

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling locatie Rabobank

Gemeente Laren

3 april 2018

PartnersRO

Julianaplein 8
5211 BC 's-Hertogenbosch
T 073 - 8200 732
E info@partnersro.nl
www.partnersro.nl

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND PLAN	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	BESTAANDE SITUATIE	5
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	11
3.4	CONCLUSIE	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	WATER	16
4.2	NATUUR	17
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
4.5	LUCHTKWALITEIT	19
4.6	BODEMKWALITEIT	19
4.7	WEGVERKEERSLAWAAI	20
4.8	ARCHEOLOGIE	21
4.9	KABELS EN LEIDINGEN	22
4.10	ONDERZOEKSP LICHT VANWEGE MER-WETGEVING	22
5	UITVOERBAARHEID	23
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
5.3	CONCLUSIE	23
BIJLAGEN		24

- Watertoets
- Quickscan Flora en Fauna
- Verkennend bodemonderzoek
- Notitie beoordeling bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
- Archeologisch onderzoek



Figuur 1.1. Het plangebied

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De locatie van de Rabobank aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat vormt een belangrijke aanzicht bij entree van het dorp Laren. De huidige bebouwing wijkt sterk af in grootte en uitstraling ten opzichte van de directe omgeving en de korrel van het dorp Laren. De verkoop door de Rabobank biedt een kans om dit aan te passen tot een waardige entree voor het dorp.

De locatie van de Rabobank zal hiertoe worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Gelet op de ligging in de directe nabijheid van de voorzieningen in Laren zullen gelijkvloerse woningen, met name geschikt voor senioren, worden gebouwd.

Woningbouw is gelet op de bestemming van het perceel ter plaatse niet mogelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderbouwing van de beoogde herontwikkeling en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

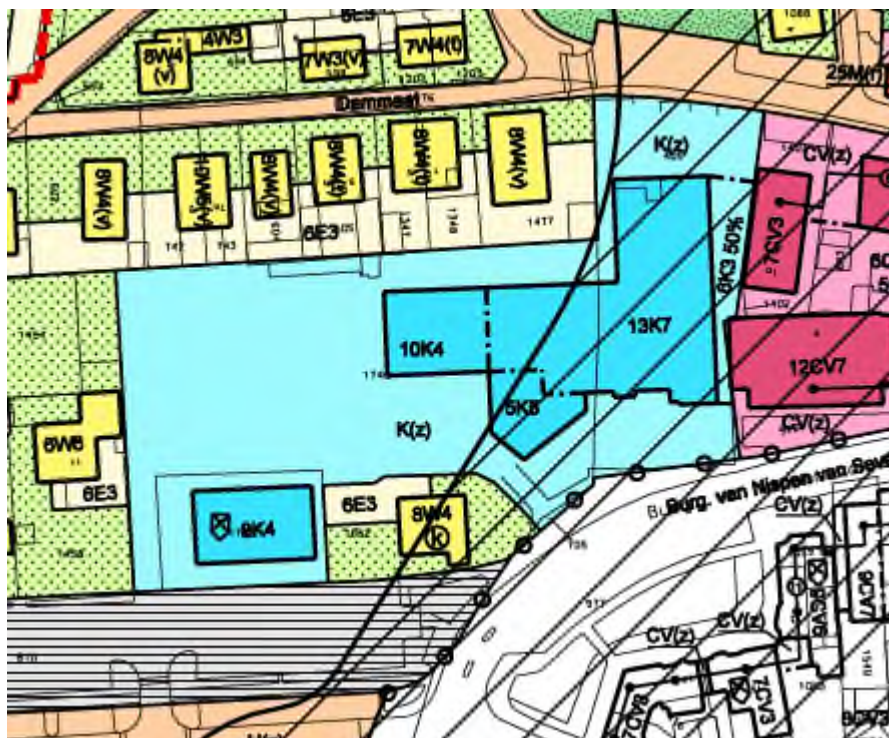
Het plangebied ligt in het centrum van Laren, ten westen van De Brink en presenteert zich momenteel alleen aan de zijde van de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat. De locatie wordt omringd door bestaande woonpercelen aan de Nieuwlarweg en Dammaat en percelen met een centrumfunctie aan de oostzijde. Over een beperkte breedte grenst het plangebied (zie figuur 1.1) met de achteringang direct aan Bij den Toren.



*Figuur 1.2. Huidige bebouwing aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat
(Bron: Google maps)*

1.3 VIGEREND PLAN

Voor het plangebied geldt de beheersverordening Centrum zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Laren op 30 maart 2016. Voor het gehele plangebied is het besluitvlak Centrum van toepassing. Daarbinnen heeft het perceel de bestemming Kantoren. Een deel van de gronden heeft tevens de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied.



Figuur 1.3. Uitsnede verbeelding van de beheersverordening Centrum

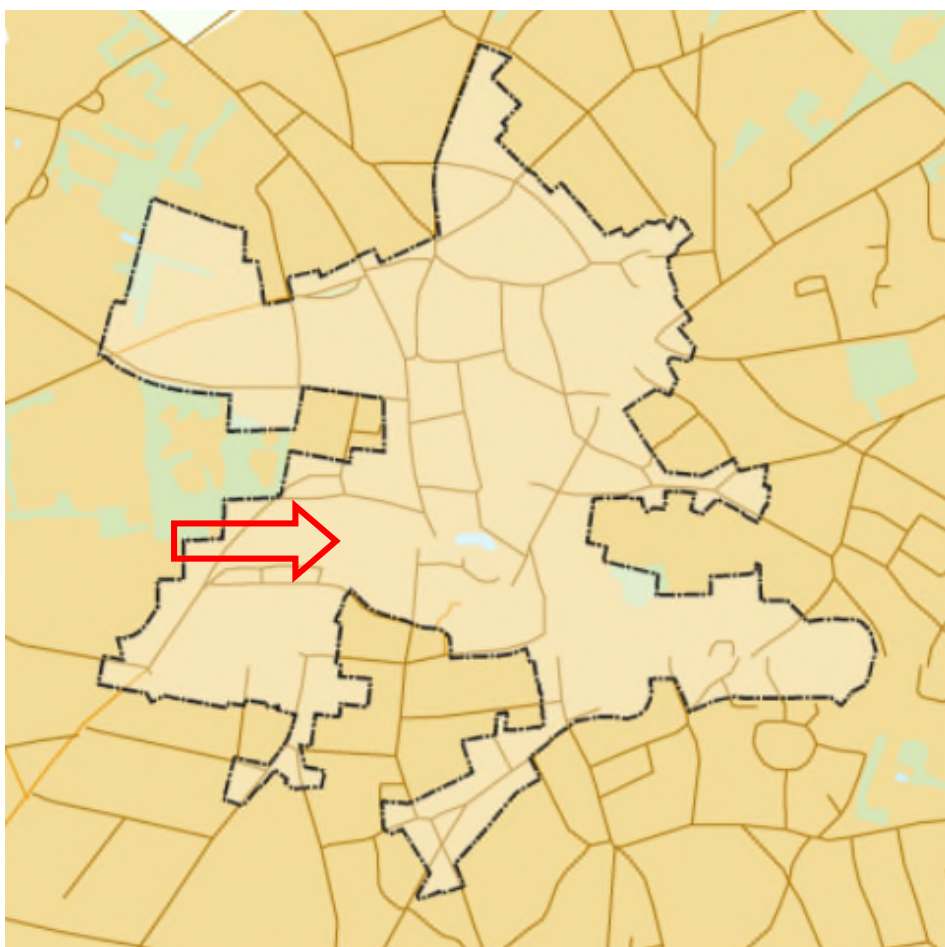
1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 komt de huidige en de toekomstige situatie aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de verschillende onderzoeken belicht zoals water, ecologie, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, lucht, bodem, archeologie en kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de doorgaande weg, Burg. van Nispen van Sevenaerstraat, in de dorpskern van Laren en is onderdeel van het rijksbeschermd dorpsgezicht "Brink". De gezichtsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van een gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen. Binnen en direct grenzend aan het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.



Figuur 2.1. Grens beschermd dorpsgezicht "Brink en omgeving" met aanwijzing van het plangebied

Het pand van de Rabobank zelf heeft geen beeldbepalende waarde en sluit qua omvang en architectuur niet aan bij de maat en schaal in het centrum van Laren. De hoofdmas-
sa aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat heeft een goot- en bouwhoogte van 7 en 13 meter.

De woningen ten noorden (Dammaat) en zuiden (Stationsweg) van het plangebied en het kantoorpand aan de zuidzijde bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen ten westen van het plangebied (Nieuwlarenweg) zijn plat afgedekt met een bouwhoogte variërend van één tot twee bouwlagen. Ook de centrumbebouwing ten noordoosten van het plangebied bestaat uit één bouwlaag met kap, aan de Burg. van Nispen van

Sevenaerstraat is de bebouwing hoger maar maximaal twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogtes staan met cijfers weergegeven op de plankkaart in figuur 1.2.

Het huidige kantoorpand van de Rabobank staat op enige afstand van de aangrenzende wegen. Het voorterrein aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat is vrijwel volledig verhard, de ruimte aan de Bij den Toren gedeeltelijk. Voor de lage aanbouw aan de zuidzijde staat een bronzen beeld van de "Klepperman van Elleven".

Het binnenterrein, waar momenteel wordt geparkeerd door het personeel, is voor auto's toegankelijk vanaf de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat en uit te rijden via de Stationsweg. Deze route loopt achterlangs een woonperceel en een kantoor aan de Stationsweg. Het binnenterrein is geheel verhard maar aan alle zijden omzoomd door een brede hoge groene beplantingsstrook. Via het binnenterrein is de ondergrondse parkeergarage te bereiken.

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Stedenbouwkundig plan

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en worden vervangen door kleinschaligere bouwmassa's. De kantoorfunctie wordt vervangen door een woonfunctie.

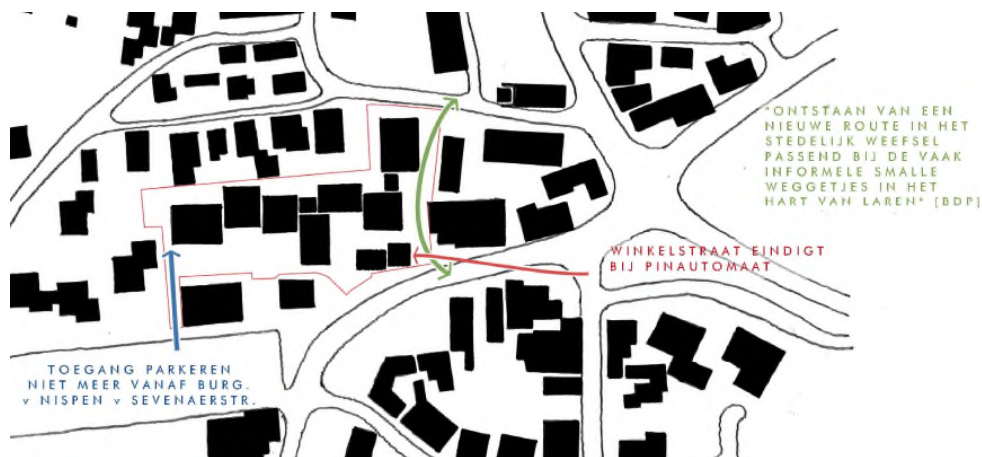
Het huidige volume zal worden vervormd tot een bebouwingsensemble passend bij de korrelgrootte en karakteristiek van de bebouwing in het centrum van Laren. De toegang tot het binnenterrein wordt verplaatst van de drukke Burg. van Nispen van Sevenaerstraat naar de Stationsweg en er wordt een nieuwe route voor voetgangers gecreëerd van de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat naar Bij den Toren. De nieuwe woonbebouwing wordt zoveel mogelijk geclusterd teneinde voldoende ruimte tot de aangrenzende percelen te behouden. De bestaande muur en beplanting op de erfgrans blijven behouden. In aansluiting op de bebouwingsstructuur langs de doorgaande wegen wordt de nieuwe bebouwing dichter op de straat gesitueerd.



Figuur 2.2. Toekomstige situatie

De buitenruimte wordt eigendom van de nieuwe bewoners en krijgt ten zuiden en oosten van de woningen een informele inrichting. Het gebied tussen de nieuwbouw en de woonpercelen aan de Dammaat wordt ingericht als gezamenlijke buitenruimte of wordt als afzonderlijke tuinen toebedeeld aan de woningen op de begane grond.

In totaal worden 14 levensloopbestendige woningen en 4 huurappartementen gerealiseerd. De huurappartementen worden aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat gesitueerd. In hetzelfde bouwvolume behoudt de Rabobank in afgeslankte vorm een plek op het terrein. Door een positie van de nieuwe bebouwing dichter op de straat wordt de locatie van de Rabobank zichtbaar vanaf het centrum (De Brink) en daarmee onderdeel van het centrumgebied. Naar verwachting zal de Rabobank tijdelijk gebruik maken van deze ruimte, waarna ook hier mogelijk woningen worden gerealiseerd.



Figuur 2.2. Toekomstige ontsluiting en routes (het gebouw aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat is in de laatste bouwplannen iets gedraaid)

De hoogte van de nieuwbouw varieert van drie bouwlagen met een flauwe kap in het oosten van het plangebied waar nu het kantoorgebouw staat tot één bouwlaag met kap in het westen van het plangebied (op het huidige parkeerterrein). De bebouwing aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat bestaat uit twee bouwlagen met een flauwe overstekende kap.



Figuur 2.3. Aanzicht nieuwbouw van west naar oost

Het bronzen beeld van de "Klepperman van Elleven" behoudt een plaats binnen het plangebied.

Verkeer en parkeren

Door de herontwikkeling wordt de verkeersdruk vele malen lager. Momenteel vormt de verkeersaantrekkende werking van het grote kantoorgebouw (in potentie) een te grote belasting op de infrastructuur van Laren. Het kruispunt (met verkeerslichten) op de Brink is met name gedurende spitsuren vaak geblokkeerd. Het huidige kantoorgebouw biedt ruimte aan meer dan 100 werknemers, die vanwege de ruimte aan eigen parkeerplaatsen veelal met de auto komen. Door de bestemming te wijzigen naar woonbestemming wordt de verkeersdruk sterk verminderd.

Er zal op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte, deels door uitbreiding van de parkeergarage en daarnaast informeel op maaiveldniveau. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Stationsweg waar nu de uitrit is gesitueerd. Per woning worden twee parkeerplaatsen aangelegd.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en de ambities tot 2040:

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

Ten aanzien van verstedelijking speelt de structuurvisie in op de toenemende verschillen ervan tussen regio's. Waar de ene regio nog groei zal kennen, krijgen andere regio's te maken met stagnatie of krimp. Om goed om te gaan met deze ontwikkeling dient aandacht te zijn voor het vraaggericht ontwikkelen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden Rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om inzicht te verkrijgen in het regionale karakter van de nationale belangen is in de structuurvisie gewerkt met gebiedsagenda's, waarbij de nationale belangen gebiedsgericht worden beschreven.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt in het stedelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het Rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro geeft het Rijk de mogelijkheid om voor bepaalde nationale belangen algemene regels in te zetten waaraan provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de regels voor onder meer de mainportontwikkeling Rotterdam, nationale infrastructuur, erfgoederen, ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, verstedelijking in het IJsselmeer en de Waddenzee.

De regels van het Barro hebben geen directe invloed op de ontwikkeling.

Ladder duurzame verstedelijking

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 (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de toelichting van een ruimtelijke plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De herontwikkeling van de locatie van de Rabobank dient te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Er wordt voldaan aan de ladder als een plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte. Omdat het plangebied binnen het

Onlangs zijn er regionale afspraken gemaakt over stedelijke ontwikkelingen in de Gooi en Vechtstreek. De herontwikkeling van de locatie van de Rabobank voldoet aan deze afspraken; zie paragraaf 3.3. Er is sprake van een regionale behoefte. Met de bouw van gelijkvloerse woningen wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd en komen woningen uit de bestaande voorraad vrij.

Conclusie

Gelet op de ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling vormt het rijksbeleid geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 zet de provincie in op 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. De provinciale structuurvisie bepaalt dat bestaande stedelijke woonmilieus waar mogelijk verder dienen te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties waar mogelijk verder dienen te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij.

De provincie zet in op duurzaam ruimtegebruik. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek

wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Grotendeels alle bestaande bebouwing is opgenomen als bestaand bebouwd gebied. Daarom is het aspect duurzaam ruimtegebruik van belang. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

Voorts draagt de provincie bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland.

De geplande herontwikkeling past binnen de doelstellingen van de provinciale structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen uit de structuurvisie het noodzakelijk is om als algemene regel in de verordening opgenomen te worden voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid. De meest recentste versie van de verordening is vastgesteld op 12 december 2016. Deze verordening is op 1 maart 2017 in werking getreden. In deze verordening is de verplichting opgenomen om voor stedelijke ontwikkelingen regionale afspraken te maken. De regionale afspraken voor woningbouw moeten zijn gebaseerd op het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). In paragraaf 3.3 wordt hier nader ingegaan op de regionale afspraken en het RAP.

De aanwijzing van het “bestaand bebouwd gebied” door de provincie volgt uit het Barro. Het is beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Buiten het “bestaand bebouwd gebied” is (behoudens afwijking) woningbouw verboden. Ook overige stedelijke functies moeten binnen het bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. De provincie stimuleert de benutting van de binnenstedelijke ruimte, met name rond knooppunten van openbaar vervoer.

Conclusie

Het plangebied valt binnen het bestaand bebouwd gebied. De beoogde herontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale verordening.

3.3 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

Regionale Woonvisie 2016-2030

De Regionale Woonvisie 2016-2030 is in maart 2017 vastgesteld. De woonvisie geeft de gezamenlijke missie en ambities van de zeven regiogemeenten uit Gooi en Vechtstreek op het gebied van wonen weer.

De regio Gooi en Vechtstreek streeft naar meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. Voor de periode 2015 t/m 2020 is een versnelling nodig om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het realiseren van dit bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, is een belangrijke regionale opgave voor de komende periode.

Het nieuwbouwprogramma bevat voor de periode 2015 tot en met 2019 per jaar 750 woningen. Vanaf 2020 is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. In totaal komt het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma op 9.250 nieuwbouwwoningen voor de periode 2015 tot 2030.

Met de bouw van woningen op de locatie van de Rabobank in het centrum van Laren wordt een kleine bijdrage geleverd aan de vraag naar nieuwbouwwoningen.

Regionale afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek

De regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling en herstructurering van woningbouwlocaties voor de regio zijn opgenomen in artikel 2 en luiden als volgt.

De regio stemt in met de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties als dit betreft:

- a. een initiatief, dat is opgenomen op de lijst in bijlage 2;
- b. splitsingen van bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
- c. een initiatief, waarbij maximaal 49 woningen netto worden toegevoegd aan de voorraad, op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, indien dit evident geen afbreuk doet aan de doelstellingen van het RAP en de Regionale Woonvisie. De toelichting van het ruimtelijk besluit bevat hiertoe een onderbouwing.
- d. een initiatief dat wordt mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en er worden minder dan 49 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan past daarmee binnen de regionale afspraken. In deze paragraaf is onderbouwd dat het initiatief geen afbreuk doet aan de doelstellingen van het RAP en de Regionale Woonvisie.

Regionaal Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek 2016-2020

Om uitvoering te geven aan de provinciale woonvisie zijn Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP's) ontwikkeld. Het doel van het RAP is om te komen tot regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van bewoners en woningzoekenden.

De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat er tot 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. In de komende jaren is de vraagdruk groter dan in de periode na 2020 vanwege inhaaleffecten van de economische crisis en instroom van nieuwe doelgroepen. Als kader voor de regionale bouwopgave geldt behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt.

Bij de kwalitatieve opgave wordt ingezet op de thema's betaalbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid. Verschillende onderzoeken wijzen op een groeiende vraag naar huurwoningen in het middensegment.

Wat betreft toegankelijkheid wordt opgemerkt dat de regio puur in aantallen gemeten over voldoende nultreden wooneenheden beschikt om te voldoen aan de behoefte. Omdat de vraag en het aanbod logischerwijs niet een op een passen (er wonen ook

jongeren in appartementen net als senioren in eengezinswoningen) blijven toegankelijke appartementen zeker als strategische toevoeging op buurt- en wijkniveau noodzakelijk. Het toevoegen van toegankelijke appartementen leidt immers tot de gewenste doorstroming waarbij betaalbare eengezinswoningen en appartementen in de bestaande voorraad vrij kunnen komen.

Tot slot speelt verduurzaming een centrale rol in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Het terugdringen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving levert niet alleen milieuwinst op, maar leidt ook tot lagere energielasten voor huurders en kopers.

Met de bouw van met name gelijkvloerse woningen op de locatie van de Rabobank wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt, zodat betaalbare eengezinswoningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Bij de herontwikkeling worden diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen, waaronder gasloos bouwen, gebruik van natuurlijke bronnen zoals bijvoorbeeld aardwarmte, het toepassen van zonnecollectoren en het plaatsen van oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen.

Ruimtelijke Structuurvisie 2008-2023

In de Ruimtelijke Structuurvisie schetst de gemeente haar ruimtelijke beleid voor de komende periode. De hoofdlijn voor de gewenste ontwikkeling van Laren is 'behoud en versterking van de beeldkwaliteit van Laren, van haar karakter en identiteit als fraai, groen en kleinschalig dorp'. Maatregelen en ingrepen moeten deze kernwaarden behouden en versterken. Concreet houdt dat in, dat alle beleid gericht moet zijn op een kwalitatieve verbetering van het dorp en geen kwantitatieve. Daarbij moet eventuele noodzakelijke 'verstening' in goede banen worden geleid.

De vergrijzing van de bevolking zal de komende jaren sterk toenemen, en daarop moet volkshuisvestelijk worden geanticipeerd. Senioren zijn de doelgroep voor onderhavig project. Tegen de achtergrond van vergrijzing is ook het behoud van jongeren /starters belangrijk, omdat die het draagvlak voor veel voorzieningen in de toekomst voor een belangrijk deel moeten borgen (scholen, culturele voorzieningen, verenigingen, etc.). Deze doelgroep krijgt kansen door de doorstroming op de woningmarkt die wordt bewerkstelligd. Daarmee past deze ruimtelijke ontwikkeling in het gemeentelijk beleid.

Woonvisie Laren 2017-2022

Uit een analyse van de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad blijkt het volgende:

- Laren vergrijst, de jongeren trekken weg en voor starters is het moeilijk om toegang te krijgen tot de relatief dure woningmarkt van Laren.
- Als gevolg van vergrijzing is de verwachting dat de huishoudensbezetting zal dalen. Oudere huishoudens bestaan vrijwel uitsluitend uit twee- en éénpersoonshuishoudens. Een toename van het aantal ouderen en éénpersoonshuishoudens betekent ook dat de vraag naar kleinere en gelijkvloerse woningen zal toenemen.
- De omvang van de sociale huurvoorraad is te klein.
- In Laren bevinden zich van oudsher relatief veel woonzorg complexen. Naar verwachting blijft de vraag naar onzelfstandige woonvormen in Laren hoog. Enerzijds door de (boven)regionale functie van een aantal complexen en de toenemende vergrijzing van de bevolking in Laren en de directe omgeving.

Naast de ambities uit de regionale woonvisie is door de gemeente Laren in de Woonvisie een aantal specifieke speerpunten benoemd voor de komende jaren.

Deze speerpunten zijn:

1. Betaalbaarheid en doorstroming.
2. Strategische inzet van nieuwbouw.
3. Maatwerk bestaande woningvoorraad.
4. Duurzaamheid.
5. Wonen met zorg.

De speerpunten onder 3 en 4 zijn gericht op de bestaande woningvoorraad en daarmee niet van toepassing voor de herontwikkeling van de locatie van de Rabobank. Hierna wordt daarom alleen ingegaan op de punten 1, 2 en 5.

Ad 1.

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat het totaal aan sociale huurwoningen in ieder geval niet mag verminderen en het liefst toeneemt. De voorraad sociale huurwoningen kan op kleine schaal worden uitgebreid door nieuwbouw en transformatie. Uitgangspunt voor de gemeente Laren is dan ook om minimaal 1/3 van het nieuwbouwprogramma in het betaalbare segment (huur tot € 710,- en koop tot € 180.000,-; prijspeil 2017) te realiseren. Eén van de randvoorwaarden die de gemeente stelt bij de herontwikkeling van de locatie van de Rabobank is dan ook dat er van het totaal aantal woningen binnen het plangebied 33% als sociale huurwoningen moet worden gebouwd binnen het plangebied dan wel op een andere locatie in Laren. De initiatiefnemer zal hieraan voldoen door de oprichting van sociale woningen binnen het plangebied of elders binnen de gemeente. Of via een derde mogelijkheid, het vereveningsfonds, hetgeen inhoudt dat een financiële bijdrage wordt geleverd aan sociale woningbouwprojecten in brede zin. Dit alles met als doel gemiddeld 1/3 betaalbare woningbouw bij nieuwbouwprojecten te realiseren. Een combinatie hiervan behoort ook tot de mogelijkheden.

Doorstroming kan zorgen voor het vrijkomen van geschikte woningen in de bestaande woningvoorraad. Met name het toevoegen van woningen in het middensegment kan zorgen voor doorstroming vanuit de sociale huurvoorraad.

Ad 2.

Nieuwbouw is geen doel op zich voor de gemeente Laren, maar moet altijd iets toevoegen voor het dorp. Soms is dat rechtstreeks door het bouwen van een type woningen waar direct behoefte aan is. Maar nieuwbouw kan ook een belangrijk indirect effect hebben doordat hiermee de doorstroming van bepaalde doelgroepen op gang wordt gebracht. Een bekend voorbeeld is het bouwen van, voor ouderen geschikte, appartementen, waardoor eengezinswoningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Naast behoefte aan betaalbare huisvesting, ligt de nadruk bij woningtoevoeging op gelijkvloerse woningen (appartementen), een woningtype dat nu nog ondervertegenwoordigd is, maar waar steeds meer vraag naar is, zowel voor ouderen als voor jongeren.

Ad 5.

De groei van het aantal ouderen leidt onder andere tot een toenemende behoefte aan zorgplaatsen in een instelling. De mensen die geen aanspraak meer maken op intramurale opname, moeten op zoek naar alternatieven. Een groot deel van deze groep zal er voor kiezen zo lang mogelijk zelfstandig in de bestaande woning te blijven wonen. Het vroegtijdig en preventief aanpassen van de woning is dan belangrijk om (val)risico's op termijn te beperken.

De locatie van de Rabobank wordt in de woonvisie genoemd als onderzoekslocatie. Het

type woningen dat wordt gebouwd binnen het plangebied, geeft invulling aan de geformuleerde speerpunten doordat wordt gebouwd voor een doelgroep die de doorstroming zal bevorderen. De gelijkvloerse woningen zijn geschikt voor zowel ouderen als jongeren en kunnen eenvoudig worden aangepast om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

Visiedocument Groene Vingers

Het Visiedocument Groene Vingers is opgesteld om een goede afweging te kunnen maken tussen particuliere belangen (bouwaanvragen, aanlegaanvragen) die mogelijk invloed hebben op de groenstructuur van Laren en de algemene groenbeleving van Laren. Het is met name een document waarin wordt aangegeven wat de methodiek is voor bestemmingsplannen om de groene waarden te behouden: er is een onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden en aangegeven wordt wat specifiekere kenmerken van een gebied zijn. Het richt zich op de vertaling naar een juridische regeling. Over ontwikkelingen laat het zich niet expliciet uit, wel is ten aanzien van ontwikkelingen een aantal aanknopingspunten opgenomen.

Onderhavig projectgebied maakt onderdeel uit van de zone die is aangeduid als 'centrumgebied Laren'. In het algemeen neemt de dichtheid van de bebouwing toe naarmate we het centrum van Laren dichter naderen. Op de Brink komen de belangrijkste invalswegen samen. De Brink is het uitgesproken centrum, waar het beeld wordt bepaald door de vijver met omliggend gazon. Grote bomen en grotere groepen sierplantsoen zorgen voor een intieme sfeer.

Het plangebied ligt direct ten westen van de Brink en zal met de beoogde herontwikkeling beter aansluiten op de korrel en bebouwingsstructuur van Laren. Naast de in het Visiedocument Groene Vingers beschreven grote groenstructuren, speelt op stedenbouwkundig niveau een aantal kenmerken een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van Laren. Het gaat hierbij om specifieke verkavelingskenmerken, zoals een verspringende of getrapte rooilijn. In het opgestelde stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze verkavelingskenmerken. De grootschalige kantoorbebouwing wordt teruggebracht tot kleinere volumes die beter passen bij het straatbeeld in het centrum van Laren.

De groene hagen langs de randen van het plangebied worden behouden. Het gebied blijft privé terrein maar wordt groener dan in de huidige situatie en beperkt toegankelijk. Het deel van de buitenruimte in het zuiden en oosten van het plangebied krijgt een informeel karakter en zal hoofdzakelijk worden voorzien van halfverharding. De ruimte tussen de nieuwe woningen en de woonpercelen aan de Dammaat wordt ingericht als tuin.

Het Visiedocument Groene Vingers staat de uitvoering van onderhavig project niet in de weg.

3.4 CONCLUSIE

De functiewijziging die door middel van afwijking mogelijk wordt gemaakt, past binnen het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 WATER

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

Door Econsultancy is een watertoets opgesteld. De rapportage hiervan is als bijlage opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

De planlocatie is bebouwd en vrijwel volledig verhard, in totaal is een oppervlakte van circa 3.500 m² aan verharding aanwezig. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 2.500 m². Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak dan ook afnemen met 1.000 m².

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Conform het beleid van waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Laren is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak geen specifieke compenserende waterberging benodigd. Bij herontwikkeling of nieuwbouw mag het hemelwater afkomstig van het dak echter niet zonder meer worden aangesloten op het riool. Afstromend hemelwater mag eveneens niet worden afgewenteld op omliggende percelen of de openbare ruimte. Om dit te voorkomen, is het aanleggen van een bergingsvoorziening aan te raden. De gemeente kent geen minimale of specifieke bergingseis. De initiatiefnemer is hierdoor vrij om te bepalen hoeveel waterberging wordt aangelegd.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag dat bij een potentiële voorziening hoort, is in de watertoets een situatie uitgewerkt waarbij ervoor is gekozen de norm van waterschap Amstel, Gooi en Vecht aan te houden (70 m³ / 1.000 m²). Ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave in een dergelijke situatie circa 175 m³ (2.500 m² x 0,07 m).

Om de wateropgave te kunnen verwerken is, mede vanwege de beperkte ruimte bovengronds, ervoor gekozen om een voorbeeld uit te werken waarbij hemelwater ondergronds wordt verwerkt door het toepassen van infiltratiekratten. Om de wateropgave van 175 m³ met kratten te kunnen bergen, zijn in totaal 427 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van circa 310 m² om 427 kratten te kunnen plaatsen (1,2 m x 0,6 m x 427 kratten). Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde compenserende berging te kunnen verwerken.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de herontwikkeling waterneutraal uit te voeren. Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding dan ook geen belemmering verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan.

4.2 NATUUR

Om de natuurwaarden van het plangebied te bepalen, is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze gaat in op twee aspecten, namelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming. De quickscan is als bijlage opgenomen.

4.2.1 Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied en maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland in combinatie met de ligging in de bebouwde kom en de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming en in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.2 Soortenbescherming

Broedvogels

De nesten van broedvogels zijn jaarrond beschermd. Binnen de bebouwde kom kunnen dit zijn: huismus, gierzwaluw, ransuil en slechtvalk. Van deze soorten kan de slechtvalk op voorhand worden uitgesloten. Deze soort broedt enkel op hoge stenige bebouwing, zoals torens en fabrieksschoorstenen.

De huismus en gierzwaluw broeden onder de dakpannen van gebouwen zoals het kantoorgebouw. Het dak van het kantoorgebouw is niet geschikt als broedlocatie vanwege het gebruikte type dakpannen en het gebruik van ondervorstband.

De ransuil broedt voornamelijk in naaldbomen. Aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie zijn diverse coniferen en sparren aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn deze bomen en de bodem grondig onderzocht op sporen van ransuilen, zoals nesten, braakballen en uitwerpselen. Deze zijn niet aangetroffen, hierdoor kan de aanwezigheid van een broedlocatie van de ransuil op de onderzoekslocatie worden uitgesloten.

De beplanting op de onderzoekslocatie kan onderdak bieden aan overige broedvogelsoorten zoals merel, vink en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen door het groen buiten het broedseizoen te verwijderen.

Vleermuizen

De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn geen losse dakpannen of ruimte achter betimmeringen aanwezig. De noord- en oostzijde van het gebouw heeft wel stootvoegen die toegang verlenen tot de spouwmuur. Uit controle van deze openingen is gebleken dat de beschikbare ruimte in de spouwmuur minder bedraagt dan 2 centimeter. Hierdoor kunnen eventuele verblijfs-

vende vleermuizen niet vrij bewegen en is de spouwmuur niet geschikt als verblijfplaats. Daarmee zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen uit te sluiten.

De aanwezige bomen op de onderzoekslocatie zijn onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, wat kan dienen als potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Dit is niet aangetroffen en daarmee zijn verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uit te sluiten.

Overige zoogdieren

De onderzoekslocatie vormt matig geschikt habitat voor de steenmarter en geschikt habitat voor eekhoorns. Gelet op het ontbreken van sporen of nesten wordt geconcludeerd dat het plangebied niet in gebruik is door de steenmarter of de eekhoorn.

Overig

Vanwege het ontbreken van geschikt habitat wordt de aanwezigheid van reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden en vaatplanten uitgesloten.

Conclusie

De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Deze richtafstanden zijn gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidningen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Er vinden in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten plaats (bedrijvigheid of vervoer). Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van 18 woningen en een kantoor, waarbij het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie afneemt. Het initiatief draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het plan.

4.6 BODEMKWALITEIT

Normstelling en beleid

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (zie bijlage).

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie. Het plangebied is daarom onderzocht volgens de strategie voor een verdachte locatie.

De boven- en ondergrond zijn veelal licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PCB en PAK. De lichte verontreinigingen zijn zowel in zintuiglijk schone als in de zintuiglijk baksteen-, kolengruis-, en betonhoudende grond aangetoond. In het grondwater zijn

geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als "verdacht" voor metalen kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst (zie bijlage). Ook zij zijn van mening dat de lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of streefwaarde geen belemmering vormen.

4.7 WEGVERKEERSLAWAAI

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht.

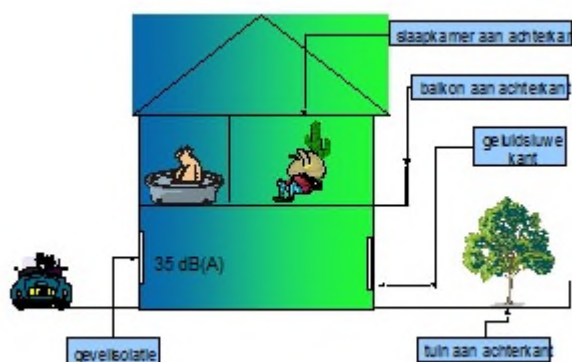
Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de toekomstige woningen inzichtelijk gemaakt en getoetst.

Ten gevolge van het gezoneerde wegvak Burg. van Nispen van Sevenaerstraat (met maximale rijsnelheid van 50 km/uur) wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet overschreden. Ten gevolge van de 30 km/uur wegen blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden ten gevolge van de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting (geldend voor gezoneerde wegen) wordt op een enkel rekenpunt ook overschreden. Omdat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden, is een maatregelenstudie nodig.

Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende verkeerskundige of stedenbouwkundige bezwaren.

Omdat de overschrijding niet veroorzaakt wordt door een gezoneerde weg is een hogere grenswaarde procedure niet nodig. Voor de woningen dient wel het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Op basis van de te realiseren binnenniveaus en de geluidsbelasting van 68 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van de 30 km/uur wegen dient een karakteristieke geluidwering van de gevel te worden gerealiseerd van minimaal 36 dB ($68 - 33 = 35$). Gezien de standaard karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Hoe de gemeente Laren omgaat met het aspect geluid is vastgelegd in de Nota geluidbeleid Laren. Daarmee is een toetsingskader beschikbaar dat wordt gehanteerd bij onder andere vergunningverlening en het vaststellen van hogere waarden.



Omdat geen hogere waarden kunnen worden vastgesteld maar wel sprake is van te hoge geluidniveaus op enkele gevels, dient in het ontwerp en de bebouwing nadrukkelijk rekening te worden gehouden met geluid. In de Nota geluidbeleid zijn de mogelijkheden hiervoor opgenomen in de vorm van nevenstaande afbeelding.

In het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met deze principes: de slaapkamer wordt aan de geluidsluwe kant gesitueerd en er wordt geluidisolatie aangebracht die leidt tot het vereiste binnenniveau.

4.8 ARCHEOLOGIE

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Laren ligt het plangebied binnen een gebied 3 (hoge archeologische verwachting) en het oostelijke deel van het plangebied tevens binnen gebied 2 (archeologisch terrein). Voor gebieden met een hoge verwachting geldt dat bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en een onderzoekslocatie groter dan 50 m², vroegtijdig een archeologisch inventariserend veldonderzoek dient te worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door eventuele toekomstige bodemingrepen kunnen worden aangeast.

Door Econsultancy is een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie van de Rabobank (zie bijlage). Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er binnen het merendeel van het plangebied reeds grootschalige recente bodemingrepen hebben plaatsgevonden, waardoor het natuurlijk bodemprofiel grootschalig vergraven/aangetast is tot een diepte voorbij de oorspronkelijke top van de C-horizont. Daarbij is ook het archeologisch niveau (het niveau waarin archeologische resten kunnen worden verwacht en/of sporen zichtbaar kunnen worden aangetroffen) binnen het merendeel van het plangebied verstoord. In het geroerde/verstoorde deel van de bodemopbouw waren vaak resten beton-/bouwpuin en plastic zichtbaar, ook ter plaatse van de boringen waar in de directe nabijheid historische bebouwing moet hebben gestaan. Verder heeft inspectie van het opgeboorde materiaal niet geresulteerd in het aantreffen van archeologisch relevante resten.

Voor het plangebied dient de hoge verwachting voor de perioden vanaf het Laat-Paleolithicum dan ook bijgesteld te worden naar een lage archeologische verwachting. De geplande bodemverstoring ingrepen zullen niet resulteren in verstoringen van archeologische waarden, aangezien deze ter plaatse niet meer worden verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

4.9 KABELS EN LEIDINGEN

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.10 ONDERZOEKSPlicht VANWEGE MER-WETGEVING

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 18 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Gelet op de kenmerken van het project zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ruimtelijke onderbouw is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De gemeente Laren is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de wijziging van de kantoorbestemming in een woonbestemming voor de locatie van de Rabobank in Laren. De Rabobank zal voor een bepaalde periode gebruik maken van een ruimte in de zuidoosthoek van het plangebied aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat.

De omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden een reactie in te dienen op het plan.

5.3 CONCLUSIE

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat bij de herontwikkeling van de Rabobanklocatie tot woningbouw sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling, zoals omschreven in hoofdstuk 2, is stedenbouwkundig aanvaardbaar, sluit aan bij de bebouwing in de omgeving en past binnen het karakter van het rijksbeschermd dorpsgezicht. Tevens past deze ontwikkeling binnen het gestelde beleid van de verschillende overheden. Uit de verschillende onderzoeken die zijn weergegeven in hoofdstuk 4 blijkt eveneens dat geen van de aspecten de uitvoering in de weg staat. Wel is nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels nodig (zie paragraaf 4.7). De procedure om tot het verlenen van de omgevingsvergunning te komen, kan op basis hiervan in gang worden gezet.

BIJLAGEN