werking / oppvl.	Nieuwe verkeersaantrekkende werking (ten opzichte van de bestaande situatie)
Verplaatsing evenementen	10.000	n.v.t.	n.v.t.
Uitkijktoren	100	n.v.t.	n.v.t.
Theehuis + terras	200 + 150	zie toelichting	190 mvt/etmaal
Parkeerterrein	3.300	n.v.t.	n.v.t.
Dierenbegraafplaats	15.0000	verwaarloosbaar	verwaarloosbaar
Functieverbreiding koetshuis	100	15,4 - 17,7 per 100 m ² bvo	16 - 18 mvt/etmaal

Tabel 5 Verkeersaantrekkende werking

Bij de verkeersaantrekkende werking is rekening gehouden met de ligging in het buitengebied.

Toelichting per ontwikkeling:

- Verplaatsing evenementen: het betreft een verplaatsing van de functie. De omvang en de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe terrein zijn hetzelfde als het oude terrein. De verkeersaantrekkende werking wijzigt daardoor niet.
- Uitkijktoren: deze komt te liggen nabij het klimbos. De uitkijktoren wordt door mensen bezocht die ook de bestaande functies in het gebied bezoeken (het theehuis, klimbos). Deze functie zorgt daardoor niet voor extra verkeer.
- Theehuis: voor een horecagelegenheid als een theehuis geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een terras van 150 m² zijn 21 parkeerplaatsen nodig. Daarvan is 90% voor de bezoeker, de rest is voor personeel.

Met een geschatte turnover van 5 (het aantal malen per dag dat de parkeerplaats bezet wordt door een auto), betekent dat dat er per dag circa 95 auto's naar het theehuis gaan ($5 \times 19 = 95$). Komend en gaand komt dat neer op 190 verkeersbewegingen.

- Parkeerterrein: er komt een parkeerterrein voor 75 voertuigen. Het parkeerterrein trekt op zichzelf geen nieuw verkeer aan. Wel is het zo dat bezoekers die voorheen zouden parkeren in Lage Vuursche, nu gebruik kunnen maken van de nieuwe parkeerplaats om vanuit daar de omgeving te bezoeken.
- Dierenbegraafplaats: het aantal voertuigen dat hier op afkomt, zal slechts minimaal zijn; hooguit enkele auto's per dag. De verkeersaantrekkende werking is daardoor verwaarloosbaar.
- Functieverbreding koetshuis: het kantoor is ongeveer 100 m² groot. De twee woningen zijn al aanwezig en zullen niet voor extra verkeer zorgen. Voor het kantoor wordt uitgegaan van een kantoor met baliefunctie, (vanwege de functieomschrijving: kantoor/congresruimte met kleine horecavoorziening). Dit levert een verkeersgeneratie van maximaal 18 mvt/etmaal (publicatie 317, CROW).

Verkeerseffecten

De totale verkeersgeneratie van nieuwe functies in het plangebied bedraagt ca. 110 mvt/etmaal bedragen. Dit beperkte aantal zal niet tot problemen leiden op de ontsluitende wegen.

Wat betreft bezoekers die in de toekomst niet meer parkeren in Lage Vuursche, maar gebruik maken van het nieuwe parkeerterrein bij Overbosch, geldt dat dit op de Embranchementsweg en de Maartensdijkseweg niet leidt tot andere verkeersintensiteit. Deze bezoekers maken in de huidige situatie immers ook gebruik van deze route, maar zullen in het vervolg niet meer het laatste stuk via de Vuursche Steeg rijden.

Alle drie de toeleidende wegen naar het gebied Overbosch (Embranchementsweg, Maartensdijkseweg en Vuursche Steeg) zijn aangeduid als erftoegangsweg (etw) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. Alhoewel de Embranchementsweg een gedeelte kent waar de laanbomen tegen de rijbaan staan, geldt dat alle wegen breder zijn dan 4,5 meter en daarmee aan te duiden zijn als etw type I. Een dergelijk type weg kan 6.000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Bij een telling is onlangs gebleken dat de intensiteit op geen van deze drie wegen in de buurt komt van dat aantal. De Maartensdijkseweg scoort met bijna 2.800 mvt/dag het hoogst wat betreft de werkdagintensiteit. Ook in het weekend is deze weg het drukst met gemiddeld 2.460 mvt/dag. De Embranchementsweg scoort in alle gevallen het laagst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied zeer beperkt is. Het past binnen de maximale capaciteit van de toeleidende wegen."

4. 5. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situatie bedraagt 53 dB (buitenstedelijk).

Toetsing en conclusie

Ter plaatse van het koetshuis wordt in het middelste deel ook een woonbestemming mogelijk gemaakt. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7).

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de N234 een maximale geluidsbelasting van 53 dB aan de orde is op de rand van het bestemmingsvlak. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen niet wenselijk en niet doelmatig. Voor het realiseren van de woonbestemming moet daarom een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Verder worden in het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

4. 6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De ontwikkelingen in het plangebied trekken relatief weinig verkeer aan (zie paragraaf 4.5). Met behulp van de zogenaamde NIBM-tool is de bijdrage van de ontwikkelingen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen in beeld gebracht. Onderstaand worden de uitkomsten van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		110
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14. Uitkomsten van de NIBM-rekentool

Op basis van deze toetsing blijkt dat de bijdrage van de ontwikkelingen in het plangebied verwaarloosbaar is en dat het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van toepassing is. Het plan daarom vrijgesteld van verdere toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

4. 7. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de onderstaande tabel worden de richtafstanden ten opzichte van verschillende functies weergegeven. Daarnaast is ook de afstand ten opzichte van woningen van derden aangegeven. Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Van onevenredige hinder is zodoende geen sprake.

Beoogde ontwikkelingen	Richtafstanden VNG-brochure	Afstand tot woningen in de omgeving
Verplaatsing evenementen	300 meter (vergelijkbaar met recreatiecentrum)	Ruim 300 meter
Uitkijktoren	Geen richtafstand bekend	Ca. 400 meter
Theehuis + terras	10 meter	Ca. 200 meter
Parkeerterrein	30 meter	Ca. 200 meter
Dierenbegraafplaats	10 meter (vergelijkbaar met een begraafplaats, sbi 96031.2)	Ca. 100 meter
Functieverbreiding koetshuis	Zijn te mengen met woonfuncties	0 meter

Tabel 6 Richtafstanden in relatie tot omliggende woningen

Voor de functieverbreiding van het koetshuis geldt dat is gekozen voor bedrijfsfuncties met een lichte hindercategorie die in combinatie met de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Het gaat daarbij om lichte horeca, een congrescentrum (met beperkt oppervlak) of een kantoor. Dit zijn functies die volgens de lijst voor functiemenging direct naast woningen kunnen worden toegestaan (bijlage 4 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

4. 8. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)⁶⁾ en het groepsrisico (GR)⁷⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁶⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁷⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

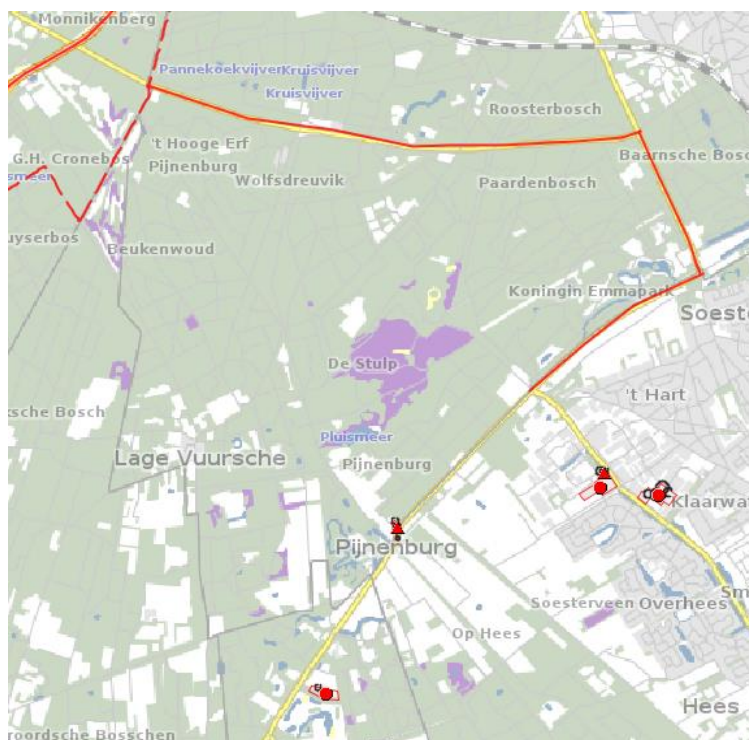
Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit het raadplegen van de provinciale risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn.



Figuur 15. Uitsnede van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl)

Naam risicobron	Ligging	Omvang 10-6-risicocontour	Omvang invloedsgebied	Afstand tot ontwikkelingen in het plangebied
LPG-tankstation	Aan de Biltseweg	45 m	150 m	Ca. 375 m
Vervoer van gevaarlijke stoffen N234	Maartensdijk - Soesterberg	0 m	200 m	Ca.1800 m
Vervoer van gevaarlijke stoffen N221	Baarn - Soest	0 m	200 m	Ca.3200 m
Vervoer van gevaarlijke stoffen N415	Hilversum-Baarn	0 m	200 m	Ca.100 m
Leiding Gasunie W-500-01 (40 bar en 12 inch)	Westzijde	0 m	140	Ca. 800 m

Tabel 7 Overzicht risicobronnen ten opzichte van het plangebied

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen functies binnen de PR 10⁻⁶-contour zijn gelegen. De verplaatsing van de evenementen vindt plaats binnen het invloedsgebied van de N415. Omdat het gaat om de verplaatsing van een bestaande functie en de gebruiksmogelijkheden hetzelfde blijven, neemt de personendichtheid binnen het gebied niet toe. Er is dan ook geen relevante verandering van het groepsrisico aan de orde.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de veiligheidregio om een advies gevraagd inzake de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van calamiteiten in het plangebied.

Conclusie

Om in de toekomst ontwikkelingen binnen de PR 10-6-contour uit te sluiten is rondom het LPG-tankstation en ter plaatse van aardgastransportleidingen een beperkende regeling opgenomen.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. In het kader van het wettelijk vooroverleg is de veiligheidregio gevraagd om te adviseren over de kwalitatieve aspecten van het groepsrisico. De veiligheidregio heeft geen inhoudelijke reactie gegeven op het plan.

4. 9. Kabels en leidingen

Door het deelgebied Brandenburg loopt een aardgastransportleiding en een rioolwaterpersleiding. Ter voorkoming van graafschade wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen.

4. 10. Bodemkwaliteit

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ter plaatse van de uitkijktoren en het theehuis is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5).

Ter plaatse van het beoogde theehuis is een verontreiniging met nikkel aangetroffen in de bovengrond. Bij de uitvoering van werkzaamheden moet deze verontreiniging worden verwijderd. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf en moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (de provincie Utrecht). Na het ontgraven van deze verontreiniging zijn ter plaatse geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisatie van het theehuis.

Ter plaatse van de beoogde locatie van de uitkijktoren is geen verontreiniging of asbest aangetroffen (zie bijlage 5).

De (her-)ontwikkeling van het koetshuis betreft een in pandige ontwikkeling (uitsluitend een functiewijziging). Verkennend bodemonderzoek is op deze locatie niet aan de orde.

Ter plaatse van het beoogde evenemententerrein en de dierenbegraafplaats hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden (zie www.bodemloket.nl). Omdat op deze plek geen bodemgevoelige worden mogelijk gemaakt, bestaat op voorhand geen aanleiding om verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Na het ontgraven van de aangetroffen bodemverontreiniging ter plaatse van de locatie Overbosch zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4. 11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage**Toetsingskader en beleid**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Conclusie

Aangezien de ontwikkelingen op Landgoed Pijnenburg niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van het Besluit m.e.r. hoeft in dit geval geen vormvrije m.e.r. beoordeling plaats te vinden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

In de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bestemmingsplannen eens in de 10 jaar moeten worden geactualiseerd en dat nieuwe bestemmingsplannen digitaal moeten worden ontsloten. In de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) is voorschreven aan welke inhoudsvereisten de juridische regeling van een bestemmingsplan moet voldoen. De vormgeving van bestemmingen is verder uitgewerkt in de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Het bestemmingsplan voldoet hieraan. Het bestemmingsplan sluit ook aan op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. 2. Algemene uitgangspunten voor de bestemmingslegging

Bij het vormgeven van de verbeelding en de planregels zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Waar mogelijk is aangesloten bij de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied (2009). Wel zijn de bestemmingen qua vormgeving omgezet naar de SVBP 2012.
- De bestemming sluit aan bij de hoofdfunctie die het perceel heeft. Een ondergeschikte functie is aangegeven met een aanduiding. Met een aanduiding kan tevens worden bepaald dat een functie op een specifieke plek is toegestaan, maar niet op een andere plek.
- De maatvoering van gebouwen wordt niet op de verbeelding aangegeven, maar is opgenomen in de planregels.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' is bedoeld voor de uitoefening van agrarisch bedrijf. Daarnaast is de bestemming gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden.

In principe mogen alleen gebouwen worden gebouwd binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Deze aanduiding geldt alleen voor het paardenpension aan de Stulpselaan en de kas in de landschapstuin achter het koetshuis. Het paardenpension is specifiek aangeduid. De goot- en bouwhoogte van gebouwen bij het paardenpension is maximaal 7 respectievelijk 10 meter.

De kas wordt gebruikt door een zorginstelling en is daarom aangeduid met 'zorgboerderij'. De goot- en bouwhoogte van dit gebouw zijn maximaal 4 respectievelijk 6 meter.

Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Bij verschillende aanleg- en graafwerkzaamheden is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Voor het tankstation aan de Biltseweg geldt de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Net als in het geldende bestemmingsplan is de verkoop van LPG toegestaan. De plek van het vulpunt, de opslag en de afleverzuil zijn vastgelegd met een aanduiding. De aanduidingen liggen overigens ook voor een deel binnen de bestemming 'Natuur'.

De oppervlakte en maximale hoogte van de toegestane bebouwing is vastgelegd in de bouwregels van deze bestemming. Daarnaast is een overkapping toegestaan van maximaal 5,5 meter hoog en 300 m² groot.

De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid om de aanduidingen te verwijderen in het geval dat de verkoop van LPG wordt beëindigd.

Gemengd

Voor het koetshuis is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming wordt een congrescentrum, een kantoor, zelfstandige horeca of een woonfunctie toegestaan. Bij de woonfunctie mag ook een aan-huis-verbonden beroep worden uitgevoerd, zolang het ruimtebeslag daarvan beperkt blijft.

Voor de horecafunctie geldt dat alleen lichte horeca (horeca categorie 1) is toegestaan, met een maximale oppervlakte van 50 m². Op die manier kan onaanvaardbare hinder voor omwonenden worden uitgesloten.

De maatvoering van het bestaande gebouw vormt het uitgangspunt voor de bouwregels.

Horeca

De bestemming 'Horeca' geldt voor het bestaande theehuis aan de Hooge Vuurseweg en het nieuwe theehuis aan de Vuurse Steeg. Op de verbeelding en in de regels is een splitsing gemaakt in het horecagebruik door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – besloten bijeenkomsten en of partijen' ter plaatse van 't Hooge Erf. Bij beide horecabedrijven zijn alleen horeca-activiteiten van de gemeentelijke horecacategorie 1 toegestaan. Het betreft lichte horecavoorzieningen. Door het opnemen van de aanduiding zijn ter plaatse van 't Hooge Erf wel beperkte evenementen toegestaan in de vorm van bijeenkomsten en partijen, terwijl dit bij het nieuwe theehuis expliciet niet de bedoeling is. Een gebruik als hotel is niet aan de orde. Daarnaast zijn bijbehorende erven, bouwwerken en parkeervoorzieningen toegestaan.

De bebouwing binnen deze bestemming moet binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bebouwing zijn 3 respectievelijk 8 meter, waardoor er alleen bebouwing van één bouwlaag met kap kan worden gebouwd. Een bedrijfswoning ter plaatse van de bestemming is niet toegestaan. Voor het terras bij het nieuwe theehuis geldt een maximale oppervlakte van 150 m².

Voor een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe theehuis is een inrichtingsvoorstel gemaakt. Het is wenselijk dat het theehuis wordt ontwikkeld conform dit inrichtingsvoorstel, waardoor het inrichtingsvoorstel als voorwaardelijke verplichting bij de regels is opgenomen.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is van toepassing op de bos en natuurgronden in het plangebied. Naast de houtproductie is de bestemming gericht op het behoud van natuurwaarden en ontwikkeling van nieuwe natuur. De bestemming is bijvoorbeeld ook van toepassing op het beoogde heideterrein.

Binnen de bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor ondergeschikte (recreatieve) functies als het klimbos, de uitkijktoren, de dierenbegraafplaats, het parkeerterrein bij het evenemententerrein, het natuurlijk agrarisch grasland ten zuiden van het theehuis en de opslag van LPG nabij de Biltseweg. Door de aanduiding zijn deze functies niet algemeen toegestaan, maar alleen op die specifieke locatie.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van het beheer en onderhoud van de gronden. Ten behoeve van de dierenbegraafplaats mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar zijn wel bouwwerken toegestaan. Daarbij gaat het om grafmonumenten met een hoogte van 1,5 meter. Voor de uitkijktoren geldt een maximale hoogte van 40 meter, terwijl de terreinafscheiding een maximale hoogte van 3 meter wordt gehanteerd.

Om de natuurwaarden ter plaatse van de dierenbegraafplaats te kunnen handhaven, mag maximaal 25% van de oppervlakte worden gebruikt voor het begraven van dieren.

Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Bij verschillende aanleg- en graafwerkzaamheden is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Recreatie - Dagrecreatie

De bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' is van toepassing op het bestaande dagrecreatieterrein rondom 't Hooge Erf en ter plaatse van het evenemententerrein. Alleen het laatste terrein mag worden gebruikt voor evenementen. Hiervoor is de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen.

Er zijn maximaal 50 incidentele en/of periodieke evenementen per jaar toegestaan als volgt verdeeld:

- 40 evenementen van maximaal 1 dag per evenement (exclusief 2 op- en afbouwdagen) voor maximaal 200 personen;
- 10 evenementen van maximaal 1 dag per evenement (exclusief 4 op- en afbouwdagen) voor maximaal 600 personen.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' geldt voor de doorgaande verkeersroutes in het plangebied, zoals de Hoge Vuurscheweg. Binnen de bestemming is geen bebouwing toegestaan. Lichtmasten of bouwwerken voor de geleiding van het verkeer zijn wel toegestaan.

Verkeer - Parkeerterrein

Voor het nieuwe parkeerterrein in het deelgebied Overbosch is de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' opgenomen. Binnen de bestemming is geen bebouwing toegestaan. Lichtmasten of bouwwerken voor de geleiding van het verkeer zijn wel toegestaan.

Water

Voor structuurbepalende waterlopen en waterpartijen zoals de vijvers op het landgoed is de bestemming 'Water' opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor de woonfunctie. Daarnaast is in een kwart van de bebouwing een aan-huis-verbonden beroep toegestaan.

De bouwregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied. Daarbij geldt dat dat woningen in inhoud mogen hebben van maximaal 600 m³, tenzij de bestaande inhoud groter is. De toegestane oppervlakte aan- en bijgebouwen is afhankelijk van de omvang van het perceel.

5. 4. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Leiding - Gas

Ter bescherming van een aardgastransportleiding langs de rand van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen.

Leiding - Riool

Ter bescherming van een bestaande rioolpersleiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen.

Waarde - Archeologie 1

Ter bescherming van archeologische vindplaatsen is de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen.

Voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden of het bouwen van bouwwerken ter plaatse van deze dubbelbestemming moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voorwaarde is dat een archeologisch onderzoek wordt overlegd, waaruit blijkt op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden of het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² ter plaatse van deze dubbelbestemming moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voorwaarde is dat een archeologisch onderzoek wordt overlegd, waaruit blijkt op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Waarde - Landgoed buitenplaats

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed buitenplaats'. Dit betekent dat alle bestemmingen in het plangebied mede bestemd zijn voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden en het extensief recreatief medegebruik.

Voor de uitvoering van een aantal aanlegwerkzaamheden zoals het aanleggen van paden, het kappen van bomen en het dempen van sloten moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarbij wordt getoetst aan de hiervoor genoemde waarden. Deze waarden worden nader beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van het LPG-tankstation geldt een aantal veiligheidszones ten opzichte van het vulpunt, de afleverzuil en de opslagtank. Deze zones zijn op de verbeelding opgenomen. Binnen de zones mogen geen gebouwen worden gebouwd die op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden aangemerkt als een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object. Een voorbeeld daarvan is een woning.

Overige zone – voorwaardelijke verplichting

Voor een deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding overige zone – voorwaardelijke verplichting. Dit zijn de gronden bestemd als Horeca (artikel 6) om realisatie van het theehuis mogelijk te maken, de daaraan grenzende bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein' en het ten zuiden en westen daarvan gelegen weiland bestemd als 'Natuur' (met de functieaanduiding specifieke vorm van natuur – agrarisch grasland'). Dit betekent dat in afwijking van de daar geldende bestemming - het gebruik en bouwen volgens de bestemming onder artikel 6 (Horeca) en 10 (Verkeer – Parkeerterrein), alleen is toegestaan onder voorwaarden. De voorwaarde is dat het gebruik en bouwen alleen is toegestaan wanneer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – agrarisch grasland' het agrarisch gebruik plaatsvindt ten behoeve van de realisatie en instandhouding van 'agrarisch grasland met natuurwaarden'.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is naar diverse overleginstanties gestuurd. Van de gemeente Soest, de Gasunie en de provincie Utrecht zijn overlegreacties ontvangen. Daarnaast is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 13 maart tot en met donderdag 23 april 2015 ter inzage gelegen.

De wijzigingen naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan heeft vervolgens vanaf 10 juni 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 32 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het getekende convenant (bijlage 1) is gebaseerd op een exploitatieopzet, waarbij de ontwikkeling van nieuwe natuur wordt gefinancierd door de exploitatie van nieuwe recreatieve functies. Er zijn voldoende financiële middelen gereserveerd om de noodzakelijke investeringen te doen.

De uitvoering van het plan is een particulier initiatief. Er zijn geen gemeentelijke middelen bij de uitvoering betrokken.

6. 3. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hiervan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Toetsing en conclusie

In het plangebied wordt een nieuw hoofdgebouw gebouwd, namelijk een theehuis. Dit is een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Zodoende zijn met de initiatiefnemer privaatrechtelijke afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, zoals (mogelijke) planschade. Deze overeenkomst is niet openbaar.

7. RESULTATEN VAN VOOROVERLEG EN INSpraak

7. 1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft “Landelijk Gebied, Landgoed Pijnenburg” met ingang van vrijdag 13 maart tot en met donderdag 23 april 2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie indienen. Binnen deze periode zijn 10 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een reactienota vooroverleg en inspraak (zie bijlage 8).

Buiten de inspraakperiode zijn nog twee reacties ontvangen. Deze zijn behandeld als zijnde tijdig ingekomen en meegenomen in de reactienota.

7. 2. Vooroverleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat overleg is gepleegd met instanties zoals het rijk en de provincie, het waterschap en omliggende gemeenten.

Er zijn drie inhoudelijke overlegreacties toegestuurd door provincie Utrecht, de Gasunie en gemeente Soest. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een reactienota vooroverleg en inspraak (zie bijlage 8).

7. 3. Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de onderstaande aanpassingen opgenomen.

Verbeelding

Op de verbeelding:

- Is bij bestemming ‘Horeca’ is een aanduiding opgenomen bij theehuis ‘t Hooge Erf, zodat er onderscheid valt te maken tussen de bestaande horecavoorziening aan ‘t Hooge Erf en het nieuwe theehuis;
- is een dubbelbestemming opgenomen ten bescherming van de aardgastransportleiding die in de nabijheid van het plangebied is gelegen;
- is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Regels

In de regels:

- is een dubbelbestemming opgenomen ten bescherming van de aardgastransportleiding die in de nabijheid van het plangebied is gelegen;
- is in de bestemming Horeca een splitsing aangebracht, zodat er onderscheid valt te maken tussen de bestaande horecavoorziening (‘t Hooge Erf) en het nieuwe theehuis. Bij de nieuwe horecafunctie zijn expliciet geen evenementen toegestaan;

- de oppervlakte terras in de bestemming Horeca is aangepast van 1500 m² naar 150 m². Daarnaast is opgenomen dat het moet gaan om een onverhard terras.

Toelichting

In de toelichting:

- is de omvang van het parkeerterrein bij Overbosch is aangepast tot maximaal 75 plaatsen (0,33 ha);
- is een aanvullende beschrijving opgenomen ten aanzien van de provinciale bescherming van de waterhuishoudkundige situatie;
- de Natuurtoets is op verschillende onderdelen aangepast en geactualiseerd. Daarbij zijn ook de resultaten van het in 2015 uitgevoerde veldonderzoek opgenomen. Het veldonderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- Zijn de getallen met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking en de luchtkwaliteit aangepast;
- is de onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking op verschillende punten aangevuld;
- zijn de bovengenoemde aanpassingen in regels en verbeelding verwerkt in de toelichting op de bestemmingen.

8. VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN

Dit ontwerpplan heeft vanaf 10 juni 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 32 zienswijzen ingediend. De raad heeft de zienswijzen afgewogen en besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op:

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De oppervlakte van de dierenbegraafplaats is aangepast naar 1,5 ha.
- De omvang van het parkeerterrein is aangepast tot 0,33 ha. Dit komt overeen met 75 parkeerplaatsen.

Ambtshalve wijzigingen:

- De locatie van het parkeerterrein en het theehuis bij Overbosch is afgestemd op het inrichtingsvoorstel theehuis Overbosch.
- Vanwege een omissie op de verbeelding is het bouwvlak van de woning Pijnenburg 5 is niet geheel overeenkomstig de bedoeling. De verbeelding is hierop aangepast.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De toegestane hoogte van de grafmonumenten is maximaal 1 meter hoog.
- Het aantal opgenomen evenementen is niet in overeenstemming met het convenant. Het aantal evenementen is op de volgende wijze opgenomen:
 - o maximaal 50 incidentele en/of periodieke evenementen per jaar zijn toegestaan als volgt verdeeld:
 - o 40 evenementen van maximaal 1 dag per evenement (exclusief 2 op- en afbouwdagen) voor maximaal 200 personen;
 - o 10 evenementen van maximaal 1 dag per evenement (exclusief 4 op- en afbouwdagen) voor maximaal 600 personen.

Ambtshalve wijzigingen:

- Het inrichtingsvoorstel Theehuis Pijnenburg is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.
- Er is een algemene parkeerregeling opgenomen.
- De mogelijkheid voor het plaatsen van tenten op het evenemententerrein was geregeld in artikel 8.2.3 sub b (andere bouwwerken) is herzien en verplaatst naar artikel 8.2.1 (gebouwen en overkappingen).
- Artikel 8.2.1 sub a en artikel 8.2.2 sub a zijn verwijderd omdat uit ervaring blijkt dat deze regeling niet doelmatig is.

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is toegevoegd.
- De Natuurtoets is op verschillende onderdelen aangepast en geactualiseerd:
 - o De omvang van de dierenbegraafplaats is aangepast naar 1,5 ha.

- Voor het gebied Overbosch geldt dat de gronden vochtiger zijn dan in de Natuurtoets staat vermeld. De tekst is op dit punt aangepast.
 - Het aantal (dagen per) evenement(en) is verwerkt.
- Bij de toets aan de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is het evenemententerrein aangepast aan een inrichting van categorie 4.2.

Ambtshalve wijzigingen:

- De onderbouwing voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is aangescherpt.
- Voor de das is ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend. De ecologieparagraaf is hierop aangepast.
- In het hoofdstuk uitvoerbaarheid is het procedureverloop beschreven en de paragraaf kostenverhaal is aangepast.
- Bovengenoemde aanpassingen in regels en verbeelding zijn verwerkt in de toelichting op de bestemmingen.

Het bestemmingsplan is, met inachtneming van deze wijzigingen, op 20 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

9. TUSSENUITSPRAAK RAAD VAN STATE

Op 29 april 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Deze tussenuitspraak heeft betrekking op de beroepen die zijn ingesteld tegen het op 20 december 2017 (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied, Landgoed Pijnenburg. De tussenuitspraak heeft betrekking op een deel van het gebied Overbosch, bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden'.

In de tussenuitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeenteraad *“zijn standpunt, dat optimalisatie van het beheer van het weiland door verbetering van het foerageergebied van de das zal bijdragen aan het vergroten van het natuuroppervlak en daarom als plus bij de kwantitatieve effectbeoordeling mag worden betrokken, te voorzien van een deugdelijke motivering en daarbij tevens te onderbouwen of aan het weiland al dan niet alsnog de bestemming “Natuur” moet worden toegekend om de natuurcompensatie te verzekeren, dan wel een ander besluit te nemen.”*

Het bestemmingsplan is daartoe door de gemeenteraad op 23 september 2020 gewijzigd vastgesteld, met de daarbij behorende motivering, waarbij de verbeelding en regels als volgt zijn gewijzigd.

Verbeelding

- Aan het weiland ten zuiden en westen van de locatie waar het theehuis (bestemming 'Horeca') en de parkeerplaatsen zijn voorzien (bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein'):
 - i. de bestemming 'Natuur' (artikel 7) uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Landgoed Pijnenburg ter vervanging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden' toe te kennen;
 - ii. de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – agrarisch grasland' toe te voegen.
- De gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' toe te voegen aan de bestemming 'Horeca' waar het theehuis is voorzien, de bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein' en de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - agrarisch grasland'.

Regels

- Het begrip agrarisch grasland met natuurwaarden aan artikel 1 toe te voegen met de volgende definitie: kruiden- en faunarijk grasland met een extensief beheer en gebruik dat is gericht op de realisatie en instandhouding van soortenrijke lage begroeiingen zodanig dat een bijdrage wordt geleverd aan de natuurwaarden.
- De bestemming Natuur (artikel 7) aan te vullen met de volgende regels:
 - i. een nieuw lid 7.1 onder k. voor het gebruik van agrarisch grasland met natuurwaarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm

- van natuur – agrarisch grasland’ (met vernummering van het huidige sublid k. en volgende subleden);
- ii. een nieuw lid artikel 7.4 onder c. betreffende een verbodsbepaling voor het scheuren van grasland ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – agrarisch grasland’;
- iii. een nieuw lid artikel 7.5.1 onder e. betreffende een vergunningplicht voor het planten van houtgewas ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – agrarisch grasland’.
- In (een nieuw) artikel 24 de gebiedsaanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting’ op te nemen (onder doornummering van alle opvolgende artikelen) waarvoor geldt dat:
 - i. in afwijking van de daar geldende bestemming het gebruik en bouwen volgens de bestemming onder artikel 6 (Horeca) en 10 (Verkeer – Parkeerterrein) alleen is toegestaan op voorwaarde dat:
 - ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – agrarisch grasland’ het agrarisch gebruik plaatsvindt ten behoeve van de realisatie en instandhouding van ‘agrarisch grasland met natuurwaarden’ als bedoeld in artikel 7.1 onder k.