

Wijzigingsplan | Toelichting

Caliskamp 3

Gemeente Laren

Datum: 27 maart 2018

Projectnummer: 160330.01

ID: NL.IMRO.0417.WPCaliskamp3-Va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Beleid	12
3.2	Milieu	16
3.3	Water	24
3.4	Natuur	26
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	27
3.6	Verkeer en parkeren	27
3.7	Economische uitvoerbaarheid	28
4	Wijze van bestemmen	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Methodiek	29
5	Procedure	31
5.1	Zienswijzen	31

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Quick scan natuur
- Bijlage 4: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Makeltrent B.V. heeft het initiatief genomen om op de locatie Caliskamp 3 in Laren de bestaande bedrijfsgebouwen te transformeren tot zeven loftwoningen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van (een deel van) de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Zevenend-Postiljon 2015'. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestaande bedrijfsbestemming door het college van burgemeester en wethouders kan worden omgezet naar een woonbestemming.

De beoogde herontwikkeling in het plangebied is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling van zeven loftwoningen wordt met dit wijzigingsplan planologisch toegestaan.

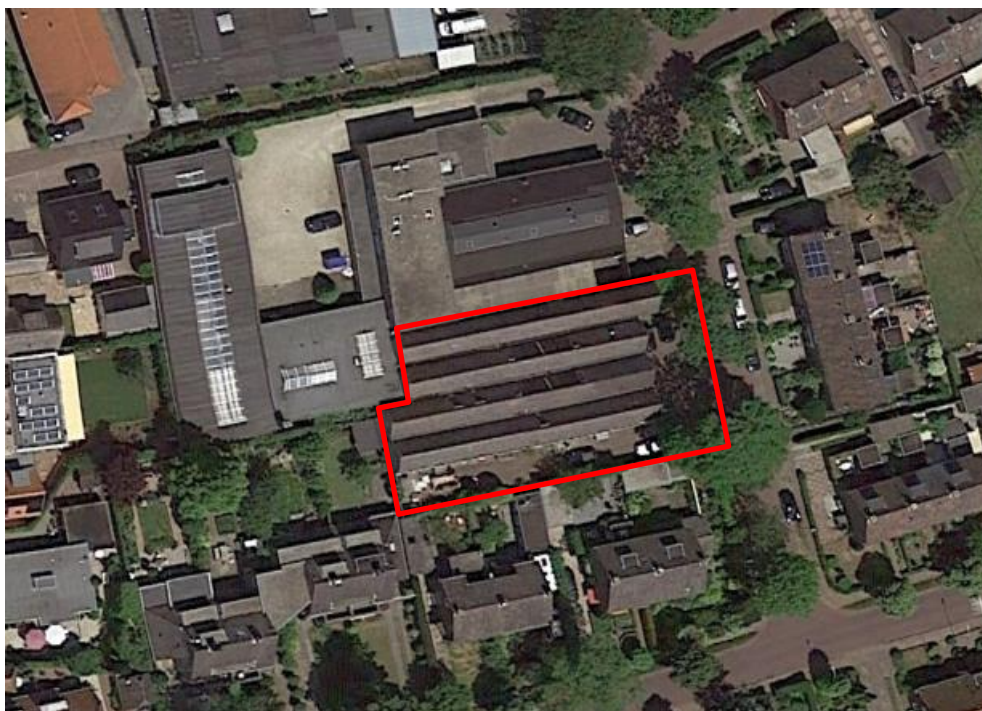
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Laren (gemeente Laren, provincie Noord-Holland), in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Caliskamp. Het bedrijventerrein ligt midden in de kern Laren, en wordt omringd door woningen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich twee-onder-een-kapwoningen. Aan de overzijde van de Caliskamp bevinden zich eveneens woningen, ditmaal in de vorm van rijwoningen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met een fysiotherapiepraktijk, orthopedische schoentechnici en een yoga- en coaching.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.



Weergave ligging van het plangebied met aanduiding plangebied (met rode pijl) bron: Google Earth

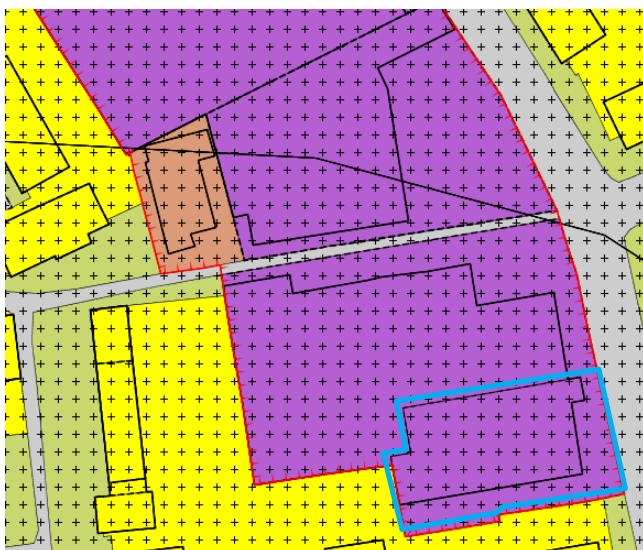


Globale begrenzing van het plangebied met aanduiding plangebied (in rood) bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Zevenend-Postiljon 2015', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Laren bij besluit van 29 juni 2016.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven. Het voorliggende plangebied is daarop met een blauwe arcering weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (in blauw) bron: Ruimtelijke-plannen.nl

Binnen de grenzen van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Dit houdt in dat enkel bedrijven zijn toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2. Zwaardere bedrijvigheid is niet toegestaan. Daarnaast zijn aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en bij de bedrijfsactiviteiten behorende bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Ook zijn bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan. Het gebied heeft voor een groot deel een bouwvlak, de maximum bouw- en goothoogte betreft hier respectievelijk 7 en 4 meter.

Het gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bouwwerken zijn toelaatbaar indien het een bouwwerk betreft van minder dan 50 m².

Tot slot heeft het gebied de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Dit houdt in dat het gebied onder voorwaarden kan worden omgezet in onder andere een woonfunctie. Dit betreft een bevoegdheid van het college van B&W. Hieronder is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" wijzigen door de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk" te wijzigen in "Wonen" en/of "Gemengd" alsmede in "Tuin", "Groen" en "Verkeer", met dien verstande dat:

- a een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter geldt;
- b in afwijking van het bepaalde onder a dat op de kruising Heideveldweg / Caliskamp is als accentuering een extra bouwlaag mogelijk waarmee de maximale goot- en bouwhoogte 14 meter mag bedragen.
- c maximaal 31 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 40% van de woningen in het sociale segment liggen;
- d naast woningen ook kleinschalige bedrijfsruimten mogen worden gerealiseerd voor bedrijvigheid met een sociaal/medisch karakter zoals een bijvoorbeeld een fysiotherapeut of orthopedische schoenmaker;

op voorwaarde dat:

- e uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- f aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan;
- g bij het vaststellen van het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarden conform de Wet geluidhinder, danwel dat er voor de woningen een hogere waarde is vastgesteld;
- h indien 500 m² of meer verharding en bebouwing wordt toegevoegd, met de waterbeheerder overleg wordt gevoerd over eventuele compensatie in de vorm van nieuw open water;
- i de financiële uitvoerbaarheid kan worden aangetoond;
- j in de toelichting op het wijzigingsplan nader onderbouwd wordt hoe in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien;

k voldaan wordt aan de volgende parkeernormen:

- 1 appartementen 1,5 parkeerplaats / woning (in een parkeerkelder of in het openbaar gebied);
- 2 rijwoningen 1,7 parkeerplaats / woning;
- 3 2-onder-1-kappers 1,9 parkeerplaats / woning;
- 4 bedrijfsruimten 0,3/ fte en 1,0/ 100 m² bvo.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De functie 'Wonen' is niet mogelijk binnen de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Bedrijf'. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de functie 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen'. Hier zijn voorwaarden aan verbonden. In paragraaf 2.3.1 is getoetst aan de deze voorwaarden.

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie en wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond voor wat betreft het relevante beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In het navolgende worden de plannen voor de locatie, toegelicht en onderbouwd.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern van Laren (gemeente Laren, provincie Noord-Holland). Laren ligt in een groene omgeving, omringd door bos- en heideterreinen. Het plangebied zelf ligt in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Caliskamp, midden in de kern van Laren. Dit bedrijventerrein wordt omringd door woningen. In de directe omgeving bestaat het groen in de wijk voornamelijk uit bomen langs straatzijdes en groen in privétuinen.

Het plangebied bestaat uit voormalige bedrijfswoningen. In het zuiden is tevens een smalle strook aanwezig met bestrating. Aan de noordzijde grenst het plangebied direct aan een bedrijfsverzamelgebouw, aan de oostkant aan de Caliskamp, en aan de zuid- en westkant aan woningen.



Impressie van het plangebied (bron: Google Streetview)

2.3 Planbeschrijving

Makeltrent B.V. heeft het initiatief genomen om op de locatie Caliskamp 3 in Laren de bestaande bedrijfsgebouwen te transformeren tot zeven loftwoningen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt aldus een bedrijfsbestemming vervangen door een woonfunctie. Gezien de aanwezigheid van woningen in de omgeving, past de ontwikkeling functioneel goed in de omgeving.

De navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie in het plangebied. Het wijzigingsplan is op deze verkavelingsschets gebaseerd. In de verkaveling zijn zeven woningen opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op woningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit wijzigingsplan.



Plattegrond begane grond

bron: Roodbeen Architecten



Gevelbeelden

bron: Roodbeen Architecten

De woningen worden gerealiseerd in de vorm van een loftwoningen. De patiowoningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.

De locatie van de woningen is in dit wijzigingsplan vastgelegd door middel van een bouwvlak. Het bouwvlak komt overeen met het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Binnen dit bouwvlak mogen in totaal zeven aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Hierbij is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd, deze maximale hoogten zijn respectievelijk 5 meter en 8 meter. Hierbij is aangesloten bij woningen in de omgeving, rekening houdend met de eisen die het Bouwbesluit tegenwoordig aan woningen stelt.

Naast de locatie en typologie van de woningen ligt ook de ontsluitingsstructuur vast. De woningen worden ontsloten via de Caliskamp.

In het plangebied wordt parkeren deels op eigen terrein geregeld. Ook zijn er parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien. De wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien is in paragraaf 3.6 getoetst aan de parkeernorm.

2.3.1 Toets wijzigingsvoorwaarden

Voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Voor de invulling van de bevoegdheid is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen leidend geweest.

Aangezien de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid tot het bepalen van bestemmingplangrenzen aan het gemeentebestuur laat, kan de gemeente besluiten een kleiner deel van de bestemming 'Bedrijf' uit het moederplan te wijzigen. Wanneer een gedeelte van een wijzigingsgebied wordt ontwikkeld, heeft dit gevolgen voor de wijzigingsvoorwaarden. Hieronder is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen en volgt daarna een toetsing aan deze voorwaarden.

Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" wijzigen door de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk" te wijzigen in "Wonen" en/of "Gemengd" alsmede in "Tuin", "Groen" en "Verkeer", met dien verstande dat:

- a een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter geldt;
 - b in afwijking van het bepaalde onder a dat op de kruising Heideveldweg / Caliskamp is als accentuering een extra bouwlaag mogelijk waarmee de maximale goot- en bouwhoogte 14 meter mag bedragen.
 - c maximaal 31 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 40% van de woningen in het sociale segment liggen;
 - d naast woningen ook kleinschalige bedrijfsruimten mogen worden gerealiseerd voor bedrijvigheid met een sociaal/medisch karakter zoals een bijvoorbeeld een fysiotherapeut of orthopedische schoenmaker;
- op voorwaarde dat:*
- e uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - f aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan;
 - g bij het vaststellen van het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarden conform de Wet geluidhinder, danwel dat er voor de woningen een hoge-re waarde is vastgesteld;

- h indien 500 m² of meer verharding en bebouwing wordt toegevoegd, met de water-beheerder overleg wordt gevoerd over eventuele compensatie in de vorm van nieuw open water;
- i de financiële uitvoerbaarheid kan worden aangetoond;
- j in de toelichting op het wijzigingsplan nader onderbouwd wordt hoe in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien;
- k voldaan wordt aan de volgende parkeernormen:
 - 1 appartementen 1,5 parkeerplaats / woning (in een parkeerkelder of in het openbaar gebied);
 - 2 rijwoningen 1,7 parkeerplaats / woning;
 - 3 2-onder-1-kappers 1,9 parkeerplaats / woning;
 - 4 bedrijfsruimten 0,3/ fte en 1,0/ 100 m² bvo.

Toetsing

- a Hier wordt aan voldaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5 en 8 meter.
- b Niet van toepassing.
- c Dit wijzigingsplan gaat uit van de realisatie van zeven patiowoningen, waarvan twee woningen in het sociale segment. Hier wordt niet voldaan aan het percentage van 40%. Het percentage van 40% houdt echter in dat in het gehele plangebied 12 woningen in het sociale segment dienen te worden gebouwd. Volgens jurisprudentie moet, in het geval dat een deel van het wijzigingsgebied wordt ontwikkeld, rekening worden gehouden met de invulling in het overgebleven gebied. In dit geval houdt dit in dat in het overgebleven deel van het wijzigingsgebied blijft voldoende ruimte beschikbaar is voor de woningen in het sociale segment.
In het SPvE zijn de woningen in het sociale segment bovendien op een andere locatie binnen het wijzigingsgebied voorzien.
Tot slot is het op dit moment niet realistisch dat het gehele gebied op korte termijn ontwikkeld gaat worden, aangezien diverse bedrijven hebben aangegeven nog voor langere tijd op de locatie willen blijven. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling, maar wel voor overige gebieden binnen het wijzigingsgebied. Er wordt aan de voorwaarde voldaan.
- d Niet van toepassing.
- e Uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.
- f Uit de quick scan natuur komen geen beperkingen naar voren. Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.
- g Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarden conform de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is niet noodzakelijk, aangezien de bedrijvigheid op voldoende afstand is gelegen.
- h Niet van toepassing.
- i Voor de financiële uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 3.7.
- j Het betreffende bedrijfsgebouw staat al jaren leeg. De ontwikkeling leidt feitelijk niet tot verlies aan bedrijfsruimte, maar zorgt er juist voor dat leegstand wordt opgelost. Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen bedrijven tot en met milieucategorie 2 worden gevestigd. Dit is op vele locaties binnen de gemeente mogelijk. Compensatie is daarom niet aan de orde.

- k De patiowoningen zijn een mix van appartementen en rijwoningen. In de planvorming is een norm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein. In de ontwikkeling zullen parkeerplaatsen deels ondergronds worden gerealiseerd en deels op het maaiveld voor bezoekers.

2.3.2 Conclusie

De ontwikkeling past qua functie beter in de omgeving dan de huidige bedrijfsbestemming, aangezien de omliggende bebouwing voornamelijk uit woningen bestaat. Bovendien is men voornemens het overige deel van het bedrijventerrein Caliskamp te transformeren. De woonfunctie doet meer recht aan de kwaliteit van de plek. Ook stedenbouwkundig past het plan goed in de omgeving. Qua vorm, massa en architectuur wordt aangesloten bij het karakter van de rest van de omgeving.

Tot slot wordt een onwenselijke situatie opgelost: een bedrijfslocatie met veel (vracht)verkeer maakt plaats voor nieuwbouw van woningen. Hiermee wordt een milieukundig ongewenste situatie opgeheven.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen

en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing rijksbeleid

Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig plan betreft een woningbouwlocatie en is dus aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat bij kleinschalige projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt. De jurisprudentie legt momenteel de grens van een kleinschalig plan op ongeveer 12 woningen. Onderhavig plan betreft 7 woningen en kan dus als kleinschalig worden beschouwd. Om die reden is het nalopen van de ladder niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woningen te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2 en 3.1.3.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010, herzien 2011, 2014, 2015)

Sinds 2010 schetst de Structuurvisie Noord-Holland 2040 de ruimtelijke ordening in de provincie op lange termijn. Omdat het provinciale ruimtelijk beleid moet aansluiten bij maatschappelijke trends is de Structuurvisie een dynamisch document en wordt deze geregeld herzien (2011, 2014, 2015). De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. De visie is vertaald in regels waarmee in de planvorming en in het ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden. Deze regels zijn vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2017)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PVRS) is (opnieuw) in werking getreden op 1 maart 2017. De nieuwe verordening omvat in hoofdzaak een technische wijziging, alle voorgaande wijzigingen zijn thans in één nieuw overkoepelend document gevangen. Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de Verordening uit 2010 en alle daarop volgende wijzigingen, bevat de opnieuw vastgestelde verordening nauwelijks. Deze bevat geen nieuw beleid.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid.

De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

De provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord - Holland' heeft als doelstelling dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen beschikken met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De doelstelling is uitgewerkt in drie speerpunten:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie deze doelstelling en speerpunten behalen. De RAP's worden in het eerste kwartaal van 2011 afgerond voor de periode 2011-2015. In 2015 worden de RAP's voor de volgende periode (2016-2020) opgesteld, mede op basis van de woonmonitor 2014. Voor de regio Gooi en Vechtstreek wordt een RAP opgesteld. De provinciale woonvisie is op 27 september 2010 vastgesteld.

Regionale woonvisie 2007 - 2020

In de visie worden afspraken gemaakt om te gaan samenwerken in de regio en staat het regionale woonbeleid verwoord. Dit beleid is gericht op een economisch en sociaal vitale regio die recht doet aan de lokale en subregionale diversiteit. Dit betekent vitale steden, dorpen en buurten waar ook mensen met een dunnere portemonnee kunnen wonen en werken. Het lokale beleid zal worden aangepast aan dit regionale woonbeleid. Gestreefd wordt naar een gevarieerd palet van woonzorgvormen en zorgaanbod. Hilversum heeft een herstructureringsopgave. Nadruk bij herstructurering ligt op het creëren van betaalbaar aanbod voor ouderen (levensloopbestendige/ nultreden woningen) en jongeren en jonge gezinnen (sociale huur en betaalbare koop).

Regionaal actieprogramma wonen 2016 – 2020

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Laren valt onder de RAP Regio Gooi en Vechtstreek. Volgens de Monitor Woningbouw 2015 (provincie Noord-Holland) ligt de nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek sinds 2010 rond de 500 nieuwbouw-

woningen per jaar. De productie blijft licht achter bij de RAP-afspraken en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt is in Gooi en Vechtstreek al groot en neemt hierdoor enigszins toe. De behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen blijft in deze regio.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. In het plan wordt een bedrijfspand getransformeerd ten behoeve van woningbouw. Hiermee wordt aangesloten bij het streven naar stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie, verordening en woonvisie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van zeven woningen haalbaar is en prima past bij de vraag en plancapaciteit voor Laren op grond van de regionaal gemaakte afspraken (i.c.m. het RAP) en de te verwachten groei van het aantal huishoudens en daarmee de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen in de hele Noordvleugel de komende decennia. Ook past het plan binnen de kwalitatieve behoefte zoals deze is verwoord in de regionale woonvisie.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden zeven grondgebonden woningen toegevoegd. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2008-2023

De Ruimtelijke Structuurvisie 2008-2023 die op 24 april 2008 door de gemeenteraad van Laren is vastgesteld bevat de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van ruimtelijke ordening waarbij het doel van de structuurvisie niet uit het oog wordt verloren. Dit doel wordt omschreven als het 'Behouden en versterken van de beeldkwaliteit van Laren, van haar karakter en identiteit als fraai, groen en kleinschalig dorp'. Alle beleid dient gericht te zijn op een kwalitatieve verbetering van het dorp en geen kwantitatieve.

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

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

Hiermee wordt het groene karakter van het dorp versterkt en de verstening tegen gegaan. Extra parkeerplaatsen (dus naast bestaande) op particulier terrein niet in het zicht mogen worden aangelegd: dus niet in de voortuin maar 'achter de voorgevel' en bij voorkeur ondergronds.

3.1.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit wijzigingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

3.2.2 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een wijzigingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

In juli 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit wijzigingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat in geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde wordt overschreden.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

3.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het wijzigingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Onderzoek

In juni 2017 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit wijzigingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

De Caliskamp betreft een 30 km/uur weg. Formeel behoeft deze weg geen toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is er echter wel een toetsing uitgevoerd op basis van de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

In het kader van de ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van de Caliskamp berekend. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting van deze weg 48 dB(A) bedraagt. Dit is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is verder geen onderzoek naar maatregelen noodzakelijk. De woningen kunnen op het gebied van wegverkeerslawaaï zonder meer gebouwd worden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. In de directe omgeving bevinden zich naast woningen ook bedrijvigheid.

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuwe milieuhindergevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse hinderveroorzakende functies.

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een bestemming 'Bedrijf' waarvoor de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is opgenomen. In de feitelijke situatie is hier een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd, dat te definiëren is als milieucategorie 1.

Geluid is hierbij de bepalende factor. De richtafstand bedraagt 10 meter voor een rustige woonwijk. Omdat sprake is van een gemengd gebied, kan de afstand met één afstandstap worden teruggebracht tot 0 meter. De feitelijke afstand tussen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming en de woonbestemming, die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, bedraagt 0 meter. De afstand voldoet daarmee aan de richtlijn. De bestemmingen 'Bedrijf' wordt niet beperkt door voorliggende ontwikkeling.

Verder ten noorden van het plangebied bevindt zich een timmerfabriek. Dit betreft een bedrijf uit de milieucategorie 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter voor een rustige woonwijk. Omdat sprake is van een gemengd gebied, kan de afstand met één afstandstap worden teruggebracht tot 30 meter. Het plangebied ligt buiten de 30 meter contour die geldt voor het timmerbedrijf, waardoor het bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

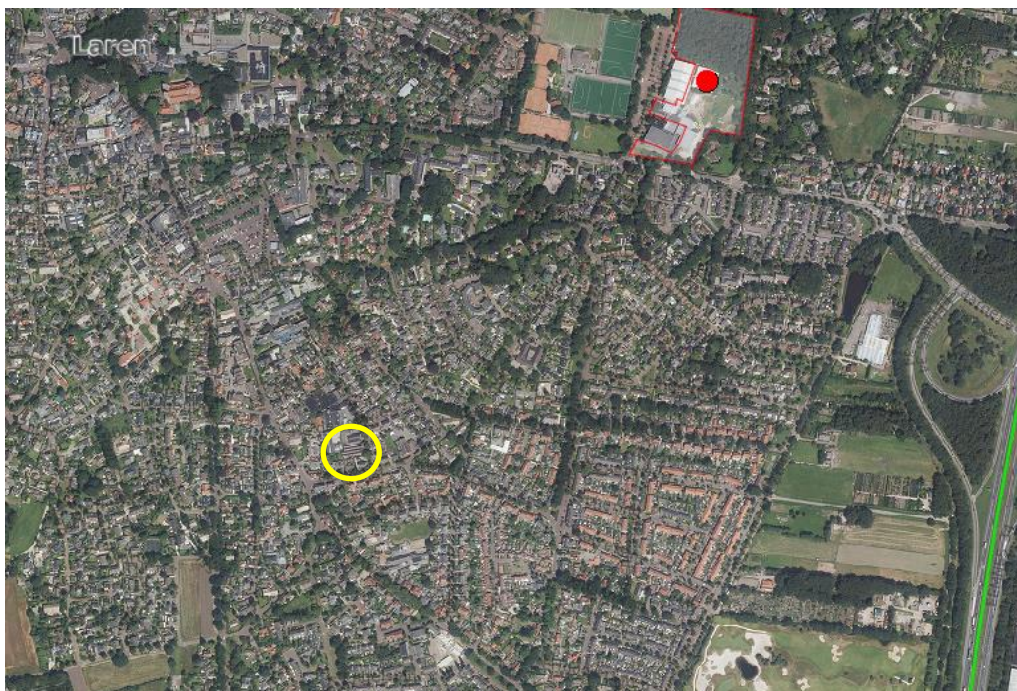
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een geel kader.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Stationaire bronnen

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich op ongeveer 700 meter Zwembad de Biezem. Het betreft geen BEVI-inrichting. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Mobiele bronnen

In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. In dit geval gaat het uitsluitend om vervoer van gevaarlijke stoffen over weg. Buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over water en spoor zijn in dit geval niet aan de orde.

Transport over wegen

Ten oosten van het plangebied ligt een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft de A27: afrit 36 (Almere Stad) - Knp. Eemnes. Deze weg ligt op ruim 1 km van het plangebied. De weg kent een PR 10^{-6} contour van 0 m en heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Omdat het plangebied buiten de onderzoekzone (200 m) van deze weg is gelegen kan een nadere onderbouwing achterwege blijven.

Conclusie

Het groepsrisico hoeft niet verder te worden verantwoord, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van de aangegeven risicobronnen ligt. De planontwikkeling heeft daardoor geen effect op het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Toets NIBM

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van maximaal zeven woningen. In de ministeriële regeling NIBM is een lijst van categorieën opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, uitgaande van één ontsluitingsweg, sprake is van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het plan.

Geconcludeerd wordt dat het totale plan de realisatie van minder dan 1.500 woningen omvat, daardoor zal het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie grenswaarden

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen Eemnesserweg. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied.

² <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van de Eemnesserweg		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2015	19,3 µg/m ³	18,4 µg/m ³	11,0 µg/m ³
2020	15,5 µg/m ³	19,6 µg/m ³	12,0 µg/m ³
2030	10,8 µg/m ³	17,9 µg/m ³	10,3 µg/m ³
Grens- waarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Besluit gevoelige bestemmingen

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In voorliggende situatie worden alleen woningen gerealiseerd. Woningen worden niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Bovendien liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie beschouwde jaren (2015, 2020 en 2030). Hiermee wordt geconcludeerd dat ook in de tussenliggende jaren de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden zullen blijven. Er is geen sprake van een dreigende overschrijding. Het besluit gevoelige bestemmingen vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Watervisie 2021 – Provincie Noord-Holland

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaats vindt.

Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek. Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt "meerlaagsveiligheid" (MLV) genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Hoofddoelstellingen daarbij zijn:

- voorkomen van overstromingen, wateroverlast en watertekort;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 en diverse beleidsnota's. Om de doelstellingen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. In de Keur AGV 2011 (met het daarbij behorende Keurbesluit vrijstellingen en de Beleidsregels) zijn verboden en geboden opgenomen

voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren.

In de legger van het waterschap zijn gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert AGV het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 m² in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sportvelden en kunstgrasvelden worden niet als verharding beschouwd.

3.3.2 *Situatie plangebied*

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien. Door de realisatie van de woningen neemt binnen de bestaande bedrijfsbebouwing verandert in de toekomstige situatie het verhard oppervlak niet ten opzichte van de huidige situatie.

3.3.3 *Watertoets*

In het plangebied zijn geen waterstaatkundige werken, zoals dammen, dijken en andere vormen van waterkeringen aanwezig, die een beschermend planologisch regime behoeven. In de nieuwe situatie neemt bovendien het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Vooroverleg met de waterbeheerders heeft plaatsgevonden in het kader van het moederplan.

3.3.4 *Conclusie*

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

3.4 Natuur

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

3.4.2 Toetsing

In juni 2017 is een quick scan natuur uitgevoerd, waarbij onderzoek is gedaan naar de effecten van dit bestemmingsplan op gebieds- en soortenbescherming. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. Aangezien het plangebied niet in het NNN ligt en de beoogde plannen geen effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Een nader onderzoek in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets' is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming aangewezen is. Door de kleinschaligheid van het plan, de tussengelegen reeds aanwezige verstoringen en de grote afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden, zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van deze gebieden uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten als eekhoorn, boommarter, das, rosse woelmuis, wezel, poolkikker, ringslang, levendbarende hagedis, hazelworm, verschillende vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van deze soorten is daarom niet noodzakelijk.

3.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect natuur.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Toetsing

Het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor deze gronden geldt een vrijstelling voor vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Aangezien in dit geval sprake is van functiewijziging van bestaande bebouwing, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.6.2 Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehandhaafd. De nieuwe woningen worden op de Caliskamp ontsloten. Als gevolg van de realisatie van de woningen worden extra verkeersbewegingen gegenereerd. Het huidige planologische regime staat echter bedrijven tot en met milieucategorie 2 toe. Deze functie zorgt voor meer verkeersbewegingen, met grotere piekbelastingen dan woningen. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de zeven woningen daarom fors afnemen in en in de omgeving van het plangebied. De huidige verkeersstructuur kan de nieuwe verkeersbewegingen als gevolg van dit plan goed aan.

3.6.3 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe woningen uitgegaan van de indicatieve verkaveling, waarbij zeven tussen-/ hoekwoningen in de 'rest bebouwde kom' binnen het gebiedstype 'matig stedelijk' worden gerealiseerd. De gemiddelde parkeernormen hierbij zijn als volgt:

Type woning	Aantal	Parkeernorm per woning	Benodigde parkeerplaatsen
Tussen/hoek	7	1,9	13,3

Het perceel biedt voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. In de ontwikkeling zullen 12 parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd en 2 parkeerplaatsen op het maaiveld voor bezoekers.

In de regels van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat, welk type woningen ook wordt gebouwd, aan de parkeernorm moet worden voldaan. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen wordt door de gemeente aan deze normen getoetst. Een aanvraag om vergunning die hieraan niet voldoet, moet worden geweigerd. Op deze manier is geborgd dat altijd voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Alle kosten in verband met de realisatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot de kosten voor onder andere de planologische procedure en eventuele planschade zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt middels een (anterieure) overeenkomst. Middels de grondverkoop worden de door de gemeente te maken kosten verhaald op de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2012.

4.2 Methodiek

4.2.1 Regels

Dit plan betreft een wijzigingsplan op basis van het op 29 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan ‘Zevenend-Postiljon 2015’. De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het genoemde bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de van toepassing zijnde regelingen uit het ‘moederplan’ (bestemmingsplan ‘Zevenend-Postiljon 2015’) overgenomen.

4.2.2 Bestemmingen

Dit wijzigingsplan kent de volgende voorkomende bestemmingen: ‘Wonen’ en ‘Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)’.

Wonen

Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming ‘Wonen’. De locatie van de woningen is in dit wijzigingsplan vastgelegd door middel van een bouwvlak. Het bouwvlak komt overeen met het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Binnen dit bouwvlak mogen in totaal zeven aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Hierbij is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd, deze maximale hoogten zijn respectievelijk 5 meter en 8 meter.

Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)

Tevens is over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)' opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

5 Procedure

5.1 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Caliskamp 3' heeft van 8 december 2017 tot en met 18 januari 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen Wijzigingsplan Caliskamp zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De Nota van zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.