

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN KERN LAREN 2008

Opdrachtnummer	: 08. 152
Datum	: oktober 2008
Versie	: 7
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v. :
Vastgesteld d.d.	: 27 oktober 2008
Goedgekeurd	:

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	VOORGESCHIEDENIS	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	7
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	FUNCTIES	10
2.3	VERKEERSASPECTEN	11
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
4.1	ALGEMEEN	19
4.2	WET GELUIDHINDER	19
4.3	BESLUIT LUCHTKWALITEIT	20
4.4	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	21
4.5	BODEM	24
4.6	WATER	24
4.8	FLORA EN FAUNAWET	30
4.9	ARCHEOLOGIE	31
5.1	UITGANGSPUNTEN VOORGESTANE INRICHTING EN FUNCTIES	33
5.2	FUNCTIES EN BESTEMMING	33
5.3	UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING LAREN III	34
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	ALGEMEEN	37
6.2	ANALOGIE PLANKAART	37
6.3	VOORSCHRIFTEN	38
6.4	DORPSE KARAKTER EN WOONFUNCTIE OP DE BEGANE GROND	39
6.5	LATEN VALLEN BEGRIPPEN BIJGEBOUWEN/AAN- EN UITBOUWEN	39
6.6	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	41
6.7	ONGEWENSTE KAMERVERHUUR	41
6.8	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	42
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	51
8.1	INSPRAAK	51
8.2	ARTIKEL 10 BRO-OVERLEG	51
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN	54
BIJLAGE 1	INSPRAAKREACTIES	55
BIJLAGE 2	NOTA VAN ZIENSWIJZEN + VASTSTELLING RAAD 27 OKT 2008	57

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Lochem is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen uniform van aard zijn, zodat een woonbestemming in bijvoorbeeld Laren vergelijkbaar is met eenzelfde bestemming in Gorssel.

De kernen Laren en Harfsen zijn de eerste twee kernen die worden voorzien van een nieuw bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan omvat de gehele kern Laren, inclusief de meest recente woningbouwuitbreiding Laren III.

Voorliggend bestemmingsplan 'Laren' dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de inrichting van de bestaande dorpskern Laren.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijk en functionele (toekomstige) situatie in de kern Laren en de wijze waarop dit is verwerkt in de voorschriften en op de bestemmingsplankaart.

De reden tot herziening is de genoemde actualisering van bestemmingsplannen en het gegeven dat de oude plannen, en met name het bestemmingsplan Laren 1988, niet meer voldoet aan de eisen die nu worden gesteld aan een bestemmingsplan. Vanuit de bevolking en het bestuur wordt de globaliteit van het plan niet langer positief beoordeeld.

Voorliggend bestemmingsplan betreft voornamelijk een plan waarin het huidige gebruik van de gronden en bouwwerken wordt vastgelegd.

1.2 Voorgeschiedenis

In de loop der jaren heeft een aantal ontwikkelingen plaats gevonden, die verwerkt worden in dit bestemmingsplan.

Voor het gebied Molenbeek is een apart bestemmingsplan opgesteld, zodat de toenmalige woonuitbreiding gestalte kon krijgen.

Voor het gebied Laren, Holterweg is een bestemmingsplan gemaakt die voorzag in de ontwikkeling van een woonwerk locatie. Betreffend gebied is inmiddels grotendeels ingevuld met bedrijvigheid en enkele bedrijfswoningen. Begin 2000 is gestart met de uitbreiding Laren II. De woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Op 1 december 2006 is het (ontwerp) bestemmingsplan Laren III opgesteld dat voorziet in de meest recente woonuitbreiding in het zuidwesten van het dorp. Het bestemmingsplan diende als ruimtelijke onderbouwing voor een vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 lid 2 WRO). Deze procedure is inmiddels afgerond.



Daarnaast is in maart 2006 een voorbereidingsbesluit van kracht geworden voor het dorpscentrum. In maart 2007 is een hernieuwd voorbereidingsbesluit genomen voor hetzelfde gebied. Doel van dit besluit is om ongewenste appartementenbouw in het centrumgebied te voorkomen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gehele kern Laren. Eveneens is het gebied Ooldselaan, Deventerweg en Stoomdijk opgenomen in dit bestemmingsplan.

Concreet wordt het plangebied begrensd door:

- de Provincialeweg N332 aan de oostzijde;
- de bebouwing tussen de Rengersweg en de Zutphenseweg en de nieuwe ontwikkeling Laren III aan de zuidzijde;
- de gronden in de 'driehoek' Deventerweg, Stoomdijk en Ooldselaan in het westen;
- en aan de noordzijde volgt de plangrens de bebouwing aan de Deventerweg, Ooldselaan, Postelstraat, Vonkertweg en Holterweg.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied gevisualiseerd.

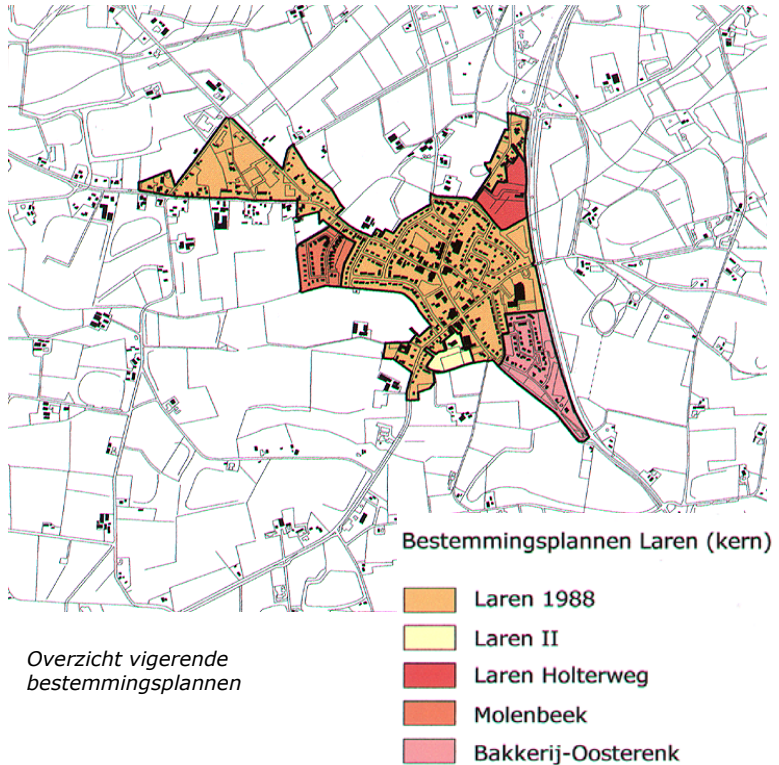


Ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan betreft de kern Laren en vervangt het oude bestemmingsplan Laren 1988. Laatstgenoemde betreft een globaal bestemmingsplan, waarin grote mate van flexibiliteit wordt geboden. Naast het plan uit 1988 vigeren nog een aantal andere deelplannen, die later van kracht zijn geworden, zoals het bestemmingsplan Bakkerij-Oosterenk, Molenbeek, Laren Holterweg, Laren II. Daarnaast zijn er nog een aantal partiële herzieningen die middels voorliggend bestemmingsplan vervangen worden.

In bijgaande figuur zijn de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.
Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.
Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.
Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.
Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de plankaart en de voorschriften wordt gegeven.
In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.
Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het art. 10 BRO-overleg van het plan uiteen.

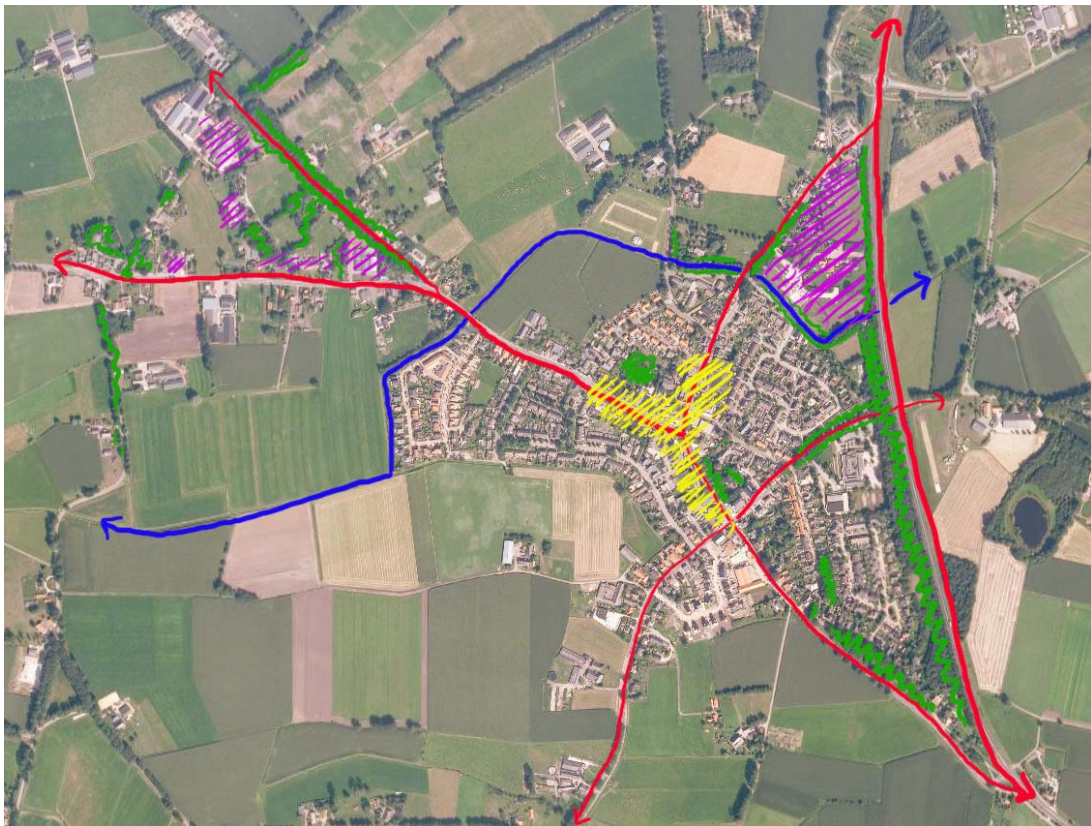
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De huidige structuur van Laren wordt gekenmerkt door een aantal specifieke situaties. De wegenstructuur vertoont de kenmerken van een esdorp met een aantal vertakkingen die allen vrijwel direct verbindingen geven met het buitengebied. Het dorp wordt daardoor gekenmerkt door een intensieve verweving tussen bebouwing en landschap, waarbij de randen van de bebouwing meestal worden gevormd door achtertuinen.

De bebouwingsstructuur is tamelijk langgerekt, met als belangrijkste linten de Holterweg, de Deventerweg en in mindere mate de Zutphenseweg. In het gebied tussen de Deventerweg en de Ooldselaan, net buiten de bebouwde kom van Laren bevindt zich eveneens een bebouwd gebied. Hier is echter eerder sprake van een zeer open bebouwing en een landelijke uitstraling en verweving.

De overgang van het dorp naar het landschap is op structuurniveau zeer geleidelijk te noemen. De bebouwingsintensiteit neemt geleidelijk af naarmate men verder van de dorpskern komt. Vooral langs de Rengersweg, Zutphenseweg en de Holterweg, en in mindere mate de Deventerweg is dit goed waarneembaar.



Bestaande structuur Laren op hoofdlijnen

De oorspronkelijk aan de wegenstructuur gekoppelde bebouwingsstructuur, die leidde tot de langgerekte vorm van het dorp, heeft door de nieuwbouw o.a. in het gebied De Bakkerij/Oosterenk aan de oostzijde en Molenbeek aan de westzijde een meer geconcentreerde vorm gekregen.

De voorzieningen zijn relatief gespreid in het dorp aanwezig, vandaar dat in het bestemmingsplan Laren 1988 destijds al beleid geformuleerd is waarbij gestreefd wordt naar zoveel mogelijk concentratie van de detailhandel. De ruimtelijke opbouw van het centrum wordt naast de menging van bebouwingssoorten, variatie in bouwhoogte, functies en rooilijnafstanden, mede bepaald door de aanwezige ruim opgezette horecaondernemingen, die op de twee belangrijkste knooppunten zorgen voor een dorps en ruim ogend karakter. De openbare ruimte in het centrum, met name de doorgaande wegen zijn recentelijk nieuw bestraat en het profiel aangepast. Het geheel geeft een goed verzorgde indruk.

De bestaande woongebieden bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen, vrijstaand, twee aaneen of in korte rijen gebouwd. De straatprofielen zijn over het algemeen ruim, maar traditioneel ingericht.

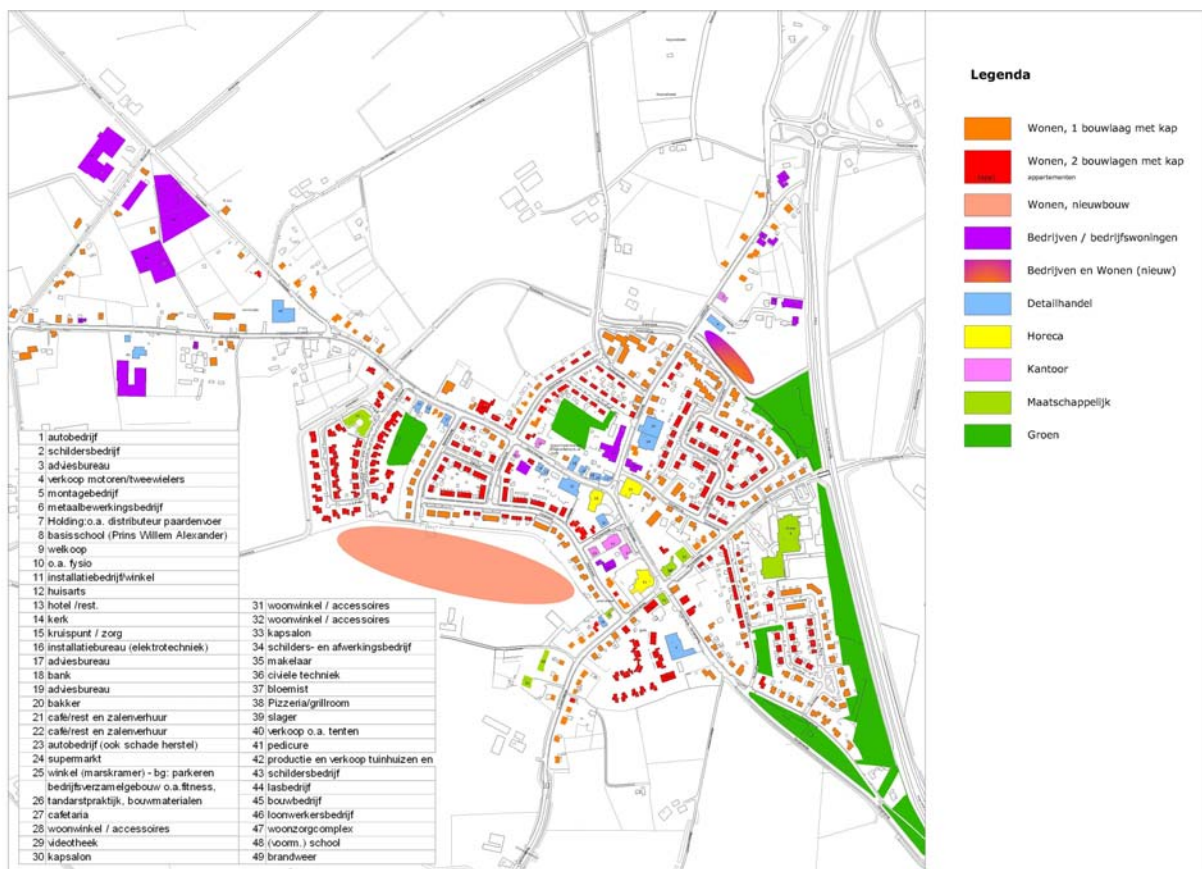
De fysieke randen van de woongebieden worden hoofdzakelijk gekenmerkt door de achterkantsituaties van woningen grenzend aan agrarische gebieden. Aan de noord- en westzijde van het dorp loopt de Molenbeek die als potentiële (natte) structuurdrager (gedeeltelijk) de grens van de bebouwing vormt. Aan de oostzijde is de provinciale weg N332 grens bepalend.

2.2 Functies

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande functies geïnterviewd, zie bijgaande figuur (volgende bladzijde).

Het merendeel van de kern Laren en daarmee de belangrijkste functie in het gebied is 'wonen'. In de inventarisatiekaart is onderscheid gemaakt in woningen met één bouwlaag en een kap en woningen met twee bouwlagen en een kap. In het algemeen bestaan de woningen aan de randen van de kern uit één bouwlaag met een kap, met uitzondering van de meer recentere bebouwing, zoals 'Molenbeek' en 'Laren II'. Ook zijn de appartementen aan de Zutphenseweg en Deventerweg specifiek aangegeven. Daarnaast is het gebied 'Laren III' aangeduid, een nieuw woongebied dat grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Molenbeek.

In het centrum is sprake van relatief veel en grote horeca gelegenheden. Laatst zijn ook kenmerkend en beeldbepalend in het gebied. De horeca past ook bij de doorgaande functie die Laren, op een kruispunt van wegen, altijd heeft gehad. Verder is langs de Deventerweg sprake van diverse centrumvoorzieningen, zoals een bakker, videotheek, kapsalon, cafetaria, kantoren. Ook aan de Holterweg zijn centrumvoorzieningen gevestigd. Ruimtelijk gezien valt de oude melkfabriek, nu een bedrijfsverzamelgebouw, het meest op. Aan de overzijde is een autobedrijf, een winkel en een supermarkt aanwezig.

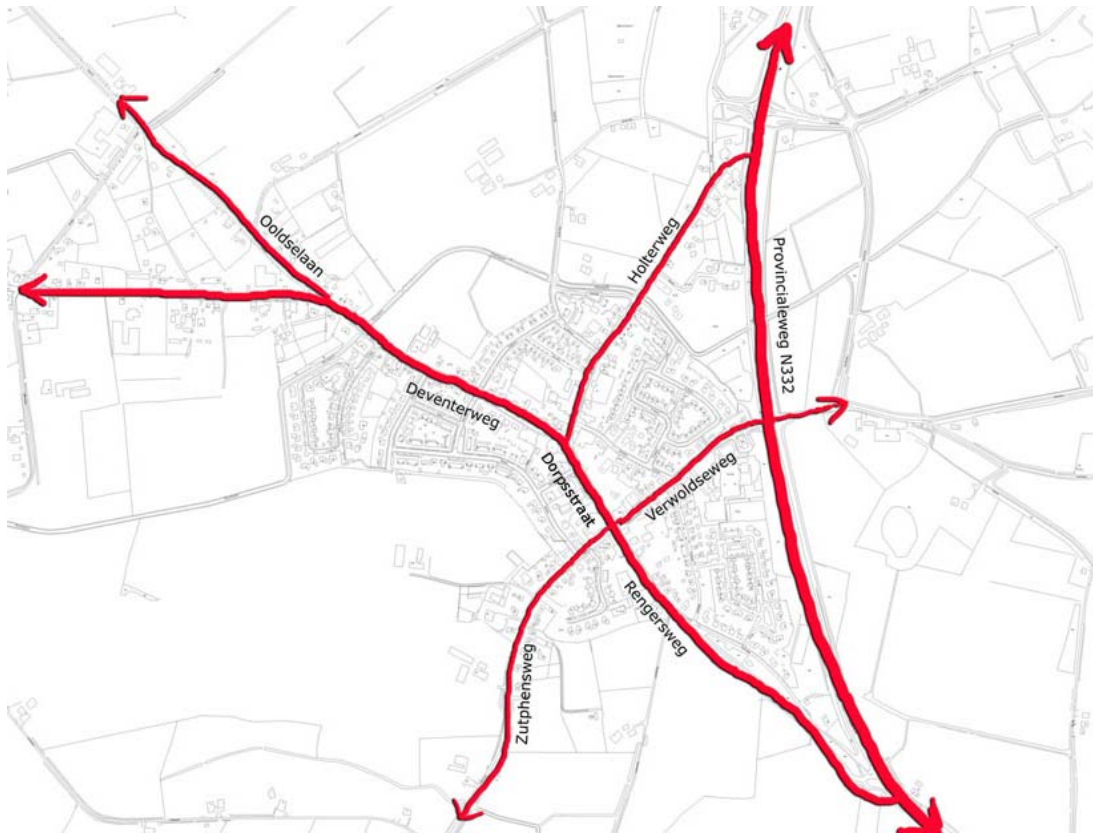


Functiekaart kern Laren

In het noorden van de kern Laren, tussen de Holterweg, de provinciale weg N332 en de waterloop Molenbeek, zijn verschillende bedrijven met bedrijfswoningen gevestigd. Een deel van dit gebied is nog in ontwikkeling. Ook in het gebied tussen de Deventerweg en de Ooldselaan, net buiten de bebouwde kom van Laren is eveneens (verspreide) bedrijfsbebouwing aanwezig. Het gebied heeft daarnaast, door de relatief grote en open weilanden, een landelijke uitstraling. Tot slot wordt opgemerkt dat verspreid in de kern Laren verschillende, vooral maatschappelijke, functies voorkomen.

2.3 Verkeersaspecten

Het dorp Laren is ontstaan op een kruispunt van wegen en ook het huidige gebruik van de doorgaande routes is goed merkbaar. Met name de Deventerweg, en in het verlengde daarvan de Rengersweg, vormt een belangrijke doorgaande verkeersverbinding, waarlangs relatief veel verkeer gaat. De verkeersbelasting op deze weg bedraagt 2400 mvtg/etmaal. Oostelijk van de kern ligt de provinciale weg N332, waarop ook de Rengersweg uitkomt. Genoemde weg kent hoge vereersintensiteiten (15.970 mvtg/etmaal) en draagt zorg voor de verbinding met de rijksweg A1. Daarnaast zorgen de Zutphenseweg, de Verwoldseweg, de Holterweg en de Ooldselaan voor een verbinding met het omliggende buitengebied. De overige wegen in het dorp hebben een meer verblijfsfunctie.



Bestaande wegenstructuur

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.

De gemeente Lochem maakt geen onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Voor het plangebied, bestaand stedelijk gebied, geldt daarom de algemene basiskwaliteit. De criteria die hieraan ten grondslag liggen betreffen onder andere:

- optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is;
- bouwen voor eigen bevolkingsgroei;
- het groen in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelen en aansluiten op het watersysteem;
- goede afstemming met het verkeer - en vervoerssysteem;
- zorgvuldig ruimtegebruik en fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke en veilige (woon)omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

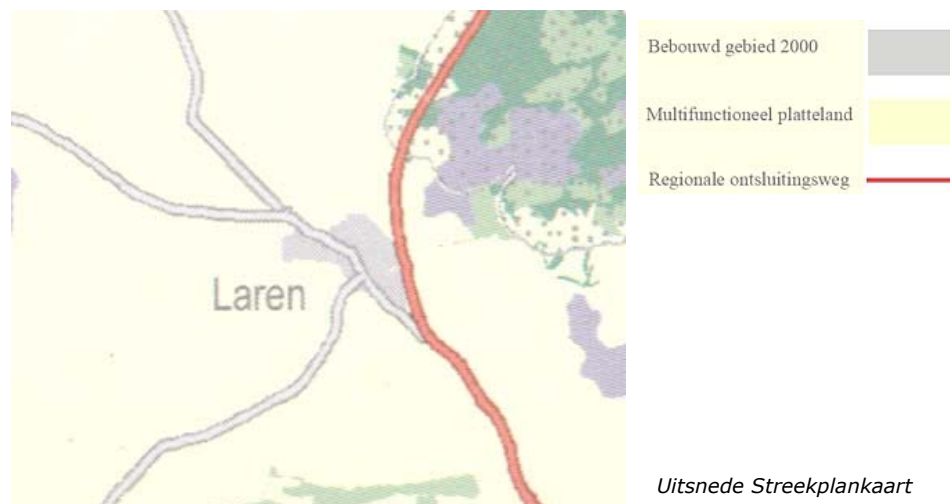
Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Laren van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005).

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de "ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal", de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan (zie navolgende paragraaf).



Zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld.

Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

De zoekzones zijn ruim 2 keer zo groot als nodig is. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

De regio Stedendriehoek heeft de zoekzones voorgesteld, waarbij rekening is gehouden met de programma's voor regionale woningbouw en bedrijventerreinen. Daarnaast hebben zij hierbij de doelstellingen betrokken om woningbouw te bundelen in stedelijke regio's. Bij het bepalen van de zoekzones is rekening gehouden met mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied. Voor Laren wordt uitgegaan van een mogelijke toekomstige woningbouw in het gebied Laren IV. (zie ook gemeentelijke beleid)



*Zoekzones rondom de kern Laren
Bron: provincie Gelderland*

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 (ontwerp)

Met de notitie 'Bouwen aan Lochem, structuurvisie wonen en werken 2007-2015' is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lochem voor de komende acht jaar weergegeven. De gemeenteraad geeft op 23 april 2007 ingestemd met deze structuurvisie.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Lochem vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden: de

ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente Lochem. Deze notities vormen de basis voor de structuurvisie wonen en werken 2007-2015.

Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

Echter, zoals uit de structuurvisie blijkt kiest de gemeente Lochem er niet voor om louter woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht: rijenwoningen en appartementen. Het is immers wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en dorpen. Daarbij zijn in principe alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloop bestendig zijn of op termijn zijn te maken. Ook zal met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen.

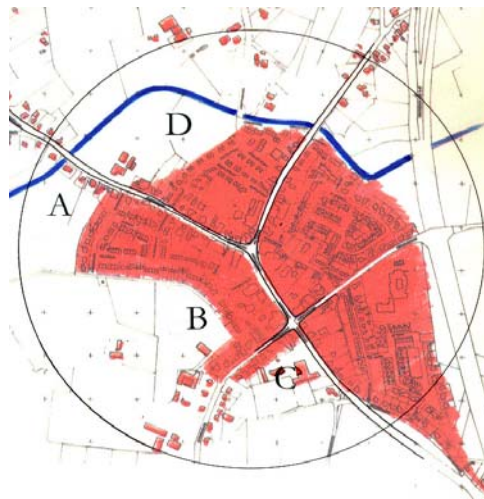
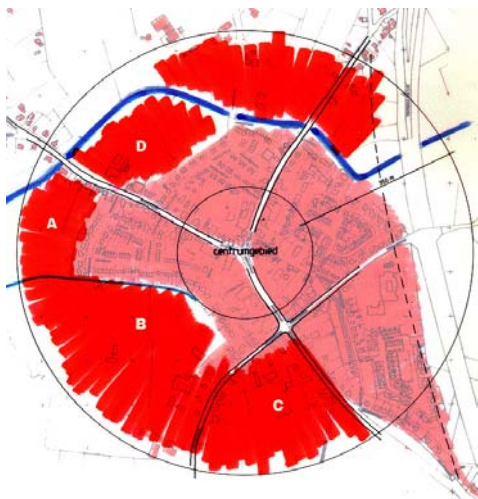
Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie in neemt.

Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties kiest de gemeente Lochem voor een helder uitgangspunt. In en zo mogelijk aan de kern Lochem vindt de grootste opgave plaats voor nieuwbouw. Naast de kern Lochem kunnen de grootste kernen in de oude gemeente Gorssel – te weten Eefde en Gorssel – een grotere bouwopgave herbergen. De dorpen, waaronder Laren, kunnen groeien waarbij de groei voor het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.

In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de navolgende woningbouwproductie (zie tabel).

	Per jaar	2007-2009	Per jaar	2010-2015
Starters	100	300	50	250
Geschikt voor ouderen	137	411	137	685
Bouwopgave regio	60	180	15	75
Totaal		891		1010

In de structuurvisie is aangegeven dat op enkele locaties in Laren inbreidingen mogelijk zijn. De locaties aan de Deventerweg (1), de Rengersweg (2) en de Zutphenseweg (3) worden in het bijzonder genoemd. Wel wordt aangegeven dat eventuele nieuwbouw in verhouding moet staan met het dorpse karakter van Laren.



Groei kern Laren volgens concentrisch model, ontwikkelingslocaties A, B, C en D
Bron: mRO, 1992

Daarnaast wordt in de structuurvisie uiteengezet welke uitbreidingslocaties binnen de gemeente voorhanden zijn. In dat kader is van belang dat gemeente uitgaat van een mogelijke woningbouw aan de Noordzijde van de Deventerweg, het zogenaamde Laren IV gebied. Het bebouwen van dit gebied impliceert dat de concentrische opbouw van de kern Laren als het ware afgerond wordt. Het is niet voor het eerst dat deze locatie genoemd wordt voor uitbreiding van de kern Laren. In de jaren '90 is al een (gefaseerde) uitbreiding van de kern Laren opgesteld, ook wel het concentrisch model genoemd.

In bijgaande figuur uit de structuurvisie is tevens met de letter A een mogelijke uitbreidingszone voor na 2015 aangegeven: het zoekgebied ten zuiden van het in ontwikkeling zijnde Laren III. Omdat de kansen op verdere uitbreiding voor de kern Laren ook op langere termijn reëel zijn, is deze locatie opgenomen. Van belang is echter dat deze mogelijke nieuwe woningbouwlocaties vooreerst niet aan de orde zijn. Om die reden zijn deze locaties in voorliggend bestemmingsplan niet voor (uit te werken) wonen bestemd en zijn zelfs buiten het plangebied gelaten. Indien op langere termijn besloten wordt om deze gebieden aan te wenden voor woningbouw zullen daarvoor separate bestemmingsplannen worden vervaardigd.



Zoekgebieden woningbouw in Laren
Bron: Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015

De groenvisie Lochem

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een visie, 'Dé Groene visie, Groen Lochem, duidelijk en herkenbaar' (juni 2006) genaamd. Hierin wordt de bestaande en/of de

gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. Er ontstaat een eenduidig groenbeleid voor de gehele nieuwe gemeente Lochem. Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Lochem en Gorssel was er behoefte aan harmonisatie van de groenaanleg en -beheer binnen de bebouwde kom. Eén van de redenen om een nieuwe groenvisie op te stellen is om eenheid in uiterlijk en beheer van beplanting te creëren. Deze groenvisie dient als kader voor het toekomstige groenbeheer, maar ook voor nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen, het afstootbeleid, uitbreiding van ecologisch beheer en het bomenbeleid. Met deze visie wordt een duidelijke richting gegeven aan de groene invulling. Ook zal het groen op meer plekken binnen de gemeente Lochem ecologisch beheerd gaan worden.

Welstandsnota Gemeente Lochem

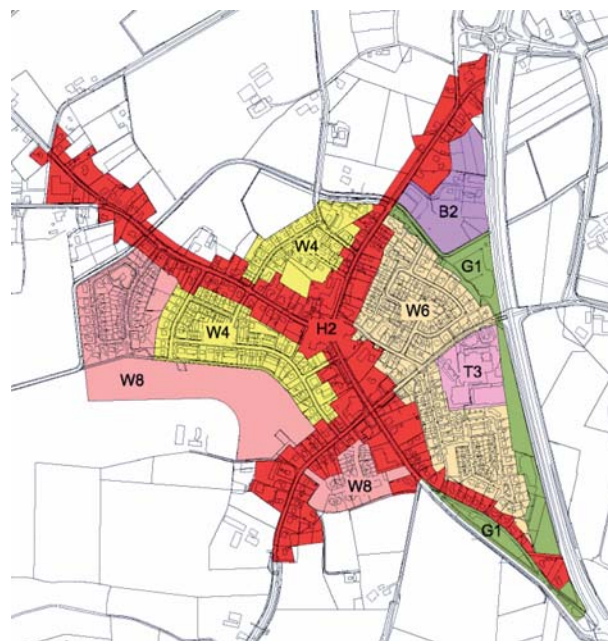
Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hoewel welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt.

Op 23 april 2007 is door de gemeenteraad van Lochem de welstandsnota vastgesteld voor de gehele gemeente. In de nieuwe 'Welstandsnota Lochem' zijn voor de gehele kern Laren welstandscriteria opgesteld.

De toetsingscriteria voor Laren zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria kernen' van de nota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

Het welstandsbeleid voor de kern Laren varieert van gebieden met een regulier welstandsniveau (niveau 2), het 'historisch bebouwingslint Laren' (H2) tot gebieden met een beperkt welstandsniveau (niveau 3), de overige gebieden.

Opgemerkt wordt dat in het kader van de meest recente woningbouwontwikkeling (Laren III) een separaat beeldkwaliteitsplan is opgesteld die door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze wordt bij de eerst volgende herziening van de 'Welstandsnota Lochem' geïntegreerd. Voor een volledige beschrijving van de samenhangende deelgebieden en de daaraan gekoppelde welstandscriteria, alsmede de welstandscriteria voor Laren III wordt verwezen naar respectievelijk de 'Welstandsnota Lochem' en het 'Beeldkwaliteitsplan Laren III'.



Samenhangende deelgebieden binnen de kern Laren waarop gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing zijn

Bron: Welstandsnota Lochem, 2007

4. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 4.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op het Besluit luchtkwaliteit, waarna paragraaf 4.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 4.7 staat de flora- en faunawet centraal. Tot slot worden in paragraaf 4.8 nog de archeologische aspecten verwoord.

4.2 Wet geluidhinder

Algemeen

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde door Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek, een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai.

De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Ten opzichte van de vroegere dB(A)-norm komt de getalsmatige geluidbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit. Om die reden zijn in de nieuwe Wet geluidhinder alle normen met 2 dB verlaagd. De voorkeursgrenswaarde die in de oude we 50 dB(A) was, wordt nu dus 48 dB.

De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand (binnen een zone) van de geluidsgevoelige functie(s).

De zones langs de wegen hebben de volgende breedte:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur;
- voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. Deze geluidsniveaukaart mag overigens niet ouder dan 10 jaar zijn.

Geluid in relatie tot het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige situaties die binnen de zonering van de betreffende wegen liggen. De Wet geluidhinder is hierdoor formeel niet van toepassing. Vanuit de Wet geluidhinder bezien doen zich dan ook geen problemen voor.

4.3 Besluit Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat geen nieuwe ontwikkelingen die een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg kunnen hebben. Bovendien zijn de achtergrondconcentraties in het plangebied laag en ver beneden de toegestane normen uit de Wet milieubeheer (zie bijgaande tabel).

Tabel: Resultaten jaargemiddelde **achtergrondconcentratie** NO₂, PM₁₀ en etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀ ter plaatse van het plangebied, kruising Dorpsstraat – Deventerweg – Holterweg (Bron: CAR-II-model, versie 6.0, april 2007)

Kern Laren, RD-stelsel x: 217200 y: 469200		Jaar			
		2007	2010	2015	2020
Achtergrondconcentratie	Resultaten NO ₂ (µg/m ³)	17,5	15,3	13,1	11,2
	Resultaten PM ₁₀ (µg/m ³)	23,7	21,3	20,2	19,3
	Resultaten PM ₁₀ (dagen)	14	8	6	4

4.4 Besluit Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu, die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijk activiteit. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Ministeries V&W en VROM 1996). Vervolgens is in dit kader ook een 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd (Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, IPO/VNG 1998). De risicokans voor het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in contouren PR

10^{-5} of PR 10^{-6} . De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Deze norm geldt voor nieuwe stationaire installaties. Voor bestaande installaties geldt een PR-norm van 10^{-5} . Gestreefd wordt in 2010 ook in bestaande situaties zoveel mogelijk te voldoen aan de PR norm van 10^{-6} .

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een ijkpunt waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

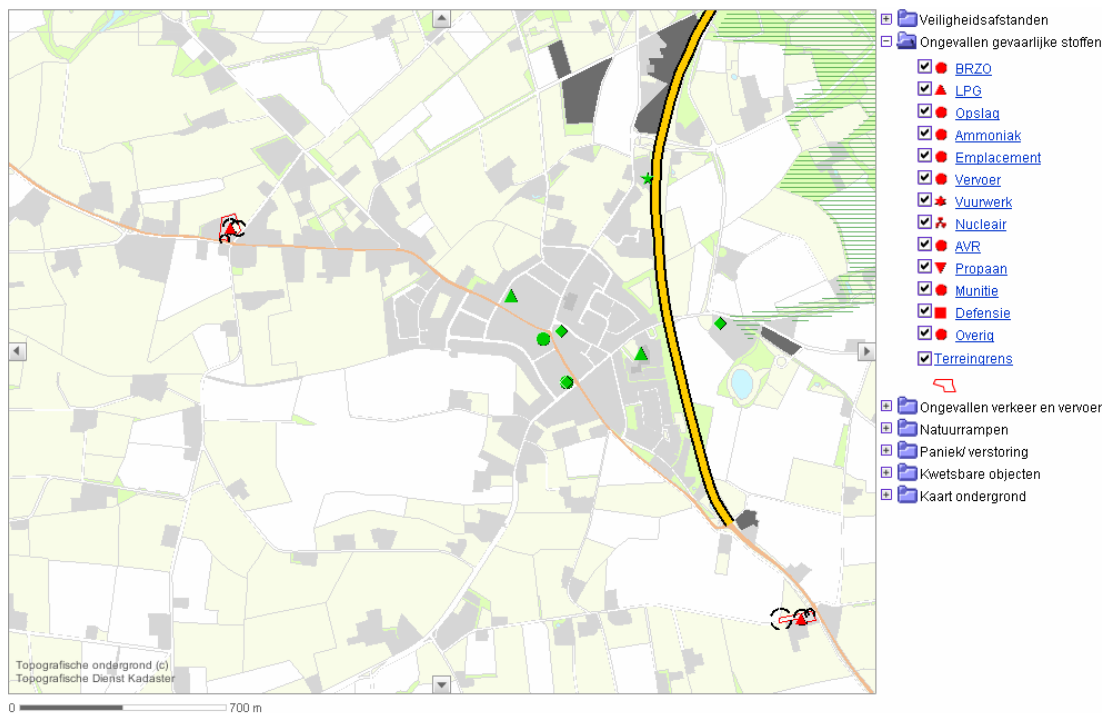
Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied kan het volgende worden opgemerkt.

Inrichtingen

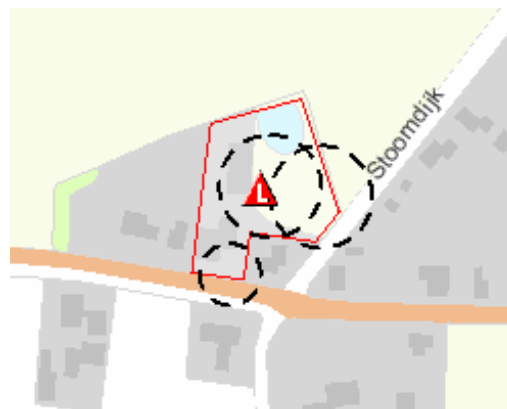
In het plangebied is volgens de risicokaart van de provincie Gelderland sprake van één object, die risico kan veroorzaken en derhalve van invloed is op dit bestemmingsplan. Het betreft het LPG station aan de Deventerweg (nr. 80).



Risicokaart

Bron: Provincie Gelderland

Op basis van deze gegevens, evenals de (ontwerp) revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer die recentelijk is opgesteld, blijkt dat zowel voor het vulpunt als het reservoir een risicocontour (10-6) van 25 meter geldt. De LPG-doorzet is immers minder dan 500 m³ per jaar. Voor de afleverzuil moet in dergelijk gevallen een afstand van 15 meter in acht worden genomen. Binnen deze afstanden mogen in principe geen kwetsbare objecten (zoals woningen) staan, zie bijgaande tabel.



Doorzet (m ³) per jaar	afstand (m) vanaf vulpunt	afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	afstand (m) vanaf afleverzuil
1000 - 1500 m ³	40	25	15
500 m ³ - 1000 m ³	35	25	15
< 500 m ³	25	25	15

Tabel: afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10-6 per jaar (voor bestaande situaties).

Aangezien het vulpunt en het reservoir achter op het terrein aanwezig zijn, is de afstand tot de aangrenzende woning (kwetsbaar object) groter dan 25 meter en wordt derhalve voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (10-6) per jaar.

Dit geldt niet voor de afleverzuil, aangezien die op circa 12 meter van de woning (Deventerweg 78) ligt. Omdat voorliggend bestemmingsplan het toe staat om gebouwen in de perceelsgrens te bouwen houdt dit in dat de afleverzuil verplaatst moet worden (voor 1 januari 2010) tot minimaal 15 meter afstand vanaf de perceelsgrenzen aan weerszijden van de inrichting.

In het kader van de revisievergunning is ook het groepsrisico berekend. Deze wordt niet overschreden.

Transport

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.

Aan de hand van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.

Buisleidingen

Op basis van gegevens van de Nederlandse Gasunie (Gebied Deventer) blijkt dat ten westen van de kern Laren, net buiten het plangebied, twee hoofdgastransportleidingen (diameter 48 inch) liggen.

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een aardgastransportleiding en nieuwe bebouwing. Deze staan in de circulaire "zonering rondom hogedruk aardgastransportleidingen" (1984.). Uitgangspunt van de regeling is dat het streven erop gericht dient te zijn om bestemmingen die voorzien in een

regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstand te houden.

Voor de betreffende leidingen bedraagt deze toetsingsafstand 120 meter. Daarnaast geldt er voor dergelijke leidingen een zogenaamde beschermingszone. Dit betekent dat er vanaf de leidingen aan weerszijden een minimale bebouwingsafstand geldt.

Aan de hand van tabel 4 van de circulaire moet voor leidingen nabij incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II (o.a. opslagloodsen, gebouwen) 5 meter in acht worden genomen.

De Gasunie, regio Deventer, heeft te kennen gegeven dat het Ministerie van VROM doende is het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire "zonering rondom hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. De maximale afstandseisen zijn afhankelijk van diameter, wanddikte en diepteligging. Als er werkzaamheden nabij de leiding uitgevoerd worden moet een kwantitatieve risico analyse (QRA) berekend worden.

Aangezien alleen de beschermingszones van de twee leidingen ten westen van de kern Laren planologisch vastgelegd moeten worden, en deze niet over het plangebied vallen, is er in het bestemmingsplan ook geen nadere bescherming opgenomen.

4.5 Bodem

Voor het plangebied is van belang dat wettelijk (via de bouwverordening) geregeld is dat eventuele nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Het vooraf uitvoeren van bodemonderzoek heeft geen zin. Met name niet omdat sprake is van een bestaande situatie.

4.6 Water

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Rijksbeleid

In het rijksbeleid zijn uitgangspunten verwoord ten aanzien van een betere en noodzakelijke afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening. Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning
3. Water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties
4. Water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het

hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied, zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het provinciale Waterhuishoudingsplan.

In dit plan is aan het water in diverse functies (deelgebieden) toegekend. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt voor een groot deel uit van '*functie V – stedelijk gebied*'. De functie stedelijk gebied heeft betrekking op de bebouwde kom. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- Het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- De ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- Het voorkomen van zettingen;
- Het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- Het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;

Daarnaast is het overige gebied aangewezen als '*functie I – landbouw*'.

In deze gebieden is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem onder andere gericht op:

- Een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast;
- Oppervlaktewaterpeilen die zijn afgestemd op het meest voorkomend landbouwkundige grondgebruik;
- Beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en beschikbaarheid voor beregening;
- De beschikbaarheid van grondwater voor beregening;
- Inrichting en beheer gericht op verspreid liggende natuurelementen en slootvegetaties.

Regionale plannen waterbeheerders

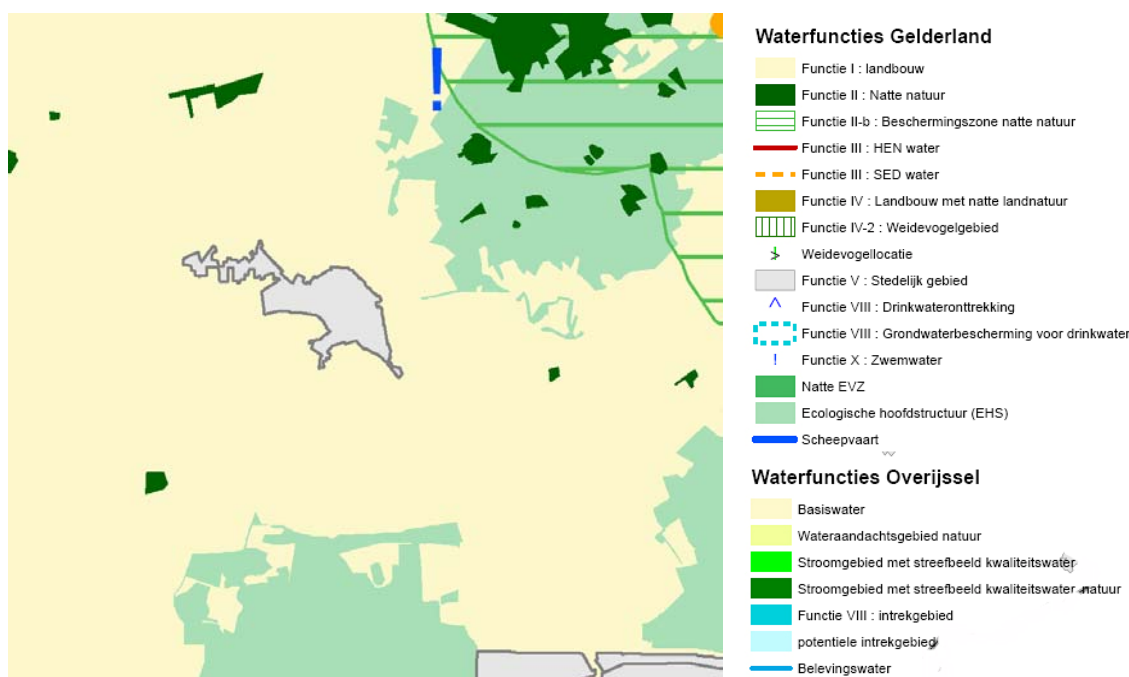
Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc) zouden niet mogen leiden tot grote

financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

Ook heeft het waterschap Rijn en IJssel een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2007-2010, december 2006). Dit plan bevat het beleid op



Waterfuncties in en rondom het plangebied

Bron: Waterbeheerplan 2007-2010, Waterschap Rijn en IJssel

hoofdpijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. *Schoon water*: Werken aan het bereiken en in stand houden van een goede kwaliteit van het oppervlaktewater;
2. *Levend water*: Het bereiken en in stand houden van een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen;
3. *Functioneel water*: Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer;

4. *Uitvoering*; Het realiseren van een effectieve en efficiënte uitvoering van het beleid.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

In bestemmingsplan, dat in hoofdzaak het gebruik van de bestaande gronden en bouwwerken vastlegt, zal slechts sprake zijn van een vermeerdering van het oppervlak verharding in het nieuwbouwgebied Laren III. Zoals reeds genoemd is hiervoor recentelijk een (ontwerp) bestemmingsplan opgesteld. Aangezien verschillende wateraspecten in dit gebied van belang zijn worden de belangrijkste uitgangspunten en ruimtelijke keuzes ten aanzien van de waterhuishouding nogmaals uiteengezet.

Laren III (bron: Bestemmingsplan Laren III (ontwerp), 1 december 2006).
Er is onder andere veelvuldig overleg gevoerd met het Waterschap Rijn en



IJssel en IM-RO, namens de Centrale Stuurgroep waarin de toekomstige bewoners zijn verenigd.

Ondergronds

1. Conform het vigerende beleid worden regenwater en afvalwater gescheiden ingezameld. Hiervoor worden gescheiden ondergrondse inzamel- en transportsystemen aangelegd. Afvalwater wordt afgevoerd naar het gemaal aan 't Have. Regenwater dat afkomstig is van daken wordt rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater. De Oude Molenbeek wordt ingericht als zaksloot om slib dat van wegen afstroomt af te vangen;
2. In Laren III ligt een persleiding van het waterschap, diagonaal over een toekomstige kavel heen. Om de bereikbaarheid van de persleiding in de toekomst te garanderen en eventuele overlast te minimaliseren, wordt deze zodanig omgelegd dat hij tussen twee kavels in komt te liggen. In de bijgaande figuur is deze omlegging weergegeven;
3. In Laren III wordt geen drainage aangelegd, waardoor grondwater niet versneld wordt afgevoerd. Om voldoende ontwatering te krijgen, wordt het vloerpeil voor woningen aangelegd op NAP + 11,30 m en het wegpeil op NAP +11,10 m.



Bovengronds

1. Circa 30 % van het bruto oppervlak van Laren III wordt verhard. Van neerslagintensiteiten die gemiddeld eens in de 10 jaar voorkomen wordt conform het beleid van Waterschap Rijn en IJssel maximaal 1,4 I/(s.ha) via watergangen afgevoerd uit Laren III, de rest wordt in het gebied geborgen. Voor berging en afvoer van overtollig regenwater wordt de Oude Molenbeek gebruikt en wordt een nieuwe A-watergang aangelegd aan de zuidgrens van Laren III. Beide watergangen lozen ten westen van het gebied op de Molenbeek. Het huidige ruimtebeslag van de Oude Molenbeek, inclusief het onderhoudspad, blijft gehandhaafd. De Oude Molenbeek wordt, behalve voor het bergen van regenwater, bestemd voor het filteren van het afstromende regenwater van wegen. De Oude Molenbeek wordt daarom ingericht als zaksloot. Voor de nieuwe A-watergang langs de zuidgrens geldt de volgende dimensionering:
Op de Oude Molenbeek wordt meer water geloosd dan in de huidige situatie. Hierdoor zal zich een ander evenwicht ontwikkelen. Omdat de wateraanvoer toeneemt en de kwaliteit van het afstromende regenwater goed is, wordt een positief effect verwacht op de waterkwaliteit.
2. In de watergangen wordt een stuwpeil gehanteerd van NAP + 9,50 m. Bij een neerslagintensiteit die gemiddeld eens in de tien jaar voorkomt, treedt in de watergangen een peilstijging op van circa 0,3 m. Bij een neerslagintensiteit die gemiddeld eens in de honderd jaar voorkomt, treedt in de watergangen een peilstijging op van circa 0,4 m. Er treedt dan geen inundatie op.

Om voor het watersysteem geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie te veroorzaken, moet ten behoeve van Laren III een bergingsruimte worden gecreëerd van circa 400 m³. Deze wordt op de volgende wijze gerealiseerd:

- Er wordt een nieuwe A-watergang gegraven;
- Deze wordt met een stuw met doorlaat aangesloten op de Molenbeek;
- In de Oude Molenbeek wordt een dam aangelegd met overlaat.

De Oude Molenbeek ontvangt in de huidige situatie regenwater vanuit een gescheiden stelsel dat ten noorden van Laren III ligt. Dit regenwater wordt niet geborgen, maar direct afgevoerd. Door het plaatsen van een dam met overlaat zal dit regenwater echter worden tegengehouden. Daarnaast wordt momenteel de Zutphenseweg heringericht. Hierbij wordt een IT-riolering

aangelegd met een overstort op de Oude Molenbeek. Dit houdt voor het Laren III het volgende in:

- De bergingsruimte in de Oude Molenbeek en de nieuwe A-watgang wordt deels ook benut voor het bergen van regenwater uit de genoemde gebieden;
- Hierdoor treedt voor neerslagintensiteiten die gemiddeld minder dan eens in de tien jaar voorkomen een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie.

Overzicht relevante waterhuishoudkundige aspecten in het dorp Laren

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. Aan de hand van de wateratlas (kaart 'watersysteem-geologie-maaiveldhoogte') van de provincie Gelderland blijkt dat de gemiddelde maaiveldhoogte in de kern Laren overwegend tussen ca. 10,0- 12,0 m +NAP ligt. Uit de wateratlas (kaart 'watersysteem-geohydrologie-grondwatertrappen') blijkt verder dat er in het plangebied voornamelijk gronden met een grondwatertrap VII voorkomen. Een grondwatertrap VII houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper dan 0,8 m-mv ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 1,6 m-mv ligt.
Riolering	Ja	In de huidige situatie vindt de afvoer van het hemelwater op verhard oppervlak plaats via het bestaande gemengde rioolstelsel. Voorkomen dient echter te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren). Een milieuvriendelijk verbeterd gescheiden systeem(grijs water versus regenwater) bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt. Dit betekent dat het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van verharding, geheel of gedeeltelijk op het oppervlaktewater wordt geloosd en er daarom eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen zink, koper of lood)
Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Overlast grondwater	Nee	In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	In de het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, de (Oude) Molenbeek.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied ligt niet in of nabij een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Verdroging/Kwel	Ja	In de wateratlas van de provincie Gelderland is het hele plangebied voor infiltratie aangewezen. Door de relatief lage grondwaterstand is er mogelijk sprake van verdroging.
Natte natuur	Ja	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden (HEN) of Specifiek Ecologische Doelstellingen (SED) zijn toegekend. Ook ligt het plangebied niet nabij HEN en/of SED wateren. Wel wordt een natuurvriendelijke inrichting van de Molenbeek voorgestaan.
Inrichting en Beheer	Ja	De Molenbeek is in onderhoud/beheer bij het waterschap. Rekening moet worden gehouden met het effectief onderhoud plegen van de watgang. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

4.8 Flora en faunawet

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet (1 juli 2002) is een basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten wettelijk vastgelegd.

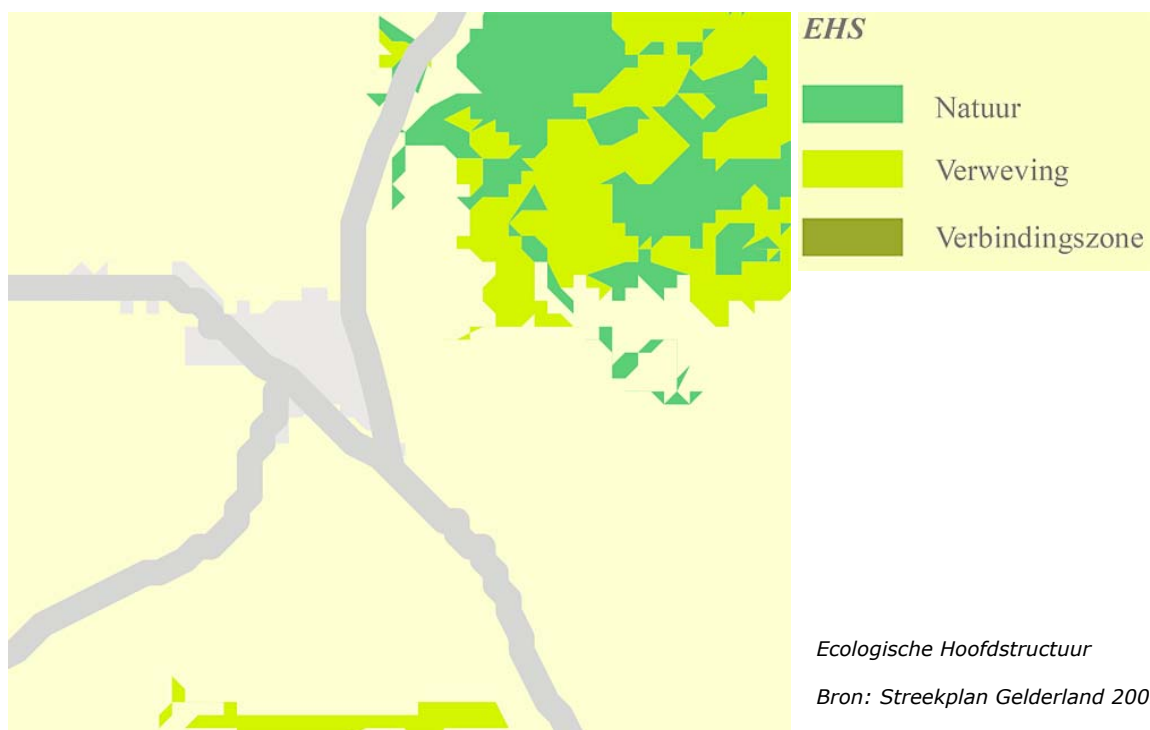
De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten en hun rust- of verblijfplaatsen kunnen schaden en vernietigen een ontheffing dient te worden aangevraagd.

De Flora- en Faunawet hoeven slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit verband geldt dat Gedeputeerde Staten voor de goedkeuring van een bestemmingsplan moeten kunnen beoordelen of het waarschijnlijk is of ontheffing nodig is en of deze kan worden verleend. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen.

Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Flora en fauna in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan gaat uit van de bestaande bebouwing van de kern, uitgezonderd de zone aan de zuidoostzijde van Laren waar nieuwbouw zal worden gerealiseerd (Laren III). Deze strook ligt niet binnen of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is vastgelegd in een recent opgesteld (ontwerp) bestemmingsplan dat als ruimtelijke onderbouwing dient voor een vrijstellingsprocedure (ex artikel 19, lid 2 WRO). Hierin is ook de flora en fauna is onderzocht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat aan de hand van een uitgevoerde natuurtoets wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op de flora en fauna zijn te verwachten en dat een ontheffing van de Flora- en faunawet niet aangevraagd hoeft te worden.



4.9 Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta heeft het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op dit moment een wetsvoorstel in voorbereiding (Wet op de archeologische monumentenzorg TK 2003-2004, 29 259). Daarin is voorgesteld om ook voor kleine bodemverstoringen vroegtijdig archeologisch onderzoek verplicht te stellen. De kosten van onderzoek en een mogelijk uit te voeren opgraving komen volgens het wetsvoorstel voor rekening van de veroorzaker van de bodemverstoring. Slechts bij excessieve kosten kan daarop een uitzondering worden gemaakt.

Archeologie in plangebied

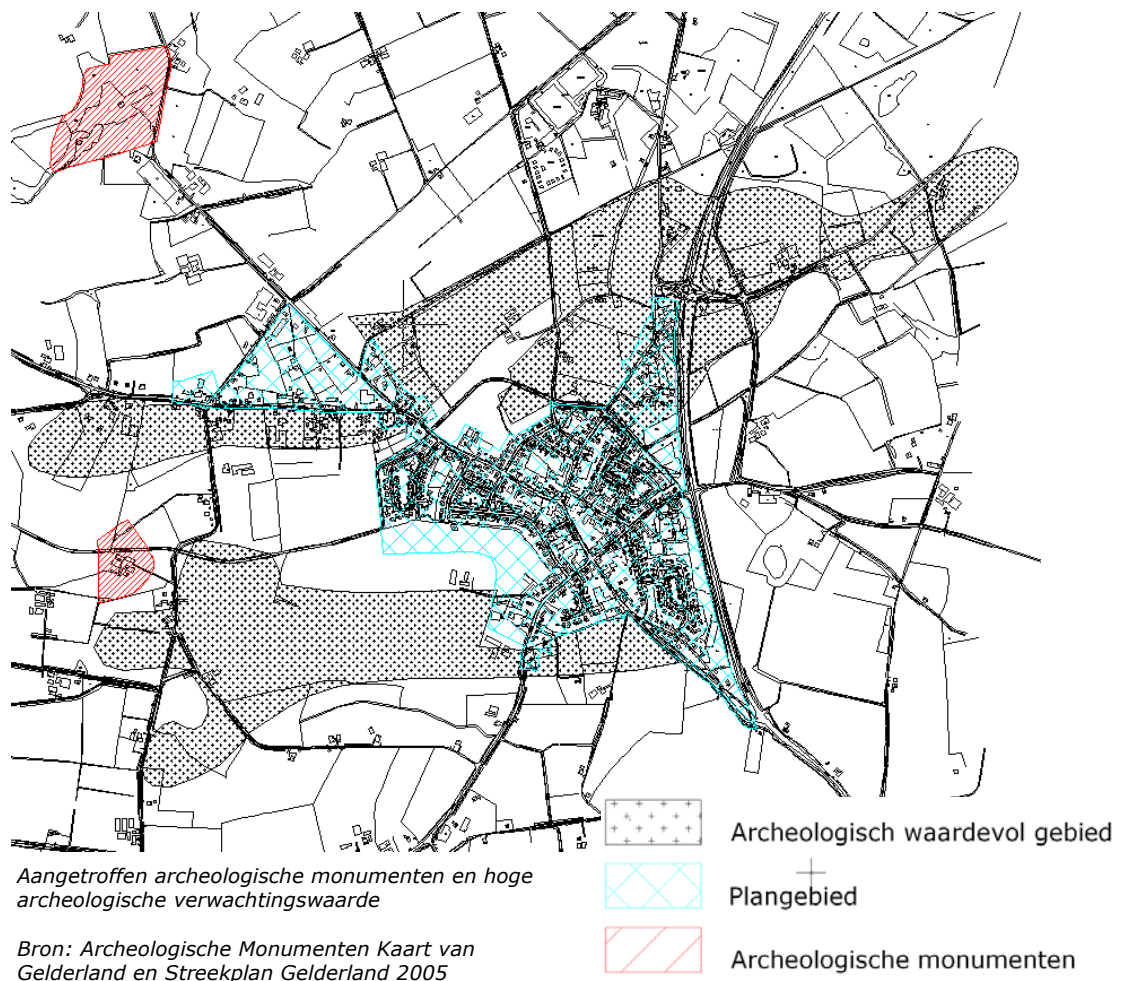
In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Globaal bureau onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht.

Aan de hand van deze 'Archeologische Monumenten Kaart van Gelderland' kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen archeologische monumenten bekend zijn.

Wel zijn er op de provinciale 'Archeologische verwachtingskaart' een aantal gebieden aangewezen waar de archeologische verwachtingswaarde hoog is. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze gebieden op de plankaart met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" aangewezen. Ter bescherming van de daar mogelijk aanwezige archeologische waarden, zijn uitbreidingen en/of nieuwbouw van meer dan 100 m², ter plaatse alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan 'Laren Holterweg' een historisch onderzoek en een inventariserend veldonderzoek (visuele inspectie en booronderzoek uitgevoerd door Synthegra Archeologie b.v. te Zelhem, november 2003) is opgesteld. Geconcludeerd werd dat het zuidelijke gedeelte van het toenmalige plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, aangezien de gronden zijn gelegen op beekeerdgrond en het veld- en booronderzoek geen archeologische vondsten of indicatoren hebben opgeleverd. Omdat er geen onderzoek kon plaatsvinden op het middengedeelte met de bestaande woningen en de bedrijven en gronden ten noorden daarvan, kon geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van archeologische waarden op die locaties. Dit betekent dat de het gebied met een archeologische verwachtingswaarde verkleind is ten opzichte van de provinciale 'Archeologische verwachtingskaart'



5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten voorgestane inrichting en functies

Het bestemmingsplan Kern Laren 2008 is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De bestaande situatie is bestemd volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

De beoogde ontwikkeling van Laren III in het westen van het dorp is daarop een uitzondering. Voor de ontwikkeling van Laren III is een (ontwerp) bestemmingsplan opgesteld ter onderbouwing van een vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 lid 2 WRO). Deze procedure is inmiddels afgerond. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten worden volledigheidshalve wel in dit hoofdstuk (paragraaf 5.3) beschreven.

Vergeleken met het voorgaande bestemmingsplan voor het dorpscentrum is het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' minder globaal. Het voorgaande bestemmingsplan Laren 1988 dateert namelijk nog uit een periode van economische laagconjunctuur. In die periode waren globale bestemmingsplannen heel gebruikelijk. Daarmee werd beoogd de economische ontwikkelingen zoveel mogelijk te stimuleren en daarvoor geen onnodige planologische belemmeringen op te werpen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is die situatie volledig veranderd. Op dit moment is er al enige tijd sprake van een economische hoogconjunctuur. In dit bestemmingsplan komen daardoor ook andere aspecten, zoals het behoud van het dorpse karakter, wat meer aan bod. De globale bouwvlakken in het centrum zijn vervangen door veel gedetailleerdere bouwvlakken. Dat heeft vooral geresulteerd in strengere voorschriften ten aanzien van de situering van de bebouwing. Die is niet langer vrij gelaten maar is afgewogen tegen andere belangen.

5.2 Functies en bestemming

Zoals gezegd is de bestaande situatie bestemd. De concentratie van voorzieningen langs een deel van de Deventerweg, Dorpsstraat, Rengersweg en Holterweg heeft de bestemming 'Centrum' gekregen. Daarbinnen is detailhandel, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en lichte horeca toegestaan. Met deze bestemming is beoogd om deze voorzieningen ook in het centrum van het dorp te concentreren. Middelzware horeca, zoals zalenverhuur bij Langenbaergh en Stegeman, is middels de aanduiding '(h2)' op de kaart aangeduid. Omdat bij de Witkamp naast zalenverhuur ook een discotheek aanwezig is, wordt deze middels de aanduiding '(h3)' zware horeca aangeduid.

Om te voorkomen dat de voorzieningen binnen de centrumbestemming worden verdrongen door appartementengebouwen is wonen in beginsel alleen op de verdieping toegestaan. Wel hebben de bestaande woningen in het centrum een positieve bestemming gekregen. Deze zijn met een aanduiding '(w) wonen' op de plankaart weergegeven.

Buiten het centrum van het dorp hebben de bestaande woningen allemaal een woonbestemming gekregen. De bestaande winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen buiten het centrum hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. De bestaande bedrijven zijn op perceelniveau bestemd voor bedrijf.

Voor het gebied tussen de Holterweg, de provinciale weg en ten noorden van de Laarkamp is het beleid gericht op de ontwikkeling van een omgeving waar werken en wonen worden gecombineerd. Het gebied heeft daartoe de gebiedsgerichte (en wat meer ontwikkelingsgerichte) bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. Daarbinnen kan nog met de verkaveling worden geschoven.

Ook in het gebied tussen de Deventerweg, Ooldselaan en Stoomdijk is de nodige bedrijvigheid aanwezig. Maar voor dit gebied is het beleid niet gericht op de ontwikkeling van een bedrijventerrein, maar op het behoud van het aanwezige en karakteristieke kleinschalige landschap ter plaatse. Daartoe hebben alle bestaande functies een passende bestemming gekregen: wonen, groen en bedrijf, waarbij de uitbreidingswensen voor de bestaande bedrijven deels zijn gehonoreerd. De bestaande stukjes weiland hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen en ook het resterende groen heeft zoveel mogelijk een groenbestemming gekregen om te voorkomen dat het in de toekomst wordt bebouwd.

Het bestaande agrarische bedrijf aan de Deventerweg 30 is buiten het plangebied gelaten. Weliswaar sluit de bebouwing aan op de woonbebouwing van de kern Laren, maar de bedrijfsbebouwing en het bouwkwavel zijn zo agrarisch van karakter dat ze bij het buitengebied zijn ondergebracht. Bovendien is er voor gekozen om het agrarische bedrijf in één bestemmingsplan onder te brengen en niet te verdelen over twee plannen (kern en buitengebied).

5.3 Uitgangspunten ontwikkeling Laren III

De ontwikkeling van Laren III is gebaseerd op de uitgangspunten van het zogenaamde 'Particulier Opdrachtgeverschap'. Dit betekent dat (toekomstige) bewoners zoveel mogelijk zelf invulling geven aan hun woonsituatie. In dit kader zijn verschillende stuurgroepen opgericht die samen het plan hebben vormgegeven. De belangrijkste uitgangspunten en ontwerp-opgaven worden in deze paragraaf uiteengezet. Zoals reeds genoemd is voor de ontwikkeling van Laren III een (ontwerp) 'Bestemmingsplan Laren III' opgesteld (1 december 2006) die dient als ruimtelijke onderbouwing voor een vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 lid 2 WRO). Deze procedure is inmiddels afgerond. Voor een volledige beschrijving van de toekomstige ontwikkeling van Laren III wordt verwezen naar het bovengenoemde (ontwerp) bestemmingsplan.

Het woningbouwprogramma

Het gebied Laren III heeft een oppervlakte van ruim 5 hectare, waarin een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Het plan omvat zowel huur- als koopwoningen, zowel appartementen als rijwoningen, 2-

onder-1 kap- en vrijstaande woningen. De te realiseren woningtypen en de verhouding tussen koop en huur zijn weergegeven in bijgaande tabel.

Woningtype	aantal huur	aantal koop	Totaal aantal
appartementen	6	0	6
rijwoningen	4	28	32
2-onder-1 kap	0	20	20
vrijstaand	0	33	33
Totaal	10	81	91

Tabel woningtypen Laren III

(Bron: (ontwerp) bestemmingsplan Laren III, 1 december 2006)

Tevens zal in het plangebied een huisartsenpraktijk en apotheek (AHOED) gebouwd worden. Deze AHOED heeft een vloeroppervlak van ongeveer 450 m² nodig. De AHOED en de appartementen zullen in hetzelfde gebouw gevestigd worden, waarbij de AHOED op de begane grond een plek krijgt en de appartementen op een bouwlaag daarboven.

Stedenbouwkundige opbouw

De ruggengraat van het ontwerp is de laan die door Laren III loopt. De laan is breed opgezet en wordt begeleid door bomen. De laan eindigt aan beide kanten in een doodlopend hofje. Ook in de zuidoosthoek van het plan wordt een hofje gecreëerd.

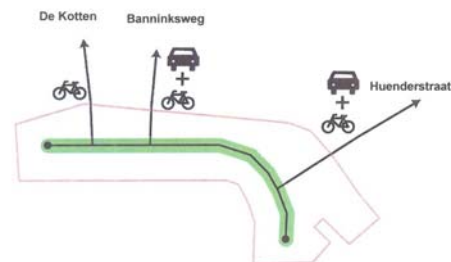
Het gebied wordt ontsloten via de Kotten, de Banninksweg en de Huenderstraat. De entrees worden geaccentueerd door groengebieden. Aan de oost- en westzijde zorgen rijwoningen voor een begeleiding van het groen. Daarnaast zorgen 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen voor een begeleiding van de centrale laan en de hofjes.

De AHOED, met daarboven appartementen, wordt als vrijstaand element in het groengebied bij de entree vanaf de Huenderstraat gerealiseerd.

Alle woningen worden gebouwd in één of twee bouwlagen met kap. De AHOED met appartementen bestaat uit drie bouwlagen, waarbij de bovenste en derde bouwlaag onder de kap dient plaats te vinden.

Ontsluiting en parkeren

De laan wordt ontsloten via de Kotten, de Banninksweg en de Huenderstraat (zie bijgaande figuur). De ontsluiting via de Huenderstraat en de Banninksweg is voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer toegankelijk. De ontsluiting via de Kotten is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. Op alle wegen in het gebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.



Parkeren in het plangebied geschiedt bij de vrijstaande en bij de 2-onder-1-kapwoningen op eigen terrein. Per kavel zijn twee opstelplaatsen voor auto's aanwezig.

Bezoekers aan het plangebied kunnen in de laan op de rijbaan parkeren. De bewoners en bezoekers van de rijenwoningen en de appartementen parkeren in parkeervakken in de openbare ruimte. Parkeren voor de AHOED zal geschieden op eigen terrein.

In bijgaande tabel is het aantal te realiseren parkeerplaatsen in Laren III uiteengezet.

Parkeernormen voor Laren III		
	Openbare ruimte	Op eigen kavel
Rijwoningen	1,5 pp/woning	0 pp/woning
2-onder-1 kap woningen	0,3 pp/woning	2 pp/woning
Vrijstaande woningen	0,3 pp/woning	2 pp/woning
Appartementen	1,5 pp/woning	0 pp/woning
AHOED	n.v.t.	15 pp (auto) 13 pp (fiets)
pp = parkeerplaats		

Tabel parkeernormen Laren III

(Bron: (ontwerp) bestemmingsplan Laren III, 1 december 2006)

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP 2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP 2006, en zal in zijn geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 juli 2009 verplicht worden.

De basis wordt gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de nieuwe Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriele regeling als Uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 juli 2009 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Kern Laren 2008" zoveel mogelijk conform de landelijk standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 juli 2009.

Samengevat zijn de volgende data van belang:

- 1 juli 2008 wordt de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting) van kracht;
- 1 juli 2008 standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) van kracht;
- 1 juli 2009 worden de digitale verplichtingen van kracht.

6.2 Analoge plankaart

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (artikel 10/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Kern Laren 2008" is in hoofdzaak een consoliderend beheersplan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken.

Alleen voor het gebied langs de Holterweg met bedrijven en bedrijfswoningen en de beoogde nieuwe woningbouw langs de zuidwestrand, is een wat meer ontwikkelingsgerichte bestemmingsregeling gebruikt, met ruimere bouwvlakken waarbinnen nog geschoven kan worden.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de voorschriften is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/aan- en uitbouwen).

Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'W' voor wonen) en aanduidingen (bijv. '(h≤2)' voor horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2) staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak. Met een zogenaamde 'zaaglijn' is aangegeven voor welk vlak de aanduiding geldt. De aanduiding die de maximale goothoogte van bouwwerken aangeeft staat in het bouwvlak.

6.3 Voorschriften

Zoals gezegd is voor de voorschriften de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Het SVBP zal in 2009 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge plankaart en voorschriften zijn ingericht volgens het SVBP 2008.

Dat geldt niet voor de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 van de voorschriften. Zo is nog sprake van algemene vrijstellingsbepalingen ex artikel 15 Wro in plaats van algemene ontheffingsregels ex artikel 3.6 Wro. Het ontwerp van dit bestemmingsplan gaat namelijk vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ter inzage. Dat betekent dat het bestemmingsplan nog volgens het oude recht moet worden vastgesteld en dat daarop het oude recht van toepassing is.

In de voorschriften is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende bepalingen (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotbepalingen. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsbepalingen (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwbeperkingen (met eventuele vrijstellingen) en in het derde lid de gebruiksbeperkingen (met eventuele vrijstellingen).

6.4 Dorpse karakter en woonfunctie op de begane grond

In het ontwerp van dit bestemmingsplan waren nog een aantal beeldbepalende locaties in het dorp aangewezen waar de begane grond moest worden gereserveerd voor commerciële functies, en er alleen op de verdiepingen kon worden gewoond (locaties Langenbaergh, de bakkerij, Witkamp, voormalige fabrieksgebouw, supermarkt, Stegeman, Welkoop). Deze regeling was bedoeld om het dorpse karakter van Laren te beschermen en te voorkomen dat de commerciële functies op deze locaties zouden verdwijnen en daarvoor in de plaats appartementengebouwen zouden verrijzen.

Tegen die regeling zijn echter een groot aantal zienswijzen ingebracht. Volgens het geldende bestemmingsplan kon hier ook op de begane grond worden gewoond en die bouw- en gebruiksmogelijkheden wilde men graag behouden. Aan deze zienswijzen is tegemoet gekomen omdat het gemeentebestuur een dergelijke ingrijpende wijziging niet van de ene op de andere dag wil doorvoeren.

Toch kan de regeling een bruikbaar hulpmiddel zijn bij de bescherming van het dorpse karakter van Laren. Daarom krijgt iedereen gedurende de looptijd van dit nieuwe bestemmingsplan nog de gelegenheid om daarvan gebruik te maken, maar bij de volgende herziening over 10 jaar zal deze regeling wel worden doorgevoerd. Dat betekent dat een ieder nog gedurende 10 jaar de gelegenheid krijgt om zijn rechten aan te wenden. Doet hij of zij dat niet dan is er over 10 jaar geen grond meer om planschade te claimen vanwege het wegnemen van bouw- en gebruiksmogelijkheden. Iedereen heeft dan lang genoeg de tijd gehad om zijn rechten te verzilveren, en voor het wegnemen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn gerechtvaardigde redenen (de bescherming van het dorpse karakter).

6.5 Laten vallen begrippen bijgebouwen/aan- en uitbouwen

Zo is in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening een nieuwe definitie van hoofdgebouw opgenomen, die afwijkt van de huidige definitie van hoofdgebouwen (artikel 1.1.1. van het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening). Een definitie voor bijgebouw is in het nieuwe Besluit niet opgenomen en ook in de nieuwe kruimelontheffingen (vroegere 19, lid 3 Wro en 20 Bro) komt het begrip bijgebouw niet langer voor. Het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is op dit moment nog een ontwerp, maar zal naar verwachting in juli 2008 in werking treden.

Dat is aanleiding geweest om de huidige systematiek van de bouwbepalingen niet langer op te hangen aan de definiëring als hoofdgebouw of als bijgebouw/aan- en uitbouw, maar te koppelen aan het aangewezen bouwvlak of het gebied buiten het bouwvlak.

In deze voorschriften worden de bouwmogelijkheden voor gebouwen dan ook zoveel mogelijk gekoppeld aan de zichtbare vlakken: "binnen het bouwvlak" of "buiten het bouwvlak".

Voor een goede ruimtelijke ordening is namelijk vooral de toelaatbare functie(s) en de toelaatbare bouwmassa van belang. De toelaatbare functies worden geregeld door een bestemming aan te wijzen en daarvoor in de voorschriften een bestemmingsomschrijving op te nemen (bijvoorbeeld Wonen). De toelaatbare bouwmassa wordt geregeld door voor de hoofdmassa een bouwvlak aan te wijzen en buiten dat bouwvlak slechts een beperkte bouwmassa (in hoogte en oppervlakte) toe te staan.

Die nieuwe regeling ziet er in grote lijnen als volgt uit. Zoals gezegd zijn bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt.

Voor de hoofdmassa op het perceel is het bouwvlak aangewezen. In de bouwbepalingen is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de op de plankaart aangeduide goot- en bouwhoogte. In de regel is binnen het bouwvlak hogere bebouwing toelaatbaar dan daarbuiten.

Buiten het bouwvlak is slechts een beperkte bouwmassa toegestaan. Zo is bij woningen per bouwperceel maximaal 75 m² gebouwen buiten het bouwvlak toelaatbaar. De goothoogte daarvan mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte van een kap maximaal 5 meter.

Om te voorkomen dat er op de perceelsgrens met de burens tot 5 meter hoog wordt gebouwd is voorgescreven dat op minder dan 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen alleen met vrijstelling een kap mag worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het dak vanaf de perceelsgrens schuin omhoog loopt en de nokhoogte van 5 meter ten minste 2 meter uit die perceelsgrens is gesitueerd.

Voor de andere bestemmingen is geregeld dat per bouwperceel maximaal 30% van deze gronden buiten het bouwvlak, mag worden bebouwd. De bouwhoogte van deze gebouwen buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen.

Gebruik gebouwen buiten het bouwvlak:

Buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid of een zelfstandige bestemmingsfunctie. Deze gebouwen mogen wel worden gebruikt voor het meerdere woongenot of het meerdere genot van de in het bouwvlak gevestigde functie, en voor berging en stalling.

Tuin en gevellijn:

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de gebouwen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, is een tuinbestemming dan wel een gevellijn gebruikt. De tuinbestemming is gehanteerd in combinatie met de woonbestemming en de bestemming Centrum aan de Dorpsstraat. Voor de overige bestemmingen is een gevellijn aangeduid. In de tuin en voor de gevellijn zijn geen gebouwen toegestaan.

6.6 Afstemming met andere regelgeving

Monumenten:

Op de plankaart zijn de bestaande monumenten in de verklaringen opgenomen. Bouwplannen voor monumenten, worden naast de relevante bepalingen van dit bestemmingsplan, getoetst aan het bepaalde bij of krachtens de Monumentenwet 1988.

Welstandsnota:

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
 - omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
 - omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:
- aan- en/of uitbouwen;
 - bijgebouwen en overkappingen;
 - dakkapellen;
 - gevelwijzigingen;
 - erfafscheidingen;
 - reclame.

6.7 Ongewenste kamerverhuur

In de begripsomschrijvingen is een definitie voor huishouden en zelfstandige woonruimte toegevoegd. In de definitie van woning is namelijk geregeld dat deze bestemd is voor de huisvesting van één huishouden en in de gebruiksbepalingen is voorgescreven dat het niet is toegestaan om een woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden. Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat woonruimte gebruikt wordt voor kamerverhuur/pensionverhuur waarbij de intensiteit van het gebruik zodanig toeneemt dat er, afgezien van (brand)veiligheid en leefbaarheid, te weinig ruimte beschikbaar is voor een goede inpassing van deze functie. De regeling is niet bedoeld om de tijdelijke kamerverhuur in het kader van bijvoorbeeld een bed&breakfast onmogelijk te maken. Daartoe zijn hierna een aantal handhavingscriteria opgenomen. Bij de handhaving van de kamergewijze verhuur ontstaat namelijk regelmatig discussie over de vraag of aan de definitie van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden wordt voldaan. In de praktijk wordt een aantal criteria gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden:

- Er dient een band te bestaan tussen de bewoners die enkel de wil om gezamenlijk te wonen te boven gaat. Daarnaast dient de intentie te bestaan om langdurig samen te blijven wonen (geen van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning);
- Er moet sprake zijn van wederzijdse zorg;
- De bewoners dienen te beschikken over een gemeenschappelijke rekening, waarvan de gemeenschappelijke kosten betaald worden;
- De woning dient door de verhuurder te worden verhuurd middels één huurcontract, waarin de namen van alle huurders zijn vermeld;

- Indien vereist beschikken de bewoners over een Huisvestingsvergunning;
- Alle bewoners staan ingeschreven in het GBA;
- De ruimtes in de woning moeten van dien aard zijn, dat ze niet zelfstandig bewoond worden. Alle ruimten zijn gemeenschappelijk (dus niet met sloten afsluitbaar, niet allemaal een eigen kooktoestel en koelkast ed. en in de woning dient een gezamenlijke woonkamer aanwezig te zijn die niet in gebruik is als slaapkamer);
- De woning is aan te merken als een zelfstandige woonruimte in de zin van de Huisvestingswet.

6.8 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1.1 en 1.2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 2.1 Agrarisch met waarden:

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden in het gebiedje Deventerweg, Ooldselaan en Stoomdijk. Om te voorkomen dat dit gebied geheel wordt volgebouwd en het kleinschalige karakter (met kleine weilanden) verloren gaat, hebben deze weilanden niet alleen een agrarische bestemming gekregen maar is het beleid voor dit gebied mede gericht op het behoud van de landschappelijke waarde van het kleinschalige landschap.

Artikel 2.2 Bedrijf:

Toelaatbaar zijn enkel bedrijfstypen die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst maakt deel uit van de voorschriften en is als bijlage achter de voorschriften opgenomen. Voor de lijst is gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2007). De gebruikte lijst is afgestemd op de Kern Laren. Verder zijn zaken als horeca, groothandel, onderwijs, cultuur, sport en recreatie e.d. uit de lijst geschrapt omdat daarvoor afzonderlijke bestemmingen dan wel aanduidingen worden gebruikt. De bestemming Bedrijf is gebruikt voor de bestaande bedrijven in het gebied tussen de Deventerweg, de Stoomweg en de Ooldselaan. Omdat de kleinschaligheid in dit gebied een belangrijke waarde is, hebben de bestaande bedrijven zowel binnen als buiten het bouwvlak nog enige uitbreidingsmogelijkheden gekregen.

In deze bestemming is ook het lpg-tankstation aan de Deventerweg opgenomen. De afleverzuil voor lpg staat te dicht op de naastgelegen woning en moet daarom worden verplaatst. Daartoe is in de voorschriften opgenomen dat deze afleverzuil op ten minste 15 meter van de perceelsgrenzen moet worden gesitueerd.

Artikel 2.3 Bedrijventerrein:

Deze bestemming is gebruikt voor het gebiedje tussen de Holterweg en de provincialeweg (N332) waar nieuwe bedrijvigheid wordt voorzien. Een deel van deze locatie is reeds ingevuld. Omdat de verkaveling (van een deel) van het gebied nog niet bekend is, is een ruim bouwvlak gelegd. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak worden opgericht. De bedrijfskavels (of bouwpercelen) mogen niet groter zijn dan 2.500 m², en per bouwperceel (bedrijfskavel) mag hooguit de helft worden volgebouwd.

Binnen dit gemengde gebied (werken en wonen) is lichte bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 zonder meer toelaatbaar.

Verder heeft ook het bestaande (en zwaardere) metaalbewerkingsbedrijf een positieve bestemming gekregen en is op de plankaart aangeduid. Elders binnen deze bestemming zijn zwaardere bedrijven niet toelaatbaar.

Verder komen binnen deze bestemming twee bestaande detailhandelbedrijven voor, één in auto's en motorfietsen en één in dier- en veevoerders. Deze hebben een positieve bestemming gekregen en zijn op de plankaart aangeduid. Elders binnen deze bestemming is geen detailhandel toelaatbaar.

Artikel 2.4 Centrum:

Deze bestemming is gebruikt om de concentratie van winkels en voorzieningen in het fysieke/geografische centrum van Laren te behouden en waar mogelijk nog wat uit te breiden (detailhandel, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en lichte horeca).

Binnen de centrumbestemming zijn alle passende functies vrij uitwisselbaar.

De onderlinge uitwisselbaarheid van de centrumfuncties is niet gereguleerd om geen onnodige belemmeringen op te werpen voor bedrijfsvestigingen.

Waar een winkel zit kan een koffielunchroom (lichte horeca) komen of een reisbureau (en vice versa).

Voor de zwaardere functies gaat dat niet op. Middelzware en zware horeca, zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende lijst van horeca-activiteiten, zijn alleen toegestaan waar dit op de kaart middels de aanduiding '(h≤2)' en '(h≤3)' is aangeduid. Ter plaatse mogen de bestaande bedrijven worden voortgezet en desgewenst worden vervangen door andere middelzware dan wel zware horeca. Elders zijn deze zwaardere horecavormen niet toegestaan.

Ter bescherming van de privacy op aangrenzende percelen zijn zelfstandige appartementen niet toegestaan in de kap van een gebouw. Bij een woonkamer met balkon in de kap zou er te veel zicht op de tuin en woning van de buren zijn. Slaapkamers of badkamers van de onderliggende woning zijn wel toegestaan in de kap omdat deze veel minder intensief worden gebruikt.

Om te voorkomen dat de bestaande voorzieningen en grondgebonden woningen worden opgesplitst in kleine appartementjes is voorgeschreven dat de woningen ten minste 300 m³ groot moeten zijn.

De hoofdmassa van de gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Maar ook buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan. Buiten het bouwvlak mag 30% van de gronden worden bebouwd. Omdat ruime bouwvlakken zijn gehanteerd (met meer hoofdgebouwen) is dat percentage gekoppeld aan het individuele bouwperceel: van de gronden buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 30% worden bebouwd". Daarmee is beoogd te voorkomen dat één gebruiker zijn "erf" volbouwt met als argument dat het totale gebied buiten het bouwvlak nog niet voor 30% is volgebouwd.

Binnen de centrumbestemming is een gevellijn aangeduid. Voor deze gevellijn zijn geen gebouwen toegestaan. Daarmee is beoogd om te voorkomen dat de voorterreinen tot op de openbare weg worden volgebouwd en parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan.

Artikel 2.5 Gemengd:

Net als in de bestemming centrum is de uitwisselbaarheid van functies hier vrij gelaten. Aangezien ook de woonfunctie vrij en zonder beperkingen toelaatbaar is betekent dit dat woningen overal toelaatbaar zijn en bestaande gebouwen voor dienstverlening kunnen worden vervangen door woonappartementen.

Artikel 2.6 Groen:

Deze bestemming betreft gronden die in principe voor functioneel groen zijn bedoeld. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen, paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt.

Ten aanzien van de situering van speeltoestellen kunnen burgemeester en wethouders uit een oogpunt van onder meer de verkeersveiligheid nadere eisen stellen.

De bestemming is echter ook gebruikt voor enkele particuliere terreinen achter bestaande woningen waarvan het niet gewenst is dat hier nieuwe woningen of andere bebouwing verrijst. Dat zou namelijk tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving leiden.

Artikel 2.7 Maatschappelijk:

Ook dit is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Uitgesloten zijn militaire/defensie zaken en gevangeniswezen, omdat deze functies in de regel specifieke eisen aan hun omgeving stellen. Daarvoor worden eigen bestemmingen gehanteerd. Verder zijn de functies gekoppeld aan een lijst van maatschappelijke voorzieningen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Zo zijn een brandweerkazerne, een ambulancepost of een afvalscheidingsstation niet zonder meer toelaatbaar in een rustige woonkern. Toelaatbaar zijn enkel categorie 1 en 2 bedrijfstypen. Zwaardere bedrijfstypen zijn alleen met vrijstelling toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met een lichter bedrijfstype. De bestaande brandweerkazerne is op maat bestemd met een aanduiding (brk).

De gebouwen moeten in beginsel binnen de bouwvlakken worden opgericht. Omdat er in een aantal situaties echter al bijgebouwen voorkomen buiten het bouwvlak is er voor gekozen om ook buiten het bouwvlak enige bouwmogelijkheden te bieden. Maximaal 30% van deze gronden mag worden bebouwd.

Ook binnen deze bestemming is met een voorgevelrooilijn aangeduid dat de bebouwing op enige afstand van de openbare weg moet blijven.

Artikel 2.8 Tuin:

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Artikel 2.9 Verkeer:

Deze bestemming is gebruikt voor de doorgaande verkeerswegen.

Artikel 2.10 Verkeer-verblijf:

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie.

Artikel 2.11 Water:

Deze bestemming is gebruikt voor het stukje van de Molenbeek dat binnen het plangebied is gelegen.

Artikel 2.12 Wonen

In de voorschriften is geregeld dat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen (van het hoofdgebouw) zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje) (zie ook onder tuin).

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen naast de woning, is in de voorschriften bepaald dat bijgebouwen aan- en uitbouwen ten minste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel en zoveel mogelijk evenwijdig aan de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m² beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Deze regeling sluit niet naadloos aan op de mogelijkheden om naast de woning het één en ander vergunningvrij te kunnen bouwen. Zonder vergunning kan er naast de woning immers al op 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Die vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn echter beperkt. Zo kan bijvoorbeeld een garage/berging naast de woning (3,5x6 meter), niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een dergelijke garage/berging naast de woning mogelijk te maken, maar dan wel op 3 meter achter de voorgevel. Het is niet de bedoeling om met deze regeling de vergunningsvrije aan- en uitbouwen naast de woning en op 1 meter achter de voorgevel, onmogelijk te maken (dat kan ook niet). Wel is nadrukkelijk aangegeven dat het uit ruimtelijke overwegingen gewenst is om een gesloten gevelwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen te voorkomen. De vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn zo beperkt dat deze hier niet gauw leiden tot het dichtslibben van de gevelwand. Hetzelfde geldt voor de carports, deze mogen aan de voorzijde/straatzijde namelijk niet worden dichtgebouwd. Het is wel toegestaan om deze in te klemmen tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van de garage.

Vanwege de relatief ruime woonkavels in Laren is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis,

maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

Daartoe is in de begripsbepalingen opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. (Tand)artsenpraktijken, therapeuten, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs, kappers en schoonheidsspecialisten worden daar wel onder begrepen, maar garagebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemers met werkplaatsen worden daar niet onder begrepen. Andere dienstverlenende beroepen zijn ook toelaatbaar als ze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde beroepen.

De omvang van deze nevenfunctie is voor een beroep aan huis beperkt tot maximaal 100 m² en voor een bedrijf aan huis tot maximaal 50 m² per bouwperceel. Bovendien mag van het hoofdgebouw hooguit 1/3 van de vloeroppervlakte daarvoor worden aangewend.

In het verleden werd voor de regeling van een beroep aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor een milieuvergunning nodig is of die gemeld moeten worden volgens de Wet milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de voorschriften bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning ten minste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Artikel 2.13 Wonen-gestapeld:

Voor de appartementengebouwen is een eigen bestemming gebruikt (uitgesplitst van de SVBP hoofdgroep Wonen). Dit omdat de bouw- en gebruiksbepalingen zodanig afwijken dat het ten koste van de leesbaarheid zou gaan als dat allemaal in één bepaling zou worden opgenomen. Verder is het gewenst om de appartementengebouwen ook op de kaart duidelijk herkenbaar te maken omdat de ruimtelijke effecten van een appartementengebouw veel zwaarder zijn dan die van grondgebonden woningen.

Artikel 2.14 Wonen-Laren III:

Deze woonbestemming is afgestemd op het bestemmingsplan Laren III en veel globaler dan de voorgaande woonbestemmingen. Tegelijkertijd zijn de bestemmingsbepalingen in overeenstemming gebracht met de nieuwe systematiek zonder de begrippen hoofdgebouwen en bijgebouwen/aan- en uitbouwen.

In de voorschriften is onderscheid gemaakt tussen de bebouwingsmogelijkheden binnen het bouwvlak en de bouw mogelijkheden buiten het bouwvlak. Om lastige berekeningen zoveel mogelijk te voorkomen zijn in de bouwbepalingen geen bebouwingspercentages gebruikt (zoals in Laren III) maar vierkante meters grondoppervlakte. Zo mag binnen het bouwvlak nooit meer dan 200 m² grondoppervlakte worden bebouwd. Maar dat kan alleen als de ruimte binnen het bouwvlak op het desbetreffende perceel daarvoor groot genoeg is, en bij vrijstaande woningen niet binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gebouwd. Bij twee-onder-een-kappers geldt die afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen alleen voor de niet geschakelde zijde. Aan de niet geschakelde zijde mag er tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Bij de rijtjes woningen waarvan beide zijden zijn geschakeld geldt deze afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen uiteraard niet.

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel (woning) maximaal 65 m² bebouwing toegestaan. Een deel van de achtererfen ligt echter binnen de stankzone van het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg 26. Binnen deze zone is geen stankgevoelige bebouwing toegestaan en mag om die reden niet meer dan 20 m² aan gebouwen worden gerealiseerd (per bouwperceel/woning).

Artikel 2.15 Leiding-riool

Ook dit is een dubbelbestemming en ook daarmee is beoogd aan te geven dat de belangen van de rioolpersleiding van het waterschap hier voorrang genieten. Grondbewerkingen zijn hier alleen mogelijk als de leidingbeheerder daaromtrent is gehoord en de belangen van de persleiding daardoor niet worden geschaad.

Artikel 2.16 Waarde-archeologie

Dit is een dubbelbestemming. Daarmee is beoogd aan te geven dat de archeologische waarden hier voorrang hebben. Uitbreidingen van meer dan 100 m² of nieuwbouw is hier alleen toegestaan als eerst archeologisch onderzoek is gedaan en de archeologische waarden afdoende worden beschermd. Voor deze onderzoeksvrije maat is aangesloten bij de kruimelgevallenregeling in de nieuwe Wet archeologische monumentenzorg (Wamz).

Artikel 3.1 Anti-dubbeltelregel:

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 3.2 Algemene bouwbepalingen

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwbepalingen opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 3.3 Algemene gebruiksbepalingen

In de voorschriften is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 3.3. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbepalingen opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksbepalingen. Overtreding van de algemene en specifieke gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld in artikel 4.2 van de voorschriften.

Artikel 3.4 Algemene vrijstellingsbepalingen

Ook voor de vrijstellingsbepalingen geldt dat in artikel 3.4 van de voorschriften een algemene vrijstellingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke vrijstellingsbepalingen (van de bebouwingsbepalingen en van de gebruiksbepalingen) zijn opgenomen. In de algemene vrijstellingsbepalingen is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 3.5 Procedurebepalingen:

Voor een planwijziging is bepaald welke procedure daarbij dient te worden gevolgd.

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen:

Deze overgangsbepalingen zijn overgenomen uit het nieuwe ontwerp-Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsbepalingen is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Voor meer informatie over het overgangsrecht volgens deze bepalingen uit het nieuwe Bro kan Bouwrecht, nr. 10 van oktober 2007 worden nageslagen (Overgangsrecht in bestemmingsplannen volgens het ontwerp-Bro, mr. J.J. Scheltens-Fokke en prof. mr. P.J.J. van Buuren, nr. 202).

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Zoals in de toelichting is aangegeven, is het hoofddoel van het bestemmingsplan "Kern Laren 2008" de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Voor een aantal kleinere aanpassingen hoeft de economische uitvoerbaarheid niet te worden aangetoond aangezien de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente loopt hierbij geen financieel risico en is in deze slechts faciliterend.

Voor de ontwikkeling van Laren III wordt opgemerkt dat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. Een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Laren III is het particuliere opdrachtgeverschap en een daarbij behorend budgettair neutrale grondexploitatie. De raad van de gemeente Lochem zal een grondexploitatierekening vaststellen welke separaat aan de provincie wordt voorgelegd.

8. OVERLEG EN INSpraak

8.1 Inspraak

Formeel hoeft volgens de inspraakverordening van de gemeente bij het opstellen van een nieuw 'voorontwerp' bestemmingsplan niet een inspraakronde te worden doorlopen. Aangezien het bestemmingsplan het gehele dorp omvat is besloten om toch de burgers te betrekken bij het planproces.

Hierop heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken vanaf 18 oktober 2007 (tot 30 november 2007) ter inzage gelegen. Op 22, 23 en 24 oktober zijn 'inloopdagen' gehouden waar op verzoek een toelichting op het plan is gegeven.

Van de schriftelijk ingekomen inspraakreacties is een korte samenvatting opgenomen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop. Deze is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

8.2 Artikel 10 Bro-overleg

Het bestemmingsplan heeft het artikel 10 BRO overleg doorlopen. In totaal hebben 6 overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente daarop zijn in navolgende weergegeven.

1. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Reactie

Aangegeven wordt dat in artikel 2.5 'Detailhandel' van de voorschriften bij lid 2, onder B, sub 3 een vrijstelling is verleend als de bouwhoogte niet meer dan 50 meter bedraagt. Aangenomen wordt dat dit 5 meter moet zijn.

Hoewel de provincie kan instemmen met de conclusie dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen problemen oplevert, wordt wel gewezen op de verantwoordelijkheid van de gemeente om de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek, op te nemen in de plantoelichting.

Tot slot wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd.

Antwoord gemeente

De bouwhoogte in artikel 2.5, bij vrijstelling, dient inderdaad 5 meter te zijn.

In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg kunnen hebben.

Geconcludeerd wordt dat het een zogenaamd consoliderend plan betreft, waar de achtergrondconcentratie reeds erg laag is. Om dit te onderbouwen is alleen een cijfermatige opsomming van de achtergrondconcentraties in het plangebied opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de nieuwe Wet luchtkwaliteit die op 15 november 2007 van kracht is. De plantoelichting is hierop afgestemd.

De opmerking dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. VROM-Inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

Reactie

Overleg partner heeft geen opmerkingen. Volledigheidshalve wordt aangegeven dat het bestemmingsplan wordt aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Reactie

Overlegpartner heeft geen opmerkingen. De watertoetstabel en relevante waterthema's zijn in de waterparagraaf voldoende uitgewerkt.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer

Reactie

Overlegpartner geeft aan dat ten westen van de kern Laren, net buiten het plangebied, twee hoofdgastransportleidingen (diameter 48 inch) liggen. Tot februari 2005 was hierop is de circulaire 'zonering rondom hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) van het ministerie van VROM van toepassing. Het Ministerie van VROM is doende om het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984. Verzocht wordt om binnen de paragraaf 'Externe veiligheid' van de toelichting de aanwezigheid van de aardgastransportleidingen te vermelden en aandacht te besteden aan de regeling.

Antwoord gemeente

De toelichting wordt op dit aspect aangevuld.

5. Kamer van Koophandel Oost Nedeland, Postbus 10282, 7301 GG Apeldoorn

Reactie

KvK heeft een aantal algemene opmerkingen op de plannen voor de kernen Laren, Barchem en Harfsen.

Uit contact met de individuele ondernemers en ondernemersverenigingen is het volgende naar voren gekomen:

- Planologische vertaling van de wensen van ondernemers – ten slotte leveren deze zij een bijdrage aan de lokale economie en leefbaarheid van het dorp;
- Versimpeling van de plankaart systematiek – dit ivm de vele fouten en onduidelijkheden op de plankaart met name van de kern Laren.

Plangebied

De afbakening van het plangebied is niet altijd functioneel, met name voor de Kern Harfsen en Laren. Voorstel is om het plangebied voor de drie plannen zorgvuldig te heroverwegen.

Detailhandel

In de drie plannen is voor wat betreft de detailhandel uitgegaan van conservering. Voorgesteld wordt om voor de drie kernen te onderzoeken welke ontwikkelingen er gaan spelen en wat welke gevolgen deze hebben voor de verschillende voorzieningen.

Bedrijventerrein

Met name voor de Kern Laren wordt verzocht wordt de gestelde maximale goothoogte en de bebouwingspercentages te verhogen zodat deze voldoen aan de eisen van een pand met bedrijfsbestemming.

Opgemerkt wordt dat ook hier planologisch nauwelijks voorzien wordt in mogelijkheden van groei. Voorgesteld wordt het bouwvlak per geval te toetsen op mogelijkheden van werkelijke groei.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de algemene opmerking niet onderschrijven en ziet geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de plansystematiek. Integendeel, de plansystematiek is juist gekozen teneinde eenduidige bestemmingsregelingen en plankaarten te krijgen.

De systematiek en voorschriften zijn afgestemd op de landelijke standaard die verwoord is in de SVBP 2008 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008).

Wel is het voorontwerp bestemmingsplan voor de centrumbestemming aangepast. In overwegende gevallen is de 'tuin bestemming' komen te vervallen. Het gehele centrumgebied is in de overeenkomstige bestemming opgenomen, uitgezonderd enkele locaties die waarvoor een tuinbestemming nodig wordt geacht.

Alle bedrijven in de centrumbestemming hebben een uitbreidingsmogelijkheid. Het parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden. De centrumbestemming laat parkeren toe. Eerlijkheidshalve moet worden geconcludeerd dat er niet meer ruimte beschikbaar is. Ook gemeente is niet in staat meer terrein te creëren, ten opzichte van de huidige situatie.

Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat de ondernemers op hun eigen terrein de afweging voor wel of geen parkeren kunnen maken.

De begrenzing van zowel het gehele plangebied en de centrubestemming is zorgvuldig tot stand gebracht en wordt afgestemd op de aangrenzende bestemmingsplannen. Ten opzichte van het voorontwerp is de begrenzing van de centrubestemming op onderdelen aangepast.

Tot slot de bedrijvenbestemming. De bouwhoogten e.d. zijn afgestemd op het op 2 juli 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Laren Holterweg". Een goothoogte van 4 meter biedt de mogelijkheid tot een overeenkomstige verdiepingshoogte. Gemeente ziet geen aanleiding het plan daarop aan te passen.

6. Vitens, Postbus 2137, 6802 CC Arnhem

Reactie

Geen op- of aanmerkingen op het plan.

Wel wordt aandacht gevraagd voor drinkwaterleidingen in het gebied.

Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren.

Indien leidingen worden verlegd, of anders aangelegd dienen te worden, wordt verzocht om hierover contact op te nemen met de afdeling Infra-projectbureau.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen Ontwerpplan

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Laren 2008 heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 21 februari 2008 tot en met 2 april 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad.

Voor een korte samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan zij verwezen naar de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Laren 2008 die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

BIJLAGE 1 - INSPRAAKREACTIES

ACTUALISATIE BESTEMMINGSPANNEN

Aanleiding en doel

Omdat alle bestemmingsplannen van de gemeente Lochem sterk verouderd zijn, zullen deze bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Doelstelling is dat voor 1 januari 2011 in ieder geval de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen, de zogeheten komplannen, door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Stand van zaken

In het verleden is er voor gekozen om voor de verschillende kernen van de gemeente afzonderlijke bestemmingsplannen te maken en daarnaast voor het buitengebied een apart bestemmingsplan. Vanwege de verouderde status van de plannen (het oudste is van 1961) en de vele mutaties in de verschillende gebieden, geldt op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente Lochem.

Nieuwe plannen

Doordat er een nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening op komst is, die voorschrijft dat de bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, is het noodzakelijk dat de huidige plannen worden herzien. Ook omdat de wens bestaat tot verdere digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, is er behoefte aan herziening van de plannen. De bestemmingsplannen zullen worden voorzien van een actuele en uniforme opzet en systematiek.

Het huidige zeer grote aantal bestemmingsplannen zal aanzienlijk worden verminderd.

De actualisatie

Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van bestemmingsplannen is het belangrijk om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden daarbij begrepen ontwikkelingen, die naar verwachting binnen de planperiode van 10 jaar in een bepaald gebied zullen gaan plaatsvinden en waarvoor een wijziging van de huidige bestemming noodzakelijk is. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Kleinschalige ontwikkelingen, zoals inbreiding en herstructurering, zullen echter wel worden meegenomen.

Laren en Barchem

Een aanvang is gemaakt met de plannen voor Laren, Harfsen en Barchem. Voor de komplannen van Laren en Barchem is dit van belang, omdat 1 maart 2008 het voorbereidingsbesluit voor de bestemming Dorpscentrum afloopt. Voor deze datum dient een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te zijn gelegd, die de voorbereidende bescherming overneemt.

Inbrengen reacties mogelijk

Hoewel volgens de inspraakverordening van de gemeente voor een bestemmingsplan geen inspraak hoeft te worden gegeven zijn de burgers toch betrokken bij het proces. Voorafgaande aan de totstandkoming van het concept voorontwerp is overleg gevoerd met de dorpsraden.

De voorontwerp bestemmingsplannen voor Laren en Barchem hebben vervolgens met ingang van 18 oktober 2007 ter inzage gelegen bij de publieksbalie op de Markt te Lochem. Tevens kon het plan voor Laren worden ingezien bij de Witkamp te Laren op 22, 23 en 24 oktober 's middags en 23 oktober 's avonds. In Barchem lag het plan nog ter inzage bij Hotel De Groene Jager op 30 en 31 oktober 's middags en 30 oktober ook 's avonds. Tijdens de inzage 'op locatie' was een ambtenaar aanwezig voor het geven van een toelichting. De voorontwerpen konden ook ingezien worden op de website van de gemeente Lochem.

Ingekomen reacties

Tot 30 november 2007 bestond gelegenheid om te reageren op de voorontwerp bestemmingsplannen. Hierna wordt een opsomming gegeven van de ingekomen reacties en de gemeentelijke reactie daarop.

LAREN

REACTIE	REACTIE GEMEENTE
Volgens horecalijst is De Witkamp 'zware horeca'	Volgens de bij het bestemmingsplan gevoegde lijst van horeca-activiteiten wordt onder 'zware horeca' verstaan: bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich kunnen meebrengen, zoals dancing, discotheek, partycentrum (regulier gebruik). De activiteiten, die worden uitgevoerd, komen overeen met hetgeen onder 'zware horeca' wordt verstaan'. Aanduiding h(3) opnemen (zware horeca).
Gedeelte terrein 'Witkamp' is aangegeven als 'Verkeer en verblijf'.	Corrigeren in bestemming 'Centrum'.
Wonen op begane grond "Witkamp" is niet meer mogelijk, zoals in bestemmingsplan "Laren 1988".	De systematiek van bestemmen is er op gericht, dat geen grootschalige wooncomplexen kunnen ontstaan, die het dorpse karakter zullen aantasting. Het complex heeft een grote maatschappelijke functie. Overigens wordt niet ingezien, dat de horeca-activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd.
Kloosterweg 2 is een woonhuis.	Is bestemd als 'dienstwoning'
Langenbaergh is als 'lichte horeca' bestemd. Heeft echter zelfde bedrijfsvoering als andere zaken in Laren	Volgens de bij het bestemmingsplan gevoegde lijst van horeca-activiteiten wordt onder 'middelzware horeca' verstaan: bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijk hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals bar, café, biljartcentrum, zalenverhuur (zonder regulier gebruik). Aanduiding h(2) opnemen (middelzware horeca)
In toelichting staat dat bedrijf Deventerweg 80 geen LPG verkooppunt meer heeft; dit is wel het geval	Vulpunt is verlegd en voldoet aan de eisen t.a.v. externe veiligheid. Toelichting corrigeren en verkooppunt brandstoffen op plankaart opnemen.
Bouwvlak voor pand Deventerweg 6 verbreden met 3 m t.b.v. realiseren 3 wooneenheden.	In bestemmingsplan 'Laren 1988' kon hier een gesloten straatwand ontstaan. Om het dorpse karakter te behouden is deze mogelijkheid niet (meer) aanwezig. Het bouwvlak kan 3 m verbreed worden, waardoor toch een open structuur blijft gehandhaafd.
O.g.v. bestemmingsplan Laren 1988 kon achter Rengersweg 1 nog een woning gebouwd worden.	In het bestemmingsplan Laren 1988 kende het perceel de bestemming 'Dorpscentrum'. Ter plaatse was een gesloten straatwand toegestaan. Deze 'stedelijke' uitstraling willen wij echter in een dorp voorkomen en hebben deze mogelijkheid derhalve laten vervallen. Ook het

	aan een gemeentelijk monument bouwen wordt niet voorgestaan.
O.g.v. plan 1988 was in Rengersweg 1 horeca toegestaan, bijvoorbeeld hotel, café, restaurant.	In de bestemming 'Centrum' is lichte horeca toegestaan, dus ook hotel, restaurant. Café staat niet expliciet in de lijst, maar een cafégedeelte van het hotel is toegestaan.
Bestemminggrenzen zijn anders dan kadaster voor Rengersweg 1 aangeeft.	Op de bestemmingsplankaart zijn geen kadastrale grenzen opgenomen. Het bestemmingsplan is een toelatingskader, dat niet hoeft op te houden bij de kadastrale grens.
Perceel naast Welkoop bestemmen voor parkeren.	O.g.v. het bestemmingsplan Laren 1988 was ter plaatse detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen toegestaan in twee bouwlagen. De huidige eigenaar heeft deze grond gekocht om hier een invulling aan te geven. Doordat sprake was van 3 bouwlagen is het plan niet doorgegaan. De eigenaar heeft nog wel degelijk plannen om hier o.g.v. het nieuwe bestemmingsplan een project te realiseren. Het ontnemen van de gehele bestemming zou een fikse schadeclaim tot gevolg hebben. Bij incidentele gelegenheden zal in de openbare ruimte geparkeerd moeten worden.
Deventerweg 80 l.v.m. toekomstige bedrijfsontwikkeling bouwvlak vergroten en goothoogte te verruimen naar 6 m	Het bouwvlak kan niet worden vergroot vanwege het verplaatste vulpunt. De goothoogte blijft in dit gebied beperkt tot 4 m en een nokhoogte van 8 m vanwege het landschappelijk karakter van dit gebied.
Voor café, restaurant Langenbaergh groter bouwvlak opnemen.	Voorgesteld wordt het bouwvlak te vergroten richting 'plein'. De openheid hier dient echter niet verder aangetast te worden en de ter plaatse beeldbepalende bomen worden gehandhaafd. In het bouwvlak is nog enige ruimte. Ook de ruimte buiten het bouwvlak kan nog voor 30% worden bebouwd.
Voor café, restaurant Langenbaergh, conform oude plan, ook wonen op begane grond toestaan.	De systematiek van bestemmen is er op gericht, dat geen grootschalige wooncomplexen kunnen ontstaan, die het dorpse karakter zullen aantasting. Het complex heeft een grote maatschappelijke functie. Overigens wordt niet ingezien, dat de horeca-activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd.
Bouwvlak HCR Stegeman, Dorpsstraat 1 vergroten	Tegen een geringe uitbreiding van het bouwvlak bestaat geen bezwaar. Bouwvlak kan vergroot worden.
Bedrijfswoning Dorpsstraat 1 op begane grond toestaan.	Bestemmingsplan is in die zin aangepast
Functie wonen op begane grond Dorpsstraat 1 toestaan	De systematiek van bestemmen is er op gericht, dat geen grootschalige wooncomplexen kunnen

	ontstaan, die het dorpse karakter zullen aantasting. Het complex heeft een grote maatschappelijke functie. Overigens wordt niet ingezien, dat de horeca-activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd.
Gedeelte perceel Dorpsstraat 1 is onder woonbestemming Molenbeek gebracht.	Kadastraal gezien behoort dit deel tot het perceel bij de woning Molenbeek 6 en is als bijgebouw bij Molenbeek 6 opgericht
Bestemming Centrum laten doorlopen tot hoek Molenbeek zoals in 1988. Huidige bestemming is beperking t.o.v. 1988, met name wonen op begane grond.	Binnen de bestemming Dorpscentrum was een concentratiegebied opgenomen tot aan de Veldhoenkamp. Buiten dit concentratiegebied was geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan. Bestemming “Detailhandel” zal worden omgezet in “Gemengde doeleinden”, waardoor ook wonen, na eventueel beëindigen van de detailhandel, mogelijk wordt.
Woning op begane grond Deventerweg 31, 31a en 33 bestemmen	Zal worden opgenomen in bestemming “Gemengde doeleinden”
Gedeelte met bestemming groen achter Deventerweg 33 bestemmen voor woningbouw	Het betreft hier een perceel grond, dat is ingeklemd achter woonpercelen. Het gebied heeft geen enkele ruimtelijke relatie met het dorp.
Deventerweg 25 onder bestemming Centrum brengen zoals in 1988 en wonen op begane grond (weer) toestaan	Met het leggen van de bestemming “Centrum” wordt een concentratie van winkels nagestreefd. Buiten deze concentratie zijn nog enkele winkels gelegen. Deze zullen de bestemming “Gemengde doeleinden” krijgen, waarbij wonen op de begane grond ook is toegestaan.
Woning op begane grond Deventerweg 25 bestemmen	Deze is als zodanig bestemd.
Op perceel Banninksweg 2 kon voorheen een woning gerealiseerd worden	Dit perceel is geheel bebouwd en in gebruik ten behoeve van de winkel. De bestaande situatie is bestemd.
Ontwikkelingsmogelijkheden in Centrumgebied worden te zeer beperkt. Door woningbouw Laren 3 en in toekomst Laren 4 is er behoefte aan uitbreiding van winkels	In de Centrubestemming kunnen de hierin voorkomende woningen omgezet worden in winkels. Dit zou een aanzienlijke vermeerdering van het aantal winkels betekenen
Uitbreidingsmogelijkheden bestaande bedrijven zijn sterk begrensd	Door het opnemen van aparte kavels wordt het dorpse karakter behouden en kan geen aaneengesloten bebouwing ontstaan. Er is voldoende ruimte gegeven om het bouwvlak vol te bouwen en buiten dit vlak mag nog 30% van de gronden worden bebouwd.
Ontwikkeling Laren IV in bestemmingsplan meenemen met daarin ruimte voor een supermarkt aan de Deventerweg	Alle onderzoeken en verkavelingsstudies dienen voor Laren IV nog plaats te hebben. Derhalve kan nog geen plan in dit bestemmingsplan opgenomen worden.
Terrein naast Welkoop bestemmen voor	O.g.v. het bestemmingsplan Laren 1988 was ter

parkeren en niet voor bebouwing	plaatsse detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen toegestaan in twee bouwlagen. De huidige eigenaar heeft deze grond gekocht om hier een invulling aan te geven. Doordat sprake was van 3 bouwlagen is het plan niet doorgegaan. De eigenaar heeft nog wel degelijk plannen om hier o.g.v. het nieuwe bestemmingsplan een project te realiseren. Het ontnemen van de gehele bestemming zou een fikse schadeclaim tot gevolg hebben. Bij incidentele gelegenheden zal in de openbare ruimte geparkeerd moeten worden.
Groene ruimtes achter Deventerweg 10 en Deventerweg 33 bestemmen voor woningbouw	Het perceel achter Deventerweg 33 betreft een perceel grond, dat is ingeklemd achter woonpercelen. Het gebied heeft geen enkele ruimtelijke relatie met het dorp. Ook het gebied achter Deventerweg 10 heeft weinig ruimtelijke relatie met het dorp. Concreet uitgewerkte plannen zullen moeten uitwijzen of dit wel kan worden bewerkstelligd. Mocht dit het geval zijn dan dient, indien voor woningbouw wordt gekozen, voldaan te worden aan de nota "Wonen, Welzijn , Zorg".
Terrein aan overzijde bedrijventerrein Holterweg als bedrijventerrein ontwikkelen	Dit terrein ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan zal de komende tijd worden herzien. Overigens is er geen enkel onderzoek verricht naar de haalbaarheid van een eventueel bedrijventerrein op deze plek.
In driehoek Deventerweg, Stoomdijk, Ooldselaan bedrijfsontwikkeling toelaten	Dit gebied wordt als overgangsgebied naar het buitengebied gezien. Een andere invulling van dit gebied wordt niet voorgestaan.
Bedrijf aan Deventerweg 67 is niet in bestemmingsplan opgenomen	Dit bedrijf valt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan zal de komende tijd worden herzien.
Welkoop (weer) in bestemming Centrum opnemen	In het bestemmingsplan Laren 1988 viel dit perceel inderdaad ook in de bestemming Dorpscentrum. De activiteiten en ligging geven aanleiding om dit perceel in de bestemming Centrum onder te brengen.
Bouwvlak naast de Welkoop is niet conform de bestaande situatie en deze lokatie laat bebouwing toe dicht op de Rengersweg	O.g.v. het bestemmingsplan Laren 1988 was ter plaatsse detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen toegestaan in twee bouwlagen. De huidige eigenaar heeft deze grond gekocht om hier een invulling aan te geven. Doordat sprake was van 3 bouwlagen is het plan niet doorgegaan. De eigenaar heeft nog wel degelijk plannen om hier o.g.v. het nieuwe bestemmingsplan een project te realiseren. Het ontnemen van de gehele bestemming zou een fikse schadeclaim tot gevolg hebben. De bebouwing is enigszins richting Rengersweg

	gelegd om hier een wat betere ruimtelijke relatie mee te krijgen.
In toelichting ontbreekt de Rengersweg als deel van de bestemming Centrum	Toelichting zal worden aangepast
Mag winkel omgezet worden naar wonen	Dit behoort tot de mogelijkheden.
Centrumfunctie aan weerszijden Deventerweg laten doorlopen tot Molenbeek	Niet wordt ingezien waarom het gebied met een Centrumfunctie tot hier uitgerekt moet worden. Het centrum dient een compacte eenheid te blijven.
In bestemming Gemengde doeleinden wordt het aantal verdiepingen voor woningen niet genoemd.	Door het opnemen van een maximale goot- en nokhoogte wordt het aantal verdiepingen 'gestuurd'.
Maximale inhoud voor een woning op een bedrijventerrein vergroten tot 600 m3	De inhoud van een bedrijfswoning is max 500 m3. Geen bezwaar tegen vergroting tot 600 m3.
In woning dienen beroeps-of bedrijfsactiviteiten te worden uitgeoefend door degene, die in de woning zijn hoofdverblijf heeft. Voorwaarde laten vervallen.	In een woning mogen 'aan huis gebonden beroepen' worden uitgeoefend. Dit geeft aan dat er een relatie is met het wonen ter plaatse.
Hoogte fabrieksschoorsteen staat niet op de kaart	Zal worden opgenomen
Waarom bestemming kerk niet opgenomen onder maatschappelijk	De kerk maakt onderdeel uit van het centrum, dus eenzelfde bestemming, waarbij een gebruik voor maatschappelijke doeleinden wordt toegestaan.
Op aantal plaatsen ontbreekt bestemming kantoor bij wonen	Onder de bestemming 'Wonen' worden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Derhalve behoeft dit niet apart opgenomen te worden.
Op bedrijventerrein Holterweg is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd	Voor het zuidelijk deel is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit deel kan van de kaart worden verwijderd. Voor het noordelijke deel is (nog) geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.
In overgangsbepalingen wordt vergroting met 10% toegestaan. Dit was 25%.	In het bestemmingsplan Laren 1988 waren geen aparte overgangsbepalingen opgenomen. Overigens is 10% uitbreiding onder de overgangsbepalingen een gebruikelijk percentage.
Perceel Holterweg 30 geheel opnemen in bestemmingsplan; woonhuis met woonbestemming en bedrijfspand als bedrijf. Inhoud woning naar 600 m3 met goothoogte 6,5 m en nokhoogte 11,5 m. Voor bedrijfspand goothoogte 6,5 m.	Dit gedeelte van het bestemmingsplan maakte onderdeel uit van het op 2 juli 2004 goedgekeurde bestemmingsplan "Holterweg Laren". De bestemmingsvlakken zijn hier van overgenomen. Inhoud woning vergroten tot 600 m3. Goothoogte en nokhoogte zijn conform het bestemmingsplan "Holterweg Laren"

Bouwvlak Deventerweg 3 (De Korte) aan achterzijde vergroten. Plan voor uitbreiding met 10 m. Functie van wonen ook op begane grond.	In verband met een concreet bouwplan is het bouwvlak in het concept plan reeds vergroot t.b.v. een uitbreiding met 8 m. Dit nog eens vergroten betekent dat er tot op 4 m van de grens met de burens een gebouw met een nokhoogte van 12 m gebouwd zou mogen worden. Derhalve wordt het bouwvlak niet verder vergroot.
Welkoop binnen bestemming Centrum brengen	Welkoop kan binnen bestemming Centrum worden gebracht.
Rengersweg 3. Grote schuur (kunstgalerie) in bouwvlak brengen en nog vergroting toestaan.	Met het onderbrengen van de schuur in het bouwvlak kan een aanzienlijke massa (8 m goothoogte en 12 m nokhoogte) ontstaan ten opzichte van de omliggende woningen. Er is buiten het bouwvlak voldoende bebouwingsmogelijkheden, namelijk 30% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden. Omdat hier een groot perceel onder valt kan voldoende worden gebouwd, wel beperkt tot een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 5 m.
Holterweg 3 (oude fabriek). Ook wonen op begane grond toestaan. Terrein aan voorzijde is eigendom; bestemmen als Centrum. Schoorsteen opnemen en bestemmen als zendmast. Verschillende hoogtes veranderen in één hoogte van 15 m. Bestemmingsvlak aanpassen i.v.m. plannen. Bouwvlak aan zijde Holterweg vergroten, zodat hier een woning gebouwd kan worden.	De systematiek van bestemmen is er op gericht, dat geen grootschalige wooncomplexen kunnen ontstaan, die het dorpse karakter zullen aantasting. Het complex heeft een grote maatschappelijke functie, dat gecontinueerd zou moeten worden. Aan voorzijde is de bij dit perceel horende grond bestemd als 'Verkeer'. Gedeelte onder bestemming Centrum brengen. De schoorsteen wordt met een aparte hoogte opgenomen. Gebruik van deze schoorsteen voor een antenne-installatie is een vergunningsvrij bouwwerk. Door één bouwhoogte van 15 m op te nemen zou in het centrum van het dorp een enorme bouwmassa kunnen ontstaan. Derhalve zijn de verschillende bestaande hoogtes opgenomen. Bestemmingsvlak zal worden aangepast. Op de begane grond is één dienstwoning toegestaan. Vergroting van het bouwvlak zou een nog grotere massaliteit tot gevolg kunnen hebben.
Molenbeek 8. Installatiebedrijf is niet als bedrijf bestemd. Bouwvlak aan zuidoost- en zuidwestzijde vergroten	Dit perceel valt onder de 'Centrumbestemming', waarbij bedrijven uit de categorie 1 en 2 zijn toegestaan, dus ook een installatiebedrijf. Bouwvlak aan zuidoostzijde niet vergroten i.v.m. afstand naar woonperceel. Bouwvlak aan zuidwestzijde kan worden vergroot
Deventerweg 9. Letter W ontbreekt; is kantoor en woning	Zal worden aangepast
Holterweg 8,10,12. Evenals vigerend plan uitbreiding van 25% toestaan, alsmede wonen op begane grond.	De systematiek van bestemmen is er op gericht, dat geen grootschalige wooncomplexen kunnen ontstaan, die het dorpse karakter zullen

	aantasting. Het complex heeft een grote maatschappelijke functie. Overigens wordt niet ingezien, dat de horeca-activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd.
Deventerweg 11. Installatiebedrijf heeft Centrubestemming i.p.v. bedrijf. Bebouwing en erfscheiding zijn niet overeenkomstig werkelijkheid. Bouwvlak vergroten	Onder Centrubestemming worden ook bedrijven uit de categorie 1 en 2 toegestaan. Bouwvlak wordt enigszins vergroot. Echter niet tot op zijgrens vanwege belasting naastgelegen perceel.
Dorpsstraat 3 betreft een woning en heeft geen centrumfunctie.	Onder de bestemming Centrum is ook wonen toegestaan.
Deventerweg 70. Het betreft hier een woning met schildersbedrijf en winkel. Goothoogte en nokhoogte verhogen. Perceel Z398 bij bedrijfsbestemming betrekken.	Ter plaatse is schildersbedrijf gevestigd met een winkel. Het schildersbedrijf is de hoofdfunctie en is als zodanig bestemd. Een winkel als nevenactiviteit is hierbij toegestaan. Tevens is de bedrijfswoning als zodanig bestemd. De goot- en nokhoogte in dit overgangsgebied is op 4 m en 8 m gesteld om de landelijke uitstraling van dit gebied te behouden. Wel kan het bouwvlak enigszins worden vergroot.
Holterweg 50-52. Inhoud bedrijfswoning vergroten. Afstand zijgrens vervallen om panden aan elkaar te laten grenzen. Goot- en nokhoogte verhogen (uitbreiding met plat dak)	De inhoud van de bedrijfswoning zal worden vergroot tot 600 m3. Binnen het bouwvlak zijn nog uitbreidingsmogelijkheden. Om de openheid in dit gebied te bewaren is een afstandsbepaling tot de zijgrens opgenomen. De goothoogte en nokhoogte zijn conform het op 2 juli 2004 goedgekeurde bestemmingsplan Holterweg Laren. Het betreffende perceel vormt hiermee een eenheid. De goot- en nokhoogte derhalve niet vergroten in dit landelijke gebied.
Postelstraat 8. Inhoud woning 600 m3 laten vervallen. In vigerend plan mag woning veel meer worden uitgebreid. Bijgebouwen mocht 40% van 700 m2, nu slechts 75 m2.	De inhoudsmaat komt te vervallen. Voor de woningen zijn in dit bestemmingsplan aanzienlijke bouwvlakken opgenomen met in de regel een diepte van 12 m. Dit is voldoende voor een ruime woning. Ook 75 m2 bijgebouwen is ruim. In ogenschouw moet worden genomen dat via artikel 19.3 WRO nog mogelijkheden zijn en dat onder voorwaarden ook nog 30 m2 vergunningsvrij gebouwd mag worden.
Holterweg 2. Ook wonen in bestemming opnemen. Groenstrook aan zijde Kloosterweg laten vervallen i.v.m. parkeren. Kloosterweg 1 staat aan voorzijde in groenstrook.	Er is ook wonen in de bestemming mogelijk. Groenstrook kan vervallen. De groenstrook kan tot aan de voorgevel van de woning teruggelegd worden
Deventerweg 14. Wonen, werken en detailhandel moeten mogelijk zijn/blijven.	Wonen, werken en detailhandel zijn binnen de bestemming mogelijk.
Holterweg 33. Bouwmogelijkheid tussen 33 en 37 opnemen wonen, eventueel bedrijventerrein.	Na de Molenbeek treffen we aan de westzijde nog drie woningen aan. Deze woningen behoren gevoelsmatig reeds toe aan het buitengebied. Verdichting van woningbouw en/of bedrijvigheid

	wordt niet voorgestaan.
Deventerweg 7. Ook bestemming wonen opnemen voor gehele pand. Moeten woning en/of winkel aan derden kunnen verhuren.	Bestemming wonen is voor het hele pand mogelijk. Binnen bestemming Centrum zijn vele functies mogelijk en kunnen aan derden worden verhuurd.
Deventerweg 8. Is wonen en werkplaats.	De bestemming Centrum laat dit ook toe.
Zutphenseweg 6. Werkplaats achter op terrein in bouwvlak brengen i.v.m. uitbreidingsmogelijkheden. Wonen ook op begane grond mogelijk maken.	Het betreft hier een woonbuurt, waarbij een verdere vergroting van de opstallen een niet passende verdichting betekent. Overigens is het gehele perceel praktisch reeds volgebouwd.
Gronden achter Heuvelstraat 1 en Deventerweg 10 bestemmen voor wonen en/of andere functies. Nieuwe Wro gaat uit van ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen.	Het gebied achter Deventerweg 10 heeft weinig ruimtelijke relatie met het dorp. Concreet uitgewerkte plannen zullen moeten uitwijzen of woningbouw en/of andere functies wel kan worden bewerkstelligd. Overigens dient eerst duidelijk te worden aan welke functies wordt gedacht en realiseerbaar zijn.
Laarkamp 6. Bouwvlak aanpassen op bestaande situatie.	Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak. Het bijgebouw valt hier buiten. Dit is gebruikelijk. 75 m2 gebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht.
Ontsluiting op bedrijventerrein Holterweg corrigeren	De opgenomen ontsluitingsweg is conform het op 2 juli 2004 goedgekeurde bestemmingsplan Holterweg Laren.
Er is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor bedrijventerrein Molenveld. Dienstwoning tot 600 m3 toelaten. Goothoogte verhogen ivm inrijden vrachtwagens.	Voor het zuidelijk deel is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit deel kan van de kaart worden verwijderd. Voor het noordelijke deel is (nog) geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er wordt een woning van 600 m3 toegelaten De goothoogte en nokhoogte zijn conform het op 2 juli 2004 goedgekeurde bestemmingsplan Holterweg Laren.
Molenveld 32. Bestemming DHV voor gehele perceel van toepassing verklaren.	Deze bestemming is voor gehele perceel opgenomen.
Deventerweg 2. Winkel omzetten naar woning moet mogelijk blijven. Ruimte dient voor beroepsactiviteit verhuurd kunnen worden.	Binnen de bestemming Centrum is 'wonen' mogelijk. Binnen bestemming Centrum zijn vele functies mogelijk en kunnen aan derden worden verhuurd.
Holterweg 36. Kunnen woning maar zeer beperkt uitbreiden.	Binnen het bouwvlak bestaan nog enige uitbreidingsmogelijkheden. Buiten het bouwvlak mogen ook nog gebouwen met een beperktere hoogte worden gebouwd.

BIJLAGE 2 - NOTA VAN ZIENSWIJZEN + VASTSTELLING RAAD 27 OKT 2008

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN KERN LAREN 2008

GEMEENTE LOCHEM

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING.....	7
(1)	De heer T. Beuzel, Holterweg 10, 7245 AM Laren	7
(2)	Welkoop Laren, de heer A.W. Kappert, Rengersweg 4, 7245 AC Laren	8
(3)	De heer H.B. Nijhof en mevrouw I.A. Nijhof-Langenkamp, Deventerweg 7, 7245 AW Laren	9
(4)	De heer W. Kuiper, Holterweg 36, 7245 SC Laren	9
(5)	Bouwkundig Adviesbureau Van Heeckeren, de heer H.J. van Heeckeren tot Overlaer, 't Veld 4, 7245 XA Laren	10
(6)	De heer A. Braakman, Postelstraat 8, 7245 AV Laren.....	10
(7)	Bloemsierkunst Wijnbergen, Deventerweg 25, 7245 AW Laren ...	11
(8)	De heer N.A. Nijhof, Holterweg 50-52, 7245 SC Laren	12
(9)	De heer H.J. Meuleman, Sportparkweg 3, 7245 RB Laren	12
(10)	Bouwkundig Adviesbureau Van Heeckeren, de heer H.J. van Heeckeren tot Overlaer, 't Veld 4, 7245 XA Laren	13
(11)	De heer J.W. Harkink en mevrouw M. Harkink-Stegeman, Rengersweg 1, 7245 AB Laren	13
(12)	HCR Witkamp, de heer H.B. Reurslag, Dorpsstraat 8, 7245 AK Laren	14
(13)	Mevrouw Klijnstra-Hoogma, Deventerweg 9, 7245 AW Laren	14
(14)	Bouwkundig Adviesbureau Van Heeckeren, de heer H.J. van Heeckeren tot Overlaer, 't Veld 4, 7245 XA Laren	15
(15)	De heer A. van de Pol, Deventerweg 33, 7245 AW Laren.....	15
(16)	De Korte's Woonsfeer, de heer A.J.M. de Korte, Deventerweg 3 Laren	16
(17a)	Familie De Iongh, Rengersweg 5, 7245 AB Laren	16
(17b)	Familie Beuzel, Rengersweg 7, 7245 AB Laren;.....	16
(17c)	Familie Beuzel, Rengersweg 9, 7245 AB Laren;.....	16
(17d)	Familie Heusinkveld, Rengersweg 11, 7245 AB Laren;	16
(17e)	Fysiotherapiepraktijk W. Faas, Rengersweg 2, 7245 AC Laren	16
(18)	Ondernemers Laren, postbus 512, 7245 ZG Laren.....	17
(19)	Wakker Laorne, Dwarsdijk 2, 7245 TV Laren	21
(20)	De heer A. Theunissen en mevrouw R. Theunissen-Draaijer, Holterweg 3, 7245 AL Laren	23
(21a)	De heer J. Jansen, Schubertlaan 11, 7522 JN Enschede	24
3.	PLANAANPASSINGEN	27
3.1	PLANAANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN	27
3.2	AMBTSHALVE PLANAANPASSINGEN	27
BIJLAGE	VERSLAG HOORZITTING BESTEMMINGSPLAN KERN LAREN 2008	29

1. INLEIDING

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Laren 2008 heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 21 februari 2008 tot en met 2 april 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. De heer T. Beuzel, Holterweg 10, 7245 AM Laren, ontvangen 20 maart 2008;
2. Welkoop Laren, de heer A.W. Kappert, Rengersweg 4, 7245 AC Laren, ontvangen 26 maart 2008;
3. De heer H.B. Nijhof en mevrouw I.A. Nijhof-Langenkamp, Deventerweg 7, 7245 AW Laren, ontvangen 26 maart 2008;
4. De heer W. Kuiper, Holterweg 36, 7245 SC Laren, ontvangen 26 maart 2008;
5. Bouwkundig Adviesbureau Van Heeckeren, de heer H.J. van Heeckeren tot Overlaer, 't Veld 4, 7245 XA Laren, namens: de heer B. Eggink, Verwoldseweg 47, 7245 VZ Laren, ontvangen 28 maart 2008;
6. De heer A. Braakman, Postelstraat 8, 7245 AV Laren, ontvangen 28 maart 2008;
7. Bloemsierkunst Wijnbergen, Deventerweg 25, 7245 AW Laren, ontvangen 28 maart 2008;
8. De heer N.A. Nijhof, Holterweg 50-52, 7245 SC Laren, ontvangen 27 maart 2008;
9. De heer H.J. Meuleman, Sportparkweg 3, 7245 RB Laren, ontvangen 5 maart 2008;
10. Bouwkundig Adviesbureau Van Heeckeren, de heer H.J. van Heeckeren tot Overlaer, 't Veld 4, 7245 XA Laren, namens: de heer G.J.A. van der Aast, Laarkamp 6, 7245 AP Laren, ontvangen 10 maart 2008;
11. De heer J.W. Harkink en mevrouw M. Harkink-Stegeman, Rengersweg 1, 7245 AB Laren, ontvangen 26 februari 2008;
12. HCR Witkamp, de heer H.B. Reurslag, Dorpsstraat 8, 7245 AK Laren, ontvangen 18 maart 2008;
13. Mevrouw Klijnsstra-Hoogma, Deventerweg 9, 7245 AW Laren, ontvangen 20 maart 2008;
14. Bouwkundig Adviesbureau Van Heeckeren, de heer H.J. van Heeckeren tot Overlaer, 't Veld 4, 7245 XA Laren, namens: de heer G. Elkind, Deventerweg 11, 7245 AW Laren, ontvangen 31 maart 2008;
15. De heer A. van de Pol, Deventerweg 33, 7245 AW Laren, ontvangen 31 maart 2008;
16. De Korte's Woonsfeer, de heer A.J.M. de Korte, Deventerweg 3 Laren, ontvangen 31 maart 2008;
17. (a) Familie De Iongh, Rengersweg 5, 7245 AB Laren, ontvangen 2 april 2008;
(b) Familie Beuzel, Rengersweg 7, 7245 AB Laren, ontvangen 1 april 2008;

- (c) Familie Beuzel, Rengersweg 9, 7245 AB Laren, ontvangen 2 april 2008;
- (d) Familie Heusinkveld, Rengersweg 11, 7245 AB Laren, ontvangen 2 april 2008;
- (e) Fysiotherapiepraktijk W. Faas, Rengersweg 2, 7245 AC Laren, ontvangen 3 april 2008;
- 18. Ondernemers Laren, postbus 512, 7245 ZG Laren, ontvangen 2 april 2008;
- 19. Wakker Laorne, Dwarsdijk 2, 7245 TV Laren, ontvangen 2 april 2008;
- 20. De heer A. Theunissen en mevrouw R. Theunissen-Draaijer, Holterweg 3, 7245 AL Laren, ontvangen 31 maart 2008;
- 21. (a) De heer J. Jansen, Schubertlaan 11, 7522 JN Enschede, mede namens: J. Jansen, Boetonstraat 13-1, 1095 XJ Amsterdam, ontvangen 31 maart 2008.
(b) De heer P. Duringhof, Pastorielaan 3, 7245 WE Laren, ontvangen 31 maart 2008.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 2 april 2008 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen voldoen aan dit criterium en zijn dan ook ontvankelijk.

2. ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

(1) DE HEER T. BEUZEL, HOLTERWEG 10, 7245 AM LAREN

Zienswijze:

- a. Wonen op de begane grond is niet meer toegestaan. Bij eventuele verhuizing zijn de hergebruiksmogelijkheden voor de huidige locatie te beperkt, daarom het verzoek om wonen ook op de begane grond mogelijk te maken;
- b. Bedrijfsvloeroppervlak winkel en parkeerruimte zijn te klein, logistiek levert verkeershinder op. Alternatieven op de huidige locatie en in de directe omgeving zijn onderzocht, maar niet geschikt bevonden. Verhuizing naar het plangebied Laren IV zou voor de toekomst een goede optie zijn, evenals voor enkele andere winkels.

Antwoord:

- a. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit in haar vergadering van 27 februari 2006 gaf de gemeenteraad te kennen dat de ontwikkeling van grootschalige wooncomplexen in de kernen Laren en Barchem dient te worden voorkomen om het dorpse karakter te behouden. De globale wijze van bestemmen in het bestemmingsplan "Laren 1988" en "Barchem" gaf namelijk de mogelijkheid om percelen samen te voegen om vervolgens het gehele perceel te bebouwen met twee bouwlagen met een kap ten behoeve van woningbouw. Door een andere systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan "Kern Laren 2008", het opnemen van een bouwvlak per perceel, wordt een aaneenschakeling van gebouwen en het ontstaan van grootschalige complexen voorkomen. In het ontwerp bestemmingsplan "Kern Laren 2008" behoort, evenals in het plan "Laren 1988", wonen op de begane grond binnen de kleinere bouwvlakken tot de mogelijkheden. Gelet op de wens van de gemeenteraad is wonen op de begane grond voor de grotere, beeldbepalende locaties in het dorp uitgesloten in het ontwerp bestemmingsplan. Op de begane grond zijn wel commerciële activiteiten toegestaan en op de eerste verdieping wonen. Naar aanleiding van de vele zienswijzen ten aanzien van het niet langer toestaan van wonen op de begane grond heeft een heroverweging plaats gevonden. Erkend moet worden dat in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan "Laren 1988" naast een beperking van bouw mogelijkheden ook een beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de begane grond ontstaat. Hoewel nog altijd het streven is om de bestaande ruimtelijke karakteristiek te waarborgen, is het beperken van de gebruiksmogelijkheden op de begane grond op dit moment te rigoureus. Bovendien zou het niet meer toestaan van woningen op de begane grond aanleiding kunnen geven tot planschade. Gezien het vorenstaande wordt evenals in het bestemmingsplan "Laren 1988" wonen, ook bij de grotere complexen, op de begane grond mogelijk

gemaakt. Dit geeft eigenaren de mogelijkheid om gedurende de planperiode van maximaal 10 jaar alsnog woningen op de begane grond te realiseren. Gezien het streven tot behoud van de bestaande ruimtelijke karakteristiek, en daarmee de wens om appartementencomplexen in Laren zoveel mogelijk te voorkomen, ligt het in de rede om bij een herziening van het bestemmingsplan "Kern Laren 2008", die uiterlijk over 10 jaar moeten worden vastgesteld, de mogelijkheid om woningen op de begane grond te realiseren alsnog te schrappen.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- b. Het bestemmingsplan Kern Laren 2008 vormt een actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen voor de kern Laren. De actualisering is ingezet om tijdig te kunnen beschikken over actuele bestemmingsplannen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Lochem is het van belang om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen door middel van aparte bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen wordt vertraagd, of mogelijk zelfs wordt gefrustreerd door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied Laren IV is dan ook bewust buiten het bestemmingsplan gelaten. In het najaar van 2008 zal met een startnotitie de aanzet worden gegeven voor de ontwikkeling van Laren IV. Aan welke functies in Laren IV ruimte zal worden geboden is momenteel nog niet te zeggen.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

(2) WELKOOP LAREN, DE HEER A.W. KAPPERT, RENGERSWEG 4, 7245 AC LAREN

Zienswijze:

Op het perceel Rengersweg 4 te Laren ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding (w) – wonen. Verzocht wordt deze aanduiding alsnog op te nemen.

Antwoord:

Zie de reactie op zienswijze 1, onder a.
De zienswijze is gegrond.

**(3) DE HEER H.B. NIJHOF EN MEVROUW I.A. NIJHOF-LANGENKAMP,
DEVENTERWEG 7, 7245 AW LAREN**

Zienswijze:

- a. Het pand aan de Deventerweg 7 te Laren betreft een woon-/winkelpand, verzocht wordt om de aanduiding (w) – wonen alsnog op te nemen.
- b. De woning is in de huidige situatie op de begane grond en gericht op de achterzijde.
- c. Buiten het bouwvlak mogen gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid: de wens bestaat om de vrijheid te behouden om dit zelf in te delen.
- d. De wens bestaat om de mogelijkheid te behouden om woning en/of winkel aan derden te verhuren zonder enige relatie tussen beiden.

Antwoord:

- a. De aanduiding (w), die wonen op de begane grond mogelijk maakt, is ter plaatse reeds opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wonen op de begane grond is mogelijk.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- b. Binnen het aangegeven bouwblok is wonen overal toegestaan, ook wanneer de woning is gericht op de achterzijde.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- c. Buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige woning of andere bestemmingsfunctie. Het wordt wenselijk geacht om de hoofdfunctie(s) binnen het bouwvlak te concentreren. Wel mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het meerdere woongenot of het meerdere genot van een andere bestemmingsfunctie, alsmede voor berging en stalling.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- d. Wonen en detailhandel zijn functies die op de begane grond zijn toegestaan. Wie ter plaatse woont en/of werkt is niet van belang, het is dan ook mogelijk om ruimten aan derden te verhuren.
De zienswijze is in zoverre gegrond.

(4) DE HEER W. KUIPER, HOLTERWEG 36, 7245 SC LAREN

Zienswijze:

- a. Verzocht wordt om de bestemming "bedrijventerrein" circa 10 meter richting de woning aan de Holterweg 36 op te schuiven;
- b. Verzocht wordt om de verhuur van kamers aan derden ten behoeve van een kantoor toe te staan; het gaat om een bestaande situatie.

Antwoord:

- a. In het geldende bestemmingsplan "Holterweg Laren" heeft een gedeelte van het perceel van reclamant de bestemming "werken en wonen". Dit gedeelte krijgt in het bestemmingsplan "Kern Laren 2008" de bestemming "bedrijventerrein". De bestemmingsgrenzen in het bestemmingsplan "Kern

Laren 2008" zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Holterweg Laren". Het verder opschuiven van de bestemming "bedrijventerrein" in de richting van de woning aan de Holterweg 36 wordt niet wenselijk geacht omdat er daardoor een te grote verdichting van de bebouwing kan ontstaan.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- b. De bestaande situatie is reeds in strijd met het bestemmingsplan "Laren 1988": verhuur van kamers aan derden ten behoeve van een kantoor is niet toegestaan. Een kantoor bij een woning is slechts onder strikte voorwaarden toegestaan, waarbij het kantoor dient te worden gebruikt door de bewoner zelf. De beperking van de mogelijkheden is ingegeven vanuit het streven om het rustige woon- en leefklimaat te beschermen.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

(5) BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU VAN HEECKEREN, DE HEER H.J. VAN HEECKEREN TOT OVERLAER, 'T VELD 4, 7245 XA LAREN
namens: de heer B. Eggink, Verwoldseweg 47, 7245 VZ Laren

Zienswijze:

- a. Voor de uitoefening van een garagebedrijf aan de Deventerweg 80 zijn de maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter niet voldoende; Een goothoogte van 6 meter is noodzakelijk.
- b. Om tegemoet te komen aan de plannen die er zijn voor de vernieuwing van het bedrijf is meer bouwoppervlakte nodig dan op de kaart staat aangegeven. Het LPG-vulpunt is eenvoudig te verplaatsing en vormt dan ook geen belemmering voor de gevraagde vergroting.

Antwoord:

- a. De bestemming "bedrijf" is gebruikt voor bestaande bedrijven in het gebied tussen de Deventerweg, de Stoomweg en de Ooldselaan. Omdat de kleinschaligheid van dit gebied als een belangrijke waarde wordt beschouwd, hebben de bestaande bedrijven zowel binnen als buiten het bouwblok slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid hebben gekregen. Een hogere goothoogte, met als gevolg de mogelijkheid een forsere bouwmassa te realiseren, past niet in de omgeving.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- b. Een concreet, onderbouwd plan is niet bekend bij de gemeente. Gezien de kleinschaligheid van het gebied wordt het niet wenselijk geacht om zondermeer het bouwvlak te vergroten. Opgemerkt wordt dat er ook nog buiten het bouwvlak mogelijkheden zijn.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

(6) DE HEER A. BRAAKMAN, POSTELSTRAAT 8, 7245 AV LAREN

Zienswijze:

- a. Door het aangeven van een bouwblok voor de woning worden de bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden ernstig beperkt;

- b. Verzocht wordt om de bebouwingsmogelijkheden gelijk te houden met het vigerende bestemmingsplan. Een alternatief is het wijzigen van de bestemming in "Centrum (C)", met de nadere aanduiding (w) – wonen.

Antwoord:

- a. Erkend wordt dat door het opnemen van een bouwvlak de bebouwingsmogelijkheden enigszins worden beperkt. Een vergroting van het bouwvlak wordt echter niet wenselijk geacht omdat hiermee te dicht op de omliggende percelen een forse bouwmassa met een goot- en nokhoogte van 8 en 12 meter zou kunnen ontstaan. Van een ernstige beperking van de bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden is overigens geen sprake. Verwezen wordt naar artikel 3.2, lid 1 van het bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen de bouwregels gelden zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd. Een en ander betekent dat de bebouwingsmogelijkheden qua oppervlakte niet afnemen.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- b. Gezien de reactie onder a. wordt er geen aanleiding gezien om de bestemming of bouwvoorschriften te wijzigen.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.

(7) BLOEMSIERKUNST WIJNBERGEN, DEVENTERWEG 25, 7245 AW LAREN

Zienswijze:

- a. Verzocht wordt om de bestemming "Centrum (C)" conform het geldende bestemmingsplan te laten doorlopen tot en met de Deventerweg 33. Dit mede omdat de mogelijkheid bestaat dat binnen het plangebied Laren IV detailhandel gerealiseerd kan worden. De bestemming "Gemengde doeleinden" betekent voor het perceel aan de Deventerweg 25 een beperking in de bedrijfsmogelijkheden;
- b. In het geldende bestemmingsplan Laren 1988 is opgenomen dat aan de Deventerweg 25 ook wonen op de begane grond is toegestaan. Middels een brief is Bloemsierkunst Wijnbergen op de hoogte gesteld dat wonen in het nieuwe plan is toegestaan; dit dient nog in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Antwoord:

- a. De bestemming "centrum" is gebruikt om de concentratie van winkels en voorzieningen in het fysieke en geografische centrum van Laren te behouden. De gronden en gebouwen aan de Deventerweg 25, 31 en 33 behoren niet tot het centrum van Laren. Deze bestaande winkels hebben de bestemming gemengd gekregen, dit leidt echter niet tot een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- b. Zoals blijkt uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming "gemengd, GD" zijn de als zodanig bestemde gronden mede bestemd voor wonen. Wonen op de begane grond is dan ook toegestaan.
De zienswijze is in zoverre gegrond.

(8) DE HEER N.A. NIJHOF, HOLTERWEG 50-52, 7245 SC LAREN

Zienswijze:

- a. Verzocht wordt om verhoging van de maximum goot- en nokhoogte, in verband met de nieuw-/verbouwplannen;
b. Het maximale uitbreidingspercentage van 10% wordt te laag bevonden.

Antwoord:

- a. Van concrete uitbreidingsplannen die een hogere goot- en nokhoogte rechtvaardigen is geen sprake. Weliswaar is in 2005 gesproken over een eventuele uitbreiding van de garage, maar dit heeft niet geleid tot concrete plannen.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- b. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan nog wel degelijk uitbreidingsmogelijkheden biedt. Het aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd, bovendien mogen de gronden buiten het bouwvlak nog voor 30% worden bebouwd. De uitbreidingsmogelijkheden zijn dan ook groter dan 10%.
De algemene vrijstellingsmogelijkheid om met maximaal 10% af te wijken van de maatvoering is een standaard vrijstellingsmogelijkheid. Grotere vrijstellingsmogelijkheden leiden tot een te grote onzekere situatie voor belanghebbenden en worden dan ook niet wenselijk geacht.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.

(9) DE HEER H.J. MEULEMAN, SPORTPARKWEG 3, 7245 RB LAREN

Zienswijze:

Verzocht wordt om een bouwlocatie voor een woning op een perceel aan de Deventerweg tussen de Molenbeek en de Deventerweg 46.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Kern Laren 2008 vormt een actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen voor de kern Laren. De actualisering is ingezet om tijdig te kunnen beschikken over actuele bestemmingsplannen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor de bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Lochem is het van belang om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen door middel van aparte bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen wordt vertraagd, of mogelijk zelf wordt gefrustreerd, door nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen. Bovendien ontbreekt er een concreet plan en is er nog geen onderzoek verricht naar de mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren. Er wordt dan ook vooralsnog geen aanleiding gezien om een bouwlocatie in het bestemmingsplan op te nemen.

De zienswijze is ongegrond.

(10) BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU VAN HEECKEREN, DE HEER H.J. VAN HEECKEREN TOT OVERLAER, 'T VELD 4, 7245 XA LAREN

namens: de heer G.J.A. van der Aast, Laarkamp 6, 7245 AP Laren

Zienswijze:

Een groot deel van de bestaande woning (hoofdgebouw) valt buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak. Verzocht wordt om het bouwvlak zodanig aan te passen dat deze rondom de bestaande woning komt te liggen.

Antwoord:

Met het bouwvlak wordt niet beoogd om onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, maar om duidelijk onderscheid te maken tussen de bebouwingsmogelijkheden binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak. Het wordt niet wenselijk geacht om de bebouwingsmogelijkheden binnen het huidige bouwvlak ook te laten gelden voor het gebied buiten het bouwvlak, zoals voorgesteld in de zienswijze. Dit zou er toe kunnen leiden dat langs een groot deel van de zijgevel een gebouw met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter. Hiermee kan er een te forse bouwmassa op het perceel worden ontwikkeld; dit is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Op grond van de algemene bouwregels (artikel 3.2) worden de bestaande afwijkingen van de bouwregels gerespecteerd. Er wordt geen aanleiding gezien het bouwvlak aan te passen.

De zienswijze ongegrond.

(11) DE HEER J.W. HARKINK EN MEVROUW M. HARKINK-STEGEMAN, RENGERSWEG 1, 7245 AB LAREN

Zienswijze:

- a. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk tussen de Rengersweg 1 en de Verwoldseweg 4 een woning te bouwen. In het ontwerp bestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. Verzocht wordt om de bouw van een woning alsnog mogelijk te maken;
- b. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk een horecagelegenheid te exploiteren. In het ontwerp bestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. Verzocht wordt om de mogelijkheid tot exploitatie van een horecagelegenheid alsnog op te nemen;
- c. Indien de verzoeken niet worden gehonoreerd zal de waarden van gronden en gebouwen sterk verminderen, er wordt dan ook verzocht de schade te vergoeden.

Antwoord:

- a. Dit is juist. Het bestemmingsplan "Laren 1988" biedt de mogelijkheid tot verdichting. Het niet opnemen van een groter bouwvlak tussen de

Rengersweg 1 en de Verwoldseweg 4 leidt tot een te grote beperking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Er zal alsnog een bouwvlak tussen de Rengersweg 1 en de Verwoldseweg worden opgenomen.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- b. Het is op grond van de bestemming "centrum" wel degelijk mogelijk een lichte horecagelegenheid te exploiteren.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- c. Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering als gevolg van het bestemmingsplan "Kern Laren 2008" dan kan hij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om toekenning van planschade indienen bij burgemeester en wethouders.

(12) HCR WITKAMP, DE HEER H.B. REURSLAG, DORPSSTRAAT 8, 7245 AK LAREN

Zienswijze:

- a. In het ontwerp bestemmingsplan staat niets vermeld over het gebruik van het perceel aan de Dorpsstraat 8 als woonbestemming. Verzocht wordt om de mogelijkheid om het perceel voor woondoeleinden te gebruiken alsnog op te nemen, mede met het oog op het voorkomen van planschade.
- b. Het woonhuis aan de Kloosterweg 2 is geen dienstwoning omdat deze in eigendom is van een privépersoon.

Antwoord:

- a. Zie de reactie op zienswijze 1, onder a.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- b. Met de wijziging van het bestemmingsplan als aangegeven onder a, kan het pand aan de Kloosterweg 2 onder andere worden gebruikt als woning.
De zienswijze is in zoverre gegrond.

(13) MEVROUW KLIJNSTRA-HOOGMA, DEVENTERWEG 9, 7245 AW LAREN

Zienswijze:

Verzocht wordt om de achtergrens van het bouwvlak aan de Deventerweg 9 te verschuiven tot de achterzijde van het bijgebouw, dit met het oog op mogelijke toekomstige uitbreidingen/ontwikkelingen.

Antwoord:

Met het vergroten van het bouwvlak zou een aanzienlijke bouwmassa (goothoogte 8 meter, nokhoogte 12 meter) kunnen ontstaan ten opzichte van de naastgelegen woning/kapper. Een dergelijk forse bouwmassa wordt niet wenselijk geacht. Bovendien zijn er buiten het bouwblok voldoende bebouwingsmogelijkheden, namelijk 30% van de gronden buiten het bouwblok, met een maximale goot- en nokhoogte van 3 en 5 meter. Tevens wordt gewezen op artikel 3.2, lid 1 van het bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen de bouwregels gelden zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding

daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd. Een en ander betekent dat de bebouwingmogelijkheden niet afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt geen aanleiding gezien het bouwvlak te vergroten.
De zienswijze is ongegrond.

(14) BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU VAN HEECKEREN, DE HEER H.J. VAN HEECKEREN TOT OVERLAER, 'T VELD 4, 7245 XA LAREN
namens: de heer G. Elkink, Deventerweg 11, 7245 AW Laren

Zienswijze:

De op de kaart aangeduide bebouwing en de erfscheiding zijn niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Verzocht wordt om het bouwblok over te nemen zoals aangegeven is op de bij de zienswijze behorende tekening.

Antwoord:

Het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is al vergroot ten opzichte van het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan. Een verdere vergroting, zoals voorgesteld in de zienswijze, wordt niet wenselijk geacht omdat daarmee te dicht op de omliggende percelen een forse bouwmassa met een goot- en nokhoogte van 8 en 12 meter zou kunnen ontstaan. Bovendien zijn er buiten het bouwblok voldoende bebouwingmogelijkheden, namelijk 30% van de gronden buiten het bouwblok, met een maximale goot- en nokhoogte van 3 en 5 meter. Tevens wordt gewezen op artikel 3.2, lid 1 van het bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen de bouwregels gelden zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd. Een en ander betekent dat de bebouwingmogelijkheden niet afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt geen aanleiding gezien het bouwvlak te vergroten.

De zienswijze is ongegrond.

(15) DE HEER A. VAN DE POL, DEVENTERWEG 33, 7245 AW LAREN

Zienswijze:

- a. Verzocht wordt om de bestemming "Centrum (C)" conform het geldende bestemmingsplan te laten doorlopen tot en met de Deventerweg 33. Dit mede omdat de mogelijkheid bestaat dat binnen het plangebied Laren IV detailhandel gerealiseerd kan worden. De bestemming "Gemengde doeleinden" betekent voor het perceel aan de Deventerweg 33 een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.
- b. In het geldende bestemmingsplan Laren 1988 is opgenomen dat aan de Deventerweg 33 ook wonen op de begane grond is toegestaan. Middels

een brief is de heer Van de Pol op de hoogte gesteld dat het wonen ook in het nieuwe plan is toegestaan. Hiervoor moet dan Deventerweg 33 (evenals 31a en 25) aangeduid worden met wonen.

- c. Er liggen momenteel al vrij concrete plannen voor woningbouw in de bestemming "Groen" achter de Deventerweg 33. Er wordt dan ook verzocht om de bestemming "Groen" te wijzigen in "Wonen".

Antwoord:

- a. De bestemming "centrum" is gebruikt om de concentratie van winkels en voorzieningen in het fysieke en geografische centrum van Laren te behouden. De gronden en gebouwen aan de Deventerweg 25, 31 en 33 behoren niet tot het centrum van Laren. Deze bestaande winkels hebben de bestemming gemengd gekregen, dit leidt echter niet tot een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- b. Zoals blijkt uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming "gemengd, GD" zijn de als zodanig bestemde gronden mede bestemd voor wonen. Wonen op de begane grond is dan ook toegestaan.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- c. Concrete plannen voor woningbouw zijn bij de gemeente niet bekend. In het verleden is met enkele partijen gesproken over woningbouwontwikkeling op het perceel. Een dergelijke ontwikkeling is echter ongewenst omdat er geen goede ruimtelijke relatie met het omliggende gebied kan worden gecreëerd.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.

**(16) DE KORTE'S WOONSFEER, DE HEER A.J.M. DE KORTE, DEVENTERWEG 3
LAREN**

Zienswijze:

De heer De Korte gaat er vanuit dat wonen op de begane grond aan de Deventerstraat 3 wel is toegestaan. Het niet toestaan van wonen op de begane grond wordt als een beperking ervaren, die in de toekomst in leegstand zou kunnen resulteren.

Antwoord:

Zie de reactie op zienswijze 1, onder a.
De zienswijze is gegrond.

**(17A) FAMILIE DE IONGH, RENGERSWEG 5, 7245 AB LAREN
(17B) FAMILIE BEUZEL, RENGERSWEG 7, 7245 AB LAREN;
(17C) FAMILIE BEUZEL, RENGERSWEG 9, 7245 AB LAREN;
(17D) FAMILIE HEUSINKVELD, RENGERSWEG 11, 7245 AB LAREN;
(17E) FYSIOTHERAPIEPRAKTIJK W. FAAS, RENGERSWEG 2, 7245 AC LAREN**

Zienswijze:

Verzocht wordt om het gebied ter plaatse van het Welkoop-terrein te bestemmen voor parkeren.

Antwoord:

Op grond van het bestemmingsplan "Laren 1988" is op het perceel naast de Welkoop detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en wonen toegestaan in twee bouwlagen. De huidige eigenaar heeft dit perceel gekocht om hier een concrete invulling aan te geven. Doordat sprake was van drie bouwlagen is het plan niet doorgegaan. Overigens wordt daarbij opgemerkt dat burgemeester en wethouders nog wel een beslissing op bezwaar moeten nemen, zoals de rechtbank Zutphen op 15 juni 2007 heeft beslist.

Nu de eigenaar nog wel degelijk plannen heeft om op het perceel een ontwikkeling te realiseren, wordt het niet redelijk geacht om de op grond van het bestemmingsplan "Laren 1988" bestaande bouw mogelijkheden te ontnemen. Het ontnemen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zou bovendien kunnen leiden tot planschade.

Gezien het bovenstaande wordt het niet wenselijk geacht om het perceel specifiek te bestemmen voor parkeren.

De zienswijze is ongegrond.

(18) ONDERNEMERS LAREN, POSTBUS 512, 7245 ZG LAREN

Zienswijze:

- a. Voorgesteld wordt om Laren IV middels een globale bestemmingsplanomschrijving mee te nemen in het bestemmingsplan, opdat het initiatief van de Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé voor herallocatie van de AWBZ-capaciteit naar de kern Laren wordt bevorderd. Tevens biedt het meenemen van Laren IV in het bestemmingsplan mogelijkheden voor verplaatsing van de Plusmarkt en verplaatsing van de warenmarkt;
- b. Verzocht wordt om de Welkoop de bestemming "Centrum" te geven;
- c. Verzocht wordt om de percelen aan de Deventerweg 25 en 33 de bestemming "Centrum" te geven;
- d. De locatie naast de Welkoop was bestemd voor ambachtelijke bedrijven waardoor geen sprake is van het ontnemen van alle opgesomde bestemmingen;
- e. Verzocht wordt om de locatie naast de Welkoop voor parkeren te bestemmen.
- f. Verzocht wordt om in de laatste alinea op pagina 35 van de toelichting de woorden "in beginsel" te schrappen om onduidelijkheid te voorkomen;
- g. Verzocht wordt om duidelijk te omschrijven waar het wel mogelijk is om een winkel tot woning te verbouwen;
- h. Bestemming "Gemengd": aangegeven is dat woningen op verdiepingen zijn toegestaan. Verzocht wordt om het woord "verdiepingen" te laten vervallen en de term "op verdieping" te omschrijven, zodat geen verwachtingen worden geschapen;
- i. Verzocht wordt om de ingediende of nog in te dienen plannen voor woningbouw in de groenstroken achter de Deventerweg 10 en Deventerweg 33 te toetsen aan de Nota wonen, welzijn en zorg en de bestemming te wijzigen;

- j. Verzocht wordt om de maximale goot- en nokhoogte binnen de bestemming "Bedrijventerrein" te wijzigen in respectievelijk 6,5 en 11,5 meter;
- k. Verzocht wordt om het voorschrift dat beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis alleen mogen worden uitgeoefend door degene die in zijn woning hoofdverblijf heeft, te schrappen voor het dorpscentrum;
- l. Verzocht wordt om de schoorsteen aan de Holterweg 3 te bestemmen als zendmast voor mobiele telecommunicatie;
- m. Vraagtekens bij bestemming Dorpsstraat 6: niet akkoord met aanduiding (w) – wonen. Gezien het feit dat geen hoogtegegevens zijn aangegeven, wordt aangenomen dat de plankaart niet juist is;
- n. Verzocht wordt om een aantal grootschalige en bepalende locaties ook de aanduiding (w) – wonen toe te kennen. De omschakeling van deze locaties naar wonen wordt beter geacht dan omschakeling naar andere functies, zoals kantoren, omdat wonen een levendiger dorpsuitstraling biedt;
- o. Voor het gehele bebouwde gebied rondom het bedrijventerrein Hoterweg is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Van ongeveer de helft van het bebouwde gebied is de bestemming "Waarde-archeologie" verwijderd, de bestemming dient echter geheel te worden verwijderd;
- p. Benadrukt wordt het belang van een onderzoek naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een terrein voor kleinschalige, startende ondernemers, alsmede naar de locatie van zo'n terrein;
- q. Ondernemers Laren is van mening dat het beleid 'ontwikkelingsgericht' dient te zijn en de vrijstellingsmogelijkheden niet beperkt moeten blijven tot 10%, maar voor alle bestemmingen verruimd moeten worden tot 25%;
- r. Verzocht wordt om in alle bestemmingen duidelijk een verbod op te nemen voor escortbedrijven, raamprostitutie, seksinrichtingen en prostitutie;
- s. Ondernemers Laren pleit voor een afronding van de kern Laren met Laren IV waarbij ruimte wordt geboden aan wonen en werkgelegenheid voor de op de kern Laren gerichte bevolking. Daarbij wordt verzocht om voorrang te geven aan de ontwikkeling van winkels en een zorgcentrum.

Antwoord:

- a. Het bestemmingsplan Kern Laren 2008 vormt een actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen voor de kern Laren. De actualisering is ingezet om tijdig te kunnen beschikken over actuele bestemmingsplannen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor de bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Lochem is het van belang om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen door middel van aparte bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen wordt vertraagd, of mogelijk zelf wordt gefrustreerd, door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied Laren IV is dan ook bewust buiten het bestemmingsplan gelaten. In het najaar van 2008 zal met een startnotitie de aanzet worden

gegeven voor de ontwikkeling van Laren IV. Aan welke functies in Laren IV ruimte zal worden geboden is momenteel nog niet te zeggen.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- b. De Welkoop heeft de bestemming "centrum".

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- c. Zie de reactie op zienswijze 7, onder a.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- d. Op grond van artikel 4, lid 1 van het bestemmingsplan "Laren 1988" is het weldegelijk mogelijk om op de locatie naast de Welkoop detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en/of wonen te realiseren. Zoals is gebleken uit een uitspraak van 5 april 2006 van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zutphen zijn de voorschriften als bedoeld in artikel 4, derde en vierde lid van het bestemmingsplan "Laren 1988" onvoldoende concreet om op grond daarvan een bouwvergunning te weigeren. Het opnemen van een andere bestemming dan de bestemming "centrum" in het bestemmingsplan "Kern Laren 2008" leidt dan ook weldegelijk tot het ontnemen van bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- e. De huidige eigenaar heeft dit perceel gekocht om hier een concrete invulling aan te geven. Doordat sprake was van drie bouwlagen is het plan niet doorgegaan. Overigens wordt daarbij opgemerkt dat burgemeester en wethouders nog wel een beslissing op bezwaar moeten nemen, zoals de rechtbank Zutphen op 15 juni 2007 heeft beslist.

Nu de eigenaar nog wel degelijk plannen heeft om op het perceel een ontwikkeling te realiseren, wordt het niet redelijk geacht om de op grond van het bestemmingsplan "Laren 1988" bestaande bouwmogelijkheden te ontnemen. Het ontnemen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zou bovendien kunnen leiden tot planschade.

Gezien het bovenstaande wordt het niet wenselijk geacht om het perceel te bestemmen voor parkeren.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- f. Gezien de reactie op zienswijze 1, onder a is er aanleiding om de toelichting aan te passen.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- g. Gezien de reactie op zienswijze 1, onder a is het binnen de bestemmingen "centrum" en "gemengd" mogelijk om een winkel te verbouwen tot woning.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- h. De term 'verdiepingen' wordt niet meer toegepast. Binnen de bestemming "gemengd" zijn alle functies in het gehele pand toegestaan. In de voorschriften worden hiertoe geen nadere regels gesteld.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- i. Voor zover het tot ontwikkeling komt van de gronden achter de Deventerweg 33 en de Deventerweg 10 ligt het voor de hand deze te toetsen aan de nota "Wonen, welzijn en zorg". Een wijziging van de bestemming ten behoeve van woningbouw voor het terrein achter de Deventerweg 33 wordt niet wenselijk geacht omdat er geen goede ruimtelijke relatie met het omliggende gebied kan worden gecreëerd. Ook de ontwikkeling van de gronden achter de Deventerweg 10 wordt niet

wenselijk geacht vanwege het ontbreken van mogelijkheden om een goede ruimtelijke relatie met het omliggende gebied te creëren.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- j. De goot- en nokhoogte zijn in overeenstemming met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan "Holterweg Laren". Aangezien het hier gaat om een terrein voor kleine en lichte bedrijven wordt een grotere goot- en nokhoogte niet wenselijk geacht.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- k. Binnen de bestemming "centrum" is de uitoefening van een beroep of bedrijf zondermeer toegestaan, ongeacht of iemand ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- l. Een specifieke bestemming wordt niet nodig geacht. Op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken is het bouwen van een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie met een hoogte van minder dan 5 meter bouwvergunningstvrij.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- m. Er is weldegelijk een maximale goot- en nokhoogte opgenomen. De gronden en opstallen zijn gelegen in het centrum van Laren en hebben dan ook de bestemming "centrum" gekregen. Binnen deze bestemming zijn diverse functies, waaronder wonen mogelijk. Er wordt geen aanleiding gezien de bestemming aan te passen.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- n. Zie de reactie op zienswijze 1, onder a.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- o. Dit is niet juist. Bij de voorbereiding van het bestemming "Holterweg Laren" is een gedeelte van plangebied niet onderzocht op archeologische waarden. Dit gedeelte dient gezien de hoge archeologische verwachtingswaarde dan ook de bestemming "waarde – archeologie" te houden. Dit geldt echter niet voor de gronden met de bestemmingen "wonen", "bedrijf", "tuin" en "verkeer". Hier zal de bestemming "waarde – archeologie" worden verwijderd.

De zienswijze is in zoverre gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

- p. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

- q. De algemene vrijstellingsmogelijkheid om met maximaal 10% af te wijken van de maatvoering is een standaard vrijstellingsmogelijkheid. Grotere vrijstellingsmogelijkheden leiden tot een te grote onzekere situatie voor belanghebbenden en worden dan ook niet wenselijk geacht. Opgemerkt wordt dat er binnen de bestemmingen in het algemeen nog wel degelijk uitbreidingsmogelijkheden zijn.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- r. In de algemene gebruiksregels (artikel 3.4) zal ook een verbod op prostitutie worden opgenomen. Een algemeen verbod op escortbedrijven wordt niet noodzakelijk geacht. Een escortbedrijf is feitelijk niet meer dan een kantoorruimte. Omdat ter plaatse geen seksuele handelingen worden verricht, zal van overlast geen sprake zijn. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om escortbedrijven in algemene zin uit te sluiten.

De zienswijze is in zoverre deels gegrond, en deels ongegrond.

- s. zie reactie onder a.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

(19) WAKKER LAORNE, DWARSDIJK 2, 7245 TV LAREN

Zienswijze:

- a. De percelen aan de Deventerweg 25 en 33 dienen de bestemming "Centrum" te behouden.
- b. Wakker Loarne wil de bestaande bestemming bij de Welkoop gehandhaafd zien, daarbij dient er zoveel mogelijk ruimte voor (openbaar) parkeren over te blijven;
- c. Verzocht wordt om in de laatste alinea op pagina 35 van de toelichting de woorden "in beginsel" te schrappen om onduidelijkheid te voorkomen;
- d. Verzocht wordt om duidelijk te omschrijven waar het wel mogelijk is om een winkel tot woning te verbouwen;
- e. Bestemming "Gemengd": aangegeven is dat woningen op verdiepingen zijn toegestaan. Verzocht wordt om het woord "verdiepingen" te laten vervallen en de term "op verdieping" te omschrijven, zodat geen verwachtingen worden geschapen;
- f. Ten aanzien van het groen achter de Deventerweg 10 gaat de voorkeur uit naar herinrichting van het hele gebied, inclusief melkfabriek. Op voorhand geen wijziging in woonbestemming;
- g. Ten aanzien van het groen achter de Deventerweg 33 wordt voorgesteld om te wachten op concreet uitgewerkte plannen. Op voorhand geen wijziging in woonbestemming;
- h. Verzocht wordt om de maximale goot- en nokhoogte binnen de bestemming "Bedrijventerrein" te wijzigen in respectievelijk 6,5 en 11,5 meter;
- i. Verzocht wordt om het voorschrift, dat beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis alleen mogen worden uitgeoefend door degene die in zijn woning hoofdverblijf heeft, te schrappen voor het dorpscentrum;
- j. Verzocht wordt om de schoorsteen aan de Holterweg 3 te bestemmen als zendmast voor mobiele telecommunicatie;
- k. Aangenomen wordt dat de aanduiding C(w) in de schuur van Dorpsstraat 6 niet op de juiste wijze is ingetekend en correctie zal worden toegepast op het 'onbebouwde' vlak. Het is niet duidelijk welke panden binnen de bestemming "Centrum" de aanduiding (w)-wonen hebben gekregen;
- l. Wakker Loarne is niet op de hoogte van het uitgevoerde archeologische onderzoek;
- m. Als blijkt dat er behoefte is, dient onderzocht te worden of er mogelijkheden zijn voor kleinschalige werkterreinen. Dat kan ook buiten de driehoek Deventerweg – Stoomdijk – Ooldselaan;
- n. Verzocht wordt om in alle bestemmingen duidelijk een verbod op te nemen voor escortbedrijven, raamprostitutie, seksinrichtingen en prostitutie.

Antwoord:

- a. Zie de reactie op zienswijze 7, onder a.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- b. De op grond van het bestemmingsplan "Laren 1988" geldende bestemming blijft gehandhaafd. Hetzelfde geldt ook voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het ontnemen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zou mogelijk kunnen leiden tot planschade. Er kan dan ook niet worden gegarandeerd dat er veel ruimte voor (openbaar) parkeren overblijft.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- c. Gezien de reactie op zienswijze 1, onder a is er aanleiding om de toelichting aan te passen.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- d. Gezien de reactie op zienswijze 1, onder a is het binnen de bestemmingen "centrum" en "gemengd" mogelijk om een winkel te verbouwen tot woning.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- e. De term 'verdiepingen' wordt niet meer toegepast. Binnen de bestemming "gemengd" zijn alle functies in het gehele pand toegestaan. In de voorschriften worden hiertoe geen nadere regels gesteld.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- f. De ontwikkeling van de gronden achter de Deventerweg 10 worden op dit moment niet wenselijk geacht vanwege het ontbreken van mogelijkheden om een goede ruimtelijke relatie met het omliggende gebied te creëren. Indien de melkfabriek in de ontwikkeling wordt betrokken, zijn er wellicht meer mogelijkheden.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- g. Een wijziging van de bestemming ten behoeve van woningbouw voor het terrein achter de Deventerweg 33 wordt niet wenselijk geacht omdat er geen goede ruimtelijk relatie met het omliggende gebied kan worden gecreëerd.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- h. De goot- en nokhoogte zijn in overeenstemming met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan "Holterweg Laren". Aangezien het hier gaat om een terrein voor kleine en lichte bedrijven wordt een grotere goot- en nokhoogte niet wenselijk geacht.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- i. Binnen de bestemming "centrum" is de uitoefening van een beroep of bedrijf zondermeer toegestaan, ongeacht of iemand ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- j. Een specifieke bestemming wordt niet nodig geacht. Op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken is het bouwen van een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie met een hoogte van minder dan 5 meter bouwvergunningstvrij.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- k. De gronden en opstallen zijn gelegen in het centrum van Laren en hebben dan ook de bestemming "centrum" gekregen. Binnen deze bestemming zijn diverse functies, waaronder wonen mogelijk. Er wordt geen aanleiding gezien de bestemming aan te passen. Voor wat betreft het wonen in het centrum wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder a.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- l. Indien gewenst is het archeologisch onderzoek in te zien.

Dit wordt vooralsnog voor kennisgeving aangenomen. Dit onderwerp kan in het reguliere overleg met Wakker Laorne aan de orde komen. In de algemene gebruiksregels (artikel 3.4) zal ook een verbod op prostitutie worden opgenomen. Een algemeen verbod op escortbedrijven wordt niet noodzakelijk geacht. Een escortbedrijf is feitelijk niet meer dan een kantoorruimte. Omdat ter plaatse geen seksuele handelingen worden verricht, zal van overlast geen sprake zijn. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om escortbedrijven in algemene zin uit te sluiten. De zienswijze is in zoverre deels gegrond, en deels ongegrond.

**(20) DE HEER A. THEUNISSEN EN MEVROUW R. THEUNISSEN-DRAAIJER,
HOLTERWEG 3, 7245 AL LAREN**

Zienswijze:

- a. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het voorkomen van grootschalige wooncomplexen aan de Holterweg 3. De functie wonen dient echter gehandhaafd te worden voor de bestaande woning op de begane grond. Daarnaast wordt verzocht om naast de reeds bestaande woning één extra woning op de begane grond te mogen realiseren in de voormalige fabriek. Dit zou kunnen door enkel aan de zuidzijde van het pand deze mogelijkheid open te laten;
- b. De schoorsteen heeft een hoogte van 33 meter en was voorheen 42 meter. Verzocht wordt om de schoorsteen, waarop diverse antennes voor mobiele telefonie zijn bevestigd, te bestemmen als zendmast met een maximale bouwhoogte van 40 meter;
- c. In het huidige bestemmingsplan Laren 1988 mag de kavel voor maximaal 70% worden bebouwd. De aangebrachte wijziging biedt enkel bebouwingsmogelijkheden in het in roze getekende vlak met grijs genuanceerde bestemming. Het wordt wenselijk geacht de bestaande uitbreidingsmogelijkheden te behouden, er wordt dan ook verzocht om het bestemmingsvlak aan te passen als in bijlage A is aangegeven;
- d. Er is van gemeentezijde geen reactie gekomen op de opmerking dat er vroeger een woning op het perceel heeft gestaan aan de zijde van de Holterweg 1. Op den duur is het de bedoeling om een (bedrijfs-)woning te bouwen, zodat de heer en mevrouw Theunissen op het eigen perceel op de begane grond kunnen gaan wonen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bedoelde woning op de locatie kan worden gerealiseerd. Bij het pand aan de Holterweg 3 ontbreekt de aanduiding (w)-woondoeleinden, ondanks dat het pand een woon- en nevenfunctie heeft.

Antwoord:

- a. Zie de reactie op zienswijze 1, onder a.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- b. De daadwerkelijk hoogte is inderdaad 33 meter. Deze hoogte zal worden opgenomen op de plankaart. Er wordt geen aanleiding gezien om zondermeer een hogere schoorsteen mogelijk te maken. Evenmin wordt een specifieke bestemming als zendmast nodig geacht. Op grond van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken

is het bouwen van een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie met een hoogte van minder dan 5 meter bouwvergunningsvrij.

De zienswijze is in zoverre gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

- c. Van een inperking van de uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake. Op grond van het bestemmingsplan "Laren 1988" mag de bestaande bebouwing met 15% worden uitgebreid. Op grond van het bestemmingsplan "Kern Laren 2008" mag het aangegeven bouwblok volledig worden bebouwd. Bovendien mag van de gronden buiten het bouwvlak per bouwperceel maximaal 30% worden bebouwd. Per saldo is er sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen zoals is voorgesteld.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- d. Gezien de reeds ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die het perceel biedt, wordt het niet wenselijk geacht om een bouwmogelijkheid op te nemen aan de zijde van de Holterweg 1. Vergroting van het bouwvlak zou een nog grotere massaliteit van de bebouwing tot gevolg kunnen hebben. Dit wordt niet wenselijk geacht. Gezien de wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals aangegeven in de reactie op zienswijze 1, onder a, wordt het mogelijk om binnen het bouwvlak een woning op de begane grond te realiseren.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

(21A) DE HEER J. JANSEN, SCHUBERTLAAN 11, 7522 JN ENSCHEDE

mede namens: J. Jansen, Boetonstraat 13-1, 1095 XJ Amsterdam

(21b) De heer P. Duringhof, Pastorielaan 3, 7245 WE Laren

Zienswijze:

- a. De bestemmingen "Tuin" en "Groen" worden voor zowel openbare als privé terreinen door elkaar heen gebruikt, waardoor geen juridische eenduidigheid en derhalve rechtsongelijkheid wordt gecreëerd.
- b. De bestemming "Groen" van de bij de heren Jansen en Duringhof in bezit zijnde onbebouwde gronden aan en achter de Heuvelstraat en Deventerweg is niet gemotiveerd. Bovendien is de bestemming al twintig jaar niet gerealiseerd, waardoor de heren Jansen en Duringhof worden belemmerd in het realiseren van meer doelmatig gebruik en financieel ernstig worden gedupeerd.
- c. De heren Jansen en Duringhof kunnen zich niet vinden in het onbeargumenteerd niet doorvoeren van verdichting van de onbebouwde gronden aan en achter de Heuvelstraat en Deventerweg en het daarmee ongemotiveerd vasthouden aan de bestemming "groen".
- d. De gemeente gaat niet in op initiatieven en de bereidheid van de heren Jansen en Duringhof om tot verdichting van genoemde gronden over te gaan, door het niet opnemen van dit gebied als toekomstige bebouwingsmogelijkheid. Dit terwijl van gemeentezijde reeds mondeling de bereidheid is uitgesproken deze logische bestemmingen

- op termijn te realiseren en schriftelijk is aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort.
- e. Het is onduidelijk dat het initiatief, dat voldoet aan het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid, wordt genegeerd in het ontwerpbestemmingsplan. De functie van het bestemmingsplan is immers richting te geven aan maatschappelijke ontwikkelingen en dynamiek. Daarbij is het onbegrijpelijk dat sommige gronden wel uitbreidingsmogelijkheden hebben gekregen en andere niet.
 - f. Op geen enkele wijze is aangegeven hoe deze positieve grondhouding voor een meer passende bestemming gestalte gaat krijgen. Noch is de intentie uitgesproken om op een andere wijze de doelen van de heren Jansen te bereiken. Zij worden daarmee ernstig beperkt in de realisatie van het meest doelmatige gebruik van hun gronden.

Antwoord:

- a. Ten onrechte wordt er vanuit gegaan dat de bestemming "groen" uitsluitend betrekking heeft op gronden met een openbaar karakter. Zoals is beargumenteerd in de toelichting is de bestemming ook gebruikt voor enkele particuliere terreinen achter bestaande woningen waarvan het niet gewenst is dat hier nieuwe woningen of andere bebouwing verrijst. Dat zou namelijk tot ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving leiden. Bovendien hebben de betreffende gronden ook in het bestemmingsplan "Laren 1988" de bestemming "groen". Van rechtsongelijkheid en het ontbreken van juridische eenduidigheid is dan ook geen sprake.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- b. Voor een toelichting op de bestemming wordt verwezen naar de toelichting. De voor "groen" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en/of beplanting. Gezien de huidige situatie op de gronden is er wel degelijk overeenstemming met de bestemming. Van het niet realiseren van de bestemming is geen sprake. De gemeente is overigens niet verplicht om tot realisatie van openbaar groen, zoals aangegeven in het bestemmingsplan "Laren 1988", over te gaan.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- c. Er wordt niet ongemotiveerd vastgehouden aan de bestemming "groen". De ontwikkeling van de gronden wordt niet wenselijk geacht vanwege het ontbreken van mogelijkheden om een goede ruimtelijke relatie met het omliggende gebied te creëren. Hoewel de gemeente de voorkeur geeft aan inbreiding boven uitbreiding, wil dit niet zeggen dat iedere open ruimte in de kern in aanmerking komt voor woningbouw. Het behoud van groene, waardevolle open ruimten en de realisatie van kwalitatief goede woninggebieden die aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur dient te worden gewaarborgd.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
- d. Zoals bekend is bij de heren Jansen en Duringhof is er wel degelijk gesproken over mogelijke ontwikkeling van de betreffende gronden. Daarbij is aangegeven dat de ontwikkeling van de gronden op dit moment niet wenselijk wordt geacht vanwege het ontbreken van mogelijkheden om een goede ruimtelijke relatie met het omliggende gebied te creëren. Indien de melkfabriek in de ontwikkeling wordt

betrokken, zijn er wellicht meer mogelijkheden. Omdat momenteel nog niet is gebleken dat een integrale ontwikkeling ruimtelijk en economisch haalbaar is, wordt geen aanleiding gezien het gebied aan te duiden als ontwikkelingslocatie.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- e. Van het negeren van het initiatief is geen sprake. Reeds is aangegeven dat de ingediende schets een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling vormt. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarin regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik van gronden en gebouwen alsmede bebouwingsmogelijkheden. Een bestemmingsplan kan een ontwikkelingsgericht karakter hebben, verplicht is dit echter niet. Het bestemmingsplan Kern Laren 2008 vormt een actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen voor de kern Laren. De actualisering is ingezet om tijdig te kunnen beschikken over actuele bestemmingsplannen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor de bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Lochem is het van belang om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen door middel van aparte bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen wordt vertraagd, of mogelijk zelfs wordt gefrustreerd, door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplan Kern Laren 2008 biedt nergens nieuwe grootschalige ontwikkelings-/uitbreidingsmogelijkheden zoals die worden voorgesteld door reclamanten.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- f. Van een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling van uitsluitend de gronden van de heren Jansen en Duringhof is geen sprake. Een integrale ontwikkeling, samen met de melkfabriek, biedt wellicht kansen om tot een goede invulling te komen. Vooralsnog lijkt een dergelijke ontwikkeling om financiële redenen te stranden.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

3. PLANAANPASSINGEN

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

- Wonen op de begane grond wordt binnen de bestemming "centrum" overal mogelijk gemaakt. De toelichting, plankaart en voorschriften zijn hierop aangepast. In artikel 2.4, lid 1 van de voorschriften is onder 10. de zinsnede ter plaatse van de aanduiding (w) verwijderd en onder 6. de zinsnede bedrijfswoningen vervangen door wonen. Op de plankaart is de aanduiding (w) verwijderd.
- Het bouwvlak aan de Rengersweg 1 is vergroot, zodat er alsnog een mogelijkheid is een woning te realiseren naast de Verwoldseweg 4.
- Op blad 2 van de plankaart is de dubbelbestemming "waarde – archeologie" verwijderd binnen de bestemmingen "wonen", "bedrijf", "tuin" en "verkeer" omdat het hier gaat om bestaand bebouwd gebied.
- In artikel 3.3 van de voorschriften is een verbod op prostitutie opgenomen.
- Ter plaatse van de Holterweg 3 is op de plankaart de maximale bouwhoogte van de schoorsteen gewijzigd in 33 meter.

3.2 Ambtshalve planaanpassingen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen ambtshalve in bestemmingsplan aangebracht:

Voorschriften

1. Artikel 1.1, bestemmingsplan: de verklaring is aangepast.
2. Artikel 1.1, mansardekap: begrip is verwijderd.
3. Artikel 1.1, verticale diepte: begrip is verwijderd.
4. Artikel 1.1, er is een verklaring van het begrip huishouden en zelfstandige woonruimte opgenomen.
5. Artikel 2.1, lid 1 onder 1: het woord grondgebonden is verwijderd.
6. Artikel 2.2, lid 1 onder 1: Staat van bedrijfsactiviteiten – gemengd is gewijzigd in functiemenging.
7. Artikel 2.2, lid 1: er is een maximale opslaghoogte opgenomen.
8. Artikel 2.2, lid 2: A. Bouwregels is toegevoegd;
9. Artikel 2.2, lid 2 onder B: lid 2, onder A, sub 3d is gewijzigd in lid 2, onder A, sub 2d.
10. Artikel 2.3, lid 1, is aangevuld met de regel dat in verband met het wegverkeerslawaai van de provinciale weg N332 geen wonen is toegestaan in een strook langs de weg ter plaatse van de aanduiding (-w).
11. Artikel 2.10, lid 2 en 3: verkeer- en verblijf is gewijzigd in verkeer-verblijf.

12. Artikel 2.12, lid 3 onder 3c: de beroeps- ... is gewijzigd in het beroep aan huis of de ...
13. Artikel 2.14, lid 2 onder A, sub 2a: binnen het bouwvlak is per woning maximaal 200 m² ... (toevoeging).
14. Artikel 2.15, lid 4 onder 3: er zijn andere criteria opgenomen die aansluiten bij de bestemming
15. Artikel 2.16, lid 2 onder B: burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder A voor... (toevoeging).
16. Artikel 2.16, lid 5 onder 2 is verwijderd.
17. Artikel 3.2 Aanvullende werking bouwverordening is geschrapt. De overige artikelen in hoofdstuk 3 zijn vernummerd.

Plankaart

- a) Blad 2: ter plaatse van De Bakkerij 79-81 en Holterweg 36-48 is een aanduiding voor het maximaal aantal toegestane woningen opgenomen.
- b) Blad 2: Toegevoegd aan het renvooi is de aanduiding (-w). Deze aanduiding stond al op de plankaart in de strook langs de provinciale weg N332 maar was nog niet verklaard in het renvooi. Vanwege het wegverkeerslawaaï zijn hier geen woningen toelaatbaar.



Verslag

Onderwerp: **Hoorzitting bestemmingsplan Kern Laren 2008**

Datum: 15 mei 2008

Aanwezig: *Hoorcommissie:*

Dhr. G.H. Dinkelman (CDA), dhr. F.P. de Fiellietaz Goethart (Gemeentebelangen), dhr. H.J. van Hoorn (GroenLinks), dhr. G. Brummelman (D66), dhr. H.W. ter Meulen (VVD-Lokaal).

Verslaglegging:

Dhr. H. Dalhuisen en dhr. J.M. van der Wee (gemeente Lochem, afdeling ROV)

Afwezig: Dhr. Z. Dagdelen (PvdA)

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN KERN LAREN 2008

Dhr. A. Braakman, Postelstraat 8, 7245 AV Laren

De heer Braakman geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan Kern Laren 2008 ertoe leidt dat hij wordt gekort in zijn bouw mogelijkheden. Het gaat daarbij met name om de beperking van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Verzocht wordt om een andere bestemming met ruimere bebouwing mogelijkheden op het perceel te leggen, dan wel de bestaande rechten te behouden.

Wakker Laorne (dhr. J.F. Okma, mw. A.H. Scheggertman-Bosschers, mw. A. Boers-Hissink), Dwarsdijk 2, 7245 TV Laren

De heer Okma geeft namens Wakker Laorne het volgende aan:

- Wakker Laorne is erg enthousiast over de plannen van de ondernemers ten behoeve van het mogelijk realiseren van een dorpscentrum ter hoogte van de huidige melkfabriek.
- Nu blijkt dat dit voorlopig niet haalbaar is, dient met zorg en voorrang naar de Plusmarkt gekeken te worden;
- Naar het zich laat aanzien is uitbreiding van de Plusmarkt op de huidige locatie niet haalbaar, hetgeen ons inziens betekent dat Laren IV een goed alternatief is;

- De groenvoorziening achter de melkfabriek dient in stand te worden gehouden met oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen: wat nu niet te realiseren is, kan wellicht over een paar jaar wel. Als deze groene ruimte nu bebouwd wordt, is deze kans definitief voorbij;
- De bestemming "wonen" niet toekennen aan de huidige panden waar nu ondernemers zijn gevestigd. Als deze ondernemers zich elders vestigen of er vindt bedrijfsbeëindiging plaats, en er op deze essentiële locaties vervolgens woningbouw plaats vindt, heeft dit verstrekkende gevolgen voor de leefbaarheid en het aanzicht van het dorpscentrum;
- Het dorpsplan Laren staat voor 2009-2010 op stapel: pak nu in het bestemmingsplan alleen de knelpunten (Plusmarkt) aan en behoud voor het overige de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Ondernemers Laren (dhr. M. Hekkelman, dhr. G.J. Dijkerman en dhr. B. Wuestman), postbus 512, 7245 ZG Laren

Ondernemers Laren geeft een opsomming van de grootste knelpunten:

- De Plusmarkt zit met winkelruimte-, parkeer- en bevoorradingsproblemen en zou naar plan Laren IV verplaatst moeten worden omdat de gedachte over sloop van de melkfabriek financieel niet mogelijk is;
- Volgens het ontwerp bestemmingsplan is naast de Welkoop woningbouw opgenomen, waardoor ook daar problemen ontstaan. Door ook deze detailhandel te verplaatsen naar Laren IV zou ruimte ontstaan voor openbare parkeerterreinen en groenaanplant;
- Meerdere ondernemers willen ontwikkelingsmogelijkheden, wat nu (nog) niet mogelijk is;
- De beperkingen van het dorpscentrum met de daardoor gekoppelde mogelijkheden volgens het oude bestemmingsplan 1988 dienen verruimd te worden in plaats van ingeperkt. Winkels moeten de bestemming "centrum" behouden.
- Bestaande ruimte voor inbreiding of parkeermogelijkheden, zoals achter keurslager Van de Pol en de zuivelfabriek, dient benut te worden;
- Laren IV in de plannen opnemen geeft naast ruimte voor winkels ook de mogelijkheid om een welzijnsvoorziening voor ouderen mogelijk te maken;
- De ondernemers hebben in een vergadering hun aanbevelingen op het voorontwerp kenbaar gemaakt waarbij vele door ons gedane aanbevelingen zijn gehonoreerd. Nu is de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan van de ondernemers aan de orde. De zienswijze is bedoeld om nog bestaande onvolkomenheden in de regelgeving op te heffen en ruimte te bieden aan de hiervoor opgesomde argumenten voor ontwikkeling;
- Er is behoefte aan bedrijventerrein om vertrek naar elders te voorkomen. Wij stellen voor dat in het bestemmingsplan buitengebied te betrekken;
- Tot slot willen we een dringend beroep op de raad doen om de impasse die door het 20 jaar oude bestemmingsplan is ontstaan en die leefbaarheid in het dorp bedreigt zo snel mogelijk op te heffen.

Mw, De Iongh (alsmede mw. Lansink en dhr. Beusinkveld), Rengersweg 5, 7245 AB Laren

Mevrouw De Iongh geeft aan te spreken namens de bewoners tegenover 'het gat' bij de Welkoop. De wens is om het gat te dichten ten behoeve van

parkeren of groen. In de omgeving is te weinig parkeerruimte aanwezig. Een gebouw ter plaatse wordt niet wenselijk geacht: de bouwvergunning had niet afgegeven mogen worden. Tevens wordt opgemerkt dat de buurt destijds niet is geïnformeerd over de verplaatsing van de Beatrixboom.

Dhr. A. Theunissen en mw. R. Theunissen-Draaijer, Holterweg 3, 7245 AL Laren

De heer en mevrouw Theunissen geven aan dat het nieuwe bestemmingsplan leidt tot minder bouwmogelijkheden. Bovendien ligt er geen aanduiding (w) op het pand waardoor wonen niet (meer) mogelijk is. De heer en mevrouw Theunissen voelen zich in hun rechten gekort en geven aan hun bestaande rechten te willen behouden. Tevens geven ze aan dat de schoorsteen de bestemming "zendmast" dient te krijgen.

Dhr. W. Kuiper, Holterweg 36, 7245 SC Laren

De heer Kuiper geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden meer biedt om binnen de gebouwen een bedrijf of kantoor voor derden te huisvesten. Verzocht wordt om de bestaande rechten te handhaven. De heer Kuiper geeft aan dat een beoogde huurder niet wil instappen vanwege de onzekere toekomstige situatie met betrekking tot het bestemmingsplan.

Dhr. H.B. Reurslag (Witkamp), Dorpsstraat 8, 7245 AK Laren

De heer Reurslag geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden meer biedt om woningen te realiseren op het perceel. De heer Reurslag wil deze mogelijkheid graag openhouden met het oog op de toekomst. Daarnaast geeft hij aan dat de Kloosterweg 2 in gebruik is als reguliere woning; verzocht wordt om het perceel de bestemming "wonen" te geven.

Dhr. A.W. Kappert (Welkoop), Rengersweg 4, 7245 AC Laren

De heer Kappert geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding (w- wonen) ontbreekt. De heer Kappert heeft hiertegen bezwaar in verband met eventuele herontwikkeling van de locatie in de toekomst in geval van verhuizing samen met de Plusmarkt. Daarnaast onderschrijft de heer Kappert het verhaal van mevrouw De Iongh over het gat naast de Welkoop.

Dhr. H.B. Nijhof, Deventerweg 7, 7245 AW Laren

De heer Nijhof geeft aan dat het hier gaat om een woon-winkelpand: de mogelijkheid tot wonen dient behouden te blijven. Daarnaast wordt aangegeven dat de woning aan de achterzijde ligt en de wens bestaat om zelf te kunnen blijven bepalen hoe het pand wordt ingericht.

Dhr. H.B. Nijhof, Holterweg 50-52, 7245 SC Laren

De heer Nijhof geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan een maximale goot- en nokhoogte van 4 en 8 meter zijn opgenomen. Verzocht wordt om een maximale goot- en nokhoogte van 6,5 en 11,5 meter. Daarnaast wordt verzocht om hoger uitbreidingspercentage dan de opgenomen 10%. De heer Nijhof geeft aan concrete uitbreidingsplannen te hebben.

Dhr. T. Beuzel (Plusmarkt), Holterweg 10, 7245 AM Laren

De heer Beuzel geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan de woonfunctie vervalt. In verband met toekomstige ontwikkelingen, zoals een gewenste verplaatsing, is het wenselijk om de bestaande rechten te behouden. Momenteel zijn er al problemen op de huidige locatie: de parkeer- en winkelruimte zijn te klein, waardoor de Plusmarkt wordt beperkt in zijn groei. Daarnaast doen zich gevaarlijke situaties voor rondom het laden en lossen.

Dhr. A. van de Pol, Deventerweg 33, 7245 AW Laren

De heer Van de Pol geeft aan zijn huidige rechten te willen behouden om de mogelijkheid tot een volledige woonfunctie open te houden, bijvoorbeeld bij eventuele bedrijfsbeëindiging.

Dhr. A.J.M. de Korte, Deventerweg 3, 7245 AW Laren

De heer De Korte geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan geen wonen op de begane grond meer mogelijk is. De heer De Korte wil zijn bestaande rechten behouden in verband met herontwikkeling bij een eventuele bedrijfsverplaatsing.

Dhr. Wijnbergen (Bloemsierkunst Wijnbergen), Deventerweg 25, 7245 AW Laren

De heer Wijnbergen wil zijn bestaande rechten behouden. Daarnaast vraagt hij de hoorcommissie of de gemeente bouwgrond ten behoeve van bedrijfsverplaatsingen beschikbaar heeft. Zo nee, houd dan de bestaande rechten in stand.

Dhr. H.J. Meuleman, Sportparkweg 3, 7245 RB Laren

De heer Meuleman wil graag de mogelijkheid om een woning te bouwen op een perceel tussen de Molenbeek en de Deventerweg 46. Met de ontwikkeling van Laren IV gaat het gebied al op de schop, met als gevolg dat de openheid van het gebied verdwijnt.