

Bestemmingsplan Lage Vuursche 2008



gemeente **Baarn**



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Lage Vuursche 2008

Inhoud

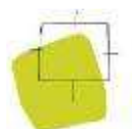
Toelichting

Regels

Plankaart

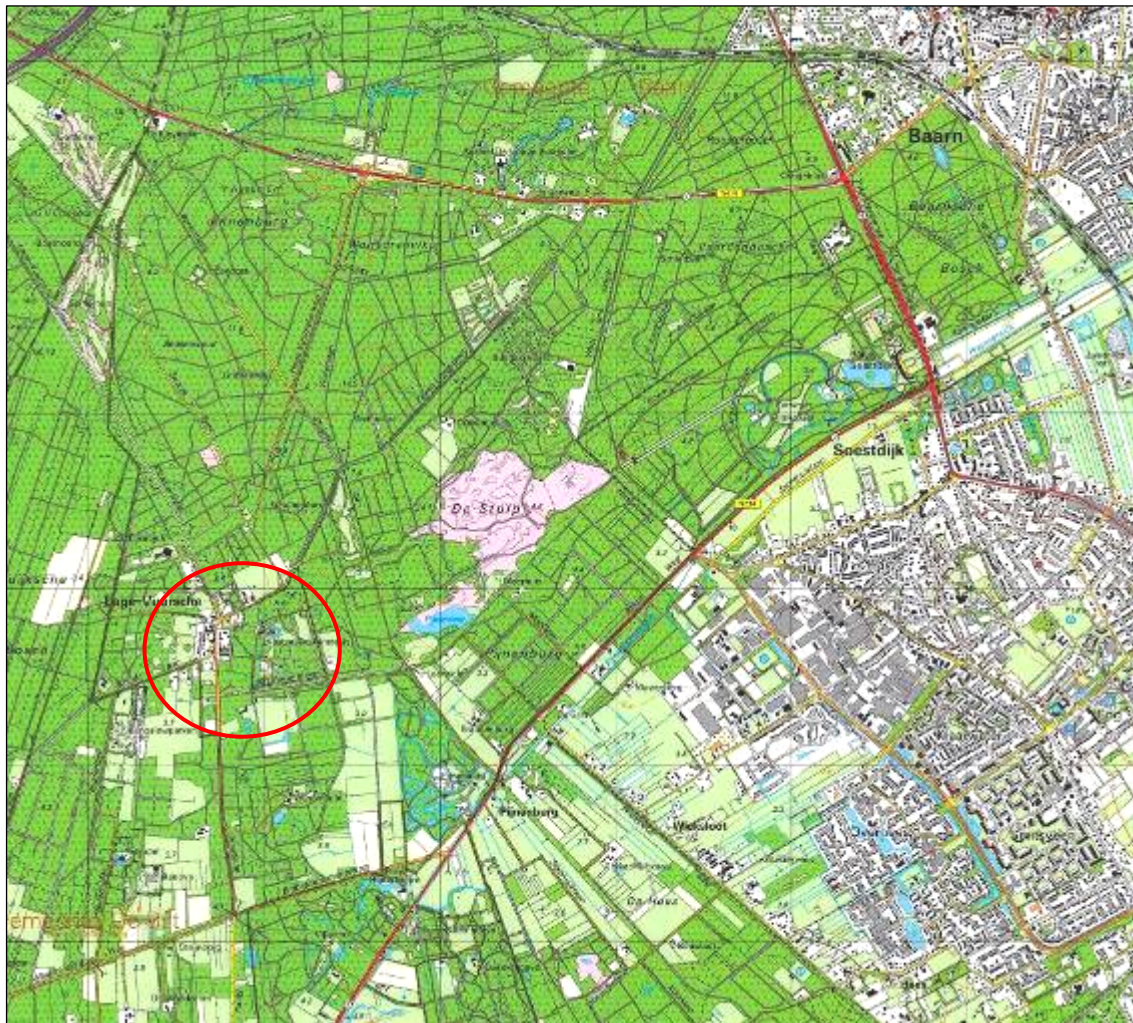
16 juni 2009

Projectnummer 019.00.02.51.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Inventarisatie	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Functies	13
2.3	Nieuwe ontwikkelingen	15
3	Onderzoek	17
3.1	Ruimtelijk beleid	17
3.2	Cultuurhistorie en archeologie	21
3.3	Water	24
3.4	Flora en fauna	25
3.5	Milieu	27
3.6	Bodem	28
3.7	Externe veiligheid	29
3.8	Luchtkwaliteit	30
3.9	Kabels en leidingen	31
4	Juridische aspecten	33
4.1	Planbeschrijving	33
4.2	Bestemmingsregelingen	34
5	Economische uitvoerbaarheid	41
6	Overleg en inspraak	43
6.1	Overleg	43
6.2	Inspraak	46

Bijlagen

Inleiding



Op basis van het Plan van Aanpak 'Actualisering bestemmingsplannen' (2004) pakt de gemeente Baarn de actualisering van de bestemmingsplannen gestructureerd aan. Doel van de actualisering is om de gehele gemeente te voorzien van bestemmingsplannen, die een geschikte planologische regeling bieden voor de komende tien jaar. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde kom van Lage Vuursche.

Een algehele herziening van het bestemmingsplan Lage Vuursche 1992 is gewenst om te komen tot een uniforme regeling naar de huidige opvattingen over ruimtelijke ordening. Bovendien is het geldende bestemmingsplan op onderdelen verouderd. De juridische regeling wordt afgestemd op de bestaande situatie, met waar nodig en verantwoord enige ruimte voor aanpassingen en uitbreidingen. Hierbij worden ook de door de gemeente verleende vrijstellingen verwerkt, zoals die voor de inbreiding aan het Beukenhof. Deze situaties worden planologisch-juridisch vastgelegd.

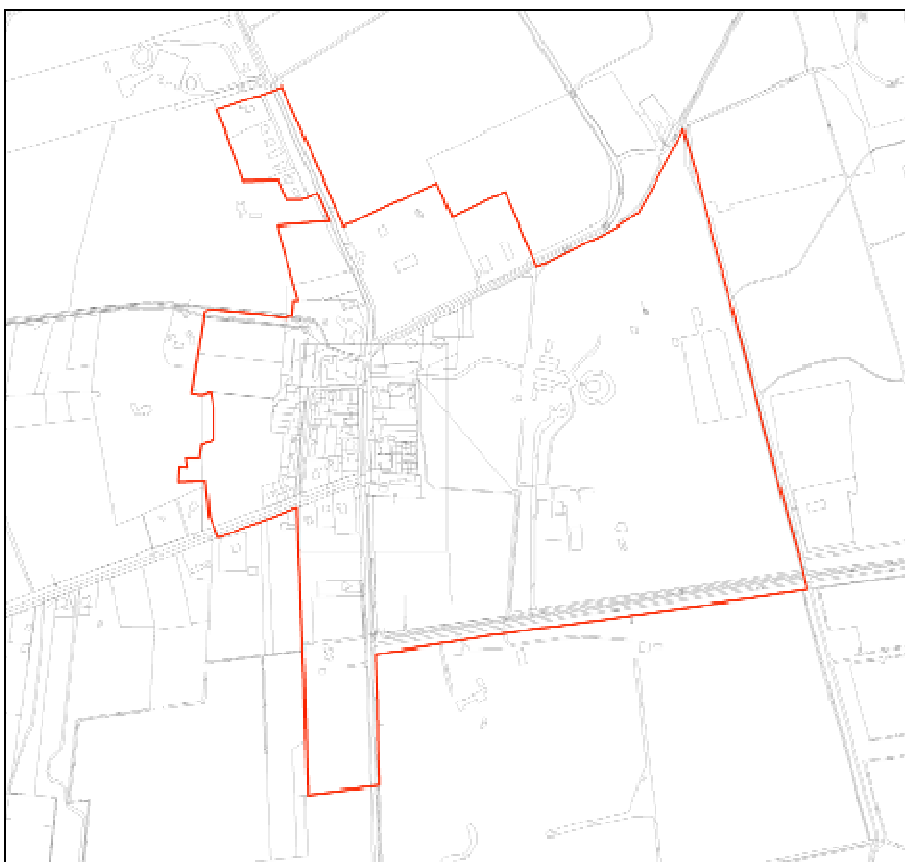
Deze stap wordt tevens benut om de digitale uitwisseling tot stand te brengen, volgens het Handboek Digitaal Uitwisselbare Bestemmingsplannen Provincie Utrecht 2006 en de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

In het vigerende bestemmingsplan Lage Vuursche 1992 is overwegend sprake van een gedetailleerde regeling. Die is afgestemd op de destijds bestaande situatie, maar biedt bijvoorbeeld binnen de bestemming Dorpsbebouwing enige ruimte voor veranderingen. Dit plan houdt rekening met het gegeven dat in 1966 een groot deel van de kern Lage Vuursche, inclusief Drakensteyn, aangewezen is als Beschermd Dorpsgezicht. Dat geeft ook nu de verplichting om een bestemmingsplan ter bescherming op te stellen.

Inventarisatie

2

Het plangebied van het bestemmingsplan Lage Vuursche 2008 omvat de dorpskern en de direct aangrenzende omgeving van Lage Vuursche. Tot het plangebied behoren in ieder geval alle gronden die onder het Beschermd Dorpsgezicht vallen. Verder is bij het bepalen van de plangrens gekeken naar de eigendomsverhoudingen van aanliggende gronden. De plangrens van het bestemmingsplan Lage Vuursche 2008 (zie onderstaande afbeelding) is afgestemd op het in ontwikkeling zijnde Bestemmingsplan Landelijk gebied.



Plangrens Lage Vuursche 2008

2.1

Ontstaansgeschiedenis

Lage Vuursche is een dorp te midden van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. In de 14e eeuw lag hier de hofstede Drakensteyn. Het huidige kasteel Drakensteyn dateert uit 1640. Het kasteel wordt omgeven door een tuin in de Engelse landschapstijl. Nabij de buitenplaats is na die tijd het dorp Lage Vuursche ontstaan, met woningen voor het personeel van de buitenplaatsen en

bosarbeiders. Ook werden er winkels en bedrijfjes, zoals een hoefsmid, gevestigd. De van oorsprong 17e eeuwse dorpskerk (en rechthuis) is nog aanwezig: het huidige hotel-café-restaurant 'De Lage Vuursche'.



Lage Vuursche 1905



Lage Vuursche 2006

Ook de kerk, daterend uit de 17e eeuw, is nog in gebruik. Aangrenzend is een begraafplaats aanwezig.



Klein Drakensteyn



Villabebouwing



Dorpsstraat



Boerderij aan de rand van de bebouwde kom (Hoge Vuurseweg)

De agrarische oorsprong is terug te vinden in een deel van de gebouwen. Er staat bijvoorbeeld nog een langhuisboerderij aan de Hoge Vuurseweg. Het buitenhuis 'Klein Drakensteyn', een eenvoudig rechthoekig landhuis, dateert uit de 18e eeuw. In totaal zijn er in Lage Vuursche 18 rijksmonumenten aanwezig, aan de Dorpsstraat, Kloosterlaan, Slotlaan en Hoge Vuurseweg.

2.2

Func ties

Gaandeweg zijn aan en nabij de Dorpsstraat andere functies toegevoegd, met een zwaar accent op horeca. De horecapanden zijn, ondanks de grote schaal, ruimtelijk goed ingepast. Dit gaat evenwel gepaard met een grote parkeerbehoefte, waarin het kleinschalige dorp niet goed kan voorzien. Bovendien leidt dit tot veel verkeersbewegingen door het dorp, op zoek naar een parkeerplek.



Horeca aan de Dorpsstraat

Daarnaast zijn er thans twee kleinschalige winkels gevestigd: de Boswinkel (Dorpsstraat 26) en 'Food and Antiques' (Dorpsstraat 22). Verder is in het pand Dorpsstraat 15 een bedrijf (smederij) gevestigd. Het betreffende pand, een van de Rijksmonumenten van Lage Vuursche, bevindt zich thans in een tamelijk verwaarloosde staat.

Aan de Slotlaan is bovendien het Dorpshuis De Furs gevestigd.



De Boswinkel, Dorpsstraat 26



Smederij, Dorpsstraat 15

Ruimtelijke karakteristiek

Lage Vuursche toont zich op zijn fraaist aan de Dorpsstraat. Er is hier sprake van imposante laanbeplanting in een halfverharding. De westzijde van die straat heeft een eenduidig, openbaar profiel dat wat taps toeloopt van 6 m aan de zuidkant naar ongeveer 10 m aan de noordkant. Aan deze zijde bevindt zich ook een comfortabel voetpad. Aan de oostkant van de Dorpsstraat is het beeld meer onsamenhangend, met een variërende breedte en diverse 'obstakels', zoals terrassen, paaltjes, een bushokje en verlichtingsmasten.

De meeste panden beschikken over 'geveltuintjes' op het eigen kadastrale eigendom. Daarnaast zijn er op eigen terrein ook terrassen aanwezig. Op enkele plaatsen zijn deze op het aangrenzende openbare gebied geplaatst.



Continu profiel aan de Dorpsstraat



Geveltuintjes

In de loop van de tijd hebben zich veranderingen voorgedaan waarbij het oorspronkelijke karakter met gevarieerde, kleinschalige bebouwing aan de Dorpsstraat is behouden. Bij de percelen aan de Dorpsstraat is sprake van een royale dieptemaat van zo'n 40-60m. Dat heeft met name aan de oostkant geleid tot veel bouwinitiatieven op die achterterreinen. Zo is, van oudsher, achter Dorpsstraat 15 een zelfstandige woning (Dorpsstraat 17) aanwezig. Enige jaren geleden is hier een inbreidingslocatie tot stand gekomen (Beukenhof). Verder zijn horecagelegenheden naar achteren uitgebreid.

Verder is de kern naar het westen uitgebreid met de woonstraat de Eikenlaan. Aan de noordzijde is sprake van een uitloper, met aantrekkelijke woonhuizen, tot aan het grootschalige St. Elisabeth. Dit voormalige klooster, dat thans dienst doet als verpleeghuis, behoort niet tot het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.



Woonbebouwing aan de Eikenlaan Midgetgolfbaan

Ten zuiden van de kern zijn enkele vrijstaande woningen aanwezig op ruime percelen. Hier doet zich een bijzonderheid voor: een kelder naast een hoofdgebouw. Het voorliggende bestemmingsplan regelt dit.

Verder omvat het plangebied nog enkele agrarische en bospercelen, waaronder de boerderij aan de Hoge Vuurseweg. Tevens is ten westen van de kern een

midgetgolfbaan aanwezig, te bereiken vanaf het parkeerterrein aan de Karne-
melksweg.

2.3

Nieuwe ontwikkelingen

Er doen zich in het gebied enkele aanpassingen en veranderingen voor.

De midgetgolfbaan heeft reeds geruime tijd plannen voor een uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de midgetgolfbaan. Het geldende bestemmingsplan biedt daarvoor reeds enige ruimte. In aanvulling daarop kan nog een geringe verdere uitbreiding plaats hebben via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij rekening wordt gehouden met onder andere de ecologische hoofdstructuur.

Op Drakensteyn, Slotlaan 8, worden maatregelen getroffen ten dienste van de woonfunctie voor het Koninklijk Huis. Het gaat daarbij om het realiseren van een terrein met een gebouw voor de Koninklijke Marechaussee en de bijbehorende parkeervoorzieningen voor beveiliging, een hogere omheining om het terrein en de oprichting van een zendmast. Hiervoor zijn separate procedures doorlopen en dat wordt nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Ter plaatse van het pand Dorpsstraat 15 (smederij) worden nieuwe gebruiksmogelijkheden beoogd. Het voorliggende bestemmingsplan legt daarvoor de benodigde randvoorwaarden vast.

De twee horecagelegenheden aan de noordkant van het dorp (De Kastanjehof en De Lage Vuursche/De Stal) hebben initiatieven voor vernieuwingen en aanpassingen kenbaar gemaakt. Hiervoor worden de ruimtelijke mogelijkheden bepaald in dit bestemmingsplan. Dat geldt ook voor 't Jagershuis (Dorpsstraat 11).

Er heeft een vergroting van de parkeercapaciteit plaats aan de Vuurse Steeg, op het terrein van Staatsbosbeheer. Daar worden maximaal 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dat planologisch-juridisch geregeld.

Verder zijn er plannen om de begraafplaats uit te breiden. Deze ontwikkeling wordt door middel van voorliggende bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In het kader van de uitvoerbaarheid van deze uitbreiding heeft zowel een archeologisch onderzoek als een natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 komen de onderzoeken nader aan bod.

3.1

Ruimtelijk beleid

Op basis van het Streekplan 2005-2015 (2004) van de provincie Utrecht, dat door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie is geworden, geldt voor Baarn een restrictief beleid vanwege de waardevolle omgevingskenmerken en de opvangfunctie van Amersfoort. Op de beleidskaart kent Lage Vuursche geen bijzondere aanduidingen. De kern Lage Vuursche staat beschreven als een kleine kern met een bijzonder karakter door de ligging in het uitgestrekte bosgebied en de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht. De kern heeft een grote mate van zijn oorspronkelijkheid behouden, ondanks de overheersende horecafunctie. Door deze combinatie van oude kernvorming en het directe contact met het fraaie bosgebied, annex door bos omzoomde open terreintjes, heeft deze plek een unieke uitstraling en is het een belangrijke toeristische trekpleister.



Rode contour Lage Vuursche (Structuurvisie Utrecht 2005-2015)

Ter bescherming van de kwaliteiten zijn in de provinciale Structuurvisie geen stedelijke uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor Lage Vuursche; de rode contour is strak om de bestaande bebouwing heen getrokken (zie afbeelding rode contour). Deze keuze is gericht op het voorkomen van verdere versnippe-

ring van het landelijk gebied en het realiseren van duurzame ecologische, agrarische, recreatieve, landschappelijke en cultuurhistorische structuren. Het creatief benutten van inbreiding en herstructurering biedt voldoende mogelijkheden voor een toename van de woningvoorraad, waardoor grote problemen voor de leefbaarheid van (groepen van) de plaatselijke bevolking worden voorkomen.

Het landelijk gebied rondom de kern is in de provinciale Structuurvisie aangeduid als 'Landelijk gebied 3'. Deze aanduiding is van toepassing op de delen van de Heuvelrug met een vaak al bestaande verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen. Hier wordt de agrarische en ecologische functie in toenemende mate gecombineerd met recreatieve ontwikkelingen en met rood voor groen. Het is essentieel dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van natuur en landschap versterken.

Panorama 2015

De gemeentelijke toekomstvisie Panorama 2015 (2000) spreekt zich uit voor veranderingen binnen de bestaande dorpsstructuur, volgens het beginsel 'herbestemmen en herstructureren boven inbreiden en boven uitbreiden'. Voor Lage Vuursche is het doel geformuleerd om de kansen van Lage Vuursche beter te benutten. Dat wil zeggen het aantrekkelijk houden van de recreatieve waarde van het gebied en tevens de gemeente Baarn als geheel hiervan meer laten profiteren. Een belangrijke doelstelling is het evenwicht te behouden tussen de economische en recreatieve functie van het gebied. De gemeente wil Lage Vuursche leefbaar houden voor de bewoners en tevens de kwaliteit van de 'groene' functie van het gebied, het beschermd dorpsgezicht, versterken.

Ruimtelijke Structuurvisie

In aanvulling op Panorama 2015 is het Ruimtelijk Structuurplan Baarn (2006) opgesteld, een plan dat met de invoering van de nieuwe Wro een Structuurvisie is geworden. De uiterst aantrekkelijke kern en het directe contact met het fraaie gevarieerde bos- en overgangsgebied met zeer veel recreatieve mogelijkheden, geven Lage Vuursche volgens de Ruimtelijke Structuurvisie een unieke uitstraling. Het is dan ook een belangrijke toeristische trekpleister. In zonnige weekenden is de parkeerdruk op het dorp echter zo groot, dat het afbreuk doet aan de recreatieve betekenis van het hele gebied. De oplossingen zijn vooral in de omgeving te vinden, waarbij een deel van de auto's buiten het dorp wordt opgevangen (transferpunt 'Pijnenburg', recreatiegebied 'Lage Vuursche' en 'De Kuil'). De verkeers- en parkeerdruk worden aldus verminderd en de huidige parkeermogelijkheden in de kern blijven dan primair beschikbaar voor mensen die daarvan afhankelijk zijn. Dit is nader uitgewerkt in een rapportage van de 'Brede werkgroep' inzake de verkeers- en parkeerproblematiek (zie verderop in deze paragraaf).

De twee kleine bouwlocaties, zoals die ten tijde van Panorama 2015 en het eerste ISV bij Lage Vuursche waren beoogd, zijn in de Ruimtelijke Structuurvisie buiten beschouwing gebleven. De eventuele veranderingen dienen zich dus

vooral binnen de bestaande structuur voor te doen. Daarbij is het handhaven van het kleinschalige karakter van Lage Vuursche van belang.

Bij de verwezenlijking van bouw- en inrichtingsinitiatieven gelden ten aanzien van de openbare ruimte de volgende uitgangspunten:

- de Dorpsstraat als blikvanger met onverharde bermen en opgaande laanbeplanting;
- natuurlijke materialen, zoals gebakken klinkers, halfverhardingen en accenten in natuursteen;
- eenduidige opzet en een hoogwaardige inrichting van terrassen;
- relatie van de kern met kasteel Drakensteyn en met de omliggende bossen;
- parkeermogelijkheden vooral voor kortparkeerders.

Verder dienen de volgende stedenbouwkundige kenmerken behouden te blijven:

- ten aanzien van functies: horeca en voorzieningen aan de Dorpsstraat en voorts wonen;
- nagenoeg aaneen gebouwde bebouwing, met een individuele herkenbaarheid aan de Dorpsstraat.

Welstandsnota

In de Welstandsnota Baarn (2004) wordt het kader aangereikt waarbinnen de welstandstoetsing plaats heeft. Dit heeft onder meer betrekking op typologie, de detaillering, kleur- en materiaalgebruik en plaatsing en massa en vorm van de bebouwing. Het plangebied van het bestemmingsplan Lage Vuursche valt binnen twee gebieden van de welstandsnota. Dit zijn gebied 19 Lage Vuursche en gebied 20 Boswachterij De Vuursche.

De welstandsnota en het bestemmingsplan vullen elkaar aan op enkele aspecten. Aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan zijn:

- het toepassen van royale kappen met een nok;
- massa van bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Dit wordt verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan, om daarmee aan te sluiten bij de criteria uit de welstandsnota.

Terrassenbeleid

De nota 'Terrassen in de gemeente Baarn' (maart 1998) is opgesteld, om orde-ning te brengen in de terrassen, zodat het straatbeeld in Baarn en Lage Vuursche een zodanige uitstraling naar het publiek heeft, dat het aangenaam is om hier te vertoeven. Het formuleren van een duidelijk beleid voor terrassen, kan een belangrijke bijdrage leveren voor de leefbaarheid van bijvoorbeeld een oude dorpskern of een dorpscentrum. Om deze reden wordt ook in Baarn een dergelijk beleid geformuleerd. De locaties voor terrassen zijn in drie categorieën opgedeeld: categorie A. Lage Vuursche, de Brink en monumentale panden, categorie B. de Laanstraat en C. de overige locaties.

Op basis van het terrassenbeleid wordt een terrasvergunning afgegeven. Terrasvergunningen maken deel uit van de horecaexploitatievergunning. Voor terrassen in categorie A, waar Lage Vuursche onder valt, worden strikte normen gehanteerd. Deze normen hebben betrekking op meubilair, zijwanden, zonneschermen en parasols en reclame. Voor het bestemmingsplan Lage Vuursche 2008 is het gestelde met betrekking tot zijwanden van belang. De maximale hoogte van de schermen is 1,80 m boven de onderliggende terreinverharding, waarbij maximaal de onderste 80 cm als gesloten borstwering kan worden uitgevoerd. Het zich erboven bevindende gedeelte dient transparant te zijn uitgevoerd. Daarnaast zijn deze schermen tot maximaal 4 m uit de gevel toegestaan. Schermen worden alleen binnen het terrassenseizoen toegestaan (voor Baarn is dat de periode van 1 maart tot 1 november).

Het is niet de bedoeling van de nota om de hoeveelheid terrassen te bepalen. Ook in de toekomst zullen nieuwe terrassen kunnen worden gevestigd, mits wordt voldaan aan de eisen die per categorie voor de verschillende terrassen gelden. Zogenaamde winterterrassen (terrassen die 's winters zijn voorzien van wanden en overdekt zijn) worden in de nota buiten beschouwing gelaten, omdat deze terrassen moeten worden beschouwd als een zaal in of bij het betreffende horecabedrijf. In de nota is voorts het juridisch kader aangegeven en staat de procedure vermeld hoe een terrasvergunning kan worden verkregen.



Terras op het openbare gebied



Terras op eigen terrein

Baarn Recreatiepoort

In de nota Baarn Recreatiepoort (2009) van de gemeente Baarn staan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van recreatie en toerisme. Voor Lage Vuursche is de doelstelling opgenomen dat de toeristisch-recreatieve ontwikkeling beheersbaar gemaakt moet worden: leefbaar voor de bewoners en aantrekkelijk voor de recreanten. Dat uit zich ondermeer in het feit dat geen nieuwe activiteiten ontwikkeld gaan worden en dat de hoeveelheid bezoekers wordt gereguleerd. Verder kan een zekere spreiding worden bereikt door de bezoekers te wijzen op de mogelijkheden die Baarn biedt (informatievoorziening). De uitwerking hiervan heeft vooral buiten de context van het bestemmingsplan plaats.

Verkeers- en parkeerbeleid

In de notitie 'Lage Vuursche, naar een harmonisatie van natuur, mens en vervoermiddelen' (april 2005) van de Brede Werkgroep Lage Vuursche inzake de

verkeers- en parkeerproblematiek, worden voorstellen gedaan voor het verbeteren van de (verkeers)situatie. Ook uit het nadien verrichte onderzoek is naar voren gekomen dat er te weinig parkeercapaciteit is om op 'piektijden' aan de parkeervraag te voldoen. Met name in het weekend komen er veel bezoekers naar Lage Vuursche (hoewel dit aantal ook door de week toeneemt). Dit brengt overlast voor bewoners met zich mee omdat zij vaak niet kunnen parkeren. Verder zijn er problemen op het gebied van verkeersveiligheid. Er zijn belemmeringen in de doorstroming. Verder leidt het zoeken naar een parkeerplaats tot ongewenste draaibewegingen.

Dat vraagt om de volgende acties:

1. het stroomlijnen van verkeersstromen;
2. het beschermen van de parkeercapaciteit voor bewoners die veelal geen alternatief hebben.
3. het zoeken naar extra parkeercapaciteit (buiten de transferpunten).

De onder 1 en 2 genoemde onderdelen worden buiten de context van het voorliggende bestemmingsplan nader uitgewerkt in de vorm van een parkeervergunningenstelsel, snelheidsremmende maatregelen en dergelijke.

Punt 3 is van invloed op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan een dergelijke capaciteit planologisch mogelijk maakt. Het gaat daarbij binnen het voorliggende plan om een locatie aan de Vuurse Steeg. Op gronden van Staatsbosbeheer zijn maximaal 36 parkeerplaatsen toegelaten. Bij de inrichting, waarvoor Staatsbosbeheer een inrichtingsvoorstel heeft vervaardigd, worden (beeld)bepalende bomen gespaard en worden de te kappen bomen gecompenseerd. De kosten voor aanleg en onderhoud komen voor rekening van de gemeente Baarn, net als bij 't Hooge Erf. Verder is overeengekomen dat op het terrein geen betaald parkeren wordt ingevoerd.

3.2

Cultuurhistorie en archeologie

Beschermd Dorpsgezicht

Het gebied aan de Dorpsstraat en een deel van de Kloosterlaan en de Hoge Vuurseweg, in samenhang met het terrein van kasteel Drakensteyn, zijn op 4 augustus 1966 aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. De reden voor de aanwijzing, zo blijkt uit de bijbehorende toelichting (zie bijlage 1), was niet zozeer de grote waarde van architectonische monumenten, maar de groepering van de bebouwing, te midden van het natuurgebied en de bewaard gebleven oude aanleg van het dorp met de fraaie beplanting.



Afbeelding Beschermd Dorpsgezicht

In het plangebied zijn 18 rijksmonumenten aanwezig. Naast Drakensteyn, Klein Drakensteyn, de boerderij aan de Hoge Vuurscheweg, de kerk en de pastorie gaat het daarbij om elf panden aan de Dorpsstraat. Daarnaast vormen de kei ter hoogte van Dorpsstraat 2 en een grafmonument op het kerkhof Rijksmonumenten. Voorts zijn twee gemeentelijke monumenten aanwezig: het koetshuis Dorpsstraat 2 en de begraafplaats. Een overzicht van de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

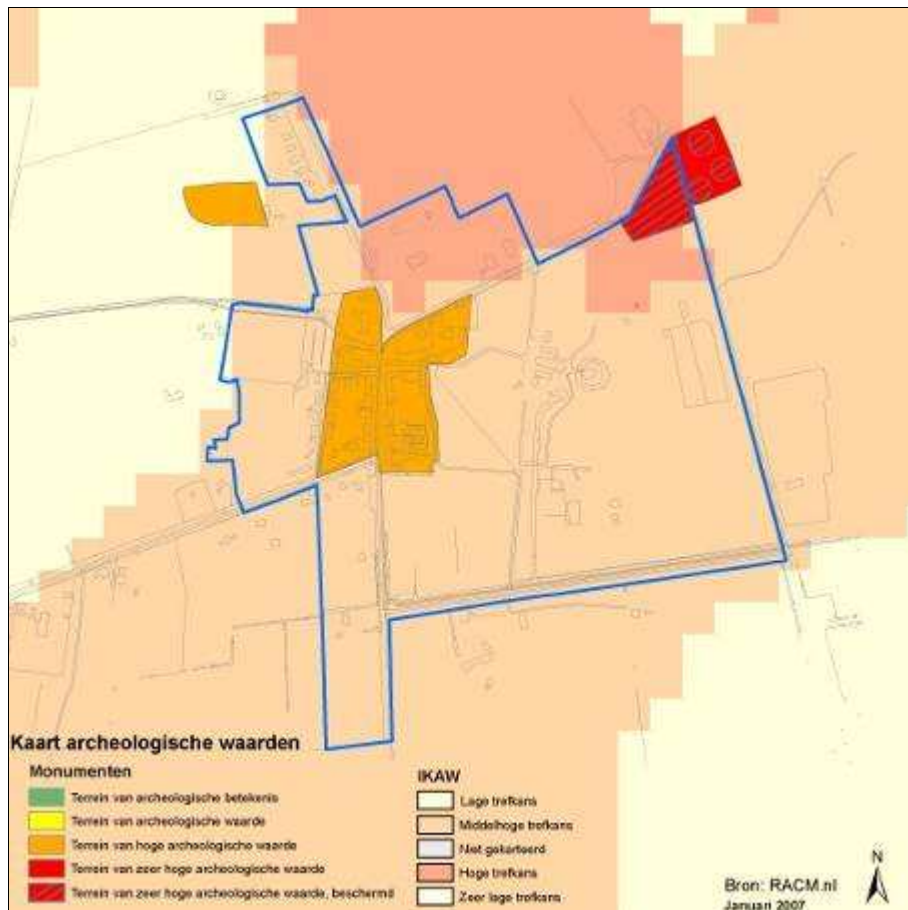
Archeologie

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is er de verplichting om bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Hiermee ontstaat ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Rekening wordt gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart geraadpleegd worden. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.m. de wettelijk beschermde monumenten).

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans. De IKAW is daarmee het complement van de AMK, dat de vastgestelde archeologische waarden weergeeft. De eerste beoordeling van plannen heeft dan ook plaats op grond van AMK en IKAW.



De AMK/ IKAW voor Lage Vuursche

Zoals af te lezen bevindt Lage Vuursche zich in zijn geheel in gebieden met een middelhoge of hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten. Indien zich ontwikkelingen voordoen waarbij de bodem wordt geroerd, dan dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

Bovendien is een groot deel, aan weerszijden van de Dorpsstraat, aangewezen als een gebied met 'hoge archeologisch waarden'. Dat gebied heeft inmiddels de status van archeologisch monument. Dat geldt ook voor het noordoosten van het terrein van Kasteel Drakensteyn, waar zich grafheuvels bevinden. Voor deze gebieden bevat het voorliggende bestemmingsplan een regeling, die de archeologische waarden afdoende beschermt.

Uitbreiding begraafplaats

Voor de geplande uitbreiding van de begraafplaats aan de Hoge Vuurseweg is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologisch resten ter plekke van de uitbreiding (Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ten behoeve van de uitbreiding begraafplaats Hervormde Gemeente De Vuursche te Lage Vuursche, projectnr. 197617, Oranjewoud, april 2009). Uit dat onderzoek blijkt dat geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, waardoor geen archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

3.3

Water

Op grond van artikel 3.1.6. lid 1 onder b van het Besluit Ruimtelijke Ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

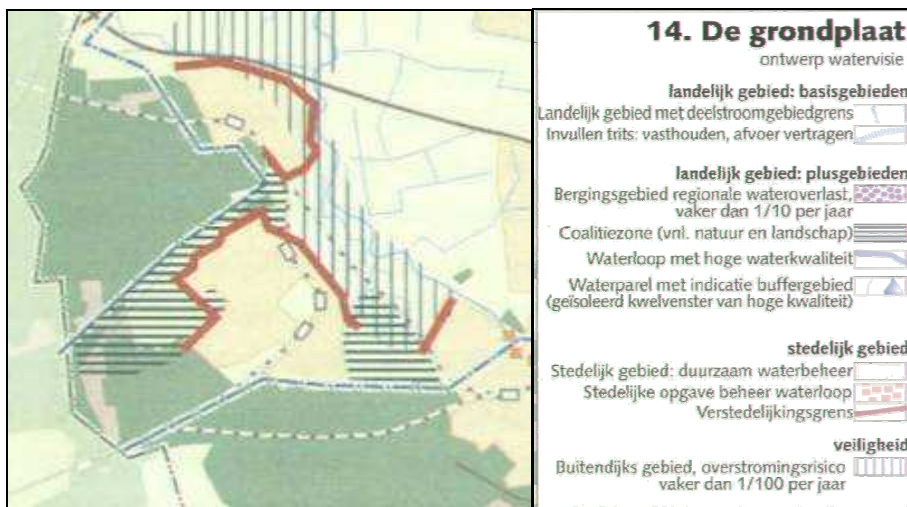
Een van de speerpunten van het nationale beleid, zoals omschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.
-

De Vierde Nota Waterhuishouding sluit aan bij het 'Waterbeleid 21e eeuw'. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

In de 'Watervisie voor Vallei en Eem; kansen, keuzen en coalities' (2001) is de ambitie voor de lange termijn van Waterschap Vallei & Eem weergegeven. Daarbij is een Grondplaat vervaardigd, waarmee het Waterschap in één oogopslag voor zichzelf en anderen duidelijk maakt, welke hoofdtaken het schap voor zichzelf ziet in de komende decennia en welke (ruimte)claims en coalities daaruit voortvloeien.



Uitsnede van de Grondplaat, uit Watervisie voor Vallei en Eem (2001)

Voor de kern Lage Vuursche zijn in de Watervisie geen bijzonderheden weer-gegeven: er rust geen waterhuishoudkundige taak op het plangebied. Verder zijn in het gebied geen ingrijpende veranderingen voorzien.

Watertoets

Er is in het kader van de watertoets overleg met het Waterschap gevoerd. Dat is in 2005 gebeurd bij bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarbij impliciet aandacht is besteed aan Lage Vuursche. Een samenvatting van dat overleg is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Grondwaterbeschermingsgebied

Juist ten noorden van de kern en deels in het plangebied ligt een grondwater-beschermingsgebied. Dit gebied dient onder andere via het bestemmingsplan beschermd te worden.

3.4

Flora en fauna

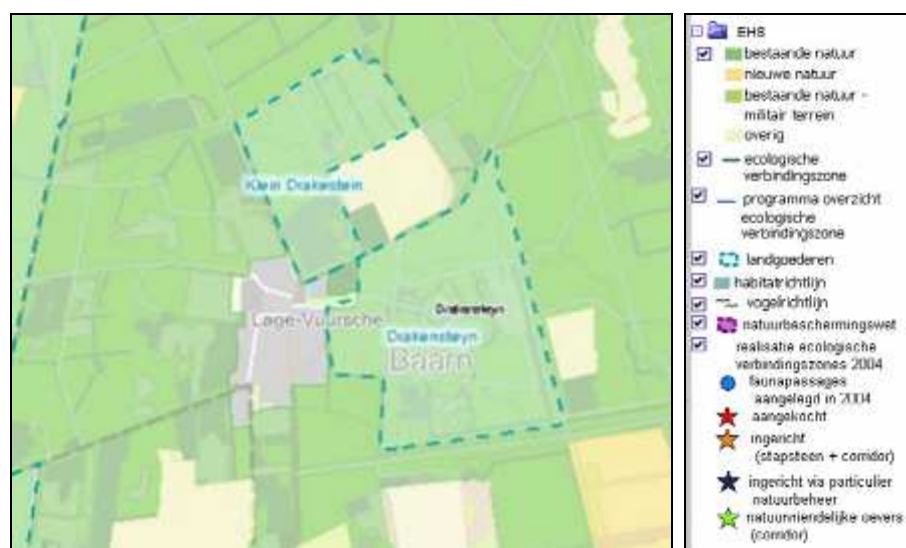
In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is het van belang of het plangebied ligt in of in nabijheid van gebieden die zijn aangewezen als Ecolo-gische Hoofdstructuur, speciale beschermingszones zoals de Vogel- en Habita-trichtlijn en Natuurmonument.

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau, om te komen tot een netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden be-staan uit de speciale beschermingszones voor natuurlijke habitatten, op grond van de Europese Habitatrichtlijn (1992) en de vogelrichtlijngebieden, aange-wezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn (1979).

In 1968 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Op grond hiervan zijn natuurgebieden aangewezen als beschermd natuurmonument (of staatsnatuurmonument). Lage Vuursche ligt niet in of nabij Natura 2000- of Natuurbeschermingswetgebieden.

Om het versnipperingsprobleem van de ruimtelijke structuur in Nederland op te lossen stelt het Natuurbeleidsplan (1990) de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur voor. De Ecologische Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte (Regeringsbeslissing 2006) bestaat uit een samenhangend geheel van bestaande natuurgebieden, nieuw te ontwikkelen natuurgebieden en verbinding zones.

Rondom de bebouwde kom van Lage Vuursche ligt het EHS-gebied, voornamelijk bestaande uit natuur. De exacte begrenzing hiervan is af te lezen op de kaart 'Natuurbeleid in de Provincie Utrecht'. Op deze kaart zijn Drakensteyn en Klein Drakensteyn aangeduid als landgoederen. Deze vallen eveneens onder de Ecologische Hoofdstructuur.



Natuurbeleid in de Provincie Utrecht

Ingrepen bij deze Ecologische Hoofdstructuur worden door het bevoegd gezag en het college van gedeputeerde staten van de provincie, getoetst bij een ruimtelijke procedure. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetaast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is, dat het project van groot openbaar belang is en er geen redelijk alternatief bestaat. Hier geldt het zogenaamde 'nee-tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

Ook bij uitbreidingen van bestaande functies dient rekening gehouden te worden met de Ecologische Hoofdstructuur. Dat betreft bijvoorbeeld de lijst van 'Uitbreidingen van geringe omvang' uit de 'Handleiding Bestemmingsplannen 2006' van de Provincie Utrecht.

Bij diverse initiatieven in het plangebied is/wordt het natuurbeleid in oogen-schouw genomen. Zo is in het kader van de Ruimtelijke onderbouwing van

Groenland Beheer (november 2008) verkennend natuurwaardenonderzoek verricht voor de uitbreiding van de begraafplaats. Uit dat onderzoek, van Van den Bijstel ecologisch onderzoek, blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit dit aspect.

Ten behoeve van de aanleg van het parkeerterrein aan de Vuurse Steeg is een quickscan gemaakt (Grontmij|AquaSense, april 2009). Er zijn geen belemmeringen aangetroffen, maar wel wordt aanbevolen om in de periode mei-september enkele keren een inventarisatie uit te voeren naar de aanwezigheid van de hazelworm. Ook eventuele broedactiviteiten van (boomboedende) vogels en boommarters kunnen dan nader worden bekeken, waarna die bevindingen worden betrokken bij eventueel te verrichten werkzaamheden die verstorend zouden kunnen zijn.

Voor wat betreft de mogelijke uitbreiding van de midgetgolfbaan en een uitbreiding van de bebouwing ten dienste van die baan, worden in het voorliggende bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In dat kader heeft onder meer de bedoelde nee-tenzij toets plaats.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarop nee-tenzij'-principe van toepassing is.

3.5

Milieu

Het dorp kent twee hoofdaanvoerwegen die geasfalteerd zijn. Aan de noordzijde is dat de Hoge Vuurseweg die aansluit op de Hilversumsestraatweg naar Baarn en Hilversum en aan de zuidzijde de Vuurse Steeg die aansluit op de Maartensdijkseweg naar Maartensdijk en de Biltseweg. De beide hoofdaanvoerwegen zijn gemeentelijke wegen, met een maximum snelheid van 80 km/uur. De kern van Lage Vuursche zelf is een 30 km-zone.

Met de huidige verkeersdruk in aantal en typen, wordt de bestaande infrastructuur algemeen als ontoereikend gekenmerkt. Vooral het aantal, de bereikbaarheid en soms ook de kwaliteit van parkeerplaatsen is onvoldoende.

Daarnaast zijn er paden die ook van en naar het dorp leiden. Deze zijn onderdeel van een fijnmazig netwerk van voet-, fiets- en ruiterpaden.

Geluidhinder

Voor wat betreft de bebouwing in het plangebied kan worden gesteld, dat er sprake is van een bestaande situatie in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De belangen van de bestaande situatie worden buiten het kader van het bestemmingsplan veilig gesteld.

Er zijn thans geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegelaten, zodat dit aspect verder buiten beschouwing blijft.

Geurhinder

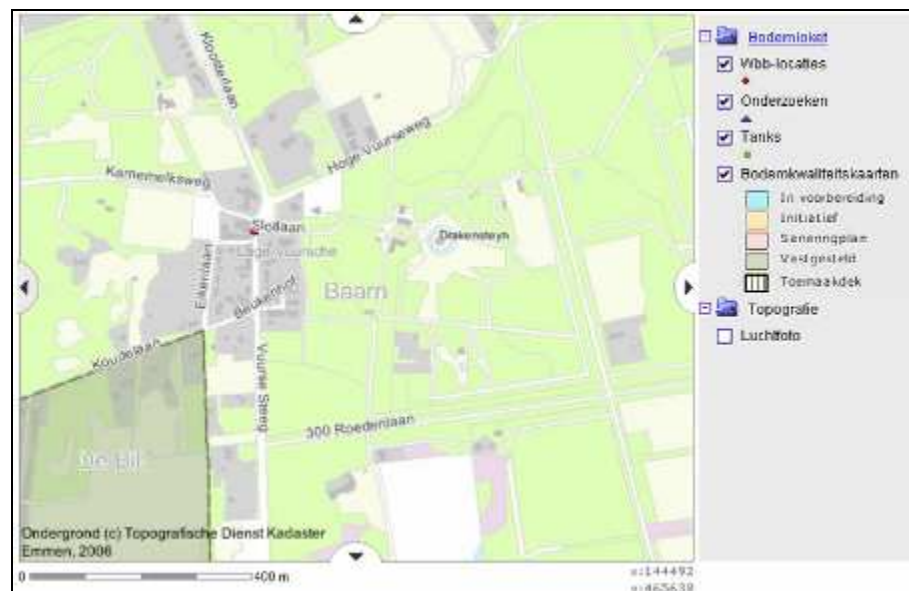
Aan de noordoostkant van de kern is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd (monumentale boerderij, Hoge Vuurseweg 1). Dit bedrijf is voorzien van een hindercirkel. Aangezien er in het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen rondom deze veehouderij zijn voorzien, met een relatie met die hindercirkel, is deze cirkel niet op de verbeelding weergegeven.

3.6

Bodem

Het provinciaal bodembeleid is gericht op het behoud en het herstel van een goede milieukwaliteit van de bodem en het grondwater. Tot nu toe zijn met het beleid en de activiteiten goede resultaten behaald. Meer dan voorheen zal de provincie Utrecht de aanpak van bodemsanering en bodembescherming integreren tot een integraal bodembeheer van de (water)bodem en het grondwater.

Voor Lage Vuursche geldt dat er één verdachte locatie is in de zin van Wet bodembescherming namelijk Dorpsstraat 2 (zie bodemkaart, laatste update 12 juli 2006). Voor de locatie is de Status beoordeling 'Niet ernstig'. Dit is een oordeel over de verontreinigingssituatie, op basis van nader bodemonderzoek: De locatie is niet ernstig verontreinigd (geen 25 m³ grond of 100 m³ grondwater boven de interventiewaarde).



Bodemkaart (Provincie Utrecht, 2006)

Onder de noemer 'Vervolg' wordt aangegeven in welke fase de locatie momenteel verkeert en wordt uitgelegd wat de vervolgactie is. Voor de betreffende locatie is het vervolg 'Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg'. Dit wil zeggen dat uit de resultaten van een verricht bodemonderzoek of van een uitgevoerde bodemsanering is gebleken, dat op de locatie geen bodemveront-

reinigingen van betekenis (meer) aanwezig zijn of aangetoonde (rest)verontreinigingen geen risico's voor mens, verspreiding en ecosysteem (meer) met zich meebrengen. De locatie is geschikt voor de huidige gebruiksfunctie.

Er zijn op dit moment in onderhavig bestemmingsplan bij recht geen nieuwe planologische ontwikkelingen voorzien, zodat een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem niet noodzakelijk is. In het kader van de eventuele bouwaanvragen wordt dit aspect meegenomen.

3.7

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is momenteel sterk in ontwikkeling. Voor provincies en gemeenten zijn vooral het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Circulaire risicobenadering vervoer gevaarlijke stoffen en het Registratiebesluit van belang. De overheid is verplicht om informatie over mogelijke risico's te geven. De kans dat calamiteiten daadwerkelijk plaatsvinden, is door voorzorgsmaatregelen buitengewoon klein. De risicokaart van de provincie Utrecht geeft inzicht in effecten van eventuele calamiteiten in de provincie Utrecht. Waar mogelijk zijn de risico's op calamiteiten vermeld. Er is in beeld gebracht wat eventueel kan gebeuren. Er is daarbij steeds uitgegaan van het meest ongunstige scenario. De risicokaart is gemaakt in opdracht van de commissaris van de Koningin. De gegevens op de kaart zijn afkomstig uit risico-inventarisaties uit de regio's Utrecht (2002) en Eemland (2000).



Uitsnede Risicokaart Provincie Utrecht (bron: Provincie Utrecht)

Op de risicokaart zijn drie categorieën terug te vinden:

1. Bedrijven en instellingen: zogenaamde effectcirkels waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen.
2. Vervoer gevaarlijke stoffen: risicovolle transportroutes en effectgebieden.

3. Natuurrampen: kans op overstromingen en mogelijke bosbrandgebieden.

Uit de kaart valt af te leiden dat, met betrekking tot de externe veiligheid, geen sprake is van belemmeringen in Lage Vuursche.

3.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de interimperiode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden. Voor de komende jaren wordt door het Planbureau voor de leefomgeving een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Hierdoor wordt deze 1% binnen een jaar gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

In de 'Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen (NIBM)' van het ministerie van VROM (mei 2008) wordt aangegeven dat bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen doorgaans sprake is van maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ontwikkelingen van die omvang niet mogelijk. Het plan voldoet daarmee ruim aan de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.9

Kabels en leidingen

De themakaart 'belemmeringen infrastructuur' van het streekplan geeft geen ligging van kabels en leidingen in het plangebied aan, die planologische belemmeringen met zich meebrengen.

Juridische aspecten



4.1

Planbeschrijving

Zoals aangegeven in de Ruimtelijke Structuurvisie Baarn (2006), wordt in hoofdlijnen voor het plangebied gestreefd naar het handhaven van het kleinschalige karakter van Lage Vuursche. Daarbij is sprake van nagenoeg aaneengebouwde bebouwing, met een individuele herkenbaarheid aan de Dorpsstraat. Verder dienen horeca en voorzieningen aan de Dorpsstraat geconcentreerd te worden. In de rest van de kern ligt het primaat bij de woonfunctie. Bebouwingsmogelijkheden zijn er uitsluitend na herbestemming.

Om tegemoet te komen aan deze uitgangspunten, worden in het voorliggende bestemmingsplan de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen vastgelegd. De bestaande planologische situatie, volgens het bestemmingsplan Lage Vuursche 1992, is het vertrekpunt. Waar nodig en verantwoord wordt enige ruimte voor aanpassingen en verandering geboden. De gewenste handhaving van het kleinschalig karakter van Lage Vuursche wordt, overeenkomstig het bestemmingsplan Lage Vuursche 1992, in het voorliggende plan overgenomen.

Een groot deel van het plangebied behoort tot het Beschermd Dorpsgezicht, zoals aangewezen in 1966. Dat betekent niet dat er niets mag veranderen; het mag niet ten koste gaan van het historische karakter. Hiertoe zijn aard en schaal van de bebouwing in het Beschermd Dorpsgezicht zorgvuldig afgestemd op de bestaande kleinschalige karakteristiek. Daarnaast biedt de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' een extra bescherming. Daarin wordt immers bepaald dat de bestaande nokrichting en kapvorm in stand moeten blijven, waarmee de huidige dorpse karakteristiek wordt beschermd. Tevens zijn op basis daarvan aanlegvergunningen van kracht. Voorts wordt beeldbepalende laanbeplanting in dit gebied extra beschermd (dubbelbestemming Waarde-Beeldbepalende Boom).

Het bestemmingsplan is overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- een verbeelding (plankaart) met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden bestemd zijn;
- regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen;
- ontheffingsregels.

4.2

Bestemmingsregelingen

Er is aangesloten bij de in de gemeente gehanteerde standaardsystematiek, met tevens een nadere afstemming op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Baarn, dat de omliggende gronden gaat regelen. Voorst is het afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

Inleidende regels

In artikel 1 worden begrippen nader verklaard, terwijl de wijze van meten in artikel 2 wordt toegelicht.

Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden

De in het plangebied gelegen agrarische gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden'. Ten behoeve van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Hoge Vuurseweg is een bouwvlak opgenomen. Dat bouwvlak is enigszins uitgebreid ten opzichte van het bestemmingsplan Lage Vuursche 1992, ten einde de continuïteit te kunnen waarborgen. Tevens worden bij dit bedrijf de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor nevenactiviteiten hier toegestaan ('Lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven'). Hiertoe is het betreffende agrarische bouwperceel aan de Hoge Vuurseweg op de verbeelding aangeduid met 'nevenactiviteiten'.

Deze bestemming heeft tevens betrekking op het weiland aan de Karne melksweg. Een groot deel van dit weiland wordt reeds geruime tijd gebruikt als 'overloopparkerterrein' bij bijzondere gebeurtenissen. Er mogen geen oppervlakteverhardingen ten behoeve van dat tijdelijk parkeren worden aangebracht, zodat de ruimtelijke karakteristiek van het weiland in tact blijft.

Bedrijf-Nutsvoorziening

In het plangebied komen enkele nutsgebouwtjes voor. Deze zijn veelal vergunningsvrij, zolang het om bescheiden bouwwerken gaat. Dat geldt niet voor het nutsgebouw aan de Koudelaan en het rioolgemaal nabij de kruising van de Vuurse Steeg met de 300 Roedenlaan. Deze gebouwen hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' gekregen.

Gemengd

In de bestemming 'Gemengd' is een deel van de bebouwing langs de Dorpsstraat gelegen. Het betreft de aanwezige niet-woonfuncties en woningen. Hierbij zijn, conform de bestaande situatie, twee kleinschalige voorzieningen (detailhandel, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden) toegelaten, waarbij de omvang per vestiging niet meer mag bedragen dan 50 m² BVO. Deze niet-woonfuncties zijn niet plaatsvast gemaakt: binnen deze bestemming zijn verschuivingen mogelijk.

Daarnaast is in de bestemming 'Gemengd' het bestaande bedrijf geregeld: maximaal 100 m² BVO bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bestaande bedrijfsfunctie, die in de regels plaatsvast is gemaakt (Dorpsstraat 15), mag worden omgezet in maximaal twee woningen of maximaal twee kleinschalige eenheden met dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden, waarvan de maximale omvang per vestiging 50 m² BVO mag bedragen. Tevens is een combinatie van één woning met één kleinschalige vestiging voor dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden mogelijk. Hiermee blijft het kleinschalige karakter aan de Dorpsstraat in tact. Bovendien leidt dat niet tot een onevenredige toename van het autoverkeer.

Horeca

De aanwezige horecavestigingen aan de Dorpsstraat en de Kloosterlaan zijn opgenomen in een aparte bestemming 'Horeca'. De bestemmingsgrenzen zijn overwegend afgestemd op de kadastrale eigendommen. Toegelaten zijn horecavestigingen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten (Bijlage IV van de regels).

Tevens is bepaald dat ten hoogste één bedrijfswoning met een maximale inhoudsmaat van 600 m³ per bestemmingsvlak is toegelaten. Dit met uitzondering van het perceel Kloosterlaan 1 (De Kastanjehof). Op dit perceel wordt een woning gerealiseerd (zie onder Wonen), waarmee de mogelijkheid om een dienstwoning te realiseren binnen de horecabestemming op het perceel Kloosterlaan 1, komt te vervallen.

Verder zijn de bouwmogelijkheden (aantal vierkante meters en de hoogtematen) ontleend aan het bestemmingsplan Lage Vuursche 1992, waarin per horecavestiging de maximale bebouwde oppervlakte was weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met sindsdien gehonoreerde uitbreidingen en aanpassingen. Die oppervlaktematen zijn thans verbeeld, gebaseerd op de bestaande situatie en de bekende initiatieven. Zo is voor wat betreft de bouwvlakken van Dorpsstraat 2 (De Lage Vuursche/De Stal), Kloosterlaan 1 (De Kastanjehof) en Dorpsstraat 11 ('t Jagershuis) rekening gehouden met aanpassingen.

Een verdere uitbreiding van de horecagelegenheden (en van het aantal horecavestigingen) wordt, met het oog op het beheersbaar maken van de toeristische recreatieve ontwikkelingen, niet geboden. Wel is buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken enige bebouwing (maximaal 15%, tot een maximum van 50 m²) toegelaten.

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Dat betreft in dit plan het dorpshuis, de tandartsenpraktijk, de kerk en de pastorie. De pastorie is als bestaande woonfunctie (dienstwoning) toegelaten; overige dienstwoningen zijn niet toegelaten. De maatvoeringen zijn afgestemd op de bestaande maten. Ook buiten de bouwvlakken is enige bebouwing toegelaten.

De begraafplaats is apart bestemd, waardoor deze functie plaatsvast is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ook in de voorgenomen uitbreiding van de begraafplaats, nu aangetoond is dat er geen belemmeringen zijn vanuit archeologie en ecologie en dergelijke.

Natuur

In deze bestemming zijn de aaneengesloten bospercelen opgenomen. Dit betreft Drakensteyn en het daar aangrenzende bosgebied, Klein Drakensteyn en een bosperceel aan de Vuurse Steeg. De regeling voor de gronden van Drakensteyn en Klein Drakensteyn moet in samenhang worden gelezen met de dubbelbestemming 'Landgoed/buitenplaats (zie verderop).

Binnen deze bestemming is een gebied aangeduid waar maximaal 36 parkeerplaatsen zijn toegelaten. De inrichting hiervan houdt rekening met de waarden van het gebied.

Verder is deze bestemming toegekend aan gronden aan de Koudelaan, rondom de midgetgolfbaan. Het gaat daarbij om gronden die in het geldende bestemmingsplan waren bestemd voor 'Bosgebied' en die sindsdien niet reeds in gebruik zijn genomen voor de midgetgolfbaan. Voor een deel van deze gronden, ten noordwesten van de golfbaan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten dienste van de midgetgolfbaan (zie hieronder).

Recreatie-Midgetgolf

De midgetgolfbaan valt onder de bestemming 'Recreatie-Midgetgolf'. Op het terrein is een groot aantal kleine gebouwtjes aanwezig, voor de kaartverkoop, sanitaire voorzieningen, schuilgelegenheden en dergelijke en ruimten voor beheer en onderhoud, met een totale oppervlakte van zo'n 325 m².

Op basis van het geldende bestemmingsplan Lage Vuursche 1992 is ongeveer 550 m² aan bebouwing toegelaten. Inclusief een reguliere uitbreiding met 15% komt dat neer op een totale toelaatbare oppervlakte van 625 m². Dat wordt bij recht toegestaan binnen de huidige grenzen van de midgetgolfbaan. De goot- en bouwhoogten mogen maximaal respectievelijk 3 en 5 m bedragen.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt daar bovenop nog enige ruimte voor functiegebonden aanpassingen en vernieuwingen (zoals een gelegenheid voor versnaperingen en een machineberging), waarbij het ruimtebeslag nog enigszins mag toenemen en waarbij de totale bebouwde oppervlakte maximaal 750 m² mag worden. Binnen de bestemming 'Recreatie-Midgetgolf' is een ontheftingsmogelijkheid opgenomen om tot die 750 m² uit te breiden. Daarbij wordt een nadere afweging mogelijk gemaakt, onder andere ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur. De uitbreidingen mogen (ook) plaats hebben in een deel van de aangrenzende, voor Natuur bestemde gronden. Binnen de bestemming 'Natuur' is een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening opgenomen. In dat kader wordt rekening gehouden met de diverse in het geding zijnde uitvoeringsaspecten, waaronder de ecologische hoofdstructuur.

Verkeer -Verblijfsgebied

Het openbare gebied is geregeld in de bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast de wegen en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening vereist is.

In afwijking van het bestemmingsplan uit 1992 zijn nu de eigendommen aan de Dorpsstraat veelal gerespecteerd. De betreffende gronden hebben de bestemming van de aanliggende functies verkregen, zij het dat deze onbebouwd moeten blijven. Dit volgt de bestaande situatie waarin de betreffende stroken zijn ingericht als gevel- of voortuin. Ook zijn privégronden in gebruik als terras bij horecagelegenheden.

Maar ook binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn terrassen toegelaten ten dienste van de aanliggende horecavoorzieningen. Daarbij is de maatvoering van de terrasschermen in de regels geregeld. Voorts is de terrassenverordening van kracht.

Verder is ook de beeldbepalende laanbeplanting binnen deze bestemming opgenomen. De gemeente is veelal zelf de beheerder en het gemeentelijke beleid gericht is op het duurzaam versterken van deze laanbeplanting. In aanvulling daarop is er voor gekozen om de beeldbepalende laanbeplanting aan de Dorpsstraat en het pleintje aan de Slotlaan te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Beeldbepalende Boom' (zie verderop).

Wonen

De woonbebouwing aan de Eikenlaan en de verspreid liggende woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Ook de woongebouwen van Kasteel Drakensteyn het kasteel en de twee vleugels voor het kasteel - bouwhuis west en oost) en Klein Drakensteyn zijn in deze bestemming voorzien. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Steeds zijn ook de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Tevens is opgenomen de te realiseren woning op het westelijke deel van het perceel Kloosterlaan 1 (De Kastanjehof). Afgewogen is dat zich op deze locatie geen aantasting van natuurlijke waarden voordoet (onderzoek landschapsarchitect Theo van 't Klooster, zoals opgenomen in de notitie van 19 december 2008). Daarbij betreft het een locatie binnen de rode contour, waarvoor in het geldende bestemmingsplan uit 1992 al de ruimte aanwezig was om een dienstwoning te realiseren. Specifiek voor deze situatie wordt geregeld dat ter plaatse maximaal één wooneenheid is toegelaten.

Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten.

Bestaande afwijkingen van de genoemde maatvoeringen zijn geaccepteerd in het bestemmingsplan, maar een verdere vergroting ervan is niet toegelaten.

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegelaten, tot 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning en met een maximum van 50 m². Ten behoeve van aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, is een ontheffingsregel opgenomen waarbij de oppervlakte voor deze activiteit niet meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag bedragen, met een maximum van 100 m².. Hierbij zijn in bijlagen I en II van de regels lijsten opgenomen, gebaseerd op de in 2006 aangepaste versie van de gemeentelijke nota 'Aan huis verbonden activiteiten'. De koppeling met deze lijsten komt tot stand via de begripsbepalingen van 'aan huis verbonden beroep' en 'aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan, met uitzondering van erkers, alsmede aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen tot op 1 m achter de voorgevel van de woning. Hiertoe is een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Ontheffing kan worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Dubbelbestemmingen

Er is sprake van vijf dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Beeldbepalende Boom', 'Waarde-Beschermd Dorpsgezicht', 'Waterstaat Grondwaterbeschermingsgebied' en 'Waarde-Landgoed / buitenplaats'.

Deze dubbelbestemmingen geven nadere regels boven de bepalingen die gelden op grond van de andere bestemmingen, teneinde de belangen van de archeologische waarden, het grondwaterbeschermings- en wingebied, de cultuurhistorische waarden van de landgoederen Drakensteyn en Klein Drakensteyn te beschermen en de beeldbepalende laanbeplanting aan de Dorpsstraat en het pleintje aan de Slotlaan. De bescherming vindt vooral plaats door middel van een aanlegvergunningvereiste voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden. In het geval van 'Beschermd dorpsgezicht' betreft het tevens de nokrichting en kapvorm.

Deze regels zijn afgestemd op die uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied. De regelingen voor 'Waarde-Beschermd Dorpsgezicht' en 'Waarde-Beeldbepalende Boom' zijn tevens afgestemd op vergelijkbare regelingen uit het bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie heeft betrekking op het gehele plangebied, omdat in het hele plangebied sprake is van (bekende) archeologische waarden, danwel een hoge of middelhoge trefkans. In de planregels is,

onder verwijzing naar een aan de planregels toegevoegde bijlage (Bijlage VI), deels sprake van een differentiatie naar verschillende gebieden.

Binnen de dubbelbestemming Waarde-Landgoed/Buitenplaats zijn onder andere bouwwerken geen gebouwen geregeld. De hoogtematen van erfscheidingen zijn afgestemd op de aanwezige royale hoogten, waarbij rekening is gehouden met de recente aanpassingen van de omheining van Drakensteyn (3,3 meter hoog). Bovendien is ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een mast toegestaan met een hoogte van maximaal 31 m. Daarnaast zijn in deze dubbelbestemming de bijgebouwen geregeld, inclusief de bestaande dienstwoning. Specifiek zijn de bijgebouwen met een gezamenlijke omvang van 1.300 m² van Kasteel Drakensteyn toegelaten binnen deze bestemming. Dat is inclusief het gebouw van de Koninklijke Marechaussee voor de benodigde beveiliging van Drakensteyn waarvoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO is doorlopen.

Bij Klein Drakensteyn zijn binnen deze bestemming bijgebouwen toegelaten tot een maximum van 150 m² en met een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 en 5 m.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels inzake onderkeldering en de anti-dubbeltelregel opgenomen. Daarbij is onderkeldering toegelaten in één laag en ter plaatse van de bouwvlakken (onder het hoofdgebouw). In afwijking hiervan is bestaande onderkeldering daarbuiten eveneens toegelaten. De anti-dubbeltelregel dient om te voorkomen dat, indien bepaald is dat bij een gebouw een zeker open terrein wordt geëist, datzelfde terrein nog een keer wordt meegeteld bij het beoordelen van een aanvraag bouwvergunning voor een ander gebouw, waar een dergelijke eis wordt gesteld.

Verder zijn onder de algemene regels de gebruiksregel en de algemene ontheftingsregel opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de overgangs-, straf- en slotbepalingen opgenomen.

Economische uitvoerbaarheid



In het bestemmingsplan wordt een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden, bij bestaande functies. Dit kan regulier plaatshebben binnen de planregels, of door middel van het verlenen van vergunning. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt. Verder heeft het beheer en onderhoud van de openbare ruimte plaats binnen de reguliere gemeentelijke begrotingen. Op grond hiervan is de conclusie gerechtvaardigd, dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Overleg en inspraak



6.1

Overleg

In het kader van het Bro-overleg is op 7 april 2008 aan de volgende instanties een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan Lage Vuursche 2008 (d.d. 1 februari 2008) gezonden met het verzoek om voor 2 juni 2008 eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken:

1. Provincie Utrecht, afdeling Ruimte.
2. VROM inspectie, regio Noord-West.
3. Kamer van Koophandel Gooi en Eemland te Amersfoort.
4. Waterschap Vallei & Eem te Leusden.
5. Rijkswaterstaat te Nieuwegein.
6. Ministerie van Economische Zaken te Haarlem.
7. NV Nederlandse Gasunie te Waddinxveen.
8. Vitens te Utrecht.
9. Eneco Energie Infra Utrecht.
10. TenneT TSO B.V. te Arnhem.
11. KPN BV Vaste Net te Apeldoorn.
12. KPN Infrastructural Affairs te Utrecht.
13. Brandweer Baarn.
14. Gemeente Eemnes.
15. Gemeente Hilversum.
16. Gemeente Laren.
17. Gewest Eemland te Amersfoort.
18. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten te Amersfoort.

Van de instanties genoemd onder 1, 4 en 12 zijn inhoudelijke reacties binnengekomen. Deze zijn hierna samengevat, met waar nodig de beantwoording door de gemeente.

De instanties genoemd onder 3, 7, 8, 10, 11 en 17 hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties zich kunnen vinden in de uitgangspunten en vertaling daarvan in het bestemmingsplan Lage Vuursche 2008.

1. Provincie Utrecht, afdeling Ruimte, Pythagoraslaan 101, Postbus 80300 3508 TH Utrecht (brief ingekomen d.d. 10 juli 2008)

- a. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale beleid.
- b. Het bepalen van de plangrens is een gemeentelijke aangelegenheid, maar het wordt vreemd gevonden dat de gronden ten westen van Lage Vuursche, tot aan de gemeentegrens van De Bilt, niet in dit plan zijn opgenomen.

Beantwoording

De grens wordt door enkele factoren bepaald; de ruimtelijke samenhang van de kern Lage Vuursche, het Beschermd Dorpsgezicht en de eerder gehanteerde grens van het bestemmingsplan uit 1992. Dat heeft geleid tot de thans gehanteerde plangrens.

- c. Ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt opgemerkt, dat delen daarvan binnen het plangebied vallen. Hierop is het 'nee-tenzij'-principe van toepassing, terwijl sprake is van ontwikkelingen, zoals het hek van Drakensteyn, uitbreiding begraafplaats en de uitbreiding van midgetgolf. De ontwikkelingen die verder gaan dan wat het vigerende bestemmingsplan toelaat dienen in beeld gebracht te worden en aansluitend een omschrijving van het 'nee-tenzij'-onderzoek.

Beantwoording

De toelichting zal op dit punt aangevuld worden, waarbij wordt opgemerkt dat voor het hek van Drakensteyn een aparte RO-procedure is doorlopen waarin alle in het geding zijnde aspecten zijn afgewogen. De uitbreiding van de begraafplaats is nog niet in het plan opgenomen; de resultaten van de diverse haalbaarheidsonderzoeken, waaronder flora en faunaonderzoek, worden afgewacht.

- d. Aangegeven wordt dat er in het plangebied 18 monumenten voorkomen, maar er zijn er slechts 16 aangegeven. Verder wordt verzocht om in de toelichting en op de plankaart aan te geven of het gemeentelijke, dan wel rijksmonumenten betreffen.

Beantwoording

Dit zal worden aangepast.

- e. Ingegaan wordt op de archeologische waarden, maar deze zijn niet op de plankaart of in het renvooi aangeduid. Verzocht wordt om dit alsnog te doen in de vorm van een dubbelbestemming. Verder wordt verzocht om in de toelichting in te gaan op de Wet archeologische monumentenzorg.

Beantwoording

Dit zal worden aangepast, waarbij de dubbelbestemming wordt weergegeven op de verbeelding. De verwijzing naar een kaart in de bijlage wordt gehand-

haafd, om daarmee een verfijning van de regeling te bewerkstelligen. Verder zal in de toelichting kort ingegaan worden op de Wet op de archeologische monumentenzorg.

- f. Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar de notitie 'Lage Vuursche, naar een harmonisatie van natuur, mens en vervoermiddelen', maar deze is niet bekend bij de provincie. Derhalve kan geen oordeel gevormd worden over het stroomlijnen van verkeersstromen en parkeren. Een samenvatting van de genoemde notitie, als bijlage, kan het plan op dit punt verduidelijken.

Beantwoording

De essentie van die gemeentelijke notitie is immers al in de toelichting weergegeven, met de consequenties daarvan voor het bestemmingsplan. Daarbij heeft het aspect verkeer en parkeren binnen de gemeente Baarn doorlopend aandacht, veelal buiten de context van het bestemmingsplan. Niet ingezien wordt wat een samenvatting nog toevoegt aan het plan.

- g. Binnen de bestemming Natuur en Bos is een onjuiste hoogtemaat voor erfafscheidingen opgenomen. Bovendien zou de specifieke regeling voor Drakensteyn beter ondergebracht kunnen worden bij de regeling over de dubbelbestemming Landgoed/Buitenplaats.

Beantwoording

De betreffende onderdelen worden aangepast.

- h. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

4. Waterschap Vallei & Eem, Fokkerstraat 16, Postbus 330, 3830 AJ Leusden (brief ingekomen d.d. 30 mei 2008)

Verzocht wordt het rioolgemaal nabij de kruising van de Vuurse Steeg met de 300 Roedenlaan te bestemmen als "Nutsvoorzieningen". Tevens wordt verzocht de rioolwaterpersleiding langs de 300 Roedenlaan, tussen dit rioolgemaal en de rioolwaterzuiveringsinstallatie, als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft het rioolgemaal aangepast. Gelet op de omvang van deze voorziening wordt hieraan de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening toegekend.

Het opnemen van de rioolwaterpersleiding wordt niet nodig geacht, zoals de betreffende leiding ook niet in het aansluitende (ontwerp-) bestemmingsplan Landelijk gebied 2008 is opgenomen. De leiding is niet van een omvang waarbij in dit verband een planologische bescherming noodzakelijk is. Daarbij dient te

worden opgemerkt dat er in het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die afbreuk kunnen doen aan die leiding.

12. KPN BV Infrastructural Affairs, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht (brief ingekomen d.d. 9 mei 2008)

- a. Verzocht wordt bij nadere uitwerking van het bestemmingsplan rekening te houden met de belangen van KPN. Dat betreft tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen, het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting en het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Beantwoording

Bij werken en werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de belangen van KPN.

- b. Voorts wordt verzocht om straalverbindingspaden van KPN vrij te houden van hoge objecten. Hiertoe dient contact opgenomen te worden met KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen uit Apeldoorn.

Beantwoording

KPN Vaste Net (Wholesale&Operations) is eveneens benaderd in het kader van het bro-overleg. Die instantie heeft bij brief (ingekomen d.d. 22 april 2008) te kennen gegeven geen aanleiding tot opmerkingen te hebben. Expliciet merken zij op dat de straalpaden buiten het plangebied lopen.

6.2

Inspraak

Door middel van een openbare bekendmaking in de editie van de Baarnsche Courant van 2 april 2008 en het Baarns Weekblad van 3 april 2008 is de wijze van inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan Lage Vuursche 2008 (d.d. 1 februari 2008) bekend gemaakt. In deze publicaties is melding gemaakt van een inspraakavond op dinsdag 15 april in De Furs in Lage Vuursche. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage 4 aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het plan is vanaf vrijdag 4 april 2008 tot en met donderdag 15 mei 2008 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het mogelijk inspraakreacties in te dienen. In het navolgende zijn de ingekomen reacties samengevat met daarbij het gemeentelijk commentaar.

De heer Smit en mevrouw Smit-Lassche, Karnemelksweg 1, 3749 AH Lage Vuursche (brief ingekomen d.d. 25 april 2008)

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming van het weiland aan de Karnemelksweg. De aangegeven bestemming van het perceel in het voorontwerp is agrarisch gebied met landschappelijke natuurwaarde, waarop tijdelijk parkeren is toegestaan. Reclamant stelt dat de landschappelijke natuurwaarde niet verenigbaar is met tijdelijk parkeren, aangezien onduidelijk is wat tijdelijk is en over welke oppervlakte aan parkeren het hier gaat. Daarmee wordt onvoldoende rechtszekerheid geboden.

Verder wordt er op gewezen dat het weiland de beschermde status heeft van aangewezen monument (Monumentenwet 1988). Parkeren zal ten koste gaan van dit monument. Gevraagd wordt een aanduiding die betrekking heeft op parkeren achterwege te laten.

Beantwoording

De aanduiding heeft betrekking op het tijdelijk gebruik van het weiland voor parkeren. Die mogelijkheid bestaat ook in het geldende bestemmingsplan. In dit verband is niet weergegeven wat onder tijdelijk moet worden verstaan; daarover zijn buiten het kader van het bestemmingsplan afspraken gemaakt met de betrokken horecaondernemers. Verder is van belang om te vermelden dat er geen oppervlakteverhardingen ten behoeve van het tijdelijk parkeren mogen worden aangebracht, waarmee de ruimtelijke karakteristiek van het weiland in tact blijft.

Dorpsstraat 2 is een Rijksmonument. Uit de bijbehorende beschrijving kan worden opgemaakt dat deze status alleen betrekking heeft op de gebouwen (de voormalige boerderij/herberg en het koetshuis). Het weiland maakt daar geen deel van uit.

Voor de goede orde merken we op dat het betreffende weiland eveneens geen deel uitmaakt van het Beschermde dorpsgezicht Lage Vuursche.

D.R.A. de Graaf, Koudelaan 4, 3749 AM Lage Vuursche (brief ingekomen op 28 april 2008 en in aansluiting daarop brief ingekomen op 13 mei 2008)

- a. Bezwaar wordt aangetekend tegen het huidige te bebouwen bouwvlak voor de woning Koudelaan 4. Het bouwvlak van 10 bij 10 m is om de bestaande bebouwing getrokken. Dit biedt te weinig mogelijkheden, in relatie tot de omvang van het betreffende hoekperceel (1.500 m²). Opgemerkt wordt dat elders in het plan-gebied relatief meer bouwvolume kan worden gerealiseerd op kleinere kavels. Verzocht wordt om het bouwvlak voor het hoofdgebouw te vergroten ter plaatse van de uitbouw aan de achterzijde.

Beantwoording

Het bestemmingsplan beoogt het behoud van het aantrekkelijke kleinschalige karakter van de bebouwing in Lage Vuursche. Tevens worden bestaande rechten, op basis van het geldende bestemmingsplan Lage Vuursche 1992, gerespecteerd. Het bouwvlak uit dat plan is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dat doet recht aan de bestaande situatie. Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten ter plaatse van een bestaande uitbouw. Maar de door reclamant gewenste situatie is reeds mogelijk binnen hetgeen nu op de verbeelding staat. Buiten het aangegeven bouwvlak, binnen de bestemming Wonen, bestaan immers de in de gemeente Baarn gebruikelijke mogelijkheden voor aan-, bijgebouwen en overkappingen; maximaal 50 m², tot. Een maximum bebouwingspercentage van 50%. De bestaande uitbouw valt ruim binnen deze bepaling.

- b. In een aanvullend schrijven wordt tevens verzocht om de oppervlakte met de bestemming “tuinen” te verkleinen en de oppervlakte van “erven” te vergroten tot het verlengde van de gevels aan de Eikenlaan en de Koudelaan.

Beantwoording

Het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen is aan de zijde van de Eikenlaan enigszins aangepast, zodanig dat van een consequentere benadering sprake is (3 meter terugliggend ten opzichte van de gevel aan die laan). Het verder vergroten van het bestemmingsvlak, in het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw, is niet wenselijk. Teneinde het hoofdgebouw herkenbaar te houden mag niet in de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd worden. Dat geldt ook voor vergunningsvrij bouwen.

V.O.F. Schep (J.A. Schep), Hoge Vuurseweg 1, 3749 AB Lage Vuursche (brief ingekomen op 14 mei 2008)

- a. De dubbelbestemming “grondwaterbescherming” is naar het idee van J.A. Schep niet meer van toepassing. Grondwaterwinning heeft in het verleden plaatsgevonden.

Beantwoording

Volgens gegevens van de provincie Utrecht heeft dit gebied nog steeds de status van grondwaterbeschermingsgebied. Om die reden is de betreffende dubbelbestemming nog van belang.

- b. Opgemerkt wordt dat drie bijgebouwen (“de hooitas”, “de ligboxen-stal” en het “varkensschuurtje”) niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit wel te doen, aangezien dit van belang zou zijn om de situatie goed in te kunnen schatten, de grootte van het bouwvlak te kunnen bepalen en toekomstwensen duidelijk te kunnen maken.

Beantwoording

Het is juist dat niet alle gebouwen op de als ondergrond voor de verbeelding gebruikte GBKN-kaart staan. Maar bij het toekennen van de bouw mogelijkheden en het tekenen van het bouwvlak is wel degelijk rekening gehouden met alle aanwezige bebouwing. Voorts wordt bij toekomstige beoordelingen steeds uitgegaan van de dan bestaande situatie, waarbij alle op dat moment aanwezige bebouwing bij de beoordeling wordt betrokken.

- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen de plangrens die door het perceel loopt. Het perceel (sectienummer 816) ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan Lage Vuursche en gedeeltelijk in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Deze planbegrenzing zal tot problemen in de bedrijfsontwikkelingen leiden. Verzocht wordt de plangrens dusdanig aan te passen, zodat het perceel geheel deel uitmaakt van bestemmingsplan Landelijk gebied. Daarbij loopt de grens aan de oostkant midden door een weiland. De plangrens dient langs de bebouwing (de schaapskooi) getrokken te worden.

Beantwoording

De plangrens van het voorliggende bestemmingsplan is mede bepaald door de begrenzing van het Beschermd Dorpsgezicht. En het is nu eenmaal een gegeven dat de grens daarvan vlak achter de oorspronkelijke bebouwing op het perceel Hoge Vuurseweg 1 loopt en ten oosten van schaapskooi. Die grens is bepalend geweest voor de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan, met dien verstande dat het volledige bouwvlak, dus ook het deel aan de noordkant van het perceel buiten het Beschermd dorpsgezicht, in dit plan is opgenomen. Dat was ook in het bestemmingsplan uit 1992 het geval.

Er heeft een nauwgezette afstemming plaatsgevonden op de eveneens in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Dezelfde mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan voor Lage Vuursche opgenomen als dat voor Landelijk gebied gelden. Daarmee gaat dit niet ten koste van de bedrijfsontwikkeling.

- d. Het zuidwestelijk gedeelte van het weiland is ten onrechte als “verkeer en verblijf” aangemerkt. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording

Dat zal worden aangepast.

- e. De status Beschermd Dorpsgezicht die gedeeltelijk van toepassing is op het perceel heeft geen toegevoegde waarde, aangezien er op alle oude, aan de weg grenzende, bebouwing reeds een monumentale ‘beklemming’ rust. Zo is het hoofdgebouw en het bakhuis als Rijksmonument benoemd. Extra argumenten zijn dat het hekwerk van kasteel Drakensteyn geen recht doet aan de status van Beschermd dorpsgezicht en dat de afstand tot het dorp groot is waardoor van samenhang met het dorp geen sprake is.

Beantwoording

De aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht heeft plaats gehad in 1966 en toen waren er redenen aanwezig om de bebouwing van Hoge Vuurseweg 1 bij het beschermde dorpsgezicht te betrekken. De boerderij wordt in de beschrijving expliciet genoemd; deze draagt bij aan de bijzondere architectonisch-landschappelijke waarden die verband houden met de ligging van het dorp in zijn omgeving. Er zijn dan ook geen motieven aanwezig om daar nu van af te wijken. Bovendien, en dat stelt reclamant ook, legt die aanwijzing geen extra beperkingen op aan het gebruik van het onderhavige perceelsgedeelte.

- f. Verzocht wordt een hogere terreinafscheiding toe te staan dan de nu voorgeschreven 1 m. Mogelijk zal voor de toekomstige bedrijfsvoering een afscheiding van drie meter hoog moeten worden gerealiseerd. Dat is ook reeds toegestaan bij kasteel Drakensteyn.

Beantwoording

Een maat van 3 m zou in deze open situatie te veel afbreuk doen aan de waarden van het Beschermd dorpsgezicht, juist bij de entree van het dorp. De vergelijking met kasteel Drakensteyn gaat niet geheel op; daar is sprake van een plaatsing aan het bos en vanuit een specifieke achtergrond (beveiliging). In het verlengde van de mogelijkheden die in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het landelijke gebied van de gemeente Baarn worden geboden, is een maat van 1 m hier op zijn plaats.

**Groenland Beheer B.V., Maarsbergseweg 53a, Postbus 75,
3956 ZS te Leersum
namens Kerkrentmeesters N.H. Kerk Lage Vuursche,
Postbus 5, 3738 ZL Maartensdijk (brief ingekomen d.d.
14 mei 2008)**

De zienswijze heeft betrekking op de gewenste uitbreiding van de begraafplaats bij de Hervormde kerk aan de Hoge Vuurseweg. In het voorontwerp bestemmingsplan Lage Vuursche 2008 is de bestemming aangepast aan de nieuwe situatie, na een grondruil met Drakensteyn. Verzocht wordt de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” (M) te wijzigen in de bestemming “Maatschappelijke doeleinden - Begraafplaats”.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan Lage Vuursche 2008 is wel de grondruil verwerkt, maar niet de gewenste mogelijkheid om die gronden ook daadwerkelijk voor een begraafplaats in gebruik te nemen. Dat houdt verband met het feit dat de daarvoor benodigde haalbaarheidsonderzoeken nog niet verricht zijn, waarmee niet vaststaat dat die bestemming daar reëel en haalbaar is. Zodra dat het geval is, zal medewerking verleend worden aan de realisering van de bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats.

Restaurant Lage Vuursche, Dorpsstraat 2, 3749 AD Lage Vuursche (mondeling ingebracht op 15 april 2008)

In het bestemmingsplan zijn particuliere percelen behorende bij horecavestigingen als zodanig bestemd. Ter plaatse van Dorpsstraat 2 is evenwel de bestemming Verkeer-Verblijf gehandhaafd. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Beantwoording

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.. Vanwege het behoud van de beeldbepalende bomen aan de Dorpsstraat (mede gelet op beschermd dorpsgezicht) zal een deel van het perceel de bestemming verkeer + waarde-beeldbepalende bomen behouden.

Nieuw Nederland Architecten, namens Van Oosterom Holdings (restaurant Lage Vuursche en hotel-restaurant De Kastanjehof), Waldeck Pyrmontlaan 22 3743 DE Baarn (brief ingekomen d.d. 14 mei 2008)

- a. Gewezen wordt op een aantal feitelijke onjuistheden op de plankaart: de begrenzingen van het bouwvlak van De Kastanjehof kloppen op onderdelen niet met de werkelijkheid.

Beantwoording

Dat zal worden aangepast.

- b. In een eerder stadium zijn in opdracht van Restaurant De Lage Vuursche/De Stal en hotel-restaurant De Kastanjehof, bebouwingsvoorstellen kenbaar gemaakt (principeverzoek 16 juli 2007). Verzocht wordt om die voorstellen in het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- 1. twee dienstwoningen aan de Karnemelksweg;
- 2. uitbreidingen hotel-restaurant De Kastanjehof;
- 3. uitbreiding De Stal.

Bovendien worden enkele aanpassingen voorgesteld ten opzichte van de eerdere voorstellen.

Beantwoording

Ad 1. Er worden twee dienstwoningen bepleit aan de Karnemelksweg, waarbij als alternatief wordt voorgesteld om deze aaneen te bouwen. Het college heeft bij brief van 20 februari 2008 evenwel ingestemd met één woning, die bovendien nabij het bestaande pand moet worden geplaatst. Dat standpunt is mede gebaseerd op het advies van de Monumentencommissie die een situering bepleit waarbij de dienstwoning onderdeel uitmaakt van het bestaande bebouwingspatroon. Daartoe is een gebied op de verbeelding aangeduid. Er zijn geen motieven aangereikt om daarvan af te wijken.

Ad 2. In beginsel kan worden ingestemd met een uitbreiding van De Kastanjehof, zolang het een herpositionering betreft van reeds vergeven uitbreidingsruimte. Terughoudendheid is evenwel vereist, omdat uitgegaan moet worden van wat op basis van het geldende bestemmingsplan en de reeds gehonoreerde uitbreidingsruimte (inclusief een dienstwoning) mogelijk is. Op grond daarvan kan worden ingestemd met een uitbreiding aan de zijde van de Karnemelksweg, ter vervanging van de eerder toegekende uitbreidingsruimte in de oksel van het gebouw. De uitbreiding aan de noordkant wordt dan niet gehonoreerd, temeer daar ook de ruimte gevonden moet worden voor een dienstwoning.

Ad 3. Ten aanzien van de uitbreiding van De Stal, is door het college een nuancing aangebracht. De uitbreiding met 200 m² staat op zich niet ter discussie, omdat het ruimte benut die in beginsel reeds toegekend was aan het perceel Dorpsstraat 2. Er is een iets gewijzigde positionering van de uitbreiding voorgesteld, die ruimtelijk beter aansluit bij de bestaande situatie. Dat is reeds op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Nieuw Nederland Architecten streeft echter een iets andere nieuwe positionering na, waarbij de bebouwde oppervlakte toeneemt (225 m²) en de aangegeven rooilijnen plaatselijk worden overschreden. Die extra uitbreidingsruimte is niet in overeenstemming met de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan van 1992. Verder zijn in een eerder stadium de kaders zorgvuldig geformuleerd, rekening houdend met de oorspronkelijke bebouwing op het perceel en met het parkeerterrein. Aan de zijde van het binnenterrein kan enige extra ruimte worden geboden, binnen de geldende oppervlaktematen, maar aan de zijde van de Karnemelksweg en het parkeerterrein is er geen aanleiding om het eerder ingenomen standpunt te heroverwegen.

Atelier Architecten, namens de heer C. Kouwenhoven ('t Jagershuis, Dorpsstraat 11), Nieuwehaven 203, 2801 CX Gouda (brief ingekomen 13 mei 2008)

De eigenaar van 't Jagershuis, Dorpsstraat 11, verzoekt om de uitbreidingen, zoals weergegeven op de tekeningen van 12 mei 2008 te honoreren in het bestemmingsplan. Het betreft een uitbreiding aan de achterzijde, waarbij de keuken en de toiletten worden uitgebreid. Verder wordt voorzien in een pergola met een zonnescherm.

Beantwoording

De voorgestelde uitbreiding van het hoofdgebouw past niet binnen het bouwvlak, zoals aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan. Dat bouwvlak wordt met ongeveer 4m overschreden. Anderzijds blijft de totale maatvoering, inclusief de voorgestelde uitbreiding van het hoofdgebouw, binnen het maximum zoals dat in het geldende bestemmingsplan Lage Vuursche 1992 is aangegeven (maximaal 275 m bebouwde oppervlakte). Daarbij betreft het een kwalitatieve

uitbreiding, die ook uit ruimtelijk oogpunt, in het verlengde van de bestaande bebouwing, aanvaardbaar is. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

De voorgestelde pergola is een overkapping die ook buiten het aangegeven bouwvlak mag worden gerealiseerd. Daar zijn aanbouwen en overkappingen toegelaten tot maximaal 50 m en een maximum van 15% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden. Bij de beoordeling of de pergola past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Lage Vuursche 2008, zal rekening gehouden moeten worden met de legaal aanwezige en vergunde aanbouwen en overkappingen.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Toelichting bij aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht

TOELICHTING bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht te LAGE VUURSCHE, gemeente Baarn.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. nr. 021) door een stippellijn begrensde gebied.

De oude kern van het buurtschap Lage Vuursche wordt gevormd door een bescheiden doch goede bebouwing ter weerszijden van de Vuursche steeg. De kerk is enigszins terzijde hiervan gelegen aan de weg naar Baarn. Ofschoon architectonische monumenten van grote waarde niet aanwezig zijn, kan aan deze groepering een grote waarde toegekend worden, eensdeels door de ligging ervan te midden van een rijk en afwisselend natuurgebied, anderzijds door de nagenoeg gaaf bewaard gebleven oude aanleg van het dorpje met de fraaie beplanting.

Onmiddellijk ten oosten van de oude kern is het landgoed Drakestein gelegen. Aangezien juist de ligging van het dorpje in zijn omgeving in het bijzonder de waarde hiervan uit architectonisch-landschappelijk oogpunt bepaalt, is deze buitenplaats mede in het dorpsgezicht betrokken. Dit mag evenzeer gelden voor het huis Klein Drakestein en de hierbij gelegen boerderij aan de weg naar Baarn. Met dit oogmerk zijn ook gedeelten van de Koudelaan en het gedeelte van de Vuursche stoeg tussen deze laan en de Soestdijkse weg als belangrijke onderdelen van het te beschermen dorpsgezicht hiertoe gerekend.

Aangezien in Lage Vuursche nog een relatief groot aantal gebouwen van goed architectonisch gehalte uit de 17de, 18de en 19de eeuw aanwezig is doch tevens op enkele punten vernieuwingen van de bebouwing een aantasting van het karakteristieke dorpsbeeld ten gevolge hebben gehad, dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar het behoud van dit geheel van hiervoor geschetste architectonische en landschappelijke elementen.

Behoort bij beschikking van de
Ministers van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en van
Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening van 14 augustus 1966
nr. 115.544 ⁵, afdeling O.K.N.

Bijlage 2

Verslag overleg watertoets Bestemmingsplan Landelijk gebied gemeente Baarn (overzicht van de relevante uitspraken)

Datum : 24 oktober 2005
Plaats : gemeentehuis Baarn
Opgesteld door : mevr. S. Gabriel (BügelHajema Adviseurs)

Aanwezig:

- de heer H. Nobbe (Waterschap Vallei & Eem),
- de heer V.M. Bouma, (gemeente Baarn)
- mevrouw S.Y. Tjeldink-Melgers (gemeente Baarn),
- de heer J.W. Bomhof (BügelHajema Adviseurs)
- mevrouw S. Gabriel (BügelHajema Adviseurs).

Afwezig met kennisgeving:

- mevrouw N. Schuitema (provincie Utrecht)
-

Waterbeleid

De watergangen in het plangebied zijn de Eem, Praamgracht en enkele weteningen in het poldergebied.

De Eem bij Baarn ligt op de rand van hoog naar laag. Het noordelijk deel van het plangebied watert naar het oosten af in de Eem door middel van bemaling. De Eem watert vervolgens af in het Eemmeer. Het overig deel van het buitengebied watert af door middel van vrij verval.

De volgende onderzoeken en projecten lopen in de gemeente Baarn:

- dijkverbeteringen aan de Wakkerendijk en aan de oostzijde van de Eemdijk;
- verdrogingsprojecten bij de stroomgebieden van de Praamgracht en van Groeneveld;
- eventuele aanleg van wandel- en fietspaden op de dijk aan de oostzijde van de Eem. Het waterschap is nog aan het onderzoeken of dit mogelijk is. Ook voor de kades aan de westzijde van de Eem heeft het waterschap plannen voor de aanleg van wandel- en fietspaden op de dijk (richting Langeindse Maten).

Waterkwantiteit/wateroverlast

Er zijn geen gebieden in het plangebied aangewezen voor het bergen van water. Dit is ook niet nodig omdat het water direct kan afwateren in de Eem.

Er geldt alleen ten oosten van de Eem een peilbesluit. Voor de rest van het plangebied is dat niet nodig, omdat daar sprake is van vrij verval.

Verdroging komt voor in de omgeving van landgoed Groeneveld en Praamgracht. De gebieden bij Pijnenburg en Lage Vuursche staan op de verdrogingskaart van de provincie Utrecht.

Onderbemaling in deze gebieden is niet toegestaan. Dit hangt samen met specifieke functies waar een lager peil van het grondwater nodig is.

Waterkwaliteit

De Eem voldoet niet aan alle normen, onder andere omdat een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties loost op de Eem.

Riooloverstorten bevinden zich voornamelijk buiten het plangebied, onder andere bij Lage Vuursche en in het stedelijk gebied. Overigens doen zich met betrekking tot de kwaliteit van het water geen grote problemen voor in het plangebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt een aantal inhoudelijke standpunten aan de orde gesteld die als vertrekpunt dienen voor het opstellen van het plan:

1. In de voorschriften en op de verbeelding worden geen zaken geregeld die reeds in andere wetten en verordeningen zijn vermeld.
2. In de toelichting worden geen uitvoerige beschrijvingen opgenomen van watersystemen, waterbeleid en toekenning waterhuishoudkundige functies, indien deze voor het plan er niet te doen.
3. In het plan worden geen zaken geregeld die economisch of maatschappelijk binnen de planperiode niet bewijsbaar uitvoerbaar is.

Bijlage 3

Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten				
	Straat	Nr	Monumentnr.	object
1	Dorpsstraat	13	8546	Woonhuis
2	Dorpsstraat	15	8547	Smederij
3	Dorpsstraat	19	8548	3 woningen (aaneengebouwd)
4	Dorpsstraat	21	8549	
5	Dorpsstraat	23	8550	
6	Dorpsstraat	2	8551	Restaurant Van Oosterom
7	Dorpsstraat	2	8552	De kei
8	Dorpsstraat	14	8553	Woonhuis
9	Dorpsstraat	16	8554	3 woningen (aaneengebouwd)
10	Dorpsstraat	18	8555	
11	Dorpsstraat	20	8556	
12	Dorpsstraat	22	8557	Woonhuis (boerderijtje)
13	Hoge Vuursche- weg	1	8559	boerderij
14	Hoge Vuursche- weg	2	8560	Pastorie
15	Hoge Vuursche- weg	4	8561	NH kerk
16	Kloosterlaan	4	8562	'Klein Drakensteyn'
17	Lage Vuursche	Ongenummerd	511728	Grafmonument op kerkhof (Hoge Vuurscheweg 4)
18	Slotlaan	9 (of 8)	8563	Drakensteyn

Gemeentelijke monumenten				
	Straat	Nr	Monumentnr.	object
1	Dorpsstraat	2		Koetshuis (miv 17-07-07)
2	Hoge Vuurseweg	2		Begraafplaats (miv 11-03-08)

Bijlage 4

Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan Lage Vuursche 2008, De Furs, 15 april 2008

Van	inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan "Lage Vuursche"
Wanneer	15 april 2008
Aanwezig	namens de gemeente: de heer W. de Kleuver, mevrouw L. Bode, de heer H. van Arendonk (BügelHajema), wethouder Lieberwerth Bewoners Lage Vuursche
Afwezig	: -

1. Opening

Opening van de inspraakavond door de heer W. de Kleuver om 20.20 uur. De heer De Kleuver heet iedereen welkom en verontschuldigt zich voor de vertraging wegens de kapotte laptop. Dank aan de heer Kouwenhoven voor het ter beschikking bestellen van zijn laptop. De heer De Kleuver bespreekt de agenda voor de avond en licht de procedure voor het opstellen van een bestemmingsplan toe:

- vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan door de raad, waarna inspraakreacties ingediend kunnen worden;
- vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de raad, waarna zienswijzen ingediend kunnen worden. Het ontwerpbestemmingsplan zal waarschijnlijk na de vakantie ter inzage gelegd worden;
- vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Vanwege een wijziging van de wet, hoeft het bestemmingsplan hierna niet naar de provincie gestuurd te worden voor goedkeuring. Na vaststelling door de raad treedt het bestemmingsplan meteen in werking.

2. Presentatie

Presentatie door de heer Van Arendonk van stedenbouwkundig bureau BügelHajema. Een bestemmingsplan is een belangrijk instrument om o.a. te bepalen welke functies waar mogen, te weten wat de buurman mag, etc. Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met voorschriften daarbij. Bij het bestemmingsplan is een toelichting waarin alle keuzes worden verantwoord en waarin het proces wordt beschreven. Allereerst bespreekt de heer Van Arendonk het plangebied en begrenzing ervan. De grenzen worden grotendeels bepaald door het beschermde dorpsgezicht.

Vervolgens bespreekt de heer Van Arendonk, in alfabetische volgorde, de bestemmingen die in het plangebied voorkomen:

- Agrarisch -

In het vlak met de agrarische bestemming kan een bouwvlak liggen. Het bouwvlak is te herkennen aan de donkere kleur. De mogelijkheden binnen de agrarische bestemming zijn gelijk aan de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor het aangrenzende buitengebied. Een bijzonderheid is de aanduiding 'nevenactiviteiten'. In het bouwvlak van het agrarische bedrijf Hoge Vuurseweg 1 is deze aanduiding opgenomen. Alleen als deze aanduiding voorkomt, mogen hier nevenactiviteiten uitgevoerd worden, naast de agrarische bedrijfsvoering. Dit is gedaan om agrarische bedrijven te ondersteunen bij het rendabel houden van het bedrijf. Een andere bijzonderheid is de aanduiding 'tijdelijk parkeren'. Alleen waar deze aanduiding voorkomt, mag het weiland bij evenementen en grote drukte gebruikt worden voor parkeren. Om te zorgen dat het weiland niet permanent in een parkeerplaats verandert, is verharding niet toegestaan.

- Gemengd -

Deze bestemming is te vergelijken met de bestemming 'Dorpsbebouwing' uit het nu geldende bestemmingsplan 'Lage Vuursche' uit 1992. Het klinkt als een bestemming met ruime mogelijkheden, maar legt in feite de bestaande situatie vast: wonen, een bedrijf (de smederij) en twee locaties voor detailhandel. Ten aanzien van het bedrijf is bepaald dat deze de woonomgeving niet tot last mag zijn. Daartoe is het beperkt tot milieucategorie 1 of 2. Een bijzonderheid is de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen om de bedrijfsfunctie van de smederij te veranderen in twee woningen of een woning en een voorziening van 50 m² of twee voorzieningen van ieder 50 m².

- Horeca -

Deze bestemming wordt uitgelegd aan de hand van De Kastanhof en De Lage Vuursche/De Stal. Er is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing gerealiseerd moet worden. In het nu geldende bestemmingsplan is op de plankaart geen bouwvlak aangegeven: in de voorschriften is de maximale oppervlakte bepaald. Bij het toekennen van de vorm van de bouwvlakken is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de betreffende ondernemingen. Zo is het bouwvlak van De Lage Vuursche/De Stal afgestemd op het voornemen om de hotelfunctie te versterken. Daarnaast is bij De Kastanhof een aanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen, nu de exacte plaats daarvan nog niet vastligt. Deze mogelijkheid voor een bedrijfswoning bestaat ook in het nu geldende bestemmingsplan, maar dan zonder dat de locatie is aangegeven.

- Maatschappelijk -

Hier valt een verzameling van maatschappelijke voorzieningen onder, zoals het dorps-huis en de kerk.

De begraafplaats is ook een maatschappelijke voorziening, maar is specifiek als begraafplaats bestemd. Momenteel is de kerk bezig met een verzoek tot uitbreiding van de begraafplaats. De beoogde uitbreiding is nog niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat er momenteel nog allerlei onderzoeken worden uitgevoerd, zoals archeologisch en flora- en faunaonderzoek om de aanvaardbaarheid aan te tonen.

- Natuur en Bos -

De gronden op Kasteel Drakensteyn en Klein Drakensteyn én een gebied ten westen van de Vuurse Steeg hebben deze bestemming gekregen. Daarbij hebben de woningen

op de landgoederen een woonbestemming gekregen. Omdat daarnaast verspreid over het landgoed gebouwen, schuren e.d. staan, zijn daarvoor geen bouwvlakken opgenomen. In de voorschriften is een maximale oppervlaktemaat opgenomen, die afgestemd is op de bestaande situatie. Een bijzonderheid binnen deze bestemming is het hek met een hoogte van 3,30 meter bij Kasteel Drakensteyn. Over het algemeen is een erfafscheiding met een hoogte van 2,50 meter toegestaan.

- Landgoederen en Buitenplaatsen (dubbelbestemming) -

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de samenhang van de landgoederen Kasteel Drakensteyn en Klein Drakensteyn te behouden.

- Recreatie-midgetgolfbaan -

Binnen deze bestemming is geen bouwvlak opgenomen. In de voorschriften is bepaald dat binnen de bestemming 750 m² aan bouwwerken is toegestaan. Dit is ongeveer het dubbele van wat nu aanwezig is. Er mag echter alleen ten behoeve van de bestemming gebouwd worden, dus alleen ten behoeve van de functie midgetgolfbaan.

-Wonen -

In deze bestemming zijn wel bouwvlakken opgenomen. Het hoofdgebouw mag alleen in het bouwvlak gebouwd worden. Buiten het bouwvlak (het erf) mogen aan-/bijgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² gebouwd worden. Landelijk is bepaald dat een deel van de woning voor een beroep aan huis gebruikt mag worden. Dit is ook in het bestemmingsplan opgenomen. Bepaald is dat maximaal 50 m² hiervoor gebruikt mag worden. Er is een vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om maximaal 100 m² van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis te mogen gebruiken. Het college besluit over deze vrijstellingsbevoegdheid en toetst hierbij aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan en weegt hierbij de belangen af zoals de verkeersaantrekkende werking en de mate van aantasting van het woongebied.

- Tuin -

De gedeeltes van percelen voor de woningen zijn bestemd als tuin. Hier mag vrijwel niets (gebouwd worden). Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, een erker, entree of luifel o.i.d. aan de voorgevel van een woning te mogen bouwen.

- Verkeer -

Bermen, straten, etc. zijn bestemd voor verkeer. In de Dorpsstraat is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van 'beeldbepalende bomen'. Eerder is de vraag gesteld hoe deze bestemming zich verhoudt tot privé-eigendommen. De kadastrale grens is zo veel mogelijk als grens van de bestemming aangehouden. Waar mogelijk hebben de privé-eigendommen de bestemming 'Gemengd' of 'Horeca' gekregen. Waar een bepaald profiel (breedte) van de weg nodig is voor het verkeer of ter behoud van de openbare ruimte, is privéterrein als 'Verkeer' bestemd. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de smederij. Op deze manier wordt voorkomen dat het privéterrein met paaltjes wordt afgebakend en zo de verkeers- en/of openbare functie wordt belemmerd.

In de Dorpsstraat is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van 'beeldbepalende bomen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'beschermde dorpsgezichten' van toepassing, evenals 'grondwaterbescherming'

- Archeologische waarden -

Deze dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden die mogelijk in de grond zitten. Op deze plaatsen mag niet zo maar gegraven of geheid etc. worden.

3. Rondvraag

- De heer Vervat stelt dat veel functies en bedrijven grond gebruiken van de gemeente. Wordt hiervoor betaald? Zijn indruk is dat dat niet eenduidig gebeurt.

Antwoord gemeente: Het betalen voor het gebruik van gemeentegrond is niet geregeld in het bestemmingsplan. Er moeten inderdaad precario rechten voor het gebruik van de openbare ruimte, voor terrassen e.d., betaald worden. Wethouder Lieberwerth voegt hieraan toe: de afdeling Belastingen zal uitzoeken of iedereen op gelijke wijze wordt behandeld of in gelijke mate betaalt.

- De heer Van Oosterom - Kloosterlaan 3 vraagt of woningen met 50 m² uitgebreid mogen worden ten behoeve van een beroep aan huis?

Antwoord gemeente: Nee. Er mag 50 m² van een bestaande woning worden gebruikt voor een beroep aan huis. Een beroep aan huis houdt in dat alleen de bewoner van de woning er een beroep mag uitoefenen. Het gaat dan om beroepen zoals tandarts, belastingconsulent e.d. Detailhandel valt niet onder beroep aan huis en is dan ook niet toegestaan als beroep aan huis in een woning. Voor meer oppervlakte of het vestigen van een bedrijf(je) aan huis is een vrijstellingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen.

- De heer Van Oosterom - Kloosterlaan 3 wil weten wat de stand van zaken is met betrekking tot de aanvraag om bouwvergunning voor een antennemast op Kasteel Drakensteyn?

Wethouder Lieberwerth antwoordt: Er is een aanvraag ontvangen. Een vrijstellingsprocedure (art 19 lid 1 WRO) is nodig om aan de aanvraag medewerking te kunnen verlenen. Een voorstel hierover is door het college aangehouden, want nader onderzoek is nodig.

- Mw. I. de Boer heeft geen vraag, maar een opmerking: bij de presentatie van de heer Van Arendonk werden de gebouwen bij Klein Drakensteyn getypeerd 'kleine gebouwtjes', maar staat een groot gebouw, groter dan het hoofdgebouw.

Antwoord gemeente: dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Toevoeging van de redactie: Het grote gebouw betreft de Oranjerie van Klein Drakensteyn. Dit gebouw heeft een aparte bestemming 'wonen'. Dat gebouw doet dus niet mee in de opsomming van kleine verspreid staande gebouwtjes. De typering van de heer Van Arendonk was dus wel degelijk correct.

- De heer Van Kouwenhoven vraagt zich af of de weg achter de Dorpsstraat, vanaf de Slotlaan, behouden blijft. Dit in verband met de bevoorrading van zijn restaurant op nummer 11.

Antwoord: Het weggetje heeft geen verkeersbestemming. Zeer waarschijnlijk is de weg geen openbare weg (zoals in de wet bepaald) en is het eigendom van Staatsbosbeheer. In

dat geval zou met de eigenaar geregeld moeten worden dat de bevoorrading via dit weggetje mag plaatsvinden. Wethouder Lieberwerth voegt hier aan toe: De gemeente zal contact opnemen met Staatsbosbeheer om deze vraag te kunnen beantwoorden. Dit zal via de burgemeester gaan. De burgemeester is portefeuillehouder van zaken die met Kasteel Drakensteyn te maken hebben. De contactcommissie Lage Vuursche zal geïnformeerd worden over het overleg met Staatsbosbeheer en worden gevraagd advies hierover uit te brengen, indien nodig. Vervolgens neemt het college een besluit hierover, indien nodig en zij hierover bevoegd is.

- *Mevrouw Bosch - van Drakensteyn wil weten of in iedere woning een bedrijf aan huis mag worden gevestigd? Zit hier geen limiet aan?*
Antwoord: Ja, dit mag in iedere woning. Er zit wel een beperking aan de oppervlakte en aan het type activiteiten. Zo is detailhandel bijvoorbeeld niet toegestaan in een woning.

4. Sluiting

De heer De Kleuver sluit de avond om circa 21.20 uur.