

Gemeente Laren

Wijzigingsplan Rozenlaantje 12 en 12a

22 november 2016

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 0417-01-T01

Projectnummer 0417-01

Toelichting

Inhoudsopgave

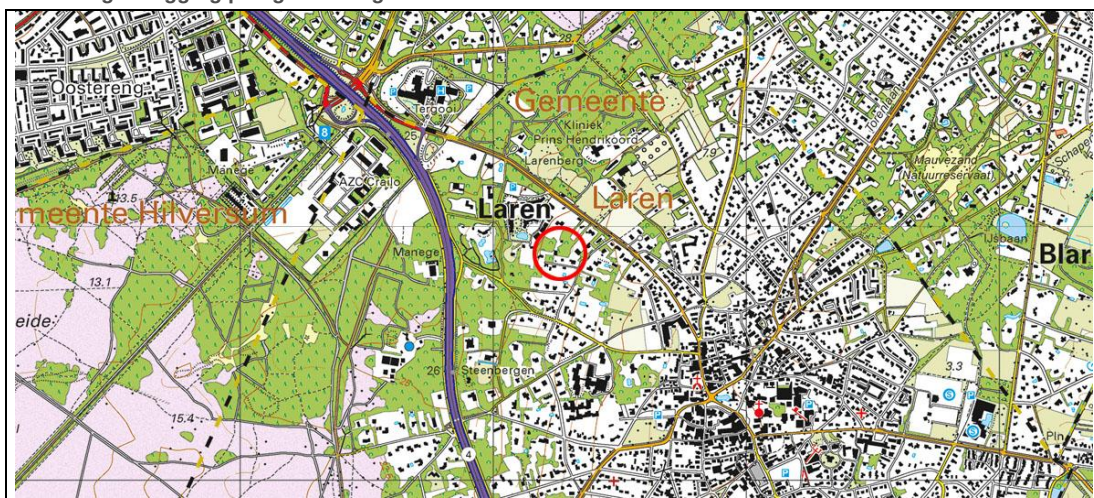
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	6
2.3.	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Waterhuishouding en waterparagraaf	15
4.3.	Geluid	16
4.4.	Luchtkwaliteit	17
4.5.	Externe veiligheid	18
4.6.	Flora en fauna	19
4.7.	Archeologie	22
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	25
5.	Juridische planbeschrijving	26
5.1.	Algemeen	26
5.2.	Wijzigingsplan	26
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de percelen Rozenlaantje 12 en 12a in Laren staan twee vrijstaande woningen. De eigenaar heeft het voornemen beide woningen op deze percelen te slopen en in plaats daarvan nieuwe woningen te bouwen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



De nieuwe locatie van beide woningen is daarbij verschoven ten opzichte van de huidige situatie. In het vigerende bestemmingsplan is de huidige situatie echter door middel van bouwvlakken vastgelegd. Om de bouw van beide woningen mogelijk te maken dienen Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Laren gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid die in de regels van de bestemming "Wonen" is opgenomen.

Dit wijzigingsplan is vervaardigd om als toetsingskader te kunnen dienen voor de aanvragen om omgevingsvergunningen voor de bouwplannen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van het centrum van Laren (zie afbeelding 1). Laren bevindt zich op de overgang van de stuwwal naar veenweidegebied. Het dorp wordt omgeven door heide- en bosgebieden. Langs de westzijde van de oude dorpskern loopt de autosnelweg A1 en langs de oostzijde de autosnelweg A27.

Laren is een zogenaamd brinkdorp. Een brinkdorp is een cirkelvormig dorp met een centraal plein, de brink. De typerende radiale wegenstructuur van Laren waaiert uit naar de omliggende dorpen Blaricum, Eemnes, Hilversum en Bussum. Langs deze wegen is van binnen naar buiten een duidelijke ordening ontstaan; van brink, boerderijen, engen (akkers) naar heide- en bosgronden. Vanwege de organische groei van het dorp is er sprake van een onregelmatig verka-

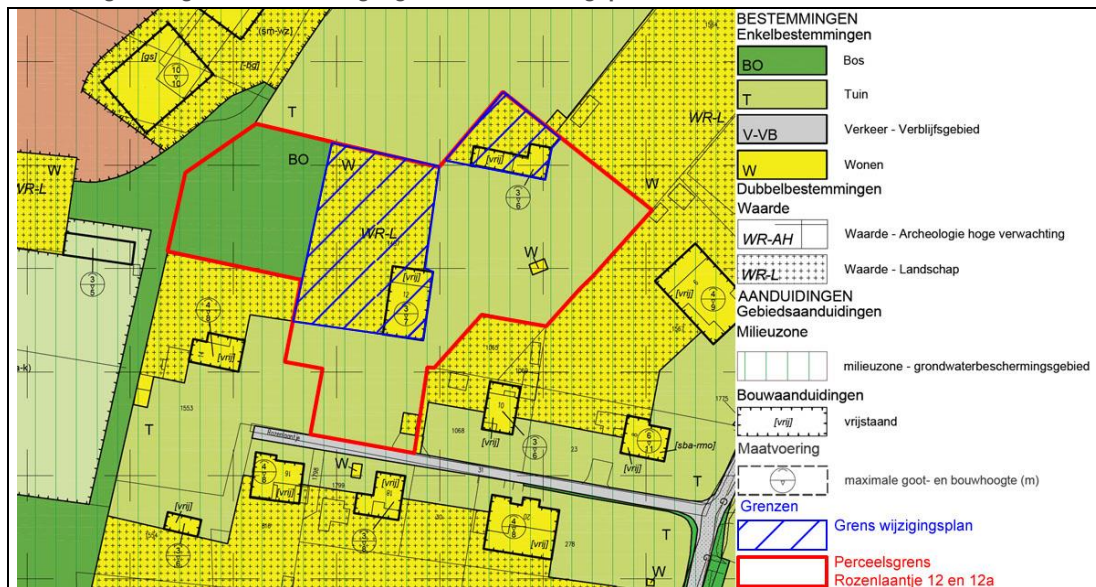
velingspatroon en bebouwingsstructuur. Er is geen duidelijke grens tussen het dorp en het buitengebied wat resulteert in zachte dorpsranden.

Het Rozenlaantje is een doodlopende weg met aan weerszijden villabebouwing.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Laren-West" dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Laren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". In de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken aangegeven. De beide nieuwe woningen passen gedeeltelijk in die bouwvlakken en zijn voor het overige buiten die bouwvlakken of geprojecteerd. Aan de westkant heeft een perceelsgedeelte de bestemming "Bos".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



De bestemming "Wonen" bevat echter een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn, het plan te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bouwvlak. Voorwaarde voor toepassing is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de aanwezige natuurwaarden. Daarbij moeten de volgende regels in acht genomen worden:

- bouwvlakken mogen uitsluitend verplaatst worden binnen de bestemming "Wonen", waarbij bij verplaatsing van het bouwvlak de overige bestemmingen dienen te worden gehandhaafd;
- de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- de voorkant van het bouwvlak dient gelijk te lopen met de voorgevellijn van de naastgelegen woningen of ten hoogste 3 meter achter de huidige voorgevellijn te liggen;
- de achterzijde van het bouwvlak mag maximaal gelijk lopen met de achterzijde van de hoofdbebouwing van naastgelegen woningen;

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt voor panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument'.

Daarnaast heeft het plangebied twee dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie hoge verwachting" geldt voor het gehele plangebied. Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien een bodemingreep dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld plaatsvindt en een oppervlakte groter dan 250 m² omvat.

Het achtererf van beide woningen heeft de dubbelbestemming "Waarde – Landschap". Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding, versterking en herstel van de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden, welke met name bestaan uit waardevolle bospercelen en -structuren. Bij gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid krachtens het bepaalde bij de andere bestemmingen dient te allen tijde schriftelijk advies te worden ingewonnen van een landschapsarchitect.

De gronden hebben verder de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Op deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, enkel bouwwerken worden gebouwd indien de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd blijft en de regels van de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland dienaangaande in acht worden genomen.

2. Bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Laren ligt op de flank van de Gooise stuwwal, de oostelijke hoge rand van de provincie Noord-Holland. Het is één van de weinig reliëfrijke gebieden in de provincie. De stuwwallen zijn ongeveer 300.000 jaar geleden ontstaan. De zandige ondergrond werd door het schuivende ijs opgestuwd tot een hoge en brede wal (stuwwal), met toppen die 20 tot 30 meter boven het niveau van de Eemvallei uitstaken.

Toen na de ijstijd klimaatsverandering intrad, ontstond met name aan de westkant van het stuwwallencomplex ten gevolge van het afsmeltende landijs grote reliëfarme vlakten. De oostrand daarentegen wordt gekenmerkt door tamelijk diepe en sterk hellende dalen. Vooral in de periode van omstreeks 12.000 tot 10.000 jaar geleden – de slotperiode van de laatste ijstijd – zijn grote hoeveelheden materiaal door de wind getransporteerd. Over grote oppervlakten werd toen een pakket dekzand afgezet. Dit landschapstype bestaat uit hogere zandgronden met afwisselend bos en heide (mozaïeklandschap), en een gedifferentieerde overgangszone naar de aanliggende veengebieden en het Gooimeer. Het gebied is uitgesproken rijk aan reliëf.

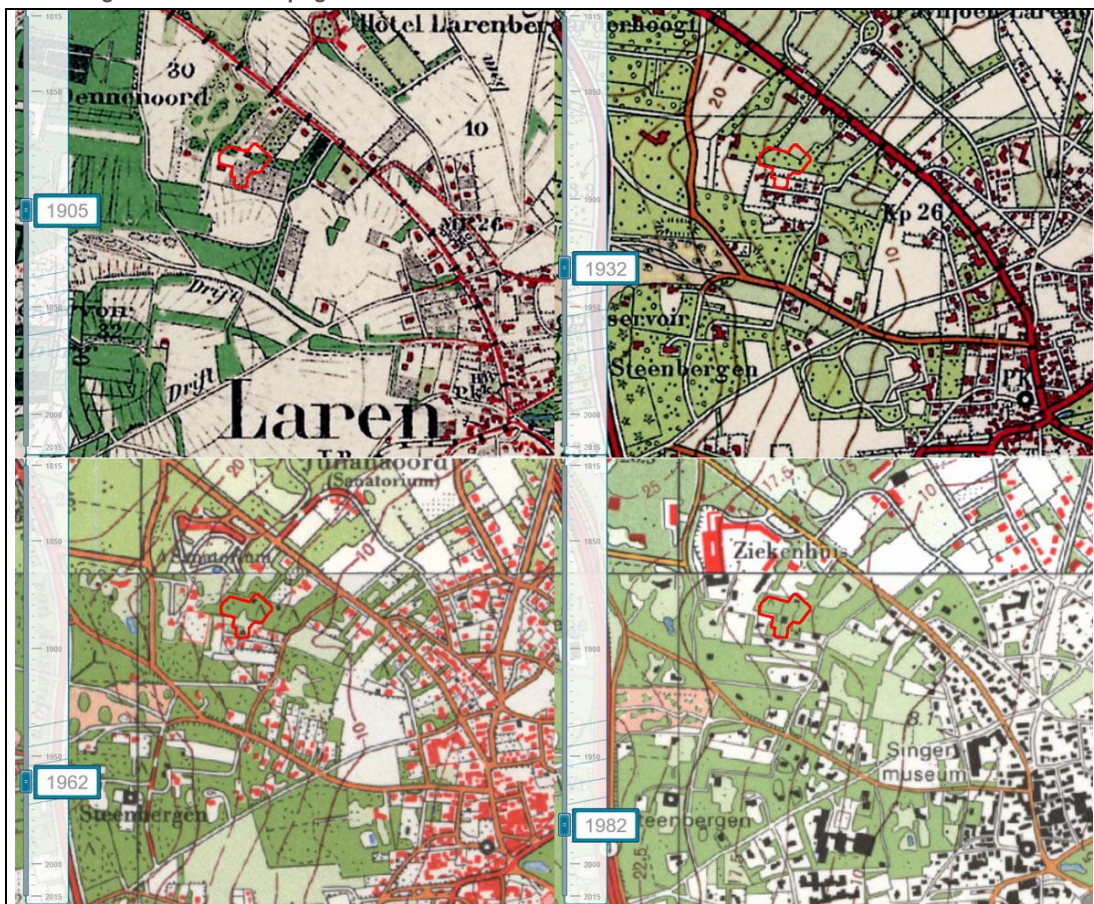
Het Gooi is vanouds een aantrekkelijk woongebied. De oudste sporen van bewoning stammen uit het begin van de Nieuwe Steentijd (5300 v. Chr.) toen het Gooi geheel met bos, voornamelijk loofhoutbos, was bedekt. Naast de jacht ontwikkelde zich langzaam landbouw en veeteelt toen de eerste boeren zich hier vestigden. Omstreeks de tijd van Karel de Grote bevonden zich nederzettingen in het gehele gebied van het huidige Gooi. Laren is het één van de oudste dorpen. Op de hogere gronden liggen naast Laren kernen als Bussum, Blaricum, Hilversum en Huizen. Het bos werd in de loop van de tijd verder van de dorpen af ontgonnen. Er ontstonden brinkdorpen met een kenmerkende radiale structuur. Op de Larense Brink ligt nu nog de vijver waar vroeger de schapen uit konden drinken en waar het bluswater vandaan werd gehaald.

Voor de extensief bedreven landbouw en veeteelt was veel grond nodig. Rond de dorpen kwamen omvangrijke akkercomplexen tot stand (engen). De graslanden (meenten) lagen op grotere afstand in de lage delen. De heidevelden dienden voor het weiden van schapen, die iedere avond op stal werden gezet en die de mest leverden voor de akkers. Door het steeds weer opbrengen van deze mest, vermengd met strooisel van de hei, werden de engen opgehoogd en verkregen zij hun karakteristieke bolle vorm. In de nabijheid van het onderhavige plangebied zijn nog enkele engrestanten herkenbaar.

Vanaf de Middeleeuwen zijn grote delen van het dekzandlandschap weer verstuiwingen geworden door de menselijke activiteiten (plaggen, branden, beweiden). Zo ontstonden reliëfrijke stuifzanden, met afwisselend vlakke uitgestoven laagten en opgestoven heuvels van vaak meer dan vijf meter hoog. Ook in het bos nam de veebeweiding en kap toe, met een verdere teruggang van het bos als gevolg. Omstreeks 1600 werden de laatste oeroude eiken gekapt. Door het voortdurende kappen en de begrazing door schapen ontstond een heidegebied waarvan gedeelten met schapenmest tot schrale akkers werden bewerkt.

Na 1600 zijn delen van het zandrijke deel van het Gooi ontdaan van dikke zandpakketten door afgraving ten behoeve van onder andere woningbouw in Amsterdam, de aanleg van wegen, kalkzandsteenproductie en dergelijke. Het typische zandlandschap met scherpe hoogteverschillen tussen de noord- en westflanken is hier een gevolg van. In de 17de en 18de eeuw heeft men op de hogere gronden landgoederen en buitenplaatsen ontwikkeld, waar men na 1700 op bescheiden schaal begon met herbebossing. In de 19de eeuw vond op grote schaal herbebossing met voornamelijk naaldbomen plaats, deels als gevolg van het beëindigen van het landbouwkundig gebruik. Aan het eind van de 19de eeuw en het begin van de 20ste eeuw heeft men echter bij de kernen ook uitgestrekte villagebieden ontwikkeld, soms door verkaveling van oudere landgoederen. Deze uitbreiding van de dorpen met villawijken (zoals Laren) leidde eveneens tot bosuitbreiding. Een deel van de huidige woningen aan het Rozenlaantje dateert uit het begin van de 20e eeuw. Op de topografische kaart uit 1905 is ter plaatse van de achterste woning in het plangebied voor het eerst bebouwing zichtbaar. Diezelfde bebouwing is op de topografische kaart van 1931 niet meer aanwezig. Vervolgens is op de kaart van 1962 zowel achter- als voorop het perceel een houten gebouw aanwezig. De huidige bebouwing is in 1978 gerealiseerd en staat sinds 1982 op de topografische kaart.

Afbeelding 3: Historische topografie.



2.2. Huidige situatie

Het Rozenlaantje ligt aan de westkant van het dorpscentrum in een gebied dat wordt gekenmerkt door een zeer lage bebouwingsdichtheid. In dit gebied staan grote villa's op grote bosrijke kavels in een lommerrijke omgeving, die vaak nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Het perceel Rozenlaantje 12/12a heeft een oppervlakte van ruim 7.300 m². Centraal op het perceel staat verscholen in het groen een vrijstaande villa. Deze vrijstaande houten villa heeft een woonoppervlak van 211 m² en heeft een inhoud van 792 m³. Achter op het perceel staat een tweede woning. Deze woning heeft een woonoppervlak van 98 m² en een inhoud van 305 m³. Aan deze woning zitten een groot overdekt terras, een schuur en twee carports vast. Op het perceel staan verder nog twee kleine schuurtjes.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



2.3. Toekomstige situatie

De bestaande woningen op het perceel zullen beide worden gesloopt. Daarna wordt het perceel gesplitst en zullen globaal gesproken op dezelfde locatie als waar nu de woningen staan, nieuwe woningen worden gebouwd. De exacte invulling is nog niet bepaald en zal worden ingevuld door de toekomstige kopers. Bij het ontwerp van woningen dient door de initiatiefnemers rekening worden gehouden met de in de Welstandsnota gemeente Laren 2013 (vastgesteld door de gemeenteraad van Laren op 27 november 2013) opgestelde richtlijnen.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



Bij de planontwikkeling zijn de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dat de bouwvlakken uitsluitend mogen worden verplaatst binnen de bestemming "Wonen", dat de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen, als uitgangspunt gehanteerd. Beide andere voorwaarden dat de voorkant van het bouwvlak gelijk dient te lopen met de voorgevellijn

van de naastgelegen woningen of ten hoogste 3 meter achter de huidige voorgevellijn te liggen, en dat de achterzijde van het bouwvlak maximaal gelijk mag lopen met de achterzijde van de hoofdbebouwing van naastgelegen woningen, zijn in dit specifieke geval niet uitvoerbaar omdat daar in de huidige situatie ook al niet aan wordt voldaan. De beide bouwvlakken zijn daarom veel verder naar achteren op het perceel gesitueerd. De nieuwe woningen zullen globaal gesproken op dezelfde locatie worden gebouwd als de huidige woningen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. In dit geval is er echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat er geen woningen worden toegevoegd. Derhalve hoeft de ladder niet te worden toegepast.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

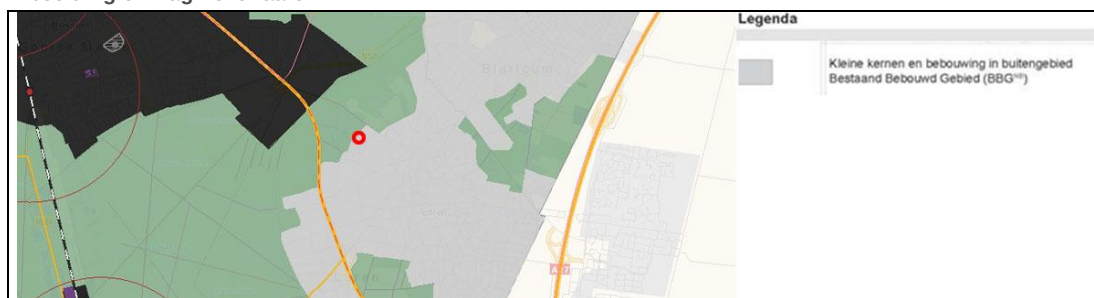
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op daarna een aantal malen partieel is herzien (laatste herziening 28 september 2015), geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. In die structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Noord-Holland blijft een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Afbeelding 6: Fragment kaart PRV



Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

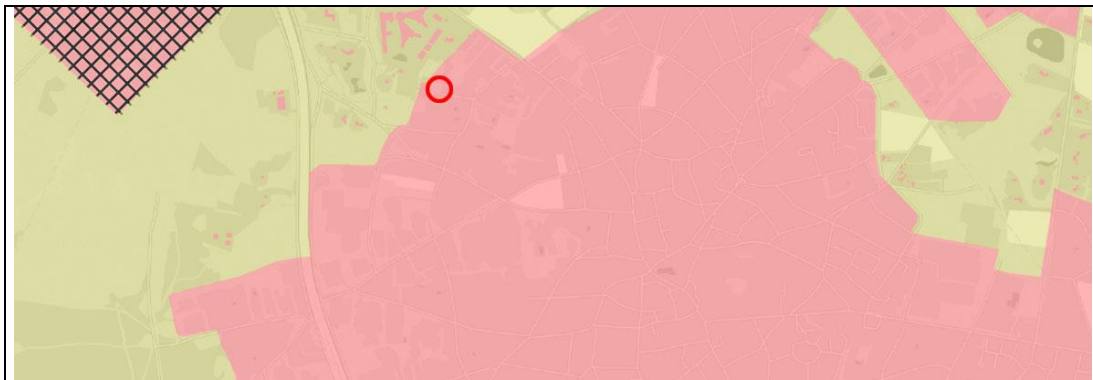
3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

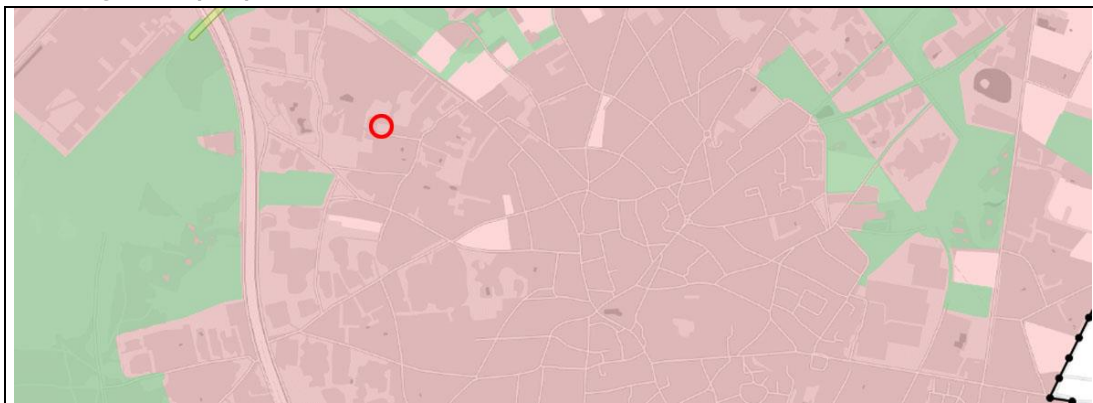
De PRV geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Uitgangspunt is onder meer om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en om aantasting van de ecologische hoofdstructuur en aardkundige waarden te voorkomen. Indien een gebied binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

Het plangebied ligt wel binnen het BBG (zie afbeelding 7), maar niet binnen het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (zie afbeelding 8) of binnen een gebied met aardkundige waarden (zie afbeelding 9).

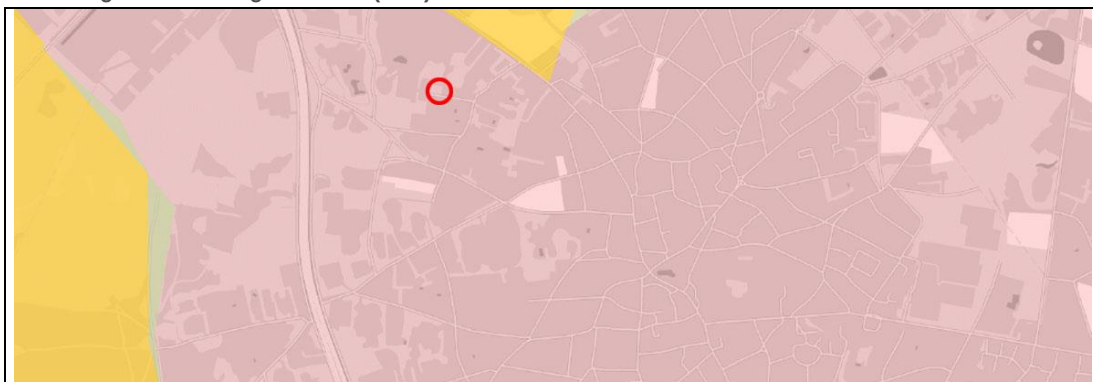
Afbeelding 7: BBG (PRV).



Afbeelding 8: EHS (PRV).



Afbeelding 9: Aardkundige waarden (PRV).



3.2.3. Conclusie

De planontwikkeling die in dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie en de regels uit de PRV.

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 ruimt 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.

3.3.2. 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.

Afbeelding 10: Ruimtelijke opbouw Larens landschap.



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 verstuivingen 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.

Op grond van de algemene richtlijnen voor woonkavels worden de huidige gebouwen, met de huidige oppervlakte en contouren, ingetekend op de plankaart en als zodanig bestemd. Bestaande uitbreidingsmogelijkheden worden vervat in een algemene regel voor aan- en bijgebouwen, met een limitering (oppervlakte en hoogte). Andere uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige legale situatie worden niet geboden. Door middel van flexibiliteitsbepalingen kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken.

Voor de boskavels geldt dat deze met uitzondering van de bouwvlakken en de voortuinzones, dubbelbestemming "Waarde-Landschap" krijgen. Dit is vertaald in het vigerende bestemmingsplan Laren-West. Op grond van deze bestemming gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding, versterking en herstel van de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden, welke met name bestaan uit waardevolle bospercelen en -structuren. Omdat in het onderhavige wijzigingsplan de regels uit dat bestemmingsplan één-op-één zijn overgenomen, geldt deze regeling ook voor dit wijzigingsplan.

3.3.3. Conclusie

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak niet toe. Het groene karakter blijft hierdoor behouden. Het gemeentelijk beleid staat de wijziging niet in de weg.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Tijdens dat onderzoek zijn licht verhoogde concentraties (kwik, lood en PCB) in de bovengrond aangetroffen. De concentraties geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhyginische zin geen belemmering voor het huidige of toekomstig gebruik wonen met tuin.

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

4.2. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder.

De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?

¹ BOOT organiserend ingenieursburo B.V., Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Laren, Rozenlaantje 12/12a, P16-0110-030, Eemnes, 14 maart 2016

2. Welke uitgangspunten/ eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk bebouwd en verhard. Op grond van de wijzigingsregels mag het bouwvlak niet worden vergroot. Hierdoor zal er in de toekomst geen wezenlijke verandering in het areaal bebouwd en verhard oppervlak optreden.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.afkoppelen met lokale infiltratie.

Effect op watersysteem

De effecten van de planontwikkeling op het watersysteem zijn beperkt. De bestaande waterstructuren blijven gehandhaafd. De verandering (toe- of afname) van bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie is relatief beperkt. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Duurzaam bouwen

In het verleden is gebleken dat koperen en zinken dakgoten een bron van vervuiling zijn voor het oppervlaktewater. Er wordt dan ook geadviseerd om dergelijke goten niet te gebruiken. Naast het gebruik van koper en zink wordt ook lood en andere uitlogende bouwmaterialen afgeraden. Het advies van het waterschap is om duurzame materialen te gebruiken, ook in verband met emissies naar het grondwater.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;

- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. De nieuwe woningen (appartementen) liggen in de geluidzone van de Naarderstraat. In verband daarmee is akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Voor de overige wegen rondom de planlocatie geldt een maximale rijksnelheid van 30 km/uur. Hiervoor is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De rijksweg A1 is een autosnelweg met zes rijstroken (inclusief spitsstroken) en heeft een geluidzone van 600 meter. Het plangebied ligt binnen de geluidzone op ruim 400 meter vanaf de A1.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A1 en van de Naarderstraat ter plaatse van de toekomstige woningen niet wordt overschreden. Derhalve is geen hogere grenswaarde procedure noodzakelijk.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh ter plaatse van de gevels van de toekomstige woningen bedraagt maximaal 53 en 45 dB. Daardoor zijn behoeven geen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden, via een gevelweringonderzoek, om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

² Munsterhuis geluidsadvies, Wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek Rozenlaantje 12 en 12 a te Laren, B02.16.048-RM, Borne, 14 april 2016

4.5. Externe veiligheid

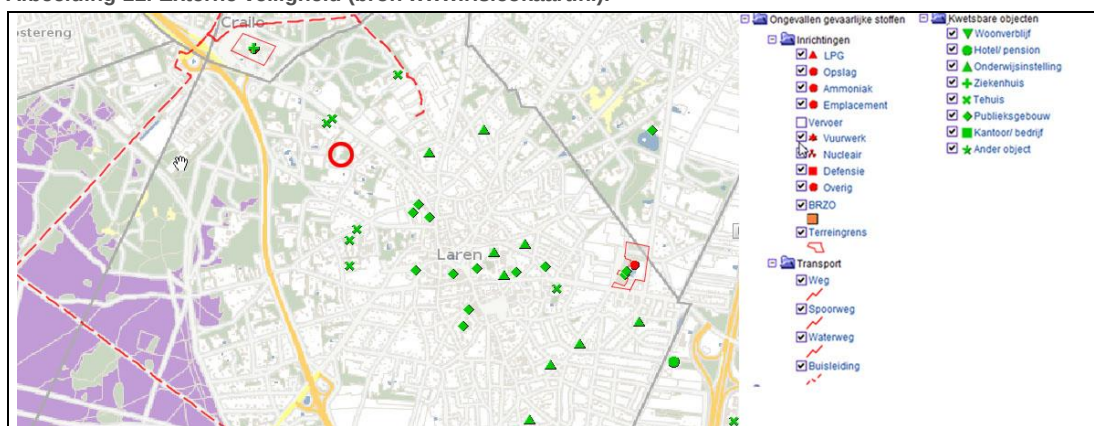
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

Afbeelding 11: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



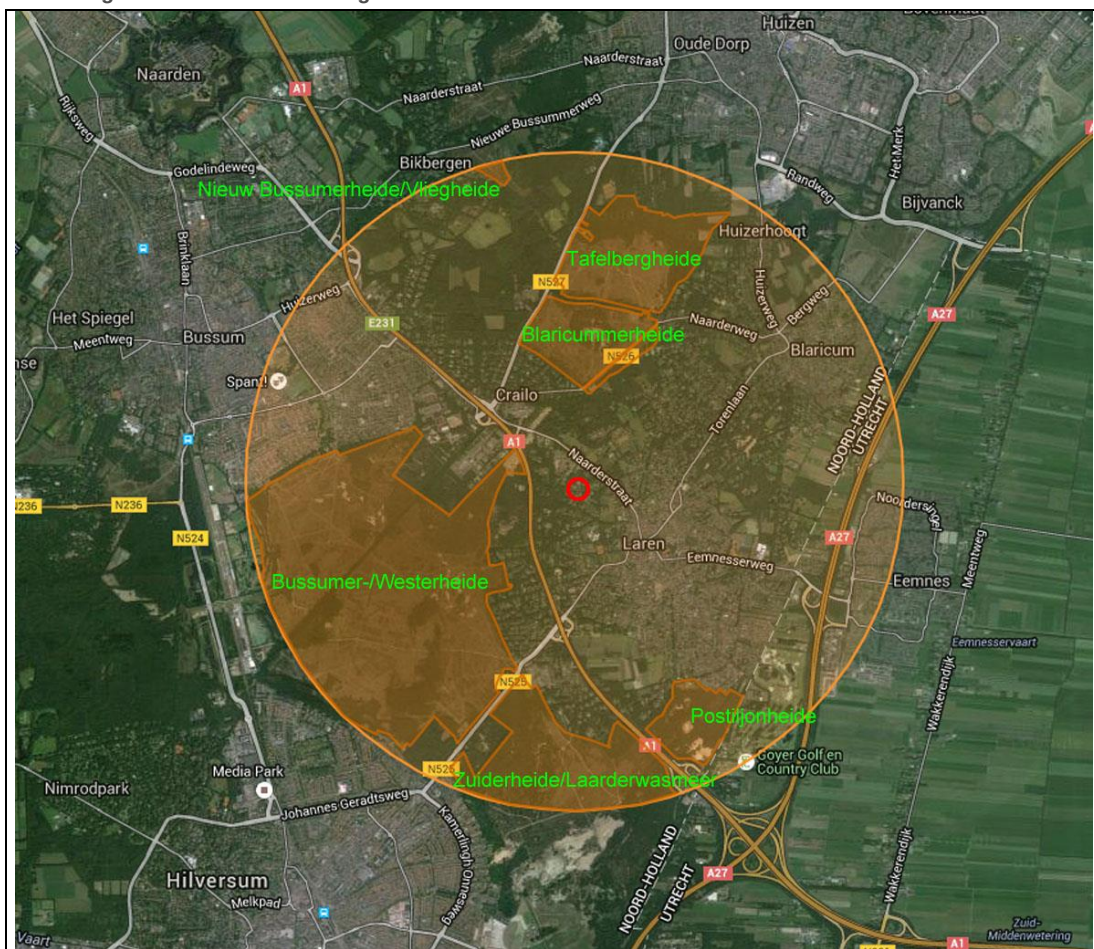
De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 11) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via de (spoor)weg, water of buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Afbeelding 12: Beschermde natuurgebieden.



Gebiedsbescherming

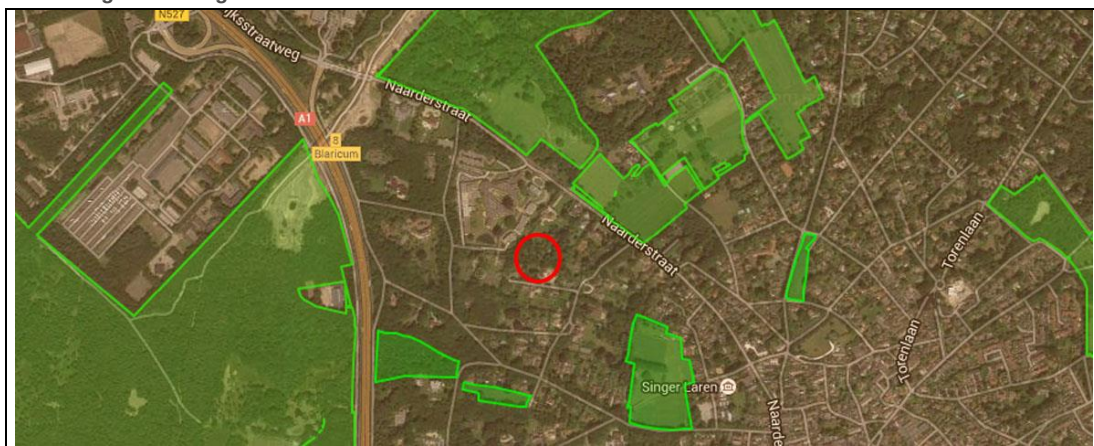
Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De EHS bestaat uit:

- Natura 2000 gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Binnen een straal van 3 km rond het plangebied ligt een aantal beschermde natuurgebieden (zie afbeelding 12). Door de planontwikkeling verandert het gebruik van het perceel niet. De planlocatie ligt bovendien in een verstedelijkt gebied. Tussen de planlocatie en die natuurgebieden staan overal woningen en is (grootschalige) infrastructuur aanwezig. De bouw van de woningen en het toekomstig gebruik van het perceel hebben derhalve geen gevolgen voor die natuurgebieden.

De afstand van het plangebied tot het meest nabije deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aan de overzijde van de Naarderstraat bedraagt ruim 130 meter (zie afbeelding 13). Gelet op het feit dat het plangebied in de huidige situatie al is bebouwd en wordt gebruikt als woonperceel is er geen aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de EHS.

Afbeelding 13: Ecologische hoofdstructuur.



Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Het perceelsgedeelte waar beide woningen worden gerealiseerd is in gebruik als siertuin. Hier zijn uitsluitend tuinplanten aangeplant. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Op het perceel zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en het beperkte uitbreiding hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd wordt in het kader van de algemene Zorgplicht geadviseerd, alvorens te controleren of er sprake is van broedgevallen.
- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie hoge verwachting". Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien een bodemingreep dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld plaatsvindt en een oppervlakte groter dan 250 m² omvat. In de planontwikkeling worden beide woningen weliswaar gedeeltelijk op de locatie van de huidige woningen gebouwd. Hierdoor is de bodem grotendeels verstoord. Het surplus buiten de bouwvlakken van de bestaande woningen is kleiner dan 250 m². Gelet op de hoge verwachtingswaarde is echter wel een archeologisch bureau- en booronderzoek³ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat er archeologische resten uit het Midden-Paleolithicum tot de Late Middeleeuwen zijn te verwachten onder een (intact) plaggendek. Sporen en vondsten uit de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd kunnen zich in of op het plaggendek bevinden. Archeologische resten uit de Steentijd tot de Late Middeleeuwen kunnen goed bewaard zijn, vanwege de conserverende werking van het aanwezige plaggendek. In en op het plaggendek kunnen zich sporen en vondsten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd bevinden. Deze resten zijn meestal minder goed bewaard, vanwege bodembewerking.

De bodem die is aangetroffen kan vanwege de in alle boringen aanwezige, dikke A-horizont (70-90 cm) als een hoge enkeerdgrond worden geclassificeerd. Wel lijkt de A-horizont in drie boringen te zijn opgebouwd uit twee subhorizonten. Deze bovenste A-horizont heeft homogeen loodkorrels verdeeld, die op podzolering wijzen. In de onderste A-horizont zijn deze niet aanwezig. Om die reden is aan te nemen dat er een geringe (hernieuwde) podzolering is gaan optreden vanaf toen het terrein met bos werd beplant. De A-horizont lijkt in alle boringen te zijn beïnvloed door recentere grondbewerkingen; dit betekent dat resten uit de Late Middeleeuwen / Nieuwe tijd wel aanwezig kunnen zijn, maar de gaafheid en conservering zal slechter zijn. Algemeen kan echter geconcludeerd worden dat de bodemopbouw intact is. In geen van de bo-

³ Buro de Brug, Archeologisch bureau- en booronderzoek Rozenlaantje 12 Laren, definitief, B16-287, Amsterdam, 1 juli 2016

ringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Het opsporen van een vindplaats was dan ook geen doel van het verkennend booronderzoek.

Vanwege de intacte bodemopbouw met een bodem die als enkeerdgrond geclassificeerd kan worden, blijft de verwachting voor resten uit het Laat Paleolithicum – Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd hoog. Het is niet mogelijk om de verwachting verder te specificeren op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en de verkennende boringen. Om vast te stellen of in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn, dient een karterend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden. Gelet op de beperkte omvang van de ingreep (circa 300 m²) wordt geadviseerd ter plaatse van de twee te herbouwen woningen elk een proefsleuf van 2 x 10 meter aan te leggen. Voor de aanleg van de weg zal de bodem niet dieper dan 30 cm verstoord worden.

Mocht uit de proefsleuven blijken dat er sprake is van een (behoudenswaardige) vindplaats, kan overwogen worden om de aanleg van de kabel- en leidingssleuven, mocht deze reiken tot in de archeologische laag, archeologisch te laten begeleiden. Zowel voor de proefsleuven als een eventuele archeologische begeleiding dient een PvE te worden opgesteld, waaraan het bevoegd gezag haar schriftelijke goedkeuring moet geven.

Indien bevoegd gezag van mening is dat over het gehele plangebied (dus ook de delen die niet verstoord worden) proefsleuven aangelegd moeten worden, dan zal hier de brede zoekoptie conform de leidraad karterend boren moeten worden gevolgd. De brede zoekoptie is een geschikte methode om vindplaatsen op te sporen waarbij het niet mogelijk is om op voorhand vast te stellen welk type vindplaats kan worden verwacht. Het gaat om proefsleuven met een dekingsgraad van 10% in een stippellijnpatroon. De sleuven zijn 2 x 10 meter groot met een afstand van 20 meter tussen de sleuven en een interval van 10 meter. Buro de Brug is echter van mening dat met deze brede zoekoptie (waarbij 10 % van circa 7300 m², dus 730 m² door middel van proefsleuven moet worden onderzocht) disproportioneel meer wordt verstoord dan door de voorgenomen bouw- en aanlegactiviteiten van de opdrachtgever. Deze optie wordt door Buro de Brug nadrukkelijk niet geadviseerd. Het bevoegd gezag dient een keuze te maken tussen de twee bovengeschetste opties.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuozonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Bestaande en toekomstige situatie

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor woningbouw.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige wijzigingsplan toegepast.

Deze wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Rozenlaantje 12 en 12a is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0417.WPROzenlaantje12-Va01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en het wijzigingsplan en de bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Laren-West zijn onverminderd van toepassing voor het onderhavige wijzigingsplan, tenzij in dit wijzigingsplan anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' uit de SVBP-2008 is door de inwerking-treding van SVBP-2012 veranderd in 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'. Derhalve is in artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van latere datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0417-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt ver-

klaard. Om na te gaan welke regeling geldt, zal het wijzigingsplan steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Laren zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Laren het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het wijzigingsplan door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Laren.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan Rozenlaantje 12-12a Laren heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 augustus 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode is één zienswijze ingediend. Deze is in de "Nota van Zienswijzen & ambtshalve wijzigingen Wijzigingsplan Rozenlaantje 12-12a Laren Gemeente Laren", die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze zijn afbeelding in deze toelichting aangepast.