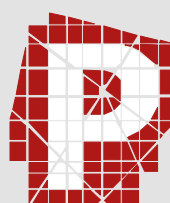
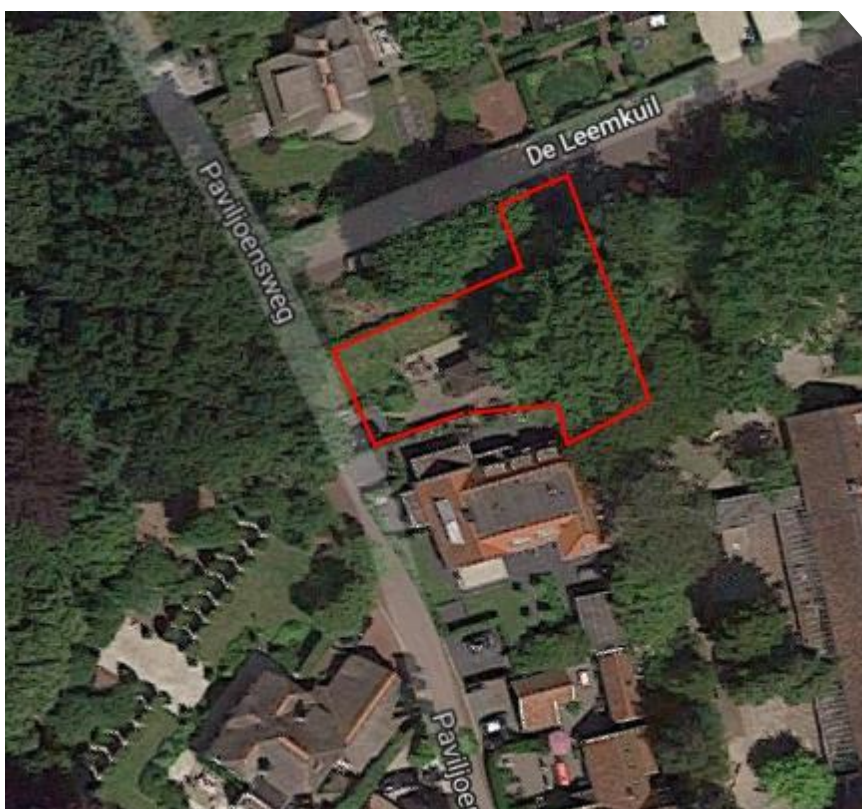


Bestemmingsplan
Paviljoensweg 12A

Gemeente Laren



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.0417. WPPaviljoensw12a.Va01

Datum: 1 oktober 2019

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18032

Opdrachtgever: dhr. De Groot



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan.....	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	7
2.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	14
4.1	Bedrijven en milieuzonering	14
4.2	Geluidhinder	14
4.3	Flora en Fauna	15
4.4	Bodem.....	16
4.5	Luchtkwaliteit.....	16
4.6	Externe Veiligheid	18
4.7	Archeologie	20
4.8	Waterhuishouding	20
4.9	Parkeren.....	22
5	Juridische planbeschrijving.....	24
5.1	Plansystematiek	24
5.2	Opzet van de regels.....	24
5.3	De bestemmingen.....	25
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.....	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7	Bijlagen	27



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van een woning aan de Paviljoensweg 12A. De bestaande woning is reeds gesloopt en de nieuwe woning komt iets meer centraler op het perceel terug. Voor dit plan is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd en verstrekt. De plannen zijn echter gewijzigd en daarom wordt een nieuw bouwplan ontwikkeld.

Als tweede onderdeel van het plan wordt het perceel achter de woning aangekocht. Op dit perceel staat in de huidige situatie een trafostation van Liander. Het plan houdt in dat op termijn een nieuw trafostation op het perceel dicht bij de weg komt. Het vrijgekomen perceel wordt toegevoegd aan de woning en krijgt in dit bestemmingplan de woonbestemming. Het is nog niet bepaald of het bestaande trafohuisje hergebruikt of gesloopt zal worden. In voorliggend plan wordt vooralsnog uitgegaan van hergebruik van het trafo huisje. Het is de bedoeling om het perceel voor de auto te ontsluiten via de Leemkuil.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 is de motivatie van het nut en de noodzaak van woningbouw gegeven. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

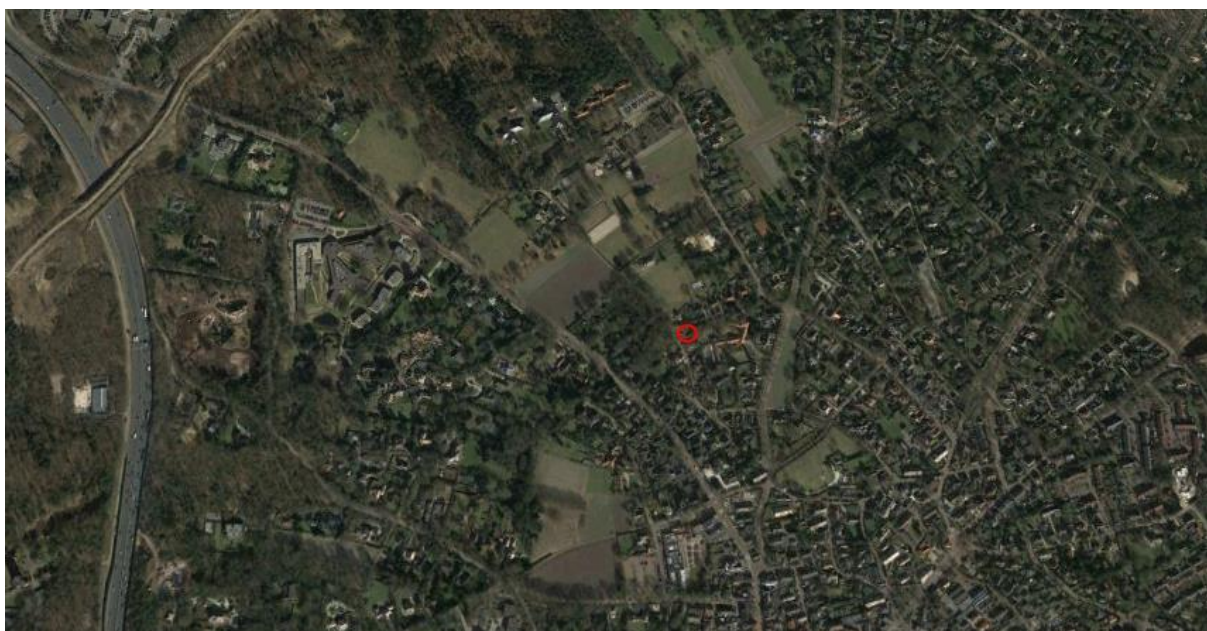
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de voormalige woning aan de Paviljoensweg 12A te Laren en het achterliggende perceel waar het trafostation van Liander staat. De Paviljoensweg ligt aan de westzijde. Aan de noordzijde ligt een groenstrook met daarna de straat de Leemkuil. Aan de oostzijde ligt de een basisschool. Aan de Zuidzijde liggen woningen.

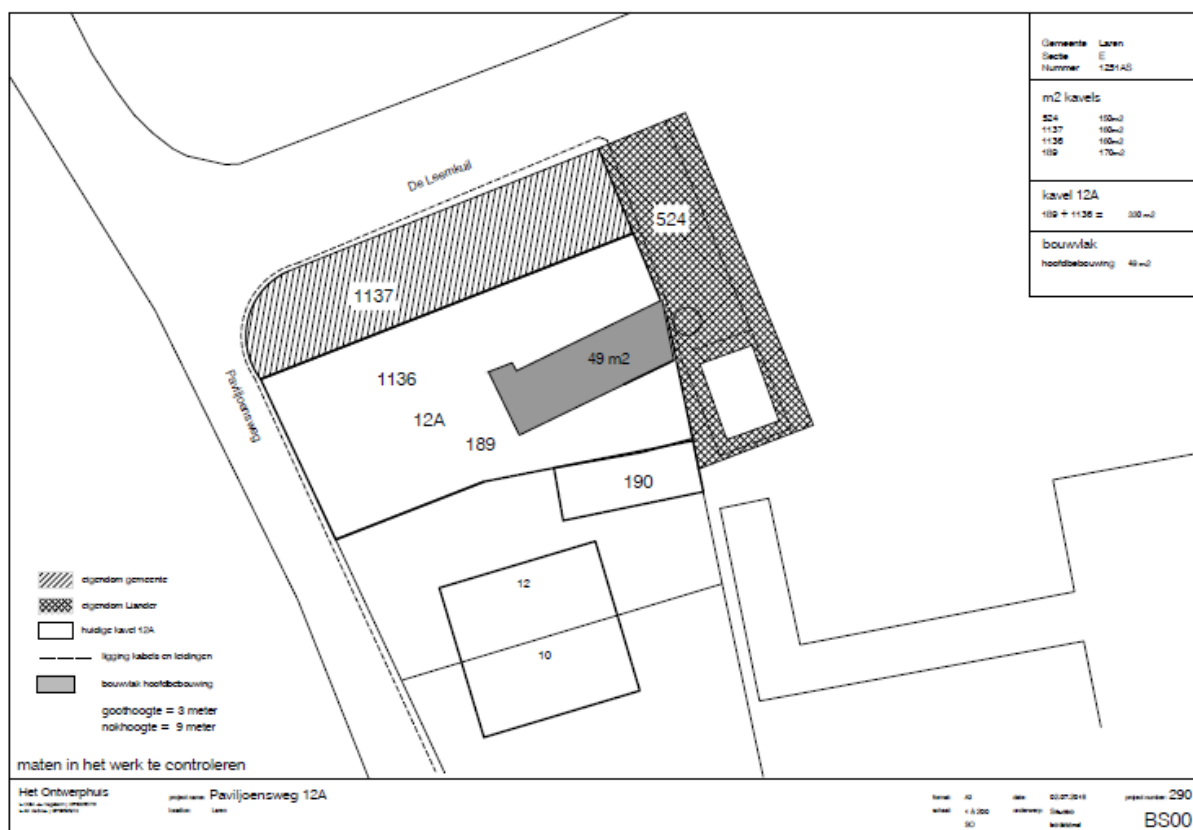


Uitsnede luchtfoto: plangebied in rode cirkel (bron: Google Maps)

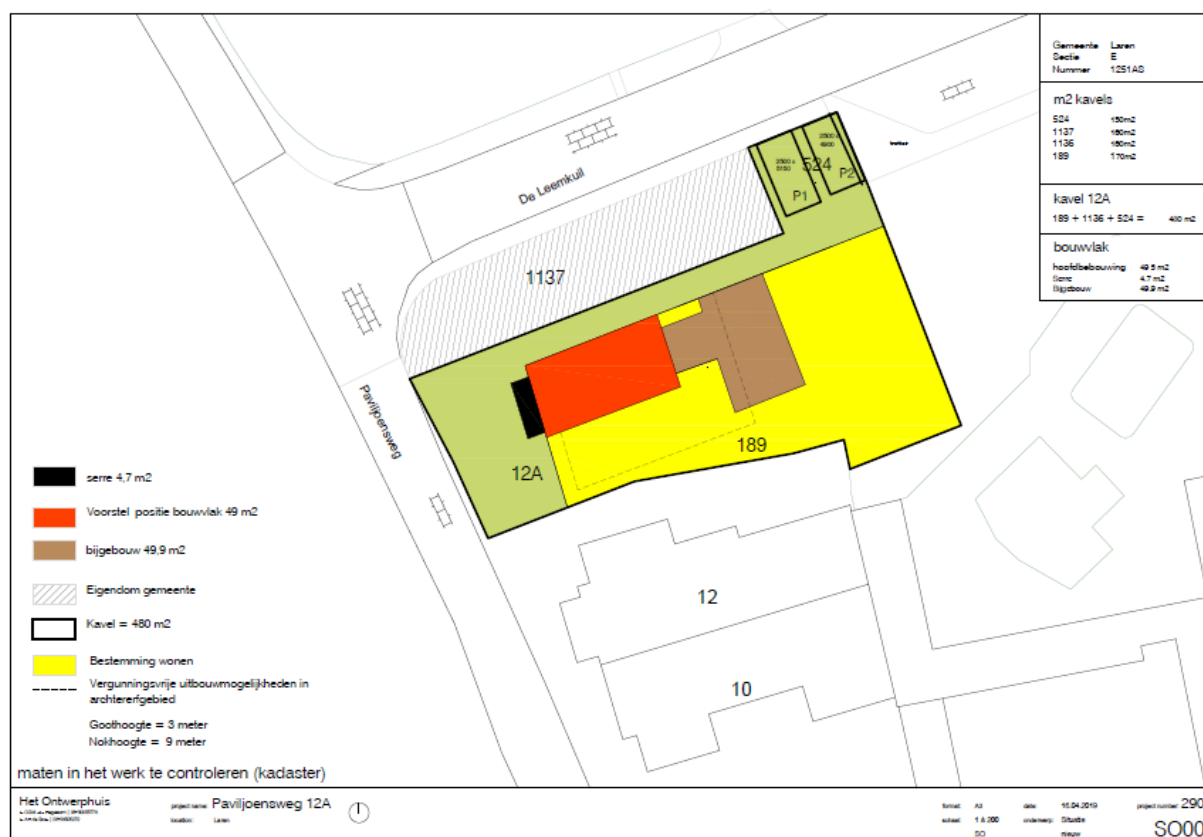


Uitsnede luchtfoto met globale plangrens, de woning binnen de plangrens is reeds gesloopt (bron: Google Maps)





Schets voormalig bebouwde situatie (bron: Het Ontwerphuis)



Schets toekomstige situatie (bron: Het Ontwerphuis)

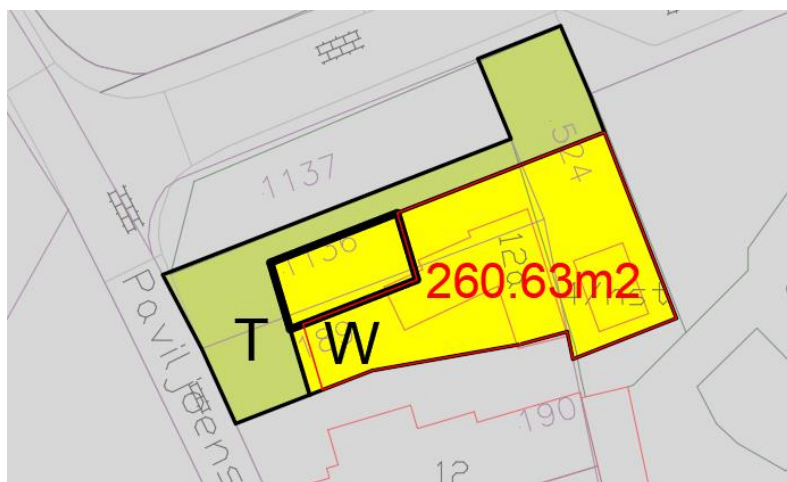


2.2 Beschrijving plan

De nieuwe woning, betreft een vrijstaande woning van één laag met een grote overstekende rieten kap. Het wordt een met riet afgedekte vrijstaande woning (van hout) met een souterrain en twee bouwlagen daarboven, waartegen een lagere aanbouw van twee bouwlagen wordt geschakeld. De woning krijgt een rechthoekige grondvorm en is georiënteerd op de Paviljoensweg met de voorgevellijn gelijk met naastliggende woningen op nr. 12.

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak waarbinnen deze woning mogelijk gemaakt wordt. Binnen het bouwvlak met de voorgeschreven bouwhoogten dient het bouwplan uitgewerkt te worden. Voor het realiseren van de woning zal nog een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd moeten worden.

In het plan is nu een bouwvlak van 49 m² vierkante meter opgenomen. De 49 m² is gelijk aan het oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw. Daarnaast is het bebouwingsoppervlakte voor aan- en bijgebouwen conform de vigerende regels ook gebruikt ten behoeve van een aanbouw. Dit kan dan als één geheel gebouwd worden. Op basis van de regels van het vigerende bestemmingsplan mag op het achtererf 50 m² gebouwd worden wanneer het achtererfgebied niet groter is dan 600 m². Het achtererf is ca. 261 m² groot.



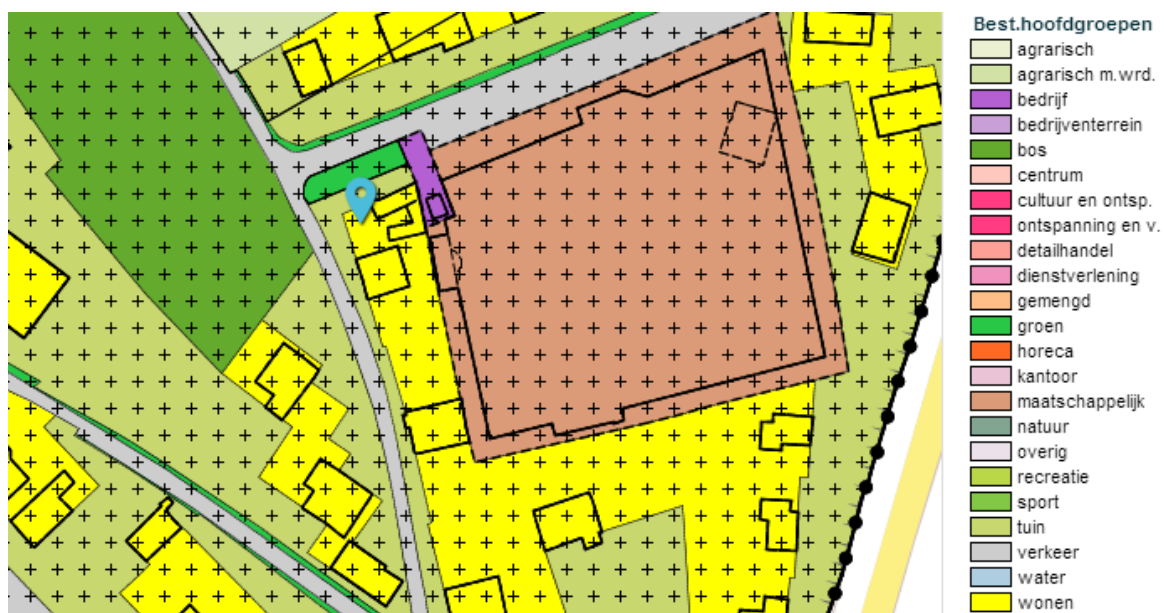
Stedenbouwkundige motivering bouwhoogte hoofdbebouw

In het vigerende bestemmingsplan is op de hoek van de Paviljoensweg hoofdbebouw met een nokhoogte van 9 meter, en met een binnenplans afwijking zelfs tot 10 meter toegestaan. De toegestane goothoogte is 3 meter.. Voor de bijgebouwen geldt een nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Deze regels worden voor de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het te verplaatsen bouwvlak aan de Paviljoensweg 12A overgenomen. De toegestane hoogte blijft gelijk maar komt wel meer naar de voorzijde op het perceel.

Aangezien het bouwvlak meer opschuift richting de Leemkuil en de Paviljoensweg en hierdoor meer op de hoek van het kavel komt te liggen, is een 9 meter hoge nok hier zeer goed denkbaar. Binnen het ensemble van vrijstaande en halfvrijstaande villa's aan de Leemkuil, die kappen van 9 tot en met 11 meter hoog hebben, zou zelfs een hoogte accent, op de kruising Paviljoensweg en Leemkuil hoger dan 9 meter niet misstaan. Echter met een nokhoogte van 9 meter kan volstaan worden als afsluiting van lagere, afgeknotte zadeldaken aan het begin van de Paviljoensweg. Zo vormt de Paviljoensweg 12A de verbinding tussen de Paviljoensweg en de Leemkuil.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Laren Noord'. Het plan is vastgesteld op 24 april 2013. Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de blauwe marker. De vigerende bestemming is Wonen en Bedrijf op het achterliggende perceel. Daarnaast geldt tevens dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologie hoge verwachting



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Laren Noord'

De woning op de nieuwe locatie is niet toegestaan omdat het buiten het bouwvlak gesitueerd is. De achterliggende gronden zijn in gebruik voor bedrijf en mogen dus niet in gebruik genomen worden voor de woonfunctie. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologische kader.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in de Noordvleugel van de Randstad. De SVIR benoemt deze als een stedelijke regio met topsectoren. Voorliggend plan betreft het verplaatsen van een bouwvlak om de sloop/nieuwbouw van een woning op het perceel mogelijk te maken. Ten tweede wordt het achterliggende bedrijfsterrein (trafostation) bij het woonperceel gevoegd. Gezien de kleinschaligheid van het plan is de relatie met het Rijksbeleid minimaal. Er ontstaat geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.

De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van een woning. Het plan valt dan ook niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking.



3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie 2040

De Structuurvisie 2040 is op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland aangenomen. In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar moet ontwikkelen. Samen met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) opgesteld. De PRV draagt zorg voor een heldere doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. Na vaststelling van de structuurvisie heeft een aantal partiële herziening plaatsgevonden. De laatste herziening dateert van 28 september 2015.

In de structuurvisie legt de provincie drie hoofdbelangen vast:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. duurzaam ruimtegebruik;
3. klimaat bestendigheid.

De provincie stelt dat het bestaand stedelijk gebied verder wordt verdicht door de bouw van zo'n 200.000 woningen in de provincie. Er wordt eveneens ingezet op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten. Het doel is om hiermee meer ruimte in het buitengebied te behouden en voldoende mogelijkheden te behouden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

In de structuurvisie is een kaart opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan is de digitale kaart van de provincie geraadpleegd. Door in de digitale kaart op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is voor het plangebied. Het gaat voor het plangebied om het volgende beleid:

- a. Bestaand Bebouwd Gebied (BBG),
- b. Waterberging;
- c. Gecombineerde landbouw;
- d. Voldoende Ruimte voor het opwekken van duurzame energie

De aanwijzing van deze gebieden levert geen aanvullende randvoorwaarden op voor het plan. De planlocatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied waar woningbouw toegestaan en gestimuleerd wordt. De gehele provincie is in de structuurvisie aangewezen als Waterbergingsgebied. Er zijn geen nadere aanduidingen t.a.v. waterberging op de locatie van toepassing. Dit geldt tevens voor gecombineerde landbouw en duurzame energie. De planontwikkeling is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Tegelijk met de Structuurvisie 2040 is door Provinciale Staten (PS) de Provinciale Verordening (Prsv) aangenomen. Op 12 december 2016 is de werking van de Prsv opnieuw bekrachtigd door PS. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De provinciale verordening is opgesteld naar aanleiding van het vervallen van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen met de invoering van de Wro per 1 juli 2008. Inhoudelijk gaat de verordening hoofdzakelijk in op het realiseren van stedelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied, het vrijkomen van agrarische bebouwing en natuur- en landschapsbescherming.



Planspecifiek

Het plangebied valt volgens de digitale kaart van de provincie enkel in het gebied aangeduid als kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Voorliggend plan zal voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Verder volgen geen aanvullende randvoorwaarden uit de verordening die van toepassing zijn op het plan.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010- 2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten. Deze zijn in voorbereiding in de vorm van Regionale actieprogramma's (RAP's), zie hieronder.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van een woning. Het bouwplan draagt bij aan het instant houden van de woningvoorraad. Het plan is niet in strijd met de provinciale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 ruimte 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



Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van een bouwvlak en het toevoegen van de achterliggende bedrijfsbestemming bij de woonbestemming. Het bouwvlak wordt verplaatst waardoor per saldo het verhard oppervlak op het perceel gelijk blijft en daarmee de ruimte voor een kwalitatieve groene uitstraling ook. Aan de achterzijde, op het voormalige bedrijfsperceel, komt de ontsluiting voor de auto. Het plan voldoet daarmee aan het uitgangspunt dat autoparkeren zo veel mogelijk achter de voorgevel wordt uitgevoerd.

3.3.2 Visiedocument Groene Vingers

Het Visiedocument Groene Vingers Laren dat in april 2010 is vastgesteld, maakt de verschillende groenstructuren en hun waarde voor de groenbeleving van Laren inzichtelijk. Het visiedocument geldt als onderlegger voor bestemmingsplannen. Tevens biedt de visie een instrumentarium om het beeld van de (geschetste) gewenste groenstructuur van Laren in bestemmingsplannen te bewaken. De visie maakt daarbij een afweging mogelijk tussen particuliere belangen die mogelijk invloed hebben op de groenstructuur van Laren en de algemene groenbeleving van Laren. Uit de visie blijkt dat de bos, hei inclusief kenmerkende stuifzanden een grote rol spelen in de beleving van het Larense groen. Deze grote groenstructuren dringen door tot ver in het dorp. Verder vormen de aanwezige engrestanten een fysieke verwijzing naar het verleden. Zij spelen een cruciale rol in de ruimtelijke beleving van het historisch gegroeide landschap.



Ruimtelijke opbouw Larens landschap, plangebied in rode cirkel

op basis van een groeninventarisatie is de opbouw van het Larense landschap in drie zones verdeeld:

- de 'Groene Vingers', de drager van het Larense groen, wordt gevormd door de bos- en heidegebieden, de verstuingen en de (cultuurhistorische) engen. Aan de randen van het dorp maken de bosrijke kavels (grote kavels met bosstructuren) en engkavels eveneens deel uit van de Groene Vingers;
- de 'Groene Kavels' liggen tussen de Groene Vingers en het dorpscentrum in; het zijn grotere kavels met opgaande beplanting;
- de 'Kavels'; dit zijn kleinere kavels met groene wegprofiel en voortuinen.



In de visie zijn voor het grondgebied van de gemeente dat tot de zone 'Groene Vingers' behoort een aantal algemene richtlijnen en specifieke richtlijnen voor de deelgebieden daarbinnen geformuleerd. Het Rozenlaantje behoort binnen de zone 'Groene Vingers' tot de bosrijke kavels.

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt in gebied dat in de visie aangeduid is met 'Groene Kavels'. Zoals hiervoor aangegeven betreft het plan het verplaatsen van een bouwvlak en het toevoegen van de achterliggende bedrijfsbestemming bij de woonbestemming. Het bouwvlak wordt verplaatst waardoor per saldo het verhard oppervlak op het perceel gelijk blijft en daarmee de ruimte voor een kwalitatieve groene uitstraling ook. Het plan is niet in strijd met het visiedocument Groene Vingers.

3.3.3 Woonvisie 2017-2022

De gemeenteraad heeft 1 juni 2016 de Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. Met het aannemen van de visie kiest de gemeente voor een negental uitdagingen voor de komende jaren.

Deze negen uitdagingen zijn:

- Samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
- Prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
- Zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Bij nieuwbouw realisatie van 30 % sociale huur en koop;
- Afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
- Stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
- Ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Inzetten op duurzaamheid;
- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van een bouwvlak en het toevoegen van de achterliggende bedrijfsbestemming bij de woonbestemming. Het plan houdt geen toevoegen van woningen in. Het beleid van de woonvisie is dan ook beperkt van toepassing. Doordat het plan bijdraagt aan de instant houding van de woningvoorraad is het plan niet in strijd met de woonvisie.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

De bedrijfsbestemming achter de woning aan de Paviljoensweg 12A komt te vervallen doordat het toegevoegd wordt aan het woonperceel. In de directe omgeving zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig die niet verenigbaar zijn met de (uitbreiding) van de woonfunctie. Het plan levert door het uitbreiden van de woonbestemming ook geen extra beperking op in de omgeving. De achterliggende school wordt aan verschillende zijden al omringd door de woonfunctie. De woonfunctie is ook verenigbaar met deze maatschappelijke functie. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daardoor geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan grenst aan twee 30 km/h wegen, zijnde de Paviljoensweg en de Leemkuil. Het zijn twee rustige niet doorgaande straten. Omdat het 30 km/h wegen betreft bestaat er geen verplichting vanuit de Wet geluidhinder om akoestisch onderzoek te doen. Gezien de beperkte verkeersintensiteit bestaat er ook geen aanleiding om vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek te doen. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij de begrenzing van het Noord-Hollands Natuurnetwerk. Ten noordenwesten, op circa 160 meter van de plangrens, ligt een bebost gebied met enkele weilanden, die de grens vormen van het Natuurnetwerk Nederland. Door de voorgenomen ingreep gaat geen oppervlakte aan NNN verloren. Vanuit de NNN gaat geen externe werking. Er zijn geen effecten op de NNN te verwachten als gevolg van de voorgenomen plannen. Negatieve effecten op de NNN worden dan ook uitgesloten.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden “Eemmeer & Gooimeer Zuidoever” en “Naardermeer” liggen op circa 4,5 en 5,5 kilometer afstand van het plangebied. Door de voorgenomen ontwikkelingen gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Door de voorgenomen ontwikkelingen gaat dan ook geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Voor vrijwel alle mogelijke externe effectfactoren zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid, trillingen, e.d. geldt dat gezien de afstand en de tussenliggende elementen, geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. Gezien de ontwikkeling geen uitbreiding van de huidige functie betreft, is het ook niet de verwachting dat sprake is van een meetbare toename van de uitstoot van stikstof. Een Aeries-berekening, om te toetsen of een toename van stikstofuitstoot van invloed is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden, is dan ook overbodig.

Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom Boswet ligt, is het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

soortenbescherming

Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten heeft voor eventueel aanwezige beschermde soorten is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn: *‘Op basis van de resultaten van deze quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep* is duidelijk geworden dat het uitgesloten kan worden dat met de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, zoogdieren, beschermde standplaatsen van planten of andere beschermde functies/waarden verloren gaan.*

Wel moet er rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in de hagen en heesters op het terrein. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming.

**In de voorgenomen plannen zullen geen grote werkzaamheden worden verricht aan het elektriciteitshuisje. Als er wel grotere werkzaamheden nodig zijn, bijvoorbeeld het vervangen van het dak, dan moet een ontheffing worden aangevraagd voor het verstoren/vernielen van verblijfplaatsen van de huismus.*

Het is nog niet bepaald of het bestaande trafohuisje hergebruikt of gesloopt zal worden. In voorliggend plan wordt vooralsnog uitgegaan van hergebruik van het trafohuisje. Het bovenstaande aandachtspunt over het aanvragen van een ontheffing is daarom niet van toepassing. Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Onderhavig plan wijzigt voor een deel van het perceel de bestemming van Bedrijf naar Wonen. Bepaald moet worden of de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Onderzoek vanuit het aspect bodem is voor de ruimtelijke (planologische) motivering voor het deel waar de bestemming gewijzigd wordt derhalve noodzakelijk.

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

De aangetoonde lichte verontreinigingen worden beschouwd als regionaal verhoogde achtergrondwaarden.’

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect bodem geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Figuur 11: Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.



In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de nieuwbouw van een woning in. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM₁₀ fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2.5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

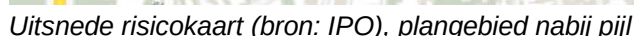


Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Om te bepalen of Externe Veiligheid relevant is voor onderhavige locatie is de externe veiligheidsrisicokaart van de provincie geraadpleegd. De kaart geeft aan dat er geen externe veiligheidsrisicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.

Er zijn geen Bevi-inrichtingen of bedrijven met een “overig veiligheidsrisico” in de directe omgeving. Evenmin zijn er propaantanks bekend bij de Omgevingsdienst Midden Utrecht nabij het plangebied.



Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. De dichtstbijzijnde hoogspanningsmast loopt parallel aan de A2 ten westen van Breukelen. Uit de gegevens van de website <https://www.antennebureau.nl/onderwerpen/algemeen/antenneregister> blijkt dat in de omgeving van het

plangebied evenmin zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken. De dichtstbijzijnde zendmast voor mobiele telefonie bevindt zich op de hoek van de Naarderstraat en Oude Drift.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen

Planspecifiek

In het vigerend bestemmingsplan zijn de regels aangaande archeologie vastgelegd. De gronden van de planlocatie hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Deze regels schrijven voor dat, zodra werkzaamheden in de grond uitgevoerd worden dit mogelijk aantasting van archeologische waarden in kan houden, en daarom voorafgaand aan deze werkzaamheden archeologisch onderzoek nodig is. De uitzondering hierop zijn dat wanneer de ondergrond niet dieper dan 30 cm geroerd wordt en de bebouwing geen heipalen krijgt of dat het plan een kleiner oppervlakte heeft dan 200 m². In die gevallen is geen archeologisch onderzoek nodig.

De hoofdbebouwing krijgt een oppervlakte van 49 m² met ca. 50 m² aan bijgebouwen, totaal ca 100 m², en blijft dus ruim onder het gestelde criterium van waarboven onderzoek nodig is. Het aspect archeologie geen dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.



Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemdelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel." Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Breukelen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.
- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt geen toename van verharding in. De woning wordt herbouwd maar het grondoppervlakte blijft gelijk. Er is dan ook geen watercompensatie nodig.

De wijze van afvoer van vuil-water en hemelwater wijzigt niet in de nieuwe situatie

Voor de bouw van het plan wordt zo min mogelijk uitlogbare materialen gebruikt. Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden van het waterschap Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het plan.



4.9 Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

De getalsmatige parkeerdruk zal als gevolg van het plan niet wijzigen. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie staat op het perceel één woning. De parkeernorm in het gebied is $2,3 \rightarrow 3$ (1,9 - 2,7 conform CROW) voor een vrijstaande woning. De parkeerbehoefte blijft dus, omdat het in de bestaande en de nieuwe situatie om één vrijstaande woning gaat, gelijk.

De parkeerdruk op de omgeving zal als gevolg van het plan afnemen. In de bestaande situatie is in de voortuin één parkeerplaats aanwezig, zie onderstaande foto. Deze parkeerplaats is gecombineerd met de parkeerplaatsen van nummer 12. Eén van die parkeerplaatsen ligt in de voortuin van nr. 12A. Deze parkeerplaats zal door het plan komen te vervallen. De nieuwe woning komt verder naar de straat gelegen. Om voldoende voortuin over te houden wordt de bestaande parkeerplaats verwijderd en als tuin ingericht.



Bestaande twee parkeerplekken voor Paviljoensweg 12 en 12A

Aan de achterzijde komen er twee nieuwe parkeerplaatsen bij. Deze parkeerplaatsen komen op eigen terrein ter plaatse van de toegang van de voormalige nutsvoorziening. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de naastgelegen straat De Leemkuil, zie de afbeelding op de volgende pagina. Doordat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein bij komen in plaats van één in de bestaande situatie houdt het plan een verbetering van de parkeersituatie in. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Paviljoensweg 12A' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van een bouwvlak, het wijzigen van de bestemming "Tuin" naar Wonen en Bedrijf naar wonen voor een deel van het perceel. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Laren Noord' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen om het groene karakter van de straat te behouden. De systematiek van de voorzijde van woonpercelen bestemmen met Tuin wordt veel toegepast in Laren en in het vigerende bestemmingsplan 'Laren Noord'.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen-1' zijn bestemd om de nieuw beoogde woning planologisch mogelijk te maken. De regels voor 'Wonen' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Laren – Noord'.

Artikel 7 Waarde – Archeologie hoge verwachting

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooruitlopend op de formele procedure is overleg geweest over het plan met direct omwonenden en met Liander, eigenaar van het bestaande trafo-huisje op het perceel achter het Paviljoensweg 12.

De direct omwonenden, in totaal 5 woningen, en de achterliggende Montessorischool hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de planontwikkeling. Het verslag hiervan is toegevoegd als bijlage 3.

Daarnaast heeft Liander in een schrijven aangegeven positief tegenover de planontwikkeling te staan, zie bijlage 4.

6.2.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Omdat het hier om een klein bestemmingsplan gaat wordt deze periode gelijker tijd gehouden met de ontwerpfase conform art 3.8 Wro waarin een ieder op het plan mag reageren.

6.2.2 Verslag zienswijzen

Het plan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb van vrijdag 17 mei 2019 tot en met 27 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.



7 Bijlagen

1. Verkennend Bodemonderzoek Paviljoensweg 12A, Inventerra, kenmerk: 16-2168-R01AvH, 1 november 2016
2. Ecologische quickscan Paviljoensweg 12A, Jansen&Jansen Groenadviesbureau, versie 1.0, 15 november 2018
3. Verslag instemming directe bureu en omwonenden van Paviljoenslaan 12A, 1 november 2018
4. Instemming Liander, 15 november 2018

