

**MITIGATIEPLAN FLORA- EN FAUNAWET  
SCHONEVELD LAREN**

BOUWFONDS ONTWIKKELING BV

18 september 2013  
077281280:A - Definitief  
B01053.000094.0300



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Aanleiding.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Natuurwaardenonderzoek .....</b>	<b>9</b>
2.1	Aanleiding .....	9
2.2	Toetsing stedenbouwkundig plan maart 2013.....	9
2.3	natuurwaarden onderzoek.....	10
2.4	Update 2013 (veldbezoek 13 april).....	11
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten mitigatieplan .....</b>	<b>13</b>
3.1	soortenstandaard .....	13
3.2	Uitgangspunten planontwikkeling Schoneveld .....	13
3.3	Planning en fasering.....	14
3.4	Gidssoort steenuil.....	15
3.5	Effectanalyse ingreep .....	15
<b>4</b>	<b>Mitigatieplan Schoneveld .....</b>	<b>18</b>
4.1	mitigatie leefgebied .....	18
4.1.1	Specifieke maatregelen steenuil.....	19
4.1.2	Algemene eisen .....	21
4.1.3	Optimalisatie bestaande ontwerpen.....	21
4.1.4	Specifieke maatregelen vleermuizen.....	22
4.1.5	Boerderij Deventerweg 30.....	23
4.1.6	Specifieke maatregelen Steenmarter .....	24
4.2	Werkprotocol.....	24
4.2.1	Planfasering en uitvoering.....	24
4.2.2	Begeleiding, controle en verantwoording .....	25
<b>5</b>	<b>Belang en alternatieven .....</b>	<b>26</b>
5.1	Onderbouwing belang .....	26
5.2	Ontbreken alternatieven .....	26
<b>6</b>	<b>Verklaring Mitigatieplan .....</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Natuurwaardenonderzoek 2011.....</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Stedenbouwkundig ontwerp maart 2013 .....</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Beeldregieplan Schoneveld Laren Buro Lubbers september 2013 .....</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Relevante stukken nut en noodzaak plan Schoneveld.....</b>	<b>32</b>

# 1 Aanleiding

Bouwfonds Ontwikkeling BV heeft het voornemen om het plangebied Schoneveld te Laren, gemeente Lochem, provincie Gelderland te ontwikkelen tot woonwijk. Hiertoe zal Bouwfonds Ontwikkeling BV het bestemmingsplan wijzigen gevolgd door het bouwrijp maken van de woonkavels, civieltechnisch werk en inrichting openbare ruimte. Uit het door ARCADIS in 2011 en 2013 uitgevoerde ecologisch onderzoek is gebleken dat er in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van de zwaar beschermde soorten steenuil, gewone dwergvleermuis en steenmarter. Tevens is vastgesteld dat de ingreep een negatief effect heeft op de bestaande gebiedsfuncties voor deze soorten.

Deze rapportage dient tevens als onderbouwend document (activiteitenplan) voor het doorlopen van een ontheffingsprocedure Flora- en faunawet artikel 75C ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen.

## *Soorten ontheffingsaanvraag*

Bouwfonds Ontwikkeling BV vraagt ontheffing aan voor:

- Steenuil; artikel 11 (verstoring functioneren verblijfplaats en vernietiging rustplekken (geen broedplaats)
- Gewone dwergvleermuis; artikel 11 (verstoring en vernietiging vaste verblijfplaats)

Ten aanzien van de steenmarter (tabel 2 Ffwet) wordt gewerkt conform de gedragscode Bouwend Nederland door middel van een zorgvuldig handelen en een werkprotocol om verstoring en onnodig verwonden en doden te voorkomen. De steenmarter is een zeer algemene soort in de regio en binnen het plangebied blijven verblijfplaatsen behouden en zal het gebied na herinrichting weer functioneren als foerageergebied.

## *Periode ontheffingsaanvraag*

Bouwfonds Ontwikkeling BV vraagt ontheffing aan voor de periode van 1 november 2013 tot en met 1 november 2018. Binnen deze periode zal in 2014 de grootste verandering van het plangebied plaatsvinden. Tussen 2014 en 2018 worden de meeste woningen gebouwd.

## *Beschrijving activiteiten*

Bouwfonds Ontwikkeling BV heeft het voornemen om het gehele plangebied na vaststelling van het bestemmingsplan gefaseerd bouwrijp te maken, start circa tweede kwartaal 2014. Bouwfonds heeft het voornemen om de losse schuren achter de boerderij aan de Deventerweg nr. 30 te slopen ten behoeve van de voorgenomen verkoop van het boerderijperceel na het broedseizoen van 2013.

Het bouwrijp maken betreft het slopen van opstallen, verwijderen van vegetatie (beperkt aanwezig), grondwerk en de aanleg van infrastructuur, wadi's en de openbare groene inrichting. Hiertoe is een stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 2) en een beeldregieplan (bijlage 3) opgesteld.

### **Belang en alternatieven project Schoneveld**

Bouwfonds Ontwikkeling BV vraagt ontheffing artikel 75C Flora- en faunawet aan onder:

- Belang J; ruimtelijke inrichting of ontwikkeling
- Belang E (Dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten).

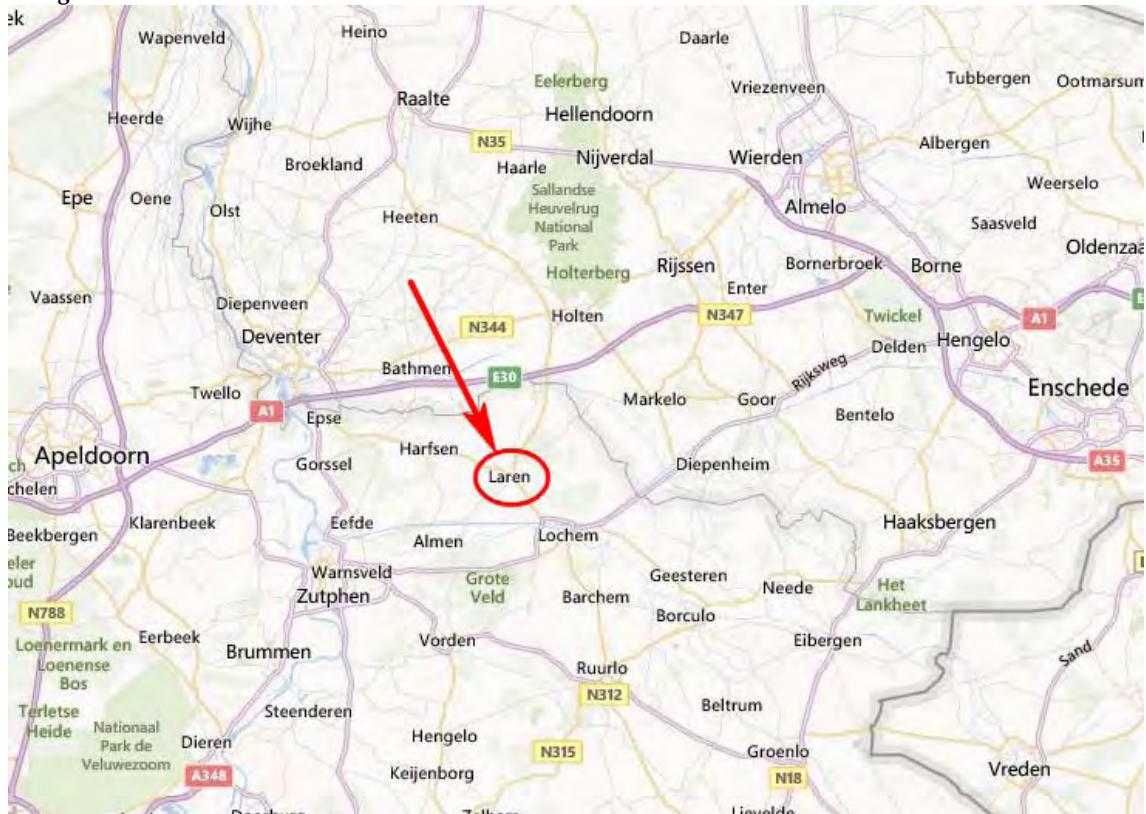
Onderhavig rapport dient ter onderbouwing dat de ingreep, met inachtneming van alle mitigerende maatregelen, niet leidt tot een verstoring met wezenlijke invloed op de betreffende soorten. De gunstige staat van instandhouding komt niet in het geding. Van benutting of economisch gewin is bij het voorgenomen project geen sprake.

In bijlage 4 van dit rapport zijn de meest relevante documenten opgenomen die ten grondslag liggen aan de keuze voor het betreffende plangebied.



Figuur 1 Stedenbouwkundigplan Schoneveld maart 2013 (zie ook bijlage 2)

### Plangebied



Figuur 2 topografische ligging laren Gelderland ten opzichte van Apeldoorn en Enschede

Het plangebied betreft een leegstaand boerenbedrijf met antikraak bewoning en een onderkomen boerenerf met een kleine hoogstam fruitboom weide en deels vervallen en leegstaande stallen. Het overige terrein betreft een (mais) akker en een droge greppel met struweelbegroeiing.

### Ligging ten opzichte van EHS en Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden liggen op meer dan 5 km afstand. Het dichtstbijzijnde EHS gebied ligt op enkele kilometers afstand ten noordoosten van het plangebied. Zie figuur 3.



Figuur 3 Plangebied (rood) ten opzichte van EHS (groen) ([www.synbiosys.alterra.nl](http://www.synbiosys.alterra.nl))



Figuur 4 ligging plangebied ten opzichte van het dorp Laren ([bing.com/maps](http://bing.com/maps)).



Figuur 5 Globale begrenzing plangebied op luchtfoto ondergrond (bing.com/maps)

# 2 Natuurwaardenonderzoek

## 2.1 AANLEIDING

In het kader van de voorgenomen sloop en herontwikkeling van plangebied aan de Deventerweg te Laren (hierna genoemd Schoneveld) is vastgesteld dat de ingreep negatieve gevolgen kan hebben ten aanzien van de beschermde soorten steenuil, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, huismus en steenmarter. In 2011 is een soortgericht veldonderzoek uitgevoerd naar steenmarter, steenuil en vleermuizen (15 september 2011, ARCADIS, kenmerk; 075734935:0.3). Op 11 april 2013 is een update inspectie uitgevoerd door ARCADIS (de heer M.W.J. Stevens) om te bepalen of er wijzigingen zijn in gebruik of aanwezigheid beschermde natuurwaarden die invloed kunnen hebben op de uitkomsten van het onderzoek in 2011.

Om negatieve effecten te kunnen voorkomen en daarmee overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Flora- en faunawet zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen hebben invloed op inrichting, ontwerp, planning, fasering, uitvoering en op planprocessen zoals het bestemmingsplan.

Het mitigatieplan dient als onderbouwing van het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de betreffende beschermde soorten en kan gebruikt worden in de onderbouwing van een eventuele ontheffingsprocedure. Doel van het mitigatieplan is om negatieve effecten te kunnen voorkomen zodat de ingreep niet hoeft te leiden tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Het mitigatieplan heeft betrekking op het voorkómen van fysieke aantasting leefgebied en verblijfplaatsen (artikel 11) en op het voorkómen van verstoring van individuen van de in het plangebied vastgestelde beschermde soorten (artikel 9 en 10).

## 2.2 TOETSING STEDENBOUWKUNDIG PLAN MAART 2013

In het actuele plan wordt het perceel met de boerderij niet meegenomen als te slopen en de fruitboomgaard blijft behouden. De losse op het erf aanwezige opstallen worden wel gesloopt. Daar de boerderij zelf behouden blijft en de fruitboomgaard ook blijft staan, is er in eerste instantie geen sprake van het vernietigen van de vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Bouwfonds gaat de boerderij te koop aanbieden maar behoudt zich de mogelijkheid om uiteindelijk toch over te gaan tot sloop. Hierdoor neemt Bouwfonds het verlies van de verblijfplaats van gewone dwergvleermuis wel mee in het mitigatieplan door soort specifieke maatregelen in te passen en ontheffing aan te vragen.

Voor het vernietigen van vaste verblijfplaatsen dient met het huidige beleid en jurisprudentie altijd een ontheffing Flora- en faunawet (verbodsbepaling artikel 11) aangevraagd te worden. Dit heeft betrekking op steenuil (geen fysieke vernietiging van een vastgestelde nestlocatie), steenmarter ( via goedgekeurde gedragscode) en gewone dwergvleermuis (vernietiging en verstoren verblijfplaats)



## 2.3 NATUURWAARDEN ONDERZOEK

### Belangrijkste resultaten onderzoek 2011

In bijlage 1 is het volledige rapport opgenomen met effectbeoordeling en toetsing op basis van de in 2011 bekende projectplannen. In onderstaande afbeelding staan de belangrijkste waarnemingen uit het ecologisch veldonderzoek en in de tabel is de toetsing van de onderzoeksresultaten aan de Flora- en faunawet weergegeven. Hierin is aangegeven welke knelpunten er op treden met betrekking tot de mogelijke overtreding van verbodsbepalingen.

Op basis van het 2011 onderzoek wordt geconcludeerd dat er verbodsbepalingen overtreden kunnen worden bij de herinrichting van het plangebied ten aanzien van steenuil, steenmarter en gewone dwergvleermuis (artikel 11). Ten opzichte van de overige soorten dienen wel mitigerende maatregelen getroffen te worden om de leefgebiedsfuncties optimaal te kunnen laten functioneren. De overtredingen van de verbodsbepalingen kunnen door het uitwerken én toepassen van mitigerende maatregelen voorkomen worden.

MOGELIJKE OVERTREDINGEN VERBODSBEPALINGEN FLORA- EN FAUNAWET						
Effecten zwaar beschermde soorten	Art.8	Art 9	Art 10	Art 11	Art 12	Effectmitigatie noodzakelijk
Effecten herinrichting op voortplantingswater amfibieën	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Effect op winterhabitat amfibieën door nieuwbouw	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Functionaliteit leefgebied Steenuil	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk (1)
Effecten op vaste rust- en verblijfplaats Steenuil	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk
Vernietiging vaste rust- en verblijfplaats Gewone dwergvleermuis	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk
Aantasting foerageergebied Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk
Effecten op vleermuizen in de avond door verlichting	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk
Effecten op vliegroute Laatvlieger	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Verlies foerageergebied Huismus	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie mogelijk
Effecten niet of licht beschermde soorten	Art.8	Art 9	Art 10	Art 11	Art 12	Effectmitigatie mogelijk
Effecten verblijfplaats Steenmarter	Nvt	Nee	Nee	ja	Nee	Mitigatie mogelijk conform art. 2 Algemene Zorgplicht Ffwet
Effecten voortplantingsplek Steenmarter	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren en broedvogels cat. 5	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie mogelijk conform art. 2 Algemene Zorgplicht Ffwet

Tabel 1 Effectbeoordeling en toetsing op basis van wettelijk beleid 2011



Figuur 6 Uitsnede uit natuurwaardenonderzoek 2011 (bijlage 1)

## 2.4 UPDATE 2013 (VELDBEZOEK 13 APRIL)

Op 13 april 2013 is het gehele plangebied in de namiddag en avond (schemer) onderzocht. Hierbij lag de focus op steenmarter, steenuil en op zolders verblijvende vleermuizen. Het plangebied is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van 2011. Met uitzondering van een enkele hoofdstamfruitboom zijn er geen gebiedsfuncties verdwenen. De boerderij is nog steeds bewoond (antikraak). De opslag en het gebruik van de schuren en stallen is afgebouwd. De opslag van huisraad en (bouw)materialen is grotendeels opgeruimd. Er zijn geen (sporen nog individuen) verblijfplaatsen van vleermuissoorten aangetroffen op de zolders en in de opstallen van Deventerweg nr. 30.

### *Steenmarter*

De steenmarter maakt nog steeds gebruik van het erf. Er zijn kleine aantallen verse uitwerpselen gevonden op bestaande latrines. Door de bewoner wordt de steenmarter nog wel gehoord in een loze zolderruimte in de boerderij. De intensiteit in gebruik van de locatie door steenmarter lijkt gedaald maar de functie als vaste rust- en verblijfplaats en geschikt voortplantingsverblijf is niet gewijzigd.

### *Steenuil*

Steenuil is binnen het plangebied territoriaal vastgesteld. Een mannetje reageerde met territorium roep op de afgespeelde geluidsopnames. In 2011 is geen voortplanting vastgesteld. Op basis van 2013 dient aangenomen te worden dat het erf in samenhang met de tuinen aan de Deventerweg en de Postelstraat en de het agrarische perceel een broedterritorium vormt van een steenuilpaartje. Broedsucces is door ARCADIS tot op heden niet vastgesteld. Dit wijkt af van het onderzoek uit 2011 en heeft directe invloed op het mitigatieplan en de te doorlopen procedure.

### *Vleermuizen*

Op basis van de bevindingen van het onderzoek 2013 wordt aangenomen dat de situatie ten aanzien van vleermuisverblijven niet is gewijzigd.

Binnen het plan gaat een zomer- en najaar verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis verloren bij sloop van de boerderij. Tijdens de inspectie in 2013 is beoordeeld voor welke functies de bebouwing geschikt is als jaarrond verblijf van vleermuizen. Door het ontbreken van optimale overwinteringsmogelijkheden (geen of geen toegankelijke spouw, onvoldoende dakbeschot, geen toegankelijke kelders) is een permanent en structureel winterverblijf niet te verwachten.

De functie als zomer- en najaarsverblijf ( maximaal 5 dieren die op 1 plek onder een dakrand verblijven) dient gemitigeerd te worden. Echter zijn er in de directe nabijheid afdoende alternatieven voorhanden waar de Gewone dwergvleermuizen gebruik van kunnen maken. Enkele dieren jagen voor korte tijd op en rondom de boerderij.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een vliegroute voor Laatvliegers, die een verblijfplaats hebben ten oosten van het plangebied, buiten het ingreepgebied. De dorpsrand en de beekzone wordt benut als belangrijkste vliegroute. Deze functie dient gewaarborgd te blijven binnen het plan.

# 3

## Uitgangspunten mitigatieplan

### 3.1 SOORTENSTANDAARD

De Soortenstandaard Steenuil (december 2012, Dienst Regelingen, Ministerie van Economische Zaken) en de Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis (december 2011, Dienst Regelingen, Ministerie van Economische Zaken) zijn als basis en uitgangspunt gehanteerd bij de totstandkoming van dit mitigatieplan.

- 100% behoud functionaliteit leefgebied en verblijfplaatsen steenuil, om daarmee negatieve effecten en overtreding verbodsbepalingen Flora- en faunawet te voorkomen.
- Er worden tenminste 4 permanente nieuwe vleermuis verblijfplaatsen gerealiseerd binnen circa 200 meter van de boerderij. Bij voorkeur voor aanvang van de sloop van de boerderij.
- Er worden tenminste 4 'tijdelijke' vleermuis kasten (geschikt als zomer en najaars verblijf) opgehangen aan bebouwing binnen 200 meter van de boerderij.
- De vleermuis kasten worden minimaal 3 maanden (binnen het actieve vliegseizoen) voor aanvang sloop opgehangen op aanwijzing van een deskundige ecoloog.
- Een ontheffingsprocedure is noodzakelijk indien garantie en behoud van functionaliteit niet mogelijk is en/of er vaste rust- en verblijfplaatsen verloren gaan of ongeschikt raken (overtreding artikel 11).
- Realisatie mitigerende maatregelen dient plaats te vinden voorafgaand (als fase 0 of 1) aan en tijdens de herontwikkeling van het plangebied.
- Versturende werkzaamheden vinden buiten de gevoelige periode van betreffende soorten (Steenuil; van augustus tot februari minst gevoelige periode) plaats;
- De versturende ingreep en de herinrichting vinden plaats onder ecologische begeleiding en toezicht inclusief aanvullend advies en sturing bij plan- en uitvoeringswijzigingen, vastgelegd in een logboek ter verantwoording van correct handelen.
- Er wordt gewerkt volgens een werkprotocol welke aanwezig is bij alle betrokkenen en op de bouwplaats.
- Tijdens en na de ingreep vindt monitoring van natuurwaarden plaats en wordt gestuurd op activiteiten en maatregelen.

### 3.2 UITGANGSPUNTEN PLANONTWIKKELING SCHONEVELD

- De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het agrarisch gebied een nieuwe woonwijk te realiseren. Volgens het stedenbouwkundig plan wordt de boerderij in kader van het plan niet gesloopt maar de vrij gelegen opstallen ten noorden van de boerderij verdwijnen wel. De akkers en de erfrandbeplanting met droge sloot zullen verdwijnen om het gebied bouwrijp te kunnen maken.

- In bijlage 2 is de laatste versie van het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. In dit ontwerp is daar waar nodig reeds rekening gehouden met de ecologische vereisten om binnen het plan afdoende leefgebiedsfuncties te behouden en te ontwikkelen. Dit is ook terug te vinden in het beeldregieplan in bijlage 3.

### 3.3 PLANNING EN FASERING

- Eind september 2013 wordt het ontwerp bestemmingplan ingediend. Het uitgangspunt is om zo spoedig mogelijk na het vaststellen van het bestemmingplan te starten met de realisatie van het plan.
- Het plan wordt in fases tot ontwikkeling gebracht. In het gehele gebied wordt in de eerste fase civieltechnisch werk uitgevoerd om verdere ontwikkeling mogelijk te maken. Dit heeft onder andere vooral betrekking op profilering, riolering, wadi's, nutsvoorzieningen, openbare wegen, beplanting en de grove verkaveling.
- Het gebied wordt vanuit noordelijke richting bebouwd met een deelgebied per jaar afhankelijk van de kavelverkoop. Dit kan betekenen dat de ontwikkeling van de woonkavels langs de Deventerweg drie, vier jaar of langer op zich kan laten wachten.

In bijlage 2 is het beeldregieplan weergegeven met daarin een nadere uitleg op het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1).



Figuur 7 De rode pijl geeft de ontwikkelingsrichting aan. De eerste fase betreft de meest noordelijk gelegen woningen.

### 3.4 GIDSSOORT STEENUIL

Het mitigeren van leefgebied van de steenuil heeft de grootste invloed op het plangebied. De steenuil is daarom als gidssort gekozen voor het mitigatieplan. Gewone dwergvleermuis, steenmarter maar ook in de nabijheid verblijvende huismus, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis zullen profiteren van de mitigatie van steenuil biotoop (deze soorten maken gebruik en profiteren van eenzelfde type kleinschalig landschappelijk gebied). Voor vleermuizen zijn wel enkele groene verbindingen met het buitengebied van belang om behoud van de functionaliteit van het leefgebied te kunnen garanderen.

Het plangebied vormt samen met de tuinen aan de Postelstraat een voortplantingsterritorium van een steenuil paartje. Voortplanting of een exacte nestlocatie is niet vastgesteld uit brongegevens en veldonderzoek. Binnen het plangebied zijn diverse geschikte nestlocaties aanwezig in de vorm van schuren en opbergruimtes. Echter zijn deze ook vrij toegankelijk voor steenmarter dus daardoor minder of ongeschikt als nestplaats maar wel als rust- en schuilverblijf wat een reden kan zijn voor het ondanks onderzoek niet vaststellen van een broedpoging of succes binnen het plangebied maar wel territoriaal aanwezig.

### 3.5 EFFECTANALYSE INGREEP

Voor de berekening van het minimaal te mitigeren leefgebied voor de Steenuil is gebruik gemaakt van een leefgebiedsbenadering waarbij leefgebied de waarde als optimaal, marginaal of ongeschikt bestempeld krijgt. Deze methodiek is door het bevoegd gezag eerder beoordeeld en goedgekeurd door middel van een positieve beschikking op een ontheffingsprocedure. In lijn van de in december 2012 uitgebrachte Soortenstandaard Steenuil hebben we deze methodiek op hoofdlijnen gebruikt om te kunnen onderbouwen of er binnen de planbegrenzing afdoende leefgebied ingericht en aangeboden kan worden voor de steenuil.



Figuur 8: analyse leefgebied Schoneveld

- Groen = primair optimaal leefgebied met verblijfsmogelijkheden en optimaal foerageergebied
- Paars = suboptimaal leefgebied met foerageergebied en enkele kleinschalige elementen als schuilgelegenheid
- Oranje = marginaal foerageergebied zonder verblijfsmogelijkheden, uitzichtpunten en beperkt voedselaanbod

#### ***Uitgangspunten leefgebiedsanalyse***

- Vernietiging optimaal en suboptimaal leefgebied binnen een steenuil territorium: 25% tot 100% inrichting optimaal leefgebied oppervlakte van het te vernietigen leefgebied binnen 200 meter van de verblijfplaatsen en niet binnen aangrenzend steenuil territorium.
- Vernietiging marginaal leefgebied als onderdeel van een territorium; 10% van het te vernietigen oppervlak terug te brengen als foerageergebied en verbindingzones.
- Aantasting functionaliteit leefgebied en broedlocaties door barrièrewerking, insluiting, obstructie en andere versturende functies en activiteiten; maatwerk tot niveau dat territorium kan blijven functioneren.

Om het functie verlies van de verblijfplaatsen en daarmee overtreding Ff-wet artikel 11 te kunnen voorkomen, is het garanderen van een functionerend steenuil territorium binnen de grenzen van het plangebied.

#### ***Oppervlakte te mitigeren leefgebied Steenuil***

Verlies marginaal (akker en zone langs de beek plus de sloot/greppel met vegetatie) leefgebied x 10% oppervlakte te mitigeren leefgebied komt neer op circa 4.600 m<sup>2</sup> leefgebied (4.270 m<sup>2</sup> exclusief perceel boerderij). De berekening is gebaseerd op een globale berekening van het totale oppervlakte plangebied.

Ervan uitgaande dat de fruitboomgaard ten zuidoosten van de boerderij langs de Deventerweg intact blijft en het groene boerderijerf als tuin / erf behouden blijft in het te verkopen perceel, vindt er aantasting van verblijfplaatsen (geen nestlocatie) en van primair leefgebied plaats binnen een actueel steenuil territorium. De aantasting heeft betrekking op het insluiten van optimaal leefgebied langs de dorpsrand en de Deventerweg door woningbouw op de akkerpercelen, die voor steenuil marginaal geschikt zijn als leefgebied. Er is maatwerk nodig om het negatieve effect door insluiting van optimaal leefgebied en de barrièrewerking en verstoring door bebouwing en bewoning langs de dorpsrand zone van de Deventerweg en de Postelstraat te kunnen mitigeren. Doel hierbij is om het actuele primaire leefgebied te laten functioneren als steenuil leefgebied met een steenuil territorium.

Met het hierna beschreven mitigatieplan wordt gestreefd naar het afdoende ontwikkelen van optimaal leefgebied met als doel het verlies van verblijfsfuncties en daarmee overtreding van verbodsbepaling artikel 11 van de Flora- en faunawet ten aanzien van een broedterritorium van steenuil te kunnen voorkomen. Het streven is om hiermee afdoende te garanderen dat de ingreep weliswaar verstorend is ten aanzien van de actuele gebiedsfuncties en gebruik, maar niet zal leiden tot een wezenlijke invloed op de lokale gunstige staat van instandhouding.

De inrichting van optimaal leefgebied zal gecombineerd worden met groenvoorziening in en rondom de nieuwbouwwijk zoals infiltratievoorzieningen, begroeiingstroken en overhoeken. Aandachtspunt betreft de verbinding tussen de fruitboomgaard en het buitengebied.



# 4

## Mitigatieplan Schoneveld

Het stedenbouwkundig plan is op advies van ARCADIS op enkele detailpunten aangepast (extra boeren hagen en (fruit)bomen). Binnen het plan Schoneveld wordt meer dan 5.000 m<sup>2</sup> openbaar groen ingericht, waarvan een groot deel optimaal kan functioneren als steenuil leefgebied met verblijfsmogelijkheden. Het overige groen zal naar verwachting gaan fungeren als verbindingzones en suboptimaal tot marginaal leefgebied. Daarmee voldoet het plan grotendeels aan de vereisten om binnen het plan afdoende leefgebied te behouden en te ontwikkelen. Wij voorzien op basis van het beoordeelde plan inclusief de voorgestelde fasering en de in dit rapport afgestemde detail mitigerende maatregelen, geen knelpunt om een steenuil territorium te laten functioneren gedurende de herontwikkeling en in de eindfase van het plan. In afstemming met Bouwfonds Ontwikkeling BV is een plan uitgewerkt waarbij afdoende mitigatie binnen het plangebied mogelijk is.

Een ontheffing artikel 11 blijft noodzakelijk daar de ingreep mogelijk leidt tot vernietiging of verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen van steenuil en gewone dwergvleermuis. De ingreep is verstorend op de aanwezige beschermde soorten dat een ontheffing artikel 75C van de Flora- en faunawet noodzakelijk blijft. Dit heeft betrekking op de kans op overtreding van verbodsbepaling artikel 11, verstoring en vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen.

### 4.1 MITIGATIE LEEFGEBIED

Mitigatie leefgebied heeft betrekking op het in stand houden van afdoende leefgebiedsfuncties gedurende de uitvoering en na afronding van het project. Doel van deze maatregelen is om te voorkomen dat er op enig moment een verslechtering in aanbod aan leefgebiedsfuncties ontstaat. Daarmee is het doel van het pakket aan maatregelen en planaanpassingen om een effect op de gunstige staat van instandhouding te kunnen voorkomen zodat er enkel nog de noodzaak overblijft om in kader van artikel 11 voor het beschadigen, wegnemen en verstoren van de verblijfplaats een positief besluit te verkrijgen.

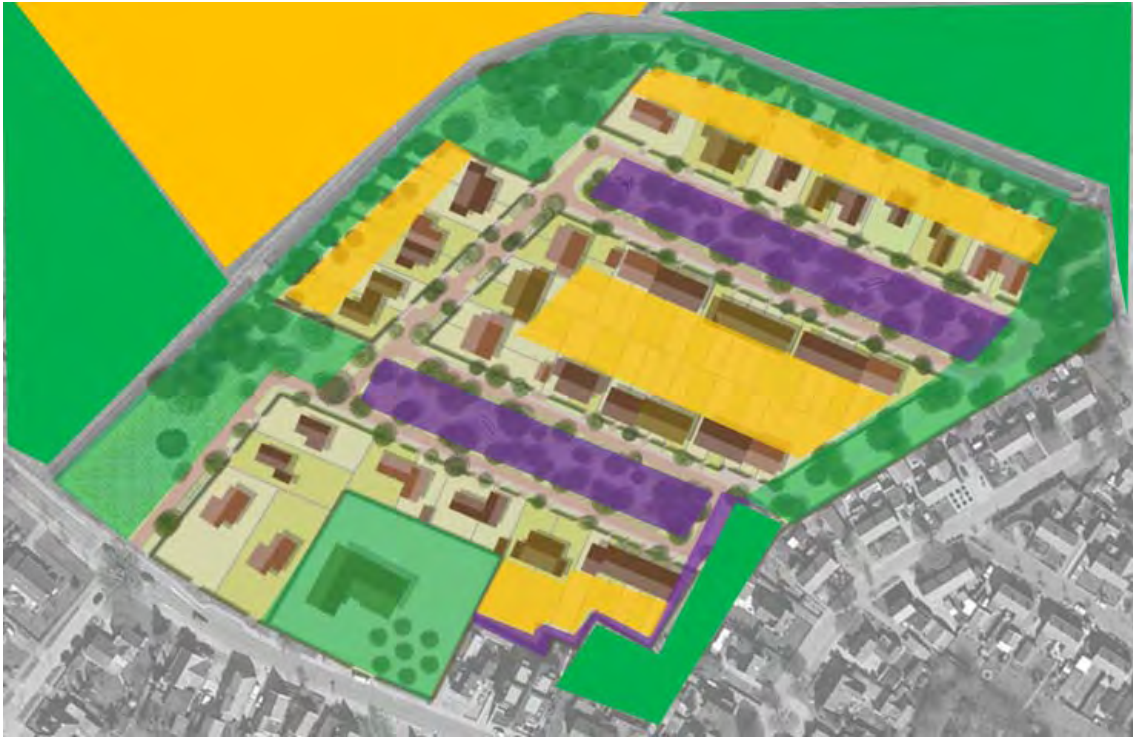
#### 4.1.1 SPECIFIEKE MAATREGELEN STEENUIL



Figuur 9 ligging hoofd groenstructuur met cijfers corresponderend met onderstaande paragraaf.

- Op basis van het ontwerp (maart 2013) is er langs de gehele oostzijde van het plangebied een groene corridor voorzien (1). Deze corridor bestaat uit een 2 tot bijna 20 meter brede strook bestaande uit gras, boerenhagen en boomgroepen. Deze inrichting voorziet in een geschikte leefgebiedstrook welke de groene percelen en opstallen langs oude dorpsrand met elkaar, met het boerenerf van Deventerweg 30 en met het buitengebied ten noorden van het plangebied, verbindt en zal fungeren als optimaal steenuil leefgebied.
- Daarnaast zijn er twee groene corridors voorzien welke centraal door het gebied lopen (2). Deze stroken groen met, groene parkeerplaatsen, wadi's, hagen en boomgroepen hebben een sociale functie maar fungeren ook als verbindingscorridor naar het buitengebied voor steenuil maar ook voor vleermuizen, steenmarter en broedvogels.
- Langs de buitenzijde van het plangebied is een geheel groene nieuwe dorpsrand voorzien (3). Deze rand bestaat uit grazige wadi's met boomgroepen, hagen en uit een groene tuinstrook met robuuste boerenhagen met boomvormers en fruitbomen. Deze strook zal met de inpassing van detail mitigatie maatregelen, fungeren als optimaal steenuil leefgebied.
- Tenslotte zullen de particuliere tuinen ook kunnen gaan fungeren als onderdeel van het leefgebied. In eerste instantie moet uitgegaan worden van een marginaal functie. Afhankelijk van de groene invulling en aanleg van opstallen kan dit op termijn een positieve invloed hebben op het functioneren van aangrenzende optimale en suboptimale delen van het plangebied.

In totaal wordt er voldaan aan het behouden en inrichten van minimaal 4.600 m<sup>2</sup> (4.270 m<sup>2</sup> bij behoudt boerderijperceel) steenuil leefgebied (optimaal, suboptimaal en verbindingszones) binnen de plangrenzen.



Figuur 10 Analyse leefgebied eindsituatie

- Groen = primair optimaal leefgebied met verblijfsmogelijkheden en optimaal foerageergebied
- Paars = suboptimaal leefgebied met foerageergebied, verbindingzone en kleinschalige elementen als schuilgelegenheid
- Oranje = marginaal foerageergebied zonder verblijfsmogelijkheden, uitzichtpunten en beperkt voedselaanbod

#### 4.1.2 ALGEMENE EISEN



Figuur 11 Locaties om nestkasten te plaatsen en uitkijkpunten plus takkenrillen aan te leggen ten behoeve van steenuil.

- De randvoorwaarden uit de soortenstandaard zijn van toepassing op het mitigatieplan.
- De bestaande hoogstamfruitboomgaard wordt in de huidige situatie gehandhaafd (A).
- In de boomgaard wordt een steenuilennestkast geplaatst in een bestaande fruitboom op aanwijzen van een ecooloog (rode stip).
- Planontwikkeling vindt plaats zoals verbeeld in het stedenbouwkundig plan maart 2013 (bijlage 2).
- Ontwikkeling van afdoende aaneengesloten optimaal leefgebied zodat Steenuil gebruik kan blijven maken van de hoogstamfruitboomgaard en dorpstuinen en zich door en vooral langs het plangebied kan blijven verplaatsen als onderdeel van het primair leefgebied binnen het territorium.

#### 4.1.3 OPTIMALISATIE BESTAANDE ONTWERPEN

De groene corridor van 2 tot 20 meter breed langs de bestaande dorpsrand (B) dient optimaal gemaakt te worden om het territorium te kunnen laten functioneren door:

- Enkele clusters met onbehandelde eikenhouten biels als paal in te graven (uitzichtpunt).(groene stippen)
- De helft van de bomen te vervangen voor hoogstam of vrij groeiende (bijvoorbeeld een kersen ras) fruitbomen (B).
- De plaatsing van tenminste 4 takkenrillen , of overhoeken met dood hout en ruigte plus struweel.(groene balk)
- Het plaatsen van twee palen met steenuil nestkasten (oranje stippen). Deze palen worden dicht tegen de stam en in de boomkroon geplaatst van een bestaande of nieuw te planten boom.
- Het gras wordt voor de helft ingezaaid en beheerd als bloemrijk grasland/hooiland met ecologisch beheer waarbij een deel blijft overstaan (gefaseerd maaibeheer);

- Beperking op gebruik van de groenstrook als honden en speelgebied Dit tevens met borden aan gebruikers duidelijk te maken.
- Langs de rand met de bestaande beplanting komt een breed struweel met inheems plantgoed. Hierin worden de takkenrillen en uitzichtpalen verwerkt.

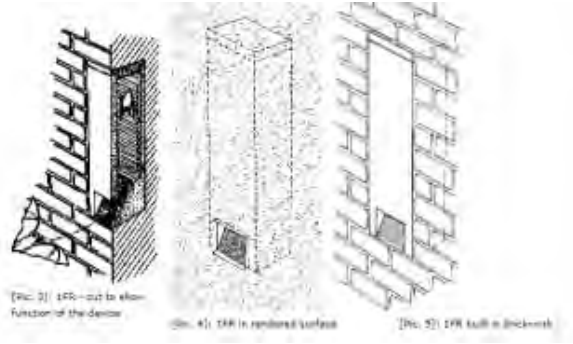
Het overige ontwerpplan voorziet in hoofdlijnen in een steenuil vriendelijk groenontwerp (fruitbomen, inheems plantgoed, (scheer en boeren)hagen). Om het gebied optimaal te kunnen laten fungeren als steenuil leefgebied zijn enkele kleine aanvullingen noodzakelijk.

- In de boomgroepen worden fruitboomsoorten aangeplant (hoogstam of vrij uitgroeiende vorm) (C)
- Er worden enkele takkenrillen aangelegd in de boomgroepen en langs de wadi's ( groene balken).
- Plaatsen circa 5 clusters met houten palen( 6 palen per cluster) (bijvoorbeeld onbehandelde eikenhouten bielzen en langs de boomgroepen, rondom de wadi's en in (langs) de hagen. Deze fungeren als noodzakelijk uitkijk en rustplekken voor steenuil. (groene cirkels)
- 3 steenuil nestkasten. Langs de rand van elke boomgroep 1 paal met steenuil nestkast.(oranje stippen)
- Hondenloop beperken in de wadi's en de boomgroepen en omliggend groen als rustzones af te schermen en dit ook te communiceren met de gebruikers en bewoners
- Ecologisch maaibeheer van de wadi's met bloemrijke ruigte / hooiland en gefaseerd beheer.
- Inheems gebiedseigen plantgoed met inmenging van fruit en bessen dragende bomen en struiken.
- De middenstrook tussen de parkeerplaatsen zal meedoen als leefgebied als verbindingzone en extensief foerageergebied door zoals reeds voorzien de aanplant van inheemse boomsoorten (combinatie eik en berk met boomvormende hulst) met kruidenrijke ondergroei en eventueel aanplant stinzenflora (zie referentiebeelden beeldregieplan, Buro Lubbers).
- De infiltratievoorzieningen doen mee als leefgebied door deze te voorzien van een gefaseerd maaibeheer.

#### 4.1.4 SPECIFIEKE MAATREGELEN VLEERMUIZEN

- Er worden twee middelgrote vleermuispaalkasten geplaatst. Eén in de groenzone langs de buitenrand en één in de groenzone langs de bestaande dorpsrand. Vleermuispaalkasten zijn in Nederland nog experimenteel maar wel al met goede resultaten. De vleermuispaalkasten worden gedurende minimaal 3 jaar gemonitord. Het onderhoud van de paalkasten valt onder het beheer en onderhoudsplan van de woonwijk.
- Bouwfonds stelt per te bouwen woning minimaal 1 inmetse kast ter beschikking en informeert en motiveert de kopers de vleermuisvoorzieningen in te passen in hun ontwerp. Bouwfonds kan de kopers niet verplichten maatregelen in te passen maar verwacht wordt het minimum van 4 inmetse kasten wel gehaald wordt binnen het plangebied. Indien kopers interesse hebben om meer maatregelen te nemen voor vleermuizen dan zal Bouwfonds voorzien in een concreet en pragmatisch advies.
- De groenzone langs de beek zal gaan fungeren als vliegroute en als foerageergebied en begeleiding voor de aanwezige vleermuizen op basis van het voorgestelde planontwerp inclusief maatregelen voor steenuil.
- Langs de Deventerweg blijft de vliegroute verbinding bestaan door behoud van bestaande bomen aangevuld met een haag. De wadi met boomgroepen aan de westzijde van het plangebied fungeert als nieuw oriëntatiepunt richting het meer open buitengebied en de lintbebouwing langs de Deventerweg.
- De bomen in het gebied zullen inheemse soorten zijn. De plantafstanden lijken ruim voldoende volgens het ontwerp. De hoogte moet echter wel minimaal 3,5 meter en een plantafstand van circa 6 meter. De referentiebeelden groen profiel voldoen hier aan.

- Er wordt rekening gehouden met het toepassen van spaarzame verlichting zonder uitstraling naar boven, op beplanting en op groenzones. Optimaal is de toepassing van vleermuisvriendelijke LED verlichting (amber kleurig LED). Hierdoor zullen de vleermuizen de weg kunnen blijven vinden van de verblijfplaats naar de nieuwe dorpsrand en het daaraan grenzende buitengebied (primair foerageergebied vleermuizen).



Voorbeelden van inmetselbare vleermuiskasten ( link type Vivara en rechts type Schwegler)

#### 4.1.5 BOERDERIJ DEVENTERWEG 30

In de boerderij is de enige verblijfsfunctie vastgesteld van vleermuizen. Het betreft een jaarrond gebruikt verblijf van gewone dwergvleermuis. De boerderij wordt vooralsnog niet gesloopt maar wel verkocht. De planontwikkeling voorziet niet in de vernietiging van de verblijfplaats en in de fasering zal het betreffende gebied pas na enkele jaren tot ontwikkeling komen. Toch wordt in het plan vooruitlopend rekening gehouden met het aanbieden van vleermuisvoorzieningen en wordt er ook ontheffing aangevraagd voor gewone dwergvleermuis.

In de koopovereenkomst wordt melding gemaakt van de aanwezige natuurwaarden en getroffen soort specifieke maatregelen vanuit het belang van Bouwfonds om open en transparant te zijn omtrent de voor de ontwikkeling noodzakelijke verplichting naar de Flora- en faunawet. De kopers zijn vervolgens zelf verantwoordelijk voor het correct naleven van de Flora- en faunawet op het in hun eigendom zijnde perceel. Bouwfonds kan en zal daar verder geen invloed op uitoefenen.

Indien Bouwfonds op enig moment besluit om de boerderij toch te slopen dan worden er aanvullend maatregelen getroffen om verstoring van individuen te voorkomen op aanwijzen van een deskundige ecooloog.

##### *Aanvullende maatregelen vleermuizen sloop boerderij*

- Voor aanvang sloop zijn op dat moment tenminste 4 alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied of binnen 200 meter van de boerderij.
- Tenminste 3 maanden voor aanvang sloop boerderij worden 4 tijdelijke vleermuiskasten type middelgroot verblijf, opgehangen te zijn op panden in de directe nabijheid (binnen 200 meter) van de boerderij op aanwijzing van een ecooloog.
- Sloop van de boerderij vindt plaats in de minst gevoelige periode (augustus tot november) waarin vleermuizen nog wel actief zijn maar wanneer ze niet in winterrust verkeren en wanneer vleermuizen het best in staat zijn een alternatief verblijf te betrekken.

- Sloop vindt plaats onder begeleiding en op aanwijzing van een deskundige ecooloog. Voor aanvang van de sloop worden maatregelen getroffen ter ontmoediging van de verblijfplaats op aanwijzing van de berokken ecooloog. De ecooloog zal het pand na inspectie op in en uitvliegende dieren, vrijgeven of aanvullende maatregelen laten uitvoeren om te voorkomen dat vleermuizen in het pand aanwezig zijn ten tijde van de sloop.

#### 4.1.6 SPECIFIEKE MAATREGELEN STEENMARTER

De steenmarter zal de nieuwe groenstructuren en de tuinen gaan benutten als foerageergebied. Deze opportunistische soort zal naar verwachting zijn weg vinden binnen het plangebied zolang de verblijfplaats niet wordt weggehaald. Bij de sloop van de stallen zal gewerkt worden conform een goedgekeurde gedragscode en zullen er aanvullende mitigerende maatregelen opgesteld moeten worden. Dit zal in dit geval de 'Gedragscode bouwend Nederland' zijn.

De te ontwikkelen groenzones zal ook door de steenmarter dankbaar benut worden als foerageergebied. Ook in de groenzone zullen/kunnen bij toepassing van houtstapels, takkenrillen en op den duur dikkere scheerhagen en struweelontwikkeling geschikte verblijfplaatsen (waaronder voortplantingsplekken) ontstaan voor de soort. Het zich op de locatie voortplantende vrouwtje heeft naar verwachting (op basis van gedragskennis van de Steenmarter) in de omgeving van de planlocatie meerdere geschikte uitwijkplaatsen als verblijf/voortplantingsplaats voor haar en haar toekomstige jongen. De boerderij blijft behouden en dus blijft er ook een belangrijk deel van de bij de steenmarter bekende verblijfplaatsen behouden binnen het plangebied. Als een vrouwtje een nieuwe plek moet vinden om jongen groot te brengen zal een mannetje weggejaagd worden uit een door haar gekozen plek. Aangenomen moet worden dat bij zorgvuldige sloop en ontmoediging van de opstallen, de daar aanwezige steenmarter een andere reeds bekende geschikte verblijfplek in gebruik zal nemen.

De Steenmarter is zeer algemeen in dit deel van Nederland. Het verlies van de verblijfsfunctie zal niet leiden tot een effect op de gunstige staat van instandhouding. Door de sloopwerkzaamheden uit te voeren conform een goedgekeurde en door de ontwikkelaar ondertekende gedragscode (Bouwend Nederland) behoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden voor de het verlies van vaste rust en of verblijfplaatsen van de Steenmarter.

## 4.2 WERKPROTOCOL

In het werkprotocol zijn de specifieke maatregelen beschreven ter voorkoming overtreding artikel 9, 10 en 12 van de Flora- en faunawet. In het werkprotocol worden tevens de maatregelen beschreven die er toe moeten leiden dat er geen sprake is van een tijdelijk negatief effect op het wezenlijk functioneren van het plangebied als leefgebied voor de vastgestelde beschermde soorten.

### 4.2.1 PLANFASERING EN UITVOERING

- Het bouwrijp maken van het plangebied inclusief civieltechnisch werk en sloop van de opstallen wordt buiten de meest gevoelige periode van steenuil, steenmarter en vleermuizen uitgevoerd door te werken in de periode augustus tot februari.
- Sloop van de opstallen kan pas plaatsvinden na vrijgave door een ecooloog op het voorkomen van beschermde individuen. Sloop dient bij voorkeur uitgesteld te worden in de bouwfaserings tot 1 seizoen voorafgaand aan de daadwerkelijke woningbouw in het zuidelijk deel van het plangebied.

- De realisatie van de primaire groene inrichting wadi's, groene zone oostzijde plangebied en boomgroepen, dienen gelijktijdig en aansluitend op het bouwrijp en civieltechnisch werk uitgevoerd te worden. Hierdoor heeft het groen en dus het leefgebied van de steenuil en foerageergebied van vleermuizen, ruim de tijd om zich te ontwikkelen voordat de bouw inrichting gereed is.
- De mitigerende maatregelen ten aanzien van inrichting en plaatsing nestkasten voor steenuil dienen gereed te zijn voor aanvang van de bouw van woningen.
- De groene corridor langs de oostzijde dient volledig gereed te zijn voor aanvang van het eerstvolgende broedseizoen na aanvang van de werkzaamheden (start en oplevering groene inrichting en nestplaatsen tussen twee opeenvolgende broedseizoenen).
- In de periode na het civieltechnisch werk, bouwrijp maken en inrichting voorzieningen en groene maatregelen kan gedurende het gehele jaar gebouwd worden mits er in de periode van februari tot augustus geen nachtelijke bouwplaats verlichting wordt toegepast.
- Sloop vindt niet plaats in de meest gevoelige periode van steemarter (voorjaar en zomer) met jonge dieren.
- Voorafgaande aan sloop worden de panden gecontroleerd en zo nodig worden er maatregelen getroffen om de steemarter uit te kunnen sluiten. De bebouwing wordt door een ecooloog vrijgegeven waarna direct tot sloop wordt overgegaan om hervestiging te voorkomen.
- De sloop kan niet plaatsvinden op het moment dat er nog afhankelijke jongen aanwezig (kunnen) zijn (zoog- en opgroeiperiode loopt van halverwege maart tot eind augustus).
- Het bouwrijp gemaakte gebied dient beheerd te worden als grasland of ingezaaid met bloemrijke ruigte/hooiland/etc. Dit biedt de aanwezige dieren een overgangszone en gewenningsperiode aan de nieuwe functies in het plangebied.

#### 4.2.2 BEGELEIDING, CONTROLE EN VERANTWOORDING

- De werkzaamheden dienen onder ecologische begeleiding plaats te vinden. Op advies van de ecooloog worden wijzigingen in de het plan en in de uitvoering vertaald naar aangepaste mitigerende maatregelen en inrichting.
- Tijdens en gedurende twee steenuil broedseizoenen, na oplevering van de woonwijk, wordt het gebied gemonitord op natuurwaarden. Indien noodzakelijk om te blijven voldoen aan de Flora- en faunawet wordt er bijgestuurd in het pakket aan mitigerende maatregelen en in de planuitvoering en fasering, op aanwijzing van de ecooloog.
- Op basis van de bouwfaserings- en planuitvoering wordt een concreet werkprotocol (detailniveau van de uitvoeringsplanning met afspraken verantwoordelijkheden, contactpersonen, etc.) opgesteld (gebaseerd op het mitigatieplan en de soortenstandaard) welke bij alle betrokkenen en ter plaatse aanwezig is.
- Tijdens het gehele proces wordt een logboek bijgehouden door de ecologische begeleiding ter verantwoording van correct naleven mitigatieplan en werkprotocol.
- Aan de kopers van het perceel Deventerweg 30 wordt kenbaar gemaakt dat het terrein een functie heeft als verblijfplaats voor steemarter, gewone dwergvleermuis en steenuil en dat deze functies heel gemakkelijk behouden kunnen blijven en weinig tot geen belemmeringen voor renovatie en inrichting behoeven te hebben. Tevens dat Bouwfonds op het terrein voor steenuil specifieke maatregelen heeft getroffen zoals nieuwe fruitbomen en een steenuil nestkast. De nieuwe eigenaren zijn vervolgens zelf verantwoordelijk voor het correct naleven van de Flora- en faunawet.
- Ten tijden van de herinrichting wordt een beheer- en onderhoudsplan opgesteld met daarin alle specifieke maatregelen om de gerealiseerde voorzieningen en inrichting optimaal te kunnen beheren en te onderhouden dat er sprake is van een duurzaam onderhoud en instandhouding van de getroffen maatregelen en in het bijzonder de geplaatste steenuilenkasten en vleermuisvoorzieningen.



# 5

## Belang en alternatieven

### 5.1 ONDERBOUWING BELANG

Ontheffing wordt aangevraagd onder belang J ruimtelijke ingrepen of ontwikkelingen en E dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Het plangebied is eigendom van Bouwfonds Ontwikkeling BV. De structuurvisie wonen en werken 2007-2015 (gemeente Lochem) geeft aan dat er behoefte is aan woningbouw in en bij de kern Laren. Het voorlaatste uitbreidingsgebied met het particuliere plan Laren III is voltooid. Door de gemeente is een startnotitie vastgesteld voor de ontwikkeling van Laren IV (ofwel Schoneveld).

In bijlage 4 van dit rapport zijn de relevante documenten opgenomen ter onderbouwing van het belangen en de nut en noodzaak voor het voorgenomen project.

### 5.2 ONTBREKEN ALTERNATIEVEN

Bouwfonds heeft geen alternatief voor het plangebied daar het al geruime tijd in eigendom is van het perceel. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is het niet mogelijk om dit terrein te laten liggen zoals het is en elders een ander stuk grond te kopen en te ontwikkelen. Daarbij zijn er bij de kern van Laren geen andere uitbreidingslocaties aangewezen in de structuurvisie waardoor dit de enig nog mogelijke plek is om woningen te ontwikkelen.

In en om Laren zijn alle uitbreidingen buiten de dorpsgrenzen mogelijk verstorend op steenuil, steenmarter en vleermuizen daar deze soorten in de regio redelijk algemeen voorkomen. Van steenuil zijn nabij Laren meerdere territoria bekend ( [www.stone.nl](http://www.stone.nl) en veld waarnemingen ARCADIS). De steenmarter is een algemene soort in dit gebied ( [www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)) en kan op bijna elk perceel binnen en buiten de bebouwde kom verwacht worden ( foerageergebied en verblijfplaatsen).

Het alternatief niks doen zal voor Bouwfonds leiden tot verkoop van het terrein aan een andere projectontwikkelaar met een mogelijk gelijke eindsituatie tot gevolg, het verder in onbruik geraken van het perceel of het verkopen van het perceel als agrarische gebied met in alle gevallen een groot bedrijfsverlies tot gevolg en zonder garantie op instandhouding van beschermde soorten.

Bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de eerste bevindingen van het natuurwaardenonderzoek 2011. De verkaveling en het groene ontwerp zijn mede zo gekozen dat er groene aders / verbindingen zijn door het gebied heen. Hiermee is het voorkomen van beschermde soorten zwaar meegewogen in de totstandkoming van het ontwerpplan en beeldregieplan. Op basis van

het ontwerp zijn door ARCADIS enkele inrichtingsvoorstellen verwerkt zoals het toevoegen van extra hagen en fruitbomen.

Binnen het ontwerpplan kan gesteld worden dat er een gedegen afweging is gemaakt tussen alle belangen waarbij een en aan de behoeften tegemoetkomende woonwijk ontwikkeld wordt en tegelijkertijd afdoende ruimte biedt aan steenuil, steenmarter en gewone dwergvleermuis.

# 6

## Verklaring Mitigatieplan

Op basis van het stedenbouwkundig plan maart 2013, Buro Lubbers met aanvulling van het mitigatieplan kan voldaan worden aan de wettelijke bepalingen uit de Flora- en faunawet. Met dit plan wordt gestreefd naar het volledig voorkomen van een wezenlijk negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van de binnen het plangebied vastgestelde beschermde natuurwaarden (steenuil, gewone dwergvleermuis en steenmarter).

Door toepassing van de in dit mitigatieplan overeengekomen pakket aan maatregelen en acties kan de initiatiefnemer en de aannemer voldoen aan de vereisten vanuit de Flora- en faunawet om tijdelijke en permanente negatieve effecten op beschermde soorten fauna te voorkomen met als doel de instandhouding van de betreffende soorten op en in de directe omgeving van het plangebied.

Met het implementeren van dit mitigatieplan in het ontwerpplan, uitvoeringsbestekken en gedurende de uitvoering wordt een tijdelijke en permanente verslechtering van de lokale populatie steenuil, steenmarter en gewone dwergvleermuis ( en overige vleermuissoorten) voorkomen. De vernietiging van verblijfplaatsen (vaste rust en verblijfplaats) van steenuil kan door de voorgenomen sloop en herinrichting niet voorkomen worden waartoe een ontheffing wordt aangevraagd (artikel 11 Ffwet).

Tevens wordt ontheffing aangevraagd voor de verblijfplaats van gewone dwergvleermuis vanuit de verantwoordelijkheid die Bouwfonds op zich neemt door het terrein te verkopen als onderdeel van het herontwikkelingsplan en de kans dat het pand alsnog wordt gesloopt als verkoop niet mogelijk blijkt.

Met ondertekening verklaart Bouwfonds Ontwikkeling BV het overeengekomen mitigatieplan adequaat uit te voeren en zich zo te committeren aan het plan. Het mitigatieplan zal gekoppeld worden aan nog op te stellen documenten zoals een pve, uitvoeringsbestekken, contracten met derden en overdracht naar de gemeente.

Initiatiefnemer / Projectontwikkelaar

Bedrijf:

Naam:

Handtekening:

## Bijlage 1

# Natuurwaardenonderzoek 2011

Resultaten nader soortenonderzoek Flora- en faunawet Laren IV, ARCADIS september 2011

**RESULTATEN NADER SOORTENONDERZOEK  
FLORA- EN FAUNAWET LAREN IV**

BOUWFONDS ONTWIKKELING BV

15 september 2011  
075734935:0.3 - Concept  
B01053.000094.0200



# Inhoud

<b>1 Aanleiding</b>	2
1.1 Quickscan ecologie Laren 2010	3
1.2 Resultaten vleermuisonderzoek boerderij Deventerweg Laren 2010	3
<b>2 Nader soortgericht onderzoek 2011</b>	5
2.1 Onderzoeksmethodiek 2011	5
<b>3 Onderzoeksresultaten 2011</b>	7
3.1 Amfibieën	7
3.2 Steenuil	7
3.3 Vleermuizen	8
3.4 Steenmarter	9
3.5 Huismus	10
3.6 Overige soorten	10
<b>4 Effectbeoordeling op soorten bij herinrichting</b>	12
4.1 Effecten op aanwezige natuurwaarden	12
4.2 Toetsingskader effecten aan Flora- en faunawet	13
4.3 Mitigerende maatregelen	14
<b>5 Conclusies</b>	16
5.1 Samenvatting resultaten	16
5.2 Conclusies toetsing Ffwet	16
<b>Bijlage 1 Wettelijk kader Flora- en faunawet</b>	17

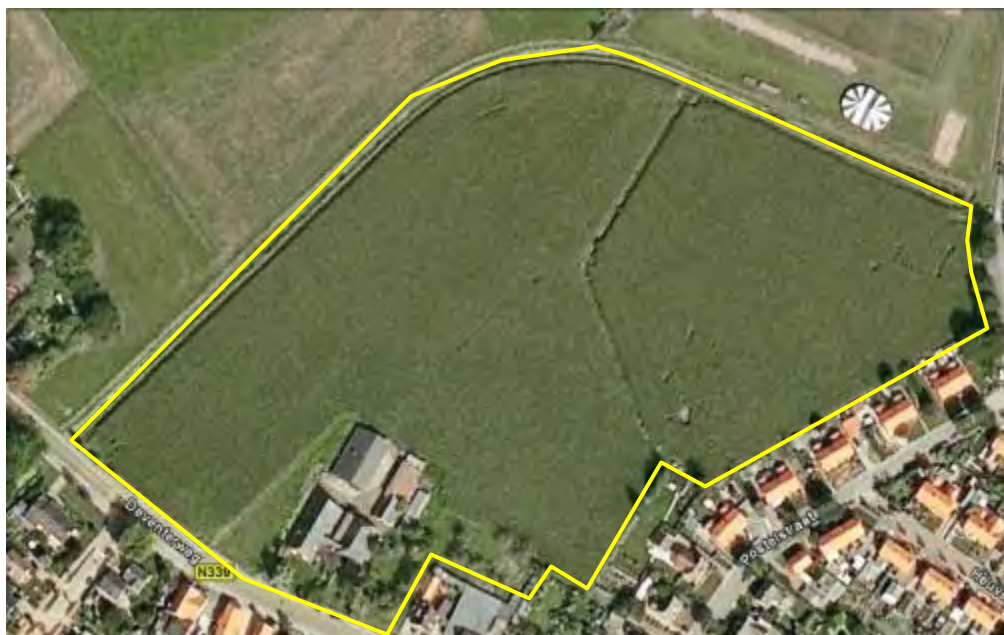
# HOOFDSTUK 1

## Aanleiding

Bouwfonds Laren heeft plannen om een stedelijke uitbreiding tot stand te brengen van het Gelderse dorp Laren. Deze uitbreiding is aan de westkant van Laren beoogd. De specifieke bouwlocatie is gelegen op en rondom het perceel Deventerweg 30. In onderstaande luchtfoto is de uitbreidingslocatie afgebeeld.

### Foto 1

Plangebied /uitbreidingslocatie Laren



### HUIDIGE SITUATIE

Het gebied is grotendeels als agrarisch bouwland in gebruik. Er ligt een kleine strook met opgaande begroeiing (oude houtsingel). Hier ligt een zaksloot langs.

In 2011 was het gehele perceel ingezaaid met maïs. Het bebouwde deel bestaat uit een boerderijwoning met aangelegde stallen en opslagruimtes. Aan de noordzijde van de boerderijwoning staat nog een vrijstaande koeienstal en een kapschuur. Verder op het perceel staan nog enkele kleinere schuren, die in slechte staat van onderhoud zijn en waar materiaal is opgeslagen. Ten oosten van het boerderijcomplex ligt een fruitweide bestaande uit enkele oude hoogstamfruitbomen (circa 10 bomen) (appel, peer en een volgroeide walnoot).

De uiterste westgrens en noordgrens om de planlocatie wordt gevormd door de Molenbeek. De beek is hier gekanaliseerd en de oevers zijn redelijk flauw (talud 1:3) en zijn voorzien van een vegetatie die veelal op voedselrijke vochtige bodem voorkomt. De water in de beek is helder en er zijn diverse onderwaterplanten aanwezig (onder andere Waterviolier, welke een kwelindicator is voor lokale kwelstroming).

Aan de oostkant van het gebied zijn verspreid enkele bomen aanwezig, maar deze vormen geen aaneengesloten element.

## VOORGENOMEN PLANNEN

Ten tijde van de effectbeoordeling is er nog geen exacte inrichtingsplan bekend voor het gebied, maar zeker is dat een groot deel van het gebied als nieuwbouwlocatie voor woningen bestemd zal worden en dat de beek in de huidige vorm zal veranderen. De beek wordt mogelijk gehermeanderd en er zal een brede groene zone aangelegd worden langs de beek als buffer naar aangrenzend landbouwperceel (geluidsbuffer).

In eerder stadium is een quickscan onderzoek ecologie uitgevoerd door ARCADIS (rapport Quickscan Ecologie Laren, 14 juli 2010, B01053.000094) en een vleermuisonderzoek in 2010 (rapport Resultaten vleermuisonderzoek boerderij Deventerweg Laren, 23 september 2010, B01053.000094).

De conclusies uit deze onderzoeken zijn in de hierna volgende paragrafen opgesomd, zodat duidelijk wordt waarom het aanvullend onderzoek in 2011 is uitgevoerd

### 1.1

#### **QUICKSCAN ECOLOGIE LAREN 2010**

Op basis van het quickscanonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- In het plangebied komen beschermde soorten van de Flora- en faunawet voor.
- Schade kan waarschijnlijk grotendeels voorkomen worden door de maatregelen volgens het ecologisch protocol in paragraaf 3.5 van de Quickscan rapportage uit te voeren.
- Niet alle schade is te vermijden; er worden mogelijk verbodsbepalingen overtreden t.a.v. kleine zoogdieren, vaatplanten en amfibieën van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Er is nog te weinig bekend over het mogelijk voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen, Steenmarter, Poelkikker, Steenuil, Huismus (en categorie 5 broedvogels), Bermpje en Kleine modderkruiper. Hier dient nader onderzoek naar te worden gedaan in de vorm van aanvullend veldonderzoek. Uit dit onderzoek wordt duidelijk of het aanvragen van een ontheffing tot de mogelijkheden behoort of dat het nodig is een mitigatieplan op te stellen. Indien een mitigatieplan noodzakelijk is, dienen de maatregelen hiervoor ruim voor aanvang van de werkzaamheden te worden genomen en aantoonbaar te functioneren.
- Wanneer de watergang intact blijft, zal een deel van de effecten vermoedelijk niet optreden. Hiervoor is echter meer duidelijkheid van de plannen voor nodig.

Op basis hiervan is ook aangegeven dat er al een vleermuisonderzoek kon starten voor het najaar van 2010. Dit onderzoek is in september uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder geformuleerd.

### 1.2

#### **RESULTATEN VLEERMUISONDERZOEK BOERDERIJ DEVENTERWEG LAREN 2010**

Het onderzoek, uitgevoerd op 8 september 2010, heeft uitgewezen dat er in het woonhuis en in de bijhorende opstallen diverse verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen. Het gaat hier om tenminste twee soorten Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis. Daarnaast is verondersteld dat de schuren mogelijk een functie hebben voor Gewone grootoorvleermuizen.



Er zijn in totaal vijf verblijfplekken van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen (drie baltspiegels en twee verblijfplaatsen die als winterverblijf zullen fungeren). Daarnaast is er een verblijfplaats aangetroffen van de Laatvlieger, waarschijnlijk een winterverblijf van een dier en mogelijk in functie als jaarrond verblijf.

Destijds is geadviseerd om de aanwezigheid van vleermuizen aan de hand van het aan de Flora- en faunawet gebonden Vleermuisprotocol (GaN 2010) te onderzoeken.

Daarnaast is geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren naar Poelkikker, Steenmarter, Steenuil, Huismus, Berrmpje en Kleine modderkruiper. Door wijzigingen in de Flora- en faunawet bleek achteraf dat onderzoek naar het Berrmpje niet meer nodig was, omdat deze uit Tabel 2 (overige soorten) was gehaald, waarmee noodzaak tot onderzoek ook vervalt.

In het voorjaar en gedurende de zomerperiode van 2011 is de planlocatie (woonboerderij en de aanliggende percelen) onderzocht op het voorkomen van bovengenoemde soorten.

## HOOFDSTUK

## 2

Nader soortgericht  
onderzoek 2011

Op basis van de quickscanrapportage en op basis van het vleermuisonderzoek van september 2010 is geadviseerd om in 2011 een vervolgonderzoek uit te voeren naar het mogelijke voorkomen van beschermde soorten, te weten: Steenuil, Steenmarter, vleermuizen, Poelkikker, Huismus en Kleine modderkruiper. In dit hoofdstuk zullen we ingaan op de uitgevoerde werkwijze en op de resultaten van het onderzoek.

**2.1****ONDERZOEKSMETHODIEK 2011****AMFIBIEËN EN VISSEN**

Aangeboden is om een slootbemonstering uit te voeren met een fijnmazig RAVON schepnet naar het voorkomen van onder meer Kleine modderkruiper. Dit onderzoek is echter niet uitgevoerd, op verzoek van initiatiefnemer, omdat de beekzone vooralsnog intact gehouden wordt en effecten op vissen niet optreedt. Het onderzoek naar het mogelijke van Poelkikker is wel uitgevoerd. Hierbij zijn de oevers van de beekloop afgelopen en is met zicht en vangst van kikkers bepaald welke soorten er voorkomen. De gehanteerde methode is afgeleid van de RAVON methodiek.

**STEENUIL**

Door middel van het afspelen van territoriumgeluiden van de Steenuil is onderzocht of er op en in de directe nabijheid van de planlocatie sprake is van de aanwezigheid van Steenuilen. Het onderzoek is uitgevoerd vanaf maart en in de zomermaanden juni en juli. In deze periode ligt de piek van de soort met betrekking tot territorium gedrag en het vormen van broedpaartjes. Dit is ook gedurende de zomerperiode (mei, juni en juli) uitgevoerd. Het onderzoek is conform de richtlijnen van STONE (Steenuil Onderzoek Nederland). Tijdens de zolderonderzoeken (7 maart en 11 juli) is ook onderzocht of de ruimtes door Steenuil gebruikt worden.

**VLEERMUIZEN**

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van het vleermuisprotocol (GaN 2011). Dit betekent dat er een minimale onderzoeksinspanning geleverd moet worden om inzicht te krijgen voor alle mogelijke functies die het plangebied en de opstallen zouden kunnen hebben voor vleermuizen. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksdata opgesomd, waarmee voldaan wordt aan de richtlijnen.

Het vleermuisonderzoek is door twee ervaren (veld)ecologen van ARCADIS, te weten de heer M.W.J. Stevens en de heer M.J.M. Coenen uitgevoerd. Beide ecologen hebben ruime ervaring met het uitvoeren van vleermuisonderzoek (resp. 8 en 10 jaar ervaring). Het onderzoek is uitgevoerd met een batdetector van het type Pettersson D240X. Deze batdetector is voorzien van een opname functie waarmee lastig determineerbare soorten geanalyseerd kunnen worden middels het software pakket BATSOUND 4.

**Tabel 1**Onderzoeksgegevens  
vleermuizen

Perioden	Voorgeschreven onderzoeksmaanden	Onderzoeksdata	Temp.	Opm.
Voorjaarsverblijven	April en mei	18 mei 2011	18 °C	2 pers.
Kraamperiode	Juni en half juli	9 juni 2011 20 juni 2011	20 °C 23 °C	2 pers. 1 pers.
Vliegroutes en najaarsverblijven	Half juli en augustus	11 juli 2011	25 °C	2 pers.
Baltsplekken en winterverblijven	Augustus, september (oktober)	3 aug. 2011 8 sept. 2010	18 °C 14 °C	1 pers. 1 pers.

Naast batdetector onderzoek is ook zolderonderzoek uitgevoerd (7 maart en 11 mei). Hierbij is onderzocht, door het zoeken van prooiresten en uitwerpselen, of de beschikbare ruimtes door vleermuizen gebruikt worden.

**STEENMARTER**

Er is onderzocht of de bebouwing dienst doet als kraamplek voor Steenmarters. Uit eerder onderzoek en door verkregen informatie van de bewoner is gebleken dat er Steenmarters voorkomen in het gebied en de panden. Door middel van sporenonderzoek (naar prooiresten, latrines en zichtwaarnemingen) kan ingeschat worden of het hier gaat om een verblijf van een mannetje of als een verblijf waar jongen geboren worden. Ook de zolderruimtes zijn onderzocht op sporen van Steenmarter (7 maart en 11 juli).

**HUISMUS**

De bebouwing is geïnventariseerd op het voorkomen en gebruik door Huismus als broedlocatie. In het kader van de Flora- en faunawet is de Huismus aangewezen als broedvogel, waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Dit onderzoek is conform de BMP methode (SOVON) uitgevoerd.

**OVERIGE SOORTEN**

Indien er tijdens het onderzoek naar bovengenoemde soorten en soortgroepen andere soorten aangetroffen worden zullen deze eveneens beschreven worden.

## HOOFDSTUK

## 3

## Onderzoeksresultaten

## 2011

**3.1****AMFIBIEËN***Amfibieën*

Er zijn enkele individuen van Bruine kikker en Bastaardkikker aangetroffen in de oevers van de waterloop. De aangetroffen groene kikkers (groene kikker complex) zijn gevangen en op basis van de tarsusknobbel op naam gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er Poelkikkers voorkomen. Een dergelijk onderzoek kan het voorkomen niet geheel uitsluiten, maar er kan gesteld worden indien er wel Poelkikkers zitten dat de populatie heel klein is. Dit komt mede door de afwezigheid van voldoende overwinteringshabitat (soort overwinterd op land op plekken met een voldoende dikke strooisellaag onder struiken en houtsingels).

**3.2****STEENUIL**

Tijdens het onderzoek in maart zijn geen territoriumgeluiden waargenomen van Steenuilen in en rondom de planlocatie. Tijdens de onderzoeksrondes in mei en juni zijn wel activiteiten waargenomen van Steenuil.

Tijdens het afspelen van de territoriumgeluiden in de zomerperiode (mei, juni en juli) is er een reactie gekomen van één Steenuil (meerdere malen) vanuit de noordkant van de planlocatie. Het dier was enkele minuten daarna aanwezig binnen de plangrenzen, waarbij de Steenuil op de daken van de panden en in de fruitboomgaard aan de oostkant van de boerderij ging zitten.

De fruitbomen, waar geschikte hopen in zitten, zijn naderhand nog onderzocht op een mogelijke functie als nestplaats. Een nestplaats is niet aangetoond, de holtes dienen wel als rustplaats.

Ook de beschikbare ruimtes op de zolders van de opstallen zijn onderzocht op het voorkomen van nestplaats van de soort en eventuele sporen (braakballen, uitwerpselen veren) maar zijn ook niet aangetroffen. De schuren kunnen wel als rustplaats dienen.

Wat geconcludeerd moet worden uit de waarneming van de soort binnen de planlocatie is dat het gebied onderdeel uitmaakt van in ieder geval één territorium. Gezien het landschap en de aanwezigheid van kleinschalige gebiedsdelen (met name ten westen en ten noordoosten van de locatie) is het voorkomen van meerdere territoria niet uit te sluiten. Het plangebied zelf kan ook dienst doen als grensgebied voor meerdere territoria.

Vanuit de Flora- en faunawet gezien geldt hier dat de planlocatie gezien moet worden als onderdeel van leefgebied en dat hiermee ook als beschermd gebied beschouwd moet worden.

Een en ander betekent echter niet dat er geen inrichtingsplannen mogelijk zijn, maar betekent wel dat er in voldoende mate rekening gehouden moet worden met de functie en het gebruik van de planlocatie van de soort. In hoofdstuk 4 zullen we verder ingaan op de mogelijke consequenties voor de plannen en welke maatregelen er globaal getroffen moeten worden om de functionaliteit van het gebied voor deze soort (en mogelijk andere territoria) te waarborgen.

Het niet aanwezig zijn van nestplaats van Steenuil kan te maken hebben met het aanwezig zijn van de Steenmarters. Steenmarters zien Steenuilen als prooi.

### 3.3

#### VLEERMUIZEN

##### VASTE RUST- EN VERBLIJFPLAATSEN

##### *Gewone dwergvleermuis*

Er zijn tijdens alle onderzoeksrondes uitvliegende Gewone dwergvleermuizen waargenomen uit de boerderijwoning. Het maximaal aantal uitvliegende dieren bedroeg 3 dieren. Het betreft hier dezelfde verblijfplekken als aangetroffen in 2010. De aangetroffen baltsplekken (september 2010) bleken in augustus 2011 nog steeds als zodanig te functioneren. Ook werden uitvliegende dieren waargenomen boven de keuken van het woongedeelte (zelfde waarnemingen als september 2010).

##### *Laatvlieger*

Het verblijf van de Laatvlieger, zoals aangetroffen in september 2010, bleek niet meer bewoond te zijn en het had er alle schijn van dat dit door losgeschoten dakpannen ook niet meer als geschikt verblijf (vanwege wisselende temperaturen in het verblijf) fungeert. In de avondschemer zijn wel Laatvliegers aangetroffen in het plangebied. De aantallen varieerden tussen de 4 en 12. De dieren waren duidelijk afkomstig vanaf de noordoostkant van het gebied. Onderzoek naar hun mogelijke verblijfplaats heeft uitgewezen dat de dieren een vaste rust- en verblijfplaats hebben aan de Postelstraat (uitvliegende dieren waargenomen en door informatie van de bewoner van het pand). Het totaal aantal getelde uitvliegers was 15 dieren (10 dieren waren inmiddels op route waargenomen, de overige 5 zijn uitvliegend waargenomen bij het pand aan de Postelstraat).

Uit het onderzoek is gebleken dat de opstallen niet als vaste rust- en verblijfplaats dienst doen voor vleermuizen. Ook op de zolderruimtes zijn geen sporen gevonden die duiden kunnen op de aanwezigheid van vleermuizen.

##### FOERAGEERGEBIEDEN

##### *Gewone dwergvleermuis*

Het plangebied vormt voor de Gewone dwergvleermuizen geschikt foerageergebied. Met name de voortuin en de boomgaard aan de oostkant van het boerderijcomplex hebben een grote aantrekkingskracht op insecten.

##### *Laatvlieger*

Twee tot drie Laatvliegers gebruikt de omgeving van het plangebied als foerageergebied. Het merendeel van de langstreckende Laatvliegers gebruikt het open gebied aan de westkant van de planlocatie als foerageergebied en enkele dieren steken de Deventerweg over richting zuidelijk gelegen geschikte foerageergebieden.

*Gewone grootoorvleermuis*

Op de hoek van de Deventerweg en De Kotten is kort een Gewone grootoorvleermuis foeragerend in de boomkroon van een Rode beuk aangetroffen.

Gewone grootoorvleermuizen zijn niet aangetroffen binnen de planlocatie op in de opstallen. De ingreep leidt niet tot negatieve effecten op de soort.

In de opstallen aan de noordzijde van de boerderijwoning (voormalige koeienstal) zijn foeragerende Gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Het gaat hier om hooguit twee dieren.

**VLEIGRUTES***Gewone dwergvleermuis*

De dieren maken in dit gebied geen gebruik van primaire vliegroutes, omdat ze niet zijn aangetroffen.

*Laatvlieger*

Over de Deventerweg zelf ligt een vliegroute van Laatvliegers. Deze soort vliegt in het donkerste deel van de weg (midden van de weg op circa 4 meter hoogte) van oost naar west en terug. Deze vliegroute kan gezien worden als primaire vliegroute.

Er ligt een vliegroute over het plangebied richting de verblijfplaats van Laatvlieger aan de Postelstraat.

*Rosse vleermuis*

Ten westen van de planlocatie ligt een vliegroute van Rosse vleermuizen. Deze soort foerageert met name in open gebied én op hoogte en heeft doorgaans verblijfplaatsen in bomen. Geschikte bomen voor Rosse vleermuizen zijn niet aanwezig op de planlocatie.

**3.4****STEENMARTER**

De zolderruimtes worden deels door de Steenmarter gebruikt als verblijfplaats. Het betreft hier geen verblijf waar een vrouwtje haar jongen krijgt en groot brengt, maar om een verblijfplaats waar (niet dagelijks) een mannetje verblijft. Een dergelijke verblijfplaats is niet zwaar beschermd, maar er dient wel te worden aangetoond dat er voldoende alternatieve locaties aanwezig zijn in de directe nabijheid. Aangezien er in de directe nabijheid diverse opstallen en boerderijen gelegen zijn is dit afdoende aan te tonen.

Onder de overkapping van de noordelijk gelegen grote schuur zijn grote hoeveelheden uitwerpselen aangetroffen van Steenmarter. Hier liggen veel verse uitwerpselen en er is een hol aangetroffen dat door konijnen gegraven is, maar waarschijnlijk door Steenmarter in gebruik is. De locatie vormt het verblijf van een vrouwtje die hier haar vaste territorium heeft. Er komen mogelijk geregeld mannetjes op de locatie voor voortplanting, getuige ook de vele aangetroffen prenten in de nabijgelegen akkers.

Het is niet vastgesteld of hier jongen geboren zijn in 2011. Er zijn tijdens de onderzoeksrondes in 2011 alleen sporen aangetroffen en geen zichtwaarnemingen van Steenmarters of jongen. Dit wordt versterkt door het afwezig zijn van veel prooidieren en het ontbreken van kleinere pootafdrukken (van jonge dieren) en het ontbreken van kleine keutels.

Gesteld kan worden dat deel van de planlocatie als vaste rust- en verblijfplaats dienst doet.

### 3.5

#### **HUISMUS**

Op de planlocatie zijn enkele foeragerende Huismussen aangetroffen, maar er zijn geen nestlocaties aangetroffen onder de dakpannen of in de opstallen van het boerderijcomplex. De dieren zijn wel aanwezig aan de zuidzijde van de Deventerweg, waar zich enkele nesten onder de dakpannen bevinden. De planlocatie vormt voor Huismussen dan ook alleen geschikt foerageergebied. Om de functionaliteit te behouden zal er binnen de nieuwe plannen geschikt foerageergebied ontwikkeld moeten worden. Een en ander zal met uitwerking van de plannen geregeld worden, waarbij aangegeven dient te worden dat deze soort makkelijk meelift met inrichtingsmaatregelen voor andere soorten (Steenuil bijvoorbeeld).

### 3.6

#### **OVERIGE SOORTEN**

In de voormalige koeienstal aan de noordwestkant van het woongedeelte zijn twee in gebruik zijnde nesten van de Boerenzwaluw aangetroffen. In een van de nesten zijn eieren gevonden die niet bebroed werden. In het andere nest zat een volwassen dier te broeden. Jonge dieren zijn echter nooit aangetroffen in het gebied in juli, toen het nest ook verlaten was. Het is dus onduidelijk of dit legsel succesvol is geweest.

De nesten van Boerenzwaluwen zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. In de directe nabijheid is afdoende broedgelegenheid (boerderij noordkant) aanwezig voor de soort, waarmee de gunstige staat van instandhouding van de soort in het gebied niet in het geding komt.

Binnen het plangebied zijn verder enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren en broedvogels (cat. 5) te verwachten. Het gaat hier om soorten als Konijn, Mol, Egel, Merel, Roodborst, Koolmees, Pimpelmees en Turkse tortel.

In onderstaande afbeelding zijn de aangetroffen natuurwaarden 2011 afgebeeld.

**Afbeelding 1**

Belangrijkste natuurwaarden



**Legenda**

- Steenuil
- > Aanvliegroute Steenuil
- Verblijven Gewone dwergvleermuizen
- Primair foerageergebied Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger
- Verblijfplaats Laatvlieger
- ↔ Vliegroute Laatvlieger
- Foerageergebied Gewone grootoorvleermuis
- ~ Molenbeek



## HOOFDSTUK

# 4 Effectbeoordeling op soorten bij herinrichting

Bij de herinrichting van de planlocatie kunnen effecten optreden ten aanzien van de functionaliteit van het gebied voor de aangetroffen natuurwaarden en soorten. Omdat de exacte plannen nu niet bekend zijn is de effectbeoordeling op natuurwaarden op basis van worst-case scenario beoordeeld.

Deze effecten zullen we hieronder beschrijven. Vervolgens geven we aan welke maatregelen er (nu al) getroffen kunnen worden om eventuele negatieve effecten te mitigeren zodat de aanwezige natuurwaarden niet verstoord of verloren gaan voor het gebied. Bij het opstellen van de effectmitigatie is het uitgangspunt: maximale noodzakelijke mitigatie om ontheffingsaanvraagprocedure te omzeilen.

## 4.1

### **EFFECTEN OP AANWEZIGE NATUURWAARDEN**

#### *Amfibieën*

- De herinrichting van het gebied (met woningbouw) heeft geen negatief effect ten opzichte van voortplantingswater voor amfibieën.
- Effecten op het winterhabitat van amfibieën tredt niet op, omdat er op de planlocatie geen optimaal winterhabitat voorhanden is.

#### *Steenuil*

- De herinrichting heeft negatieve effecten hebben op de functionaliteit van het leefgebied voor tenminste één territorium van Steenuilen.
- Bij de herinrichting is sprake van het vernietigen van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van de soort, die mogelijk ook als broedlocatie dienst doet of hebben gedaan. Een broedgeval in 2011 is echter niet vastgesteld op of nabij de planlocatie.
- De kap van de fruitbomen en de verwijdering van overige vegetatie (bomen en struiken) heeft een negatief effect op de Steenuil, omdat de soort zich niet meer in beschutting kan verplaatsen richting nabij gelegen kleinschalige percelen.
- De kap van de fruitbomen en overige opgaande vegetatie leidt tot afbreuk van de beschikbaarheid van geschikt foerageergebied.

#### *Vleermuizen*

- De sloop van het boerderijcomplex betekent vernietiging van enkele vaste rust- en verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen.
- Er treedt een beperkt verlies op aan het oppervlakte foerageergebied voor de aangetroffen soorten vleermuizen, wanneer de aanwezige bomen (boomgaard) en struwelen (tuinbeplanting bij boerderij) binnen de plangrens verwijderd worden.
- Eventuele belichting gedurende de avondperiode van de planlocatie bij de uitvoeringswerkzaamheden kan effecten hebben op de aanwezige vleermuizen.

- Er treedt geen effect op aan de vliegroute van Laatvliegers over de Deventerweg.
- Er treedt afbreuk op aan open gebied wat als foerageergebied dient voor Laatvliegers.

#### *Huismus*

- De sloop van het boerderijcomplex heeft niet tot gevolg dat er beschermde nestlocaties van de soort vernietigd worden.
- De sloop heeft alleen een tijdelijk effect op de hoeveelheid geschikt foerageergebied in het gebied.

#### *Steenmarter*

- Door de sloop van het boerderijcomplex verdwijnen er verblijfslocaties voor de Steenmarter.
- Er is mogelijk sprake van voortplanting op het terrein, wat betekent dat de sloop van de opstallen verlies betekent van een voortplantingsplek.
- De bebouwingen de directe omgeving maakt onderdeel uit van het jachtgebied van Steenmarters. Dit verdwijnt als de plannen tot uitvoer gebracht worden.

#### *Overige soorten*

- Door het verwijderen van de aanwezige begroeiing treedt verlies op van nestgelegenheid van algemeen voorkomende soorten broedvogels (cat. 5 soorten);
- Er treedt verlies van leefgebied op voor algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren zoals Konijn, Huisspitsmuis en Egel.

## 4.2

### TOETSINGSKADER EFFECTEN AAN FLORA- EN FAUNAWET

In tabel 2 worden de mogelijke overtredingen van verbodsbepalingen weergegeven. Er wordt tevens aangegeven of er mitigerende maatregelen mogelijk of noodzakelijk zijn om negatieve effecten, en daarmee overtredingen van verbodsbepalingen, te voorkomen.

Tabel 2

TOETSINGSKADER  
EFFECTEN AAN FLORA-  
EN FAUNAWET OP  
BASIS VAN WORST-  
CASE SCENARIO

MOGELIJKE OVERTREDINGEN VERBODSBEPALINGEN FLORA- EN FAUNAWET						
Effecten zwaar beschermde soorten	Art.8	Art. 9	Art. 10	Art. 11	Art. 12	Effectmitigatie noodzakelijk
Effecten herinrichting op voortplantingswater amfibieën	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Effect op winterhabitat amfibieën door nieuwbouw	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Functionaliteit leefgebied Steenuil	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk (1)
Effecten op vaste rust- en verblijfplaats Steenuil	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk
Vernietiging vaste rust- en verblijfplaats Gewone dwergvleermuis	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk
Aantasting foerageergebied Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk
Effecten op vleermuizen in de avond door verlichting	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie noodzakelijk

Effecten op vliegroute Laatvlieger	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Verlies foerageergebied Huismus	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie mogelijk
<b>Effecten niet of licht beschermde soorten</b>	<b>Art.8</b>	<b>Art. 9</b>	<b>Art. 10</b>	<b>Art. 11</b>	<b>Art. 12</b>	<b>Effectmitigatie mogelijk</b>
Effecten verblijfplaats Steenmarter	Nvt	Nee	Nee	ja	Nee	Mitigatie mogelijk conform art. 2 Algemene Zorgplicht Ffwet
Effecten voortplantingsplek Steenmarter	Nvt	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet noodzakelijk
Algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren en broedvogels cat. 5	Nvt	Nee	Nee	Ja	Nee	Mitigatie mogelijk conform art. 2 Algemene Zorgplicht Ffwet

(1) Steenuilen zijn bij wet beschermd. Hun bescherming gaat verder dan alleen de broedplek. In het kader van de Flora- en faunawet wordt ook het primaire leefgebied van de soort als beschermd gebied beschouwd.

Deze bescherming houdt niet in dat er dan geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn, maar houdt in dat bij herinrichting van gebied danig rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van de soort. Dit kan betekenen dat er een mitigatieplan opgesteld moet worden om te voorkomen dat er bij de herinrichting overtredingen van verbodsbepalingen optreden.

### 4.3

#### MITIGERENDE MAATREGELEN

In tabel 2 is af te lezen dat er een aantal effecten zijn waarvoor mitigerende maatregelen nodig zijn om de effecten, en daarmee overtredingen van verbodsbepalingen, te voorkomen.

#### VISSEN

Door in de minst gevoelige perioden te werken (september-oktober-november) en conform de voorschriften zoals deze opgesteld zijn in het kader van de Gedragscode van de Unie van Waterschappen.

#### STEENUIL

De aantasting van het leefgebied van de Steenuil is wettelijk gezien de zwaarste overtreding. Ondanks dat er geen nestlocatie aanwezig is op de planlocatie maakt het leefgebied wel onderdeel uit van een territorium en is vastgesteld dat de planlocatie een belangrijke functie heeft voor de soort.

Voor de Steenuil dient een uitgebreid mitigatieplan opgesteld te worden. Hierbij is het van belang dat binnen en direct nabijheid het plangebied verbinding tot stand moet komen met omliggende opgaande vegetatiestructuren. Uitgangspunt hierbij is in ieder geval dat het qua volume minstens gelijkwaardig is aan de huidige situatie.

Met het correct inrichten van de planlocatie (waarschijnlijk de beekzone) met bomen en struiken kan gesteld worden dat dan de effecten en daarmee de overtredingen van de verbodsbepalingen voorkomen worden.

#### VLEERMUIZEN

Door het aanbrengen van verblijfsvoorzieningen in de nieuwbouw wordt gezorgd dat er alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar komen in het gebied, zodat deze functie niet verloren gaat voor het gebied.

Te denken valt aan inmetselfverblijven, overstekende dakpannen, ruimte in spouwmuren door open spouwvoegen aan te brengen en het beschikbaar stellen van de ruimte achter dakspanten.

De sloop van het pand dient gefaseerd te worden verricht, zodat aanwezige dieren de mogelijkheid krijgen zich te verplaatsen naar andere nabijgelegen alternatieve verblijfplaatsen. Deze verblijven liggen met name aan de zuidkant en de oostkant in de woningen.

#### HUISMUS

Door een correct beplantingsplan op te stellen ontstaat er voor deze soorten een geschikt jachtbiotop. Hiertoe dient een gedegen groenplan opgesteld te worden, wat onderdeel vormt van het mitigatieplan.

#### MITIGATIE VAN LICHTHINDER

Om te voorkomen dat er effecten optreden dienen te werkzaamheden overdag plaats te vinden.

#### ART. 2 ALGEMENE ZORGPLICHT FF-WET

Voor de Steenmarter en de overige algemene soorten geldt dat er gewerkt moet worden conform de Algemene Zorgplicht om eventuele verbodsbepalingen te voorkomen. Voor Steenmarter kan gesteld worden dat mitigatie van verblijfplaatsen niet mogelijk is, zeker niet binnen nieuwbouwprojecten, en wettelijk gezien niet noodzakelijk als aantoonbaar is dat er in de directe nabijheid voldoende alternatieve locaties zijn en dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding is.

In dit deel van Nederland komt de soort veelvuldig voor, waarmee gesteld kan worden dat ook de gunstige staat van instandhouding hierdoor niet in het geding is voor de aanwezige lokale populatie Steenmarters.

Het werken buiten de actieve broedperiode (broedperiode: vanaf 15 maart tot en met 15 augustus) voorkomt overtredingen van verbodsbepalingen met betrekking tot broedvogels.

# HOOFDSTUK 5 Conclusies

In dit hoofdstuk worden de resultaten en conclusies kort samengevat.

## 5.1

### **SAMENVATTING RESULTATEN**

- Er zijn enkele vaste rust- en verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen aangetroffen binnen de plangrens. Het betreft hier drie baltsplekken en een tweetal verblijfplaatsen boven de keuken (zomerverblijf). Hier zijn maximaal drie uitvliegers waargenomen.
- De planlocatie maakt onderdeel uit van het foerageergebied van vleermuizen.
- De planlocatie zelf maakt een onderdeel uit van een vliegroute van Laatvlieger, maar het betreft hier geen primaire vliegroute. Een primaire vliegroute van Laatvlieger ligt over de Deventerweg.
- De Molenbeek vormt geschikt leefgebied voor vissen en amfibieën.
- De planlocatie vormt geen geschikt overwinteringsbiotoop voor amfibieën.
- De planlocatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van Steenuilen.
- Het boerderijcomplex maakt deel uit van het netwerk van verblijven van een Steenmarter (Tabel 2 Ffwet).
- De planlocatie vormt geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende licht beschermde soorten (Tabel 1 Ffwet) grondgebonden zoogdieren.
- Er zijn geen in gebruik zijnde nesten aangetroffen van broedvogelsoorten die jaarronde nestbescherming genieten.
- De aanwezige begroeiing op de planlocatie vormt het broedbiotoop voor diverse vogelsoorten, waarvan de nesten alleen tijdens de broedperiode beschermd zijn (cat. 5 soorten).

## 5.2

### **CONCLUSIES TOETSING FFWET**

Er kan worden geconcludeerd dat er verbodsbepalingen overtreden worden bij de herinrichting van het plangebied. De overtredingen van de verbodsbepalingen kunnen door het uitwerken én toepassen van mitigerende maatregelen voorkomen worden.

De toetsing aan de Flora- en faunawet is verricht op basis van worst-case scenario, omdat er nog geen exacte inrichtingsplannen bekend zijn.

# BIJLAGE 1

## Wettelijk kader Flora- en faunawet

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet (2002) regelt de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren. In de Flora- en faunawet zijn de soortbeschermingsbepalingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

De Flora- en faunawet heeft belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. De interpretatie van de wet is in 2009 aangescherpt. Deze aanscherping is in onderstaande uitleg opgenomen.

### *Algemene zorgplicht*

In het kader van de Flora- en faunawetgeving geldt dat alle dieren en planten een zekere mate van bescherming genieten, omdat hun bestaan op zichzelf waardevol is, zonder te kijken welk nut de dieren en planten voor de mens kunnen hebben. Dit wordt de intrinsieke waarde genoemd. Vanuit deze intrinsieke waarde is de algemene zorgplicht als vorm van "basisbescherming" opgenomen (artikel 2). Hierin staat dat iedereen voldoende zorg in acht dient te nemen voor de in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Ook mag men het welzijn van dieren niet onnodig aantasten en dieren onnodig laten lijden. De algemene zorgplicht geldt voor alle in het wild levende dier- en plantensoorten, ook voor de soorten die niet als beschermde soort aangewezen zijn onder de Flora- en faunawet. Het is een aanvulling op de algemene verbodsbepalingen die uitsluitend betrekking hebben op beschermde soorten. Het artikel biedt de mogelijkheid om op te treden tegen ongewenste handelingen jegens beschermde dieren en planten, welke niet nadrukkelijk in één van de verbodsbepalingen zijn genoemd. Activiteiten kunnen zo nodig door de Algemene Inspectiedienst (AID) worden stilgelegd.

### *Verbodsbepalingen*

De algemene verbodsbepalingen zijn handelingen die het voortbestaan van planten en diersoorten mogelijk in gevaar brengen. Deze verbodsbepalingen vormen een belangrijk onderdeel van de Flora- en faunawet. Deze verboden zorgen ervoor dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. De belangrijkste, voor ruimtelijke plannen relevante wettelijke bepalingen staan hieronder genoemd.

### **ALGEMENE VERBODSBEPALINGEN FLORA- EN FAUNAWET (ARTIKELEN 8 T/M 12)**

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Artikel 13. Het is verboden planten of producten van planten, of dieren dan wel eieren, nesten of producten van (beschermde) dieren te koop te vragen, te kopen of te verwerven, ten verkoop voorhanden of in voorraad te hebben, te verkopen of ten verkoop aan te bieden, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, te gebruiken voor commercieel gewin, te huren of te verhuren, te ruilen of in ruil aan te bieden, uit te wisselen of tentoon te stellen voor handelsdoeleinden, binnen of buiten het grondgebied van Nederland te brengen of onder zich te hebben.

### *Vrijstelling en ontheffing*

Bij ruimtelijke plannen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling, wordt door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedkeuring gegeven aan de mitigerende maatregelen, of is het mogelijk van de minister ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen verschillende groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen worden benoemd in het "Besluit van 28 november 2000 houdende regels voor het bezit en vervoer van en de handel in beschermde dier- en plantensoorten", kortweg genoemd "Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten". Dit besluit heeft de status van een AMvB. Onderstaande heeft betrekking op vrijstellingen en ontheffingen voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor andere activiteiten gelden andere regels.

**Tabel 3**

Beschermingscategorieën  
AMvB artikel 75 Flora- en  
faunawet

Categorie		Ontheffing of vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen
Tabel 1	Algemene soorten	Algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12, wel zorgplicht, m.u.v. artikel 10
Tabel 2	Overige soorten	Vrijstelling mogelijk, mits gebruik wordt gemaakt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (toetsing aan gunstige staat van instandhouding en zorgvuldig handelen). Eventueel mitigatie- en compensatieplicht. Ook kan door het ministerie een beschikking worden afgegeven waarin goedkeuring wordt gegeven voor maatregelen ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen. Deze goedkeuring heeft de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag, m.u.v. artikel 10

Tabel 3	Soorten van bijlage 1 van de AMvB	<p>Voor volgens art 75 lid 6 bij AMvB aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt, ook wanneer wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen kan alleen verleend worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;</li> <li>- er sprake is van een bij AMvB bepaald belang. Voor deze groep is per AMvB bepaald dat een ontheffing verleend kan worden (met inachtneming van het voorgaande) bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>dwingende reden van groot openbaar belang;</li> <li>ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (zolang er geen sprake is van benutting of gewin) van de beschermde soort;</li> </ul> </li> <li>- enkele andere redenen die geen verband houden met ruimtelijke ontwikkeling, zoals volksgezondheid, openbare veiligheid, voorkomen van ernstige schade;</li> <li>- er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;</li> <li>- er zorgvuldig wordt gehandeld.</li> </ul> <p>Ook kan door het ministerie een beschikking worden afgegeven waarin goedkeuring wordt gegeven voor maatregelen ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen. Deze goedkeuring heeft de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag.</p>
Tabel 3	Soorten op Bijlage IV Europese Habitatrichtlijn	<p>Voor volgens art 75 lid 6 aangewezen soorten die voorkomen op bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt, ook wanneer wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen kan alleen verleend worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;</li> <li>- er sprake is van een bij AMvB bepaald belang. Voor deze groep is bij AMvB bepaald dat een ontheffing verleend kan worden (met inachtneming van het voorgaande) bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>dwingende reden van groot openbaar belang</li> </ul> </li> </ul> <p>Nb: voor deze groep kan geen ontheffing worden verleend op basis van het belang "ruimtelijke ontwikkeling en inrichting". Volgens de AMvB kan dit wel, echter gedane uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) laten zien dat de AMvB op dit punt een onjuiste implementatie van de Europese Habitatrichtlijn is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enkele andere redenen die geen verband houden met ruimtelijke ontwikkeling, zoals volksgezondheid, openbare veiligheid, voorkomen van ernstige schade;</li> <li>- er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;</li> <li>- er zorgvuldig wordt gehandeld.</li> </ul> <p>Ook kan door het ministerie een beschikking worden afgegeven waarin goedkeuring wordt gegeven voor maatregelen ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen.</p>

Ook kan door het ministerie een beschikking worden afgegeven waarin goedkeuring wordt gegeven voor maatregelen ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen.



Tabel geeft aan dat voor verschillende soorten een vrijstelling geldt, wanneer werkzaamheden uitgevoerd worden volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. De Unie van Waterschappen heeft een goedgekeurde gedragscode (Unie van Waterschappen, 2005). Het Waterschap Rivierenland heeft ook een beverprotocol geschreven, ingevolge deze gedragscode (Bronsveld et al., 2010). De gedragscode van de Unie van Waterschappen is niet van toepassing op dijkversterkingen (Unie van Waterschappen, 2005). Toepassing van deze gedragscode leidt niet tot een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor soorten van Tabel 2. Wel is de gedragscode van toepassing op andere activiteiten als het dempen van sloten. Voor dergelijke activiteiten is in dat geval geen ontheffing vereist bij de aanwezigheid van Tabel 2-soorten.

### Vogels

Vanwege de bepalingen in de Europese Vogelrichtlijn, die overgenomen zijn in de Flora- en faunawet, geldt voor vogels een afwijkend beschermingsregime. Uit recente uitspraken van de ABRvS blijkt dat de manier waarop in Nederland tot voor kort werd omgegaan met ontheffingen voor vogels in strijd is met de Europese Vogelrichtlijn. De Vogelrichtlijn staat een ontheffing alleen toe wanneer:

- Geen andere bevredigende oplossing is.
- Tevens sprake is van één van de volgende belangen
  - Bescherming van flora en fauna.
  - Veiligheid van luchtverkeer.
  - Volksgezondheid en openbare veiligheid.

Dit betekent dat het ministerie van EL&I voor het verstoren van broedende vogels, hun eieren of jongen slechts in uitzonderlijke gevallen ontheffing verleend voor een ruimtelijke ingreep, namelijk als voldaan is aan het bovenstaande. In de praktijk betekent dit dat voor vogels gestreefd moet worden naar het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen. In veel gevallen kan overtreding van verbodsbepalingen worden voorkomen door (versturende) werkzaamheden buiten het broedseizoen (de perioden dat het nest in gebruik is voor het broeden of grootbrengen van jongen) aan te laten vangen.

Binnen de groep van vogels zijn soorten aangewezen waarvan het nest wordt aangemerkt als een zogenaamde “vaste rust- of verblijfplaats”. Dergelijke verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd onder artikel 11 van de algemene verbodsbepalingen en vormen de meest streng beschermde groep. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels zijn aangewezen in de “aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten” (Ministerie van LNV, 2009) en bestaan uit de categorieën van vogelsoorten opgenomen in Tabel 4.

**Tabel 4**

Beschermingscategorieën jaarrond beschermde nesten.

Vogels	
Categorie	Type verblijfplaatsen
Categorie 1	Vaste rust- en verblijfplaatsen; nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats.
Categorie 2	Nesten van koloniebroeders; nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn, of afhankelijk van bebouwing of biotoop
Categorie 3	Honkvaste broedvogels en vogels afhankelijk van bebouwing; nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn, of afhankelijk van bebouwing of biotoop

Categorie 4	Vogels die zelf niet in staat zijn een nest te bouwen; vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen
Categorie 5	Niet jaarrond beschermd, inventarisatie gewenst; nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Of voor het (buiten het broedseizoen) wegnemen van jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing noodzakelijk is, dient te worden vastgesteld met behulp van een zogenaamde omgevingscheck. Daarnaast is de noodzaak tot een ontheffing mede afhankelijk van de mogelijkheid tot het mitigeren (inclusief het aanbieden van vervangende nestgelegenheden) van negatieve effecten.

### *Toetsingsplicht*










Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten voorzien zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Deze moet tijdens de uitwerking van zijn plannen of tijdens het plannen van werkzaamheden het volgende in kaart brengen:

- Welke beschermde dier- en plantensoorten komen in en nabij het plangebied voor?
- Heeft het realiseren van het plan of de uitvoering van geplande werkzaamheden gevolgen voor deze soorten?
- Zijn deze gevolgen strijdig met de algemene verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving?
- Kunnen het plan of de voorgenomen werkzaamheden zodanig aangepast worden dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden, of zodanig uitgevoerd worden dat de invloed op beschermde soorten verminderd of opgeheven wordt?
- Is, om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten, vrijstelling mogelijk of ontheffing (ex-artikel 75 van de Flora- en faunawet) van de verbodsbepalingen betreffende planten op de groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving vereist (tabel 3, soorten van bijlage 1, AMvB)?
- Heeft de initiatiefnemer zicht op een beschikking van het ministerie waarin goedkeuring wordt gegeven voor dit maatregelenpakket, op basis van een gedegen maatregelenpakket ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen (tabel 3, soorten van Bijlage IV Europese Habitatrichtlijn)?
- Welke voorwaarden zijn verbonden aan vrijstellingen of ontheffingen en welke consequenties heeft dit voor de uitvoering van het plan?

## Bijlage 2

# Stedenbouwkundig ontwerp maart 2013

# DEVENTERWEG LAREN MAART 2013

-  Gras
-  Grasklinkers
-  Kavels
-  Kavels
-  Wadi
-  Hagen
-  Rijbaan
-  Trottoir
-  Spel

-  Bomen in middenbermen  
els, wilg, meidoorn
-  Huisboom groot in 8m zone  
veldesdoorn, hazelaar, vuilboom,  
meidoorn of sleedoorn
-  Huisboom klein in achtertuin  
appel, peer of prunus
-  Hagen met boomvormers
-  Boomgroepen als coulissen  
zomereiken, veldesdoorn etc.

**BURO LUBBERS**  
landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp



0 10 20 30 40 50m

## Bijlage 3

# Beeldregieplan Schoneveld Laren Buro Lubbers september 2013



# SCHONNEVELDLAREN BEELDREGIEPPLAN



# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK</b>	<b>PAGINA</b>
DOEL EN WERKWIJZE	5
STIJL EN KARAKTER	7
KORRELGROOTTE EN VOLUME	8
PLASTICITEIT EN GELEDING	9
KLEUR EN MATERIAAL	10
VERKAVELING, ROOILIJNEN, BOUWGRENZEN	11
OP- EN AANBOUWEN, BIJGEBOUWEN	12
PARKEREN	12
OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVE	13
HEMELWATERAFVOER	14
OPENBARE RUIMTE	14



# DEVENTERWEG LAREN MAART 2013

-  Glas
-  Ginstinkers
-  Kavels
-  Kavels
-  Wadi
-  Hagen
-  Rijlbaar
-  Trottoir
-  Spiel

-  Bomen in metambermen  
els, wilg, meidoorn
-  Huisboom groot in 8m zone  
velderboom, hazelaar, vuilboom,  
meidoorn of sleedoorn
-  Huisboom klein in achtertuin  
appel, peer of prunus
-  Hagen met boomvorms
-  Boomgroepen als coulissen  
zornreiken, volksdoorn etc.

**BURO LUBBERS**  
landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp



# DOEL EN WERKWIJZE

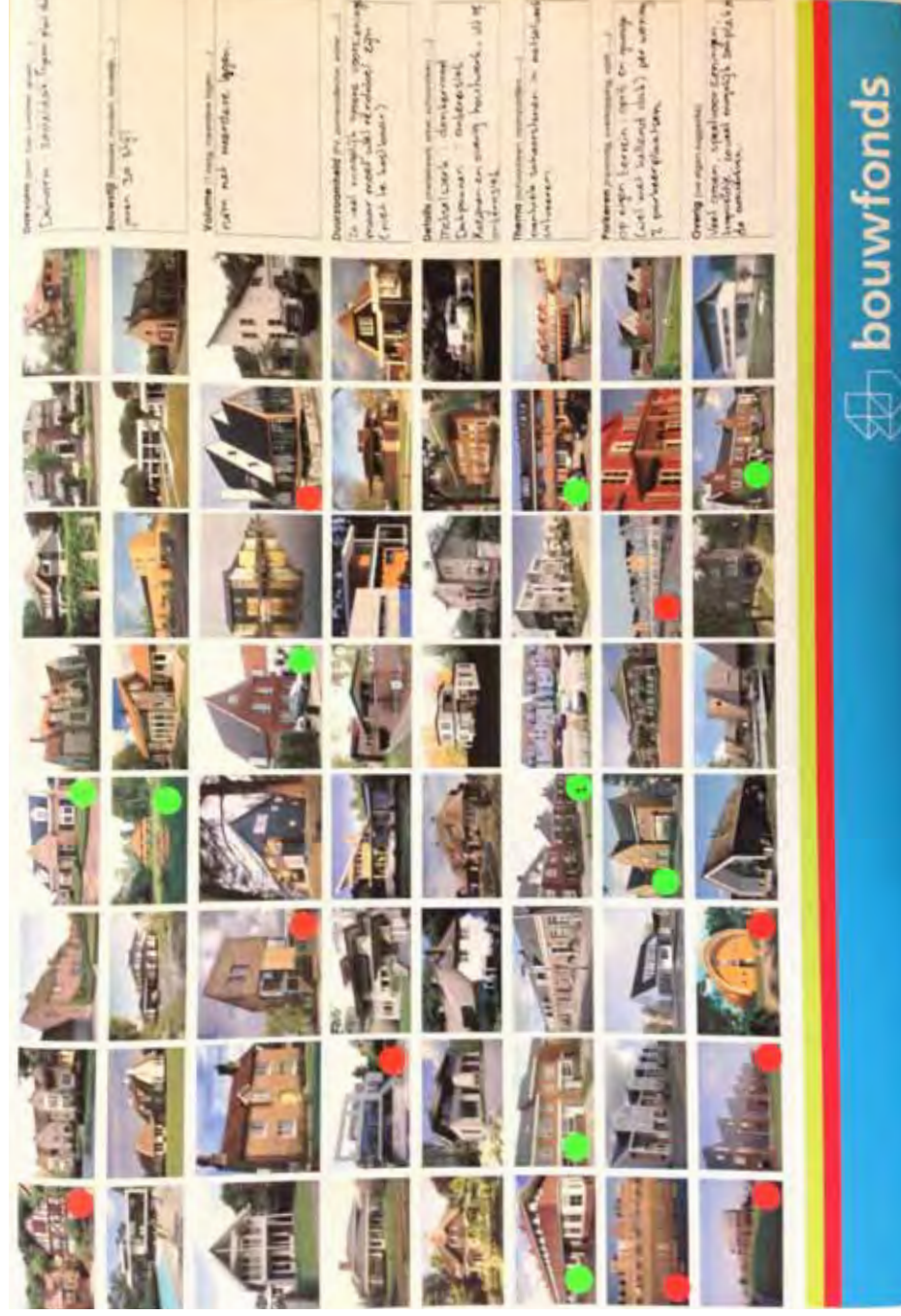
Dit beeldregieplan is de kwalitatieve borging van het Stedenbouwkundig plan Schoneveld Laren d.d. maart 2013.

Het plan bestaat uit circa 85 grondgebonden woningen aan de rand van het dorp Laren. Het is de laatste grote uitbreidingslocatie en vormt daarmee de afronding van het dorp.

Het beeldregieplan nodigt architecten uit om het plan Schoneveld verder vorm en inhoud te geven. Het beeldregieplan heeft als doel:

- een samenhangende en herkenbare woonbuurt te realiseren;
- een goede afronding van het dorp te maken en aan te sluiten op het aangrenzende landschap;
- een minimum kwaliteitsniveau te verzekeren en uit te nodigen tot méér.

In november 2012 hebben omwonenden en toekomstige bewoners meegepraat over het gewenste architectuurbeeld voor Schoneveld. Unaniem werd gekozen voor een buurt in jarendertijstijl met mogelijke accenten op bijzondere locaties in de vorm van witte (stuc)gevels.

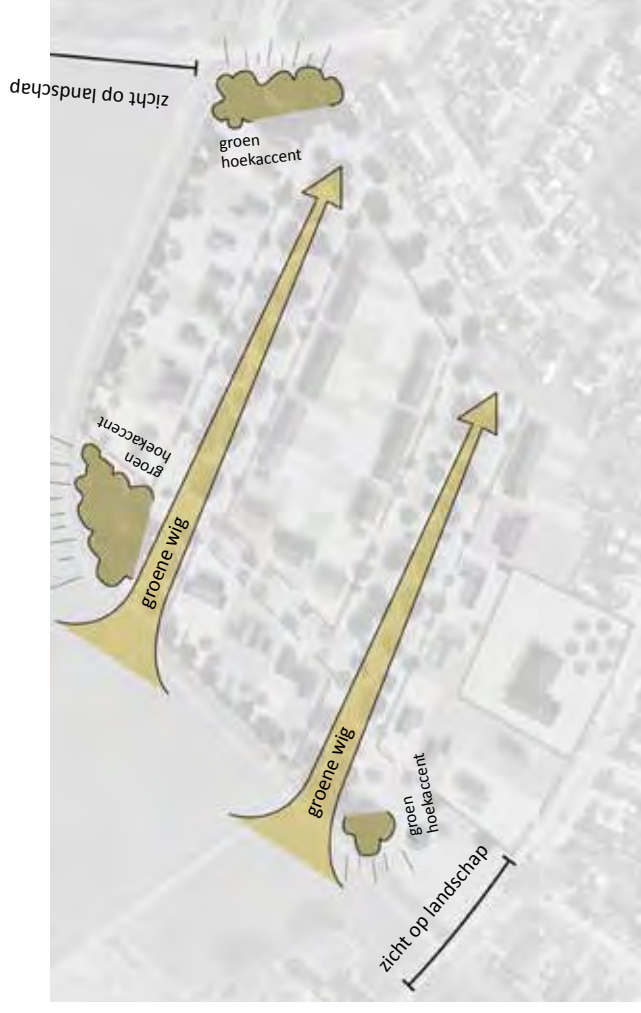


## DOEL EN WERKWIJZE

De openbare ruimte is dragend. Het sterke groene kader brengt de afzonderlijke architectuuruitingen bijeen en smeedt ze tot een geheel. Het omliggende coulissenlandschap geldt daarbij als belangrijke inspiratiebron.

Twee brede wiggen dringen vanuit het landschap diep het plan binnen. In de wiggen is ruimte voor verspreid staande bomen en wateropvang bij hevige regen. Het groen en het landschap zijn op deze manier voor alle woningen dichtbij. De woningen langs de beek worden op drie punten onderbroken door stevige boomgroepen van voornamelijk eiken. Zij vormen als het ware de 'boekensteunen' ofwel de coulissen die de woningen inpassen in het landschap. De dorpsontrees aan de Deventerweg en de Sportparkweg kenmerken zich door een opening tussen agrarische en dorpsbebouwing. De openingen bieden zicht op het landschap en markeren de overgang tussen landschap en dorp.

Dankzij de sterke drager is relatief veel vrijheid in de architectuur mogelijk. Er is een beperkt aantal regels en er zijn vooral inspiratiebronnen. De regels zijn bindend en zorgen voor onderlinge samenhang. De inspiratiebronnen zijn gericht op verscheidenheid en accenten. Uit de inspiraties kan geput worden voor eigen interpretatie en verrijking van het plan.



De gewenste beeldkwaliteit wordt beschreven aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Stijl en karakter
- Korrelgrootte en volume
- Plasticiteit en geleiding
- Kleur en materiaal
- Verkaveling, rooilijnen, bouwgrenzen
- Op- en aanbouwen, bijgebouwen
- Parkeren
- Overgangen openbaar-privé
- Hemelwaterafvoer
- Openbare ruimte

De beeldkwaliteitswensen gelden over het algemeen voor het gehele plan. Soms zijn per deelgebied specifieke criteria van toepassing. Wij onderscheiden de deelgebieden 'Langs de beek' (A) en het 'Middengebied' (B).



## STIJL EN KARAKTER

Tijdens de consultatieavond met potentiële bewoners is unaniem gekozen voor woningen in jarendertigstijl. Men vindt deze stijl passen bij de schaal en het karakter van het dorp; mooi maar niet te opvallend, warm en niet te kil, het ademt kwaliteiten van vroeger zonder gedateerd te raken.

De kwaliteit van de jaren dertig schuilt in de combinatie van expressie en samenhang. Warme bruinrode bakstenen worden gecombineerd met een strak wit lijnenspel van doorlopende gootlijnen of erkerranden. Naast individuele expressie van voordeuren en hoekoplossingen maakt de woning deel uit van een straat- of buurtconcept. De consequente toepassing van (hoge) pannendaken en overstekende dakranden bindt de woningen tot een geheel en geeft aanleidingen voor accenten in maat en schaal.

De uitdaging van dit plan is derhalve om te zoeken naar samenhang binnen het geheel en individuele expressie op een lager schaalniveau. De opgave is dus niet alleen het ontwerp van de eigen woning, maar ook de inpassing daarvan in het geheel. De getoonde voorbeelden zijn kenmerkend voor de jarendertigstijl en zijn bedoeld ter inspiratie met de vrijheid om daar eigen invulling aan te geven.



hoge, doorgaande kappen en horizontale witte belijning zorgen voor samenhang



uitkragende dakranden, verbijzondering kappen op specifieke punten



oog voor detaillering en individuele expressie



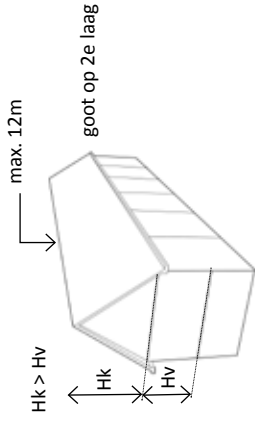
# KORRELGROOTTE EN VOLUME

Het plan bestaat uit grondgebonden woningen van maximaal twee lagen met een kap. Langs de beek is er een kleine korrelgrootte van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Hier bevinden zich uitsluitend vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. De ruime afstand tussen de woningen biedt fraaie doorzichten van en naar het omringende landschap. De zone rondom de boerderij heeft eveneens een kleine korrelgrootte, refererend aan de bestaande bebouwing langs het dorpslint. Ook hier zijn vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen voorzien. In het midden is een hogere dichtheid mogelijk met voornamelijk rijwoningen. De dakrichting kan per woning of koppel verschillen, zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat. De kap is hoger dan een verdieplingslaag met een maximale nokhoogte van 12 meter. De goot ligt over het algemeen op de tweede laag, met mogelijke uitzonderingen op aangeduide hoeken (zie 'Plasticiteit en geleiding').

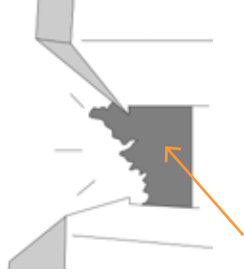
Langs de beek vragen wij aandacht voor een goede overgang met meer landelijke woningtypes zoals boerderijen of de woningen aan de dorpslinten. Een landelijke uitstraling kan ontstaan door bijvoorbeeld de kap laag te laten beginnen, bijvoorbeeld al op de eerste laag. Ook een lagere kap van een aanbouw of garage leidt tot een visuele schaalverkleining en passende aansluiting op het landschap.



basis: 2 lagen met kap



kleine korrel -> doorzicht



inspiratie: verschillende dakrichtingen



inspiratie: geleidelijke overgang naar het landschap



# PLASTICITEIT EN GELEDING

Woningen die zowel met hun voor- als zijkant aan het openbaar gebied grenzen, profiteren extra van het uitzicht en de lichtinval. De gevels van deze locaties hebben daarom een tweezijdige oriëntatie, met bijvoorbeeld ramen, deuren of erkers. Hoeken kunnen bovendien een aanleiding zijn voor het maken van een bijzonder accent. Het draaien van de kaprichting of het afschuiven daarvan is een optie evenals het beperkt toepassen van witte geveleden.

Ook rijwoningen kunnen meer expressie krijgen door toepassing van bijvoorbeeld erkers, markante dakkapellen, verspringing in de rooilijn, een gedraaide kap of inpandige balkons. Wij nodigen u daarnaast uit om inspiratie te putten uit de rijke entrees van de jarendertigstijl. Denk eens aan toepassing van een luifel, terugliggende entrees, mee-ontworpen bloembakken of zitelementen, kolommen, rollagen e.d.

hoekpunten met extra aandacht voor uitstraling en oriëntatie



inspiratie voor plasticiteit en geleding

hoekaccent



oriëntatie naar twee zijden

accent rijwoningen



accent in rij

plasticiteit in de gevel



terugliggende balkons

verbijzondering entree



verbijzondering entree



beëindiging rij



plasticiteit gevel



erkers



# KLEUR EN MATERIAAL

Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur. De kleur kan variëren van zandbruin tot donkerroodbruin, met bijgaand palet als handreiking. In beperkte mate zijn witte geveldelen mogelijk. De voegen zijn onopvallend van kleur en optioneel terugliggend om de kenmerkende dieptewerking van de jarendertiggevel te ondersteunen. Kozijnen, boeiborden e.d. zijn overwegend wit of gebroken wit en zorgen voor samenhang in de wijk. Overige jarendertigkleuren zoals groen of blauw zijn mogelijk, maar zijn ondergeschikt aan de witte boventoon.

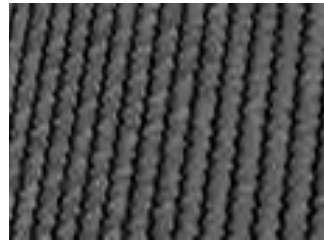
Daken zijn grijs en kunnen bestaan uit pannen, leien of riet. Indien zonnepanelen worden toegepast, houden deze minimaal 50cm afstand tot de dakranden. Bij voorkeur zijn de zonnepanelen in het ontwerp geïntegreerd en liggen ze á niveau met het overige dakvlak. Zonnepanelen worden in een rechthoekig vlak gelegd, zonder 'vertanding'.

Alle toe te passen materialen zijn hoogwaardig, goed gedetailleerd en kunnen mooi verouderen.

zonnepanelen in rechthoekig vlak leggen, niet vertanden



grijze daken



gevel: baksteen van zandbruin.....



naar roodbruin..... ... tot paarsbruin

witte accenten



roodbruine baksteen, dieptewerking, witte accenten, grijze daken



# VERKAVELING, ROOILIJNEN, BOUWGRENZEN

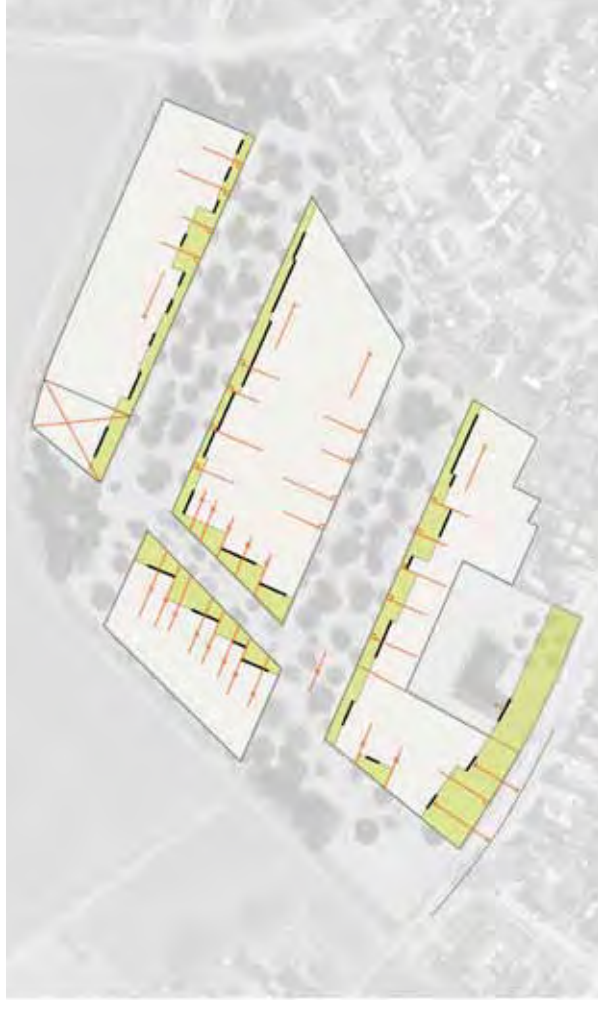
De verkaveling ligt nog niet vast. De koper kan, binnen bepaalde grenzen, zelf bepalen welke kavelbreedte hij wil afnemen. De richting van de verkaveling is per deelgebied als volgt.

Langs de beek:

- In het westelijk deel zijn de kavelgrenzen parallel aan de straten in de wiggen (dus niet loodrecht op de ontsluitingsstraat), zodat wisselend grote voortuinen ontstaan en de bebouwing nooit een wand vormt.
- In het noordelijk deel staan de kavelgrenzen haaks op de straat in de wig.

Middengebied:

- Aan de lange zijden staat de verkaveling haaks op de straat in de wig.
- Aan de korte zijde zijn de kavelgrenzen parallel aan de straten in de wiggen (dus niet loodrecht op de ontsluitingsstraat), zodat wisselend grote voortuinen ontstaan en de bebouwing nooit een wand vormt.
- De kavels langs de Deventerweg staan min of meer haaks op de Deventerweg, zoals de overige lintbebouwing.



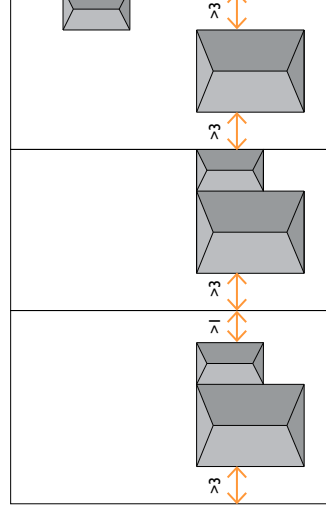
verspringende rooilijnen en indicatie aanduiding kavelrichting

- Bij vrijstaande woningen blijft aan weerszijden minimaal 1 meter onbebouwd aan de zijde van het aangebouwde bijgebouw en minimaal 3 meter aan de andere onbebouwde zone.
  - Indien er geen aangebouwd bijgebouw gerealiseerd wordt, dient het hoofdgebouw aan beide onbebouwde zijden minimaal 3 meter vrij van de erfgrens te staan.
  - Het is ook mogelijk de woningen met bijgebouwen aan één zijde op de erfgrens te situeren. In dat geval blijft aan de andere zijde minimaal 3 meter onbebouwd.
- Bij een tweekapper en bij de hoeken van rijwoningen blijft minimaal 1 meter tot de erfgrens onbebouwd.

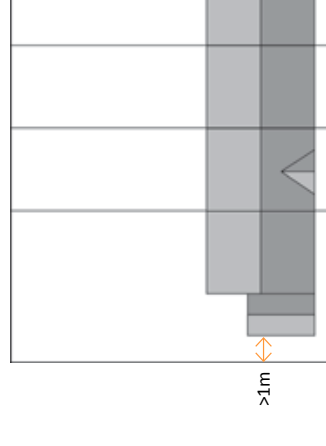
Voortuinen zijn minimaal 2,5 meter diep. De diepte van de kavels nodigt uit tot royelere voortuinen en wisselende rooilijnen.

De woningen aan de Deventerweg houden i.v.m. de geluidscontour, 30 meter afstand tot het hart van de weg.

vrijstaand



tweekapper of einde van een rij





## OP- EN AANBOUWEN, BIJGEBEBOUWEN

Op- en aanbouwen (erkers, dakkapellen, bergingen) en bijgebouwen vertonen een duidelijke verwantschap met de stijl, materiaal en detaillering van het hoofdvolume. Ze kunnen bovendien een rol spelen in de oriëntatie, geleiding en schaalverkleining van de buurt.

bijgebouw verwantschap met hoofdvolume



schaalverkleining door lage goot



dakkapel in zelfde stijl



geleding van het volume



dakopbouw



aanbouw en erker verwantschap met hoofdvolume



aanbouw in zelfde stijl



## PARKEREN

Op kavels voor vrijstaande woningen wordt ruimte gereserveerd voor twee opstelplaatsen voor auto's. Voor twee-onder-een-kapwoningen is dat minimaal een opstelplaats. Parkeerplaatsen achter elkaar tellen als een parkeerplaats. Een dichte garage telt niet mee tenzij voorzien van een oprit van minimaal zes meter lang. Een carport telt wel volledig mee als opstelplaats.

Overdekte parkeervoorzieningen maken bij voorkeur onderdeel uit van het totaalontwerp en vertonen verwantschap in architectuur met het hoofdvolume.

garage in zelfde stijl als hoofdvolume



belijning loopt door



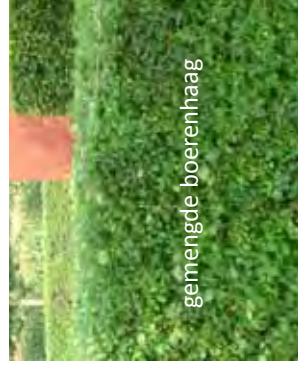
# OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ

Overgangen openbaar-privé zijn overwegend groen en bestaan uit gemengde boerenhagen (menging van veldsdoorn, meidoorn, hazelaar, hazelaar, cornus). De onderhoudshoogte is 80cm aan de voorzijde en 180cm aan de achter- of zijkant, indien deze hagen zich aan de openbare zijde bevinden. De hagen zijn minimaal twee rijen breed en worden in verspringend verband aangeplant. De hagen zijn bij de koop inbegrepen en dragen bij aan het groene en samenhangende karakter van de wijk.

De haag mag over maximaal 4 meter doorbroken worden voor een oprit en maximaal 1m voor een entreepad. Voor de hagen geldt een instandhoudingsplicht.

Voor de zone langs de beek gelden extra eisen vanwege de overgang naar het landschappelijk gebied. In deze zone wordt niet alleen de grens tussen openbaar en privé aan geplant, maar ook de eerste 6 meter van de hagen tussen de kavels, zodat coulissewerking ontstaat. De hagen zijn hier 120 cm hoog. Op deze manier is er voldoende uitzicht over het landschap vanuit de kavel en daarbij voldoende privacy ten opzichte van het lager gelegen landschap en de onderhoudszone langs de beek. Bewoners kunnen zelf kiezen of ze een of meerdere planten uit de haag uit laten schieten tot een heester, om daarmee hun privacy te vergroten.

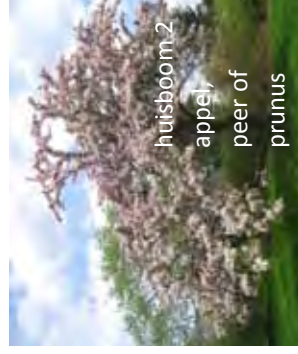
In de achterste zone worden per kavel twee bomen aangeplant. De ene boom is een veldsdoorn, hazelaar, meidoorn, sleedoorn of eik. De andere is een fruitboom: appel, peer of prunus. In de laatste 3 meter van de achtertuin mogen geen bijgebouwen geplaatst worden, zodat het aanzicht vanaf het buitengebied en de entree van het dorp door de bomen een groene aanblik biedt. Schuttingen zijn aan deze zijde niet gewenst.



gemengde boerenhaag



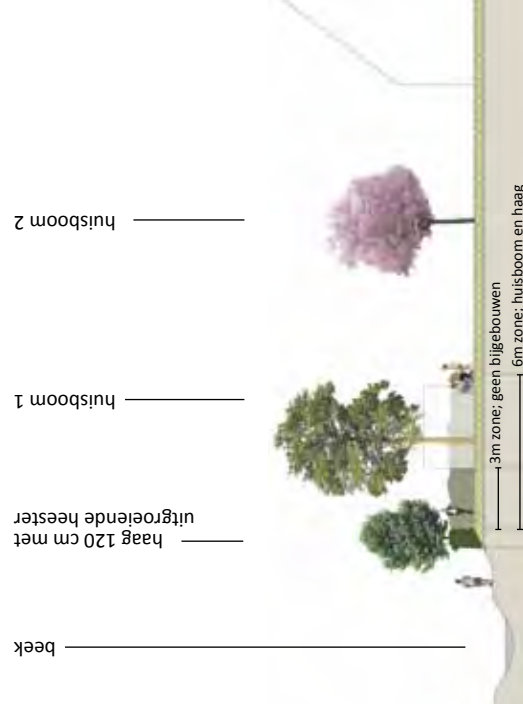
huisboom 1  
veldsdoorn,  
hazelaar,  
meidoorn  
sleedoorn of  
zomerelk



huisboom 2  
appel,  
peer of  
prunus



- haag voorzijde 80cm hoog
- haag zij- of achterkant 180cm hoog
- huisboom 1
- huisboom 2



beek

haag 120 cm met uitgroeiende heester

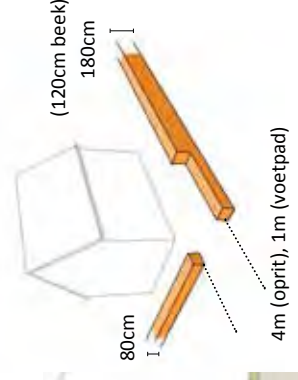
huisboom 1

huisboom 2

hagen



3m zone; geen bijgebouwen  
6m zone; huisboom en haag



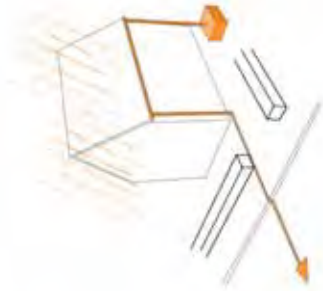
(120cm beek)  
180cm

4m (oprit), 1m (voetpad)

## HEMELWATERAFVOER

Het schone hemelwater van daken, wegen, opritten en terrassen wordt in het gebied in wadi's geborgen en vertraagd afgevoerd naar de beek. Regenwater dat op de voorzijde van het huis en de kavel valt, wordt op een nader te bepalen hoogte op de kavelgrens aangeboden. Vanaf daar wordt het naar de wadi getransporteerd.

Regenwater dat op de achterzijde van het huis valt of in de achtertuin wordt op eigen kavel geïnfiltreerd of gebruikt.



### hemelwaterafvoer

- voorzijde richting wadi
- achterzijde in infiltratiekoffer of regenton

verzamelgoot richting wadi



geïntegreerde hemelwaterafvoer



## OPENBARE RUIMTE

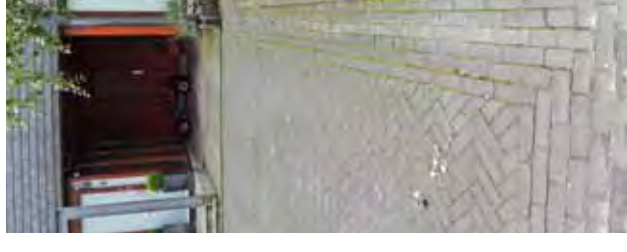
De openbare ruimte heeft een terughoudend, maar hoogwaardig en duurzaam karakter. Het groen, voornamelijk bestaande uit gebiedseigen beplanting, heeft de overhand.

Er is zo min mogelijk verkeerssymboliek aanwezig. De functie van de wegdelen moet spreken uit kleur, materiaal, verband en straatbanden. Water wordt zichtbaar afgevoerd naar de wadi's, waar het kan infiltreren en vertraagd afgevoerd wordt naar de beek. Naast een waterbergende functie, hebben de wadi's ook een recreatieve functie. Er is ruimte voor een avondwandeling en aanleidingen voor avontuurlijk spel. Te denken valt aan stapstronken, klimpalen en hangbruggetjes, die gebruik maken van de vorm en functie van de wadi. De spelelementen worden in samenspraak met de toekomstige bewoners uitgekozen.

groene middenbermen

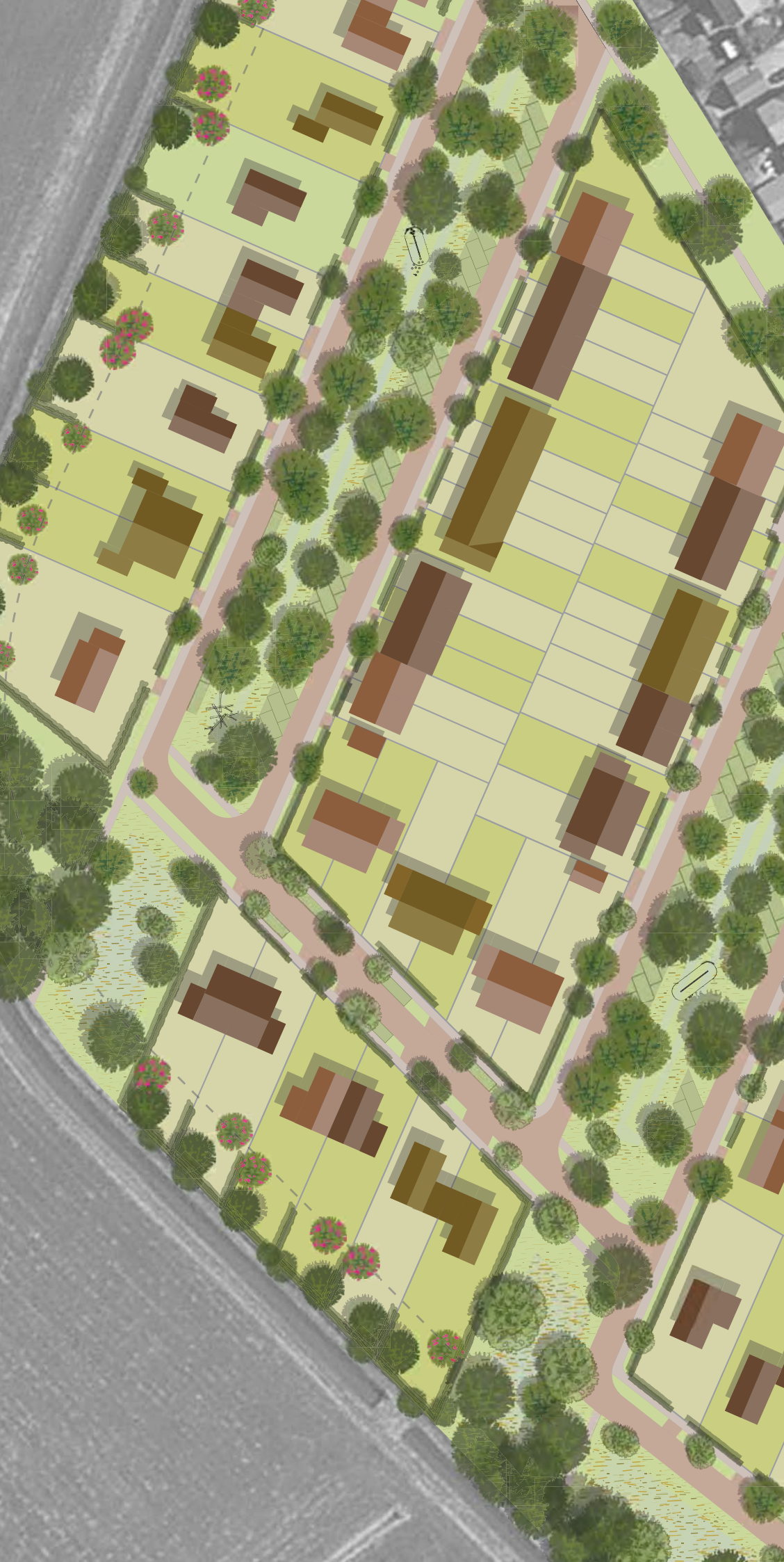


zichtbare hemelwaterafvoer



spelaanleidingen





Beeldregieplan Schoneveld Laren  
Buro Lubbers 09/ 2013

status  
opdrachtgever  
projectnummer  
team

definitief  
Bouwfonds ontwikkeling  
1280  
René Bosch  
Marian de Vries



**bouwfonds**  
ontwikkeling

**BURO LUBBERS**

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

## Bijlage 4

# Relevante stukken nut en noodzaak plan Schoneveld

# Marktpotentie Laren

*Gemeente Lochem, Overijssel*

drs. Sander Klaver

Afdeling Marktonderzoek  
Bouwfonds Ontwikkeling  
Hoevelaken  
december 2012

## Inhoudsopgave

Bevindingen en conclusies

1. Inleiding
2. Locatieanalyse
3. Demografische ontwikkeling, ontwikkeling woningvoorraad en beleid
4. Transacties en aanbod bestaande markt en nieuwbouwmarkt
5. Prognose nieuwbouw
6. Concurrentieanalyse
7. Doelgroepenanalyse

## Bevindingen en conclusies

### Bevindingen

#### Sterke punten (locatie)

- Schoneveld is rustiek gelegen aan de rand van het landelijk gebied.
- In het centrum van Laren heerst een gemoedelijke sfeer.

#### Zwakke punten (locatie)

- Laren is een kleine plaats met slechts 1.7000 inwoners in de kern en zo'n 2.300 inwoners in het aangrenzende buitengebied (totaal telt Laren 1.550 huishoudens).
- Vanwege het kleine aantal inwoners is het voorzieningenniveau van Laren beperkt.

#### Kansen (markt)

- Op de bestaande markt worden vooral vrijstaande woningen aangeboden; op enkele woningen na worden geen tweekappers, rijwoningen en appartementen aangeboden.
- Tot 2020 is er in de gemeente Lochem vraag naar tussen 50 en 100 nieuwe koopwoningen en koopappartementen. Verder is er vraag naar ca. 300 nieuwe huurappartementen.

#### Bedreigingen (markt)

- Tot 2020 neemt in de gemeente het aantal huishoudens nog licht toe, het aantal inwoners stagneert. De bevolking vergrijst sterk.
- Het eigenwoningbezit in Laren bedraagt momenteel al 83%.
- Kort geleden is Hegeman in verkoop gegaan met 5 starterswoningen (prijs onder 2 ton).
- De kans bestaat dat Kopermolen met 13 koopwoningen de markt op gaat. Qua kwaliteit doet deze locatie aan de Zutphenseweg weinig onder voor de locatie Schoneveld.
- Alle middelgrote en grote kernen in de gemeente Lochem beschikken over plancapaciteit voor de bouw van nieuwe woningen.
- In de bestaande voorraad is een relatief groot aanbod woonboerderijen en vrijstaande woningen.

### Conclusies

- Het marktgebied voor Schoneveld is klein; het beperkt zich tot het dorp Laren. Vanuit andere plaatsen in de gemeente en vanuit andere gemeenten zal er incidenteel vraag zijn naar een nieuwbouwwoning in Laren.
- De marktvaart vanuit Laren van zowel doorstromers als starters is dusdanig klein dat een succesvolle ontwikkeling van de locatie binnen enkele jaren niet mogelijk is. Slechts 400 Larense huishoudens behoren tot één van de MOSAIC Bouwfonds subgroepen met een bovengemiddelde kans bij de volgende verhuizing te kiezen voor een nieuwbouwoopwoning.



## 1. Inleiding

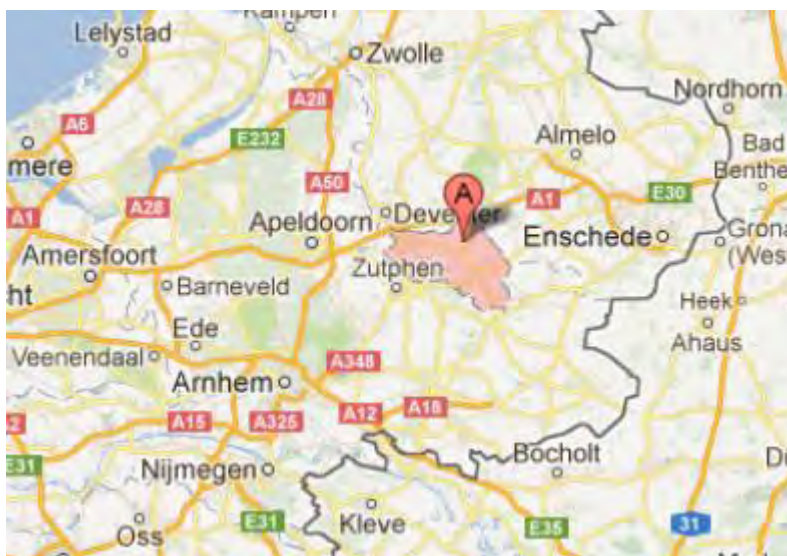
- In het kader van een RAV-aanvraag heeft de regio Noord-Oost de afdeling Marktonderzoek gevraagd onderzoek te verrichten naar de marktkansen van het project Schoneveld in de plaats Laren Gld. (gemeente Lochem).
- Het terrein is in gebruik als akkerland; er is een boerderij gevestigd welke wordt gesloopt.
- In het project worden 75 woningen ontwikkeld; Bouwfonds is de enige ontwikkelende partij.
- Het project is in 2 fasen geknipt.
- In het huidige plan zijn starterswoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen opgenomen.
- Dit marktonderzoek bestaat uit een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag- en de aanbodzijde van de woningmarkt in Laren danwel de gemeente Lochem.
- Voor dit marktonderzoek is gebruik gemaakt van deskresearch.

## 2. Locatieanalyse

### Ligging

- De gemeente Lochem (provincie Gelderland) ligt ten oosten van de rivier de IJssel en grenst in het noorden aan de provincie Overijssel.
- In het hoofddorp Lochem wonen bijna 14.000 mensen, in de kern Laren zo'n 1.700 en in het buitengebied van Laren wonen ca. 2.300 mensen.
- Het dorp Laren ligt op ca. 5 kilometer afstand van Lochem.
- Het plan Schoneveld grenst aan de noordwestzijde aan de bebouwde kom van Laren (figuur 2).

**Figuur 1: De ligging van de gemeente Lochem**



### Bereikbaarheid

- De locatie zal aan de noordzijde via de Sportparkweg en aan de zuidzijde via de Deventerweg worden ontsloten. De hoofdontsluiting bevindt zich aan de zuidzijde van het plan.
- Via de nabijgelegen N 332 zijn de plaats Lochem en snelweg A1 binnen 5 minuten te bereiken. Deventer en Zutphen liggen op een afstand van 15 tot 20 kilometer.
- Er kan van uit worden gegaan dat de gemeentelijke parkeernorm wordt gehanteerd en dat er voldoende parkeerruimte in het plan voor bewoners en bezoekers zal zijn.

### Voorzieningen

- Ondanks het feit dat het dorp Laren klein is, beschikt het over enkele basisvoorzieningen: onder andere een bakker, een slager, een supermarkt, een postkantoor, een bank, een winkel voor huishoudelijke artikelen, diverse restaurants en een sportpark (o.a. met openluchtzwembad). Ook is in het dorp een basisschool gevestigd. Voor middelbaar onderwijs zijn leerlingen op het nabijgelegen Lochem aangewezen; ook beschikt Lochem over meer winkelveorzieningen.

## Beeldvorming

- De beeldvorming van de locatie is goed, het is aantrekkelijk gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Laren met uitzicht op het Gelderse weidelandschap. In het centrum van Laren heerst een gemoedelijke sfeer.

**Figuur 2: De ligging van het plangebied Schoneveld**



### 3. Demografische ontwikkeling, ontwikkeling woningvoorraad en beleid

#### 3.1 Bevolkings- en huishoudenontwikkeling

- De huishouden- en bevolkingsontwikkeling in de gemeente is zeer gematigd. Sinds 2000 nam het aantal huishoudens met gemiddeld slechts ca. 85 per jaar toe van 12.983 in 2000 naar 13.987 in 2011. Het aantal inwoners nam toe van 32.397 in 2000 naar 33.263 in 2012.
- Volgens de prognoses stagneert het inwoneraantal. In 2020 bedraagt het aantal inwoners ruim 33.300.
- Het aantal huishoudens neemt tot 2020 licht toe naar ruim 14.420 huishoudens.
- Er worden ontgroening en vergrijzing verwacht (tabel 2).

**Tabel 1: Huishoudenontwikkeling, 2010-2020**

	2010	2015 (p)	2020 (p)	2010-2020
alleenstaand	3.759	3.762	3.907	+148
1-oudergezin	591	650	658	+67
samenwonend zonder kinderen	5.272	5.439	5.495	+223
samenwonen met kinderen	4.187	4.301	4.364	+177
<b>Totaal</b>	<b>13.809</b>	<b>14.152</b>	<b>14.424</b>	<b>+615</b>

Bron: ABF Research (trendprognose).

**Tabel 2: Demografische ontwikkeling leeftijdscategorieën bevolking, 2000-2020**

	2010	2015 (p)	2020 (p)	2010-2020
Bevolking lft. -14 jaar	5.598	5.261	4.713	-885
Bevolking lft. 15-29 jaar	4.365	4.441	4.624	+259
Bevolking lft. 30-44 jaar	5.748	4.814	4.317	-1.431
Bevolking lft. 45-64 jaar	10.273	10.494	10.296	+23
Bevolking lft. 65-74 jaar	3.997	4.596	4.957	+960
Bevolking lft. 75+ jaar	3.414	3.808	4.454	+1.040
<b>Totaal</b>	<b>33.395</b>	<b>33.414</b>	<b>33.361</b>	<b>-34</b>

Bron: ABF Research (primosprognose).

#### 3.2 Verhuisbewegingen en migratie

- Verhuisbewegingen vanuit Laren en naar Laren vinden in de periode vanaf 1998 alleen plaats met kernen binnen de gemeente Lochem. Met andere gebieden zijn de verhuisstromen verwaarloosbaar klein.
- De grootste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de kern Laren en van Lochem naar Laren en vice versa (tabel 3).
- Verhuisbewegingen die in de tabel zijn weergegeven, vinden plaats naar zowel koopwoningen als huurwoningen en naar zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

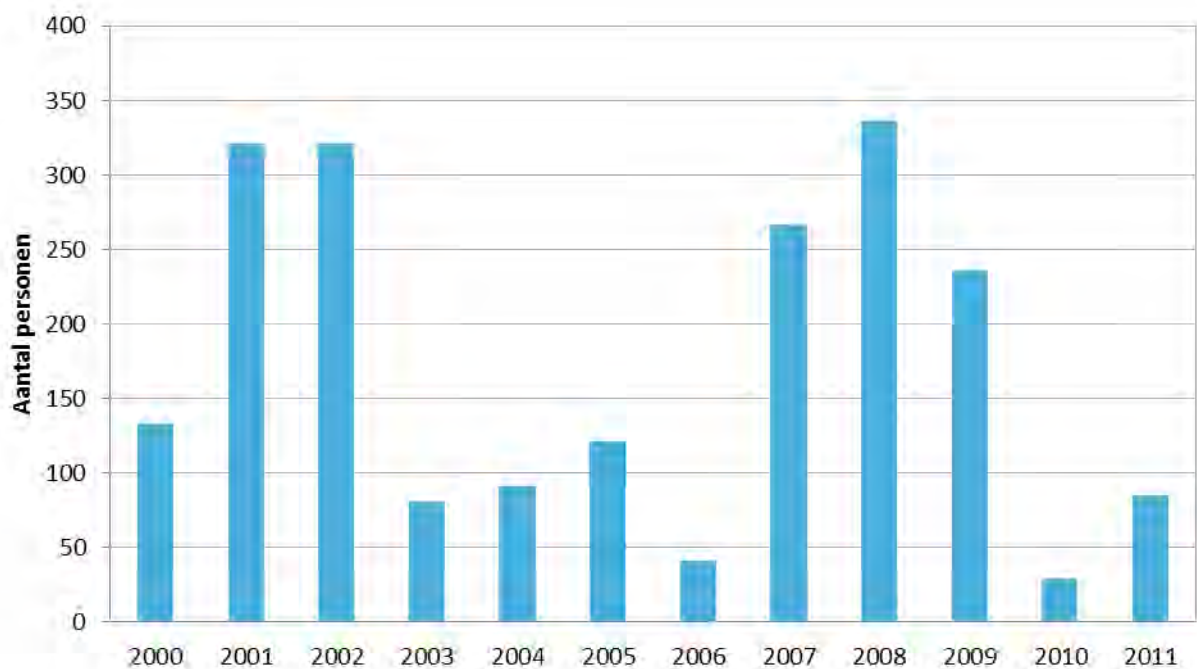
**Tabel 3: Verhuizingen vanuit de verschillende postcodegebieden van de kernen in de gemeente Lochem naar Laren, 1998-2009**

	Eefde	Gorsse	Epse	Joppe	Kring van Dorth	Harfsen	Almen	Lochem	Zuideren k/Lochem-W	Barchem	Laren	Totaal
1998	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	80	110
1999	0	0	0	0	0	0	0	30	10	0	60	110
2000	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	60	100
2001	0	0	0	0	0	0	0	30	10	0	70	120
2002	0	0	0	0	0	0	0	30	10	0	80	120
2003	0	0	0	0	0	0	0	30	10	10	70	120
2004	0	0	0	0	0	0	0	30	10	0	80	110
2005	0	0	0	0	0	0	0	20	10	0	120	160
2006	0	0	0	0	0	0	0	40	10	0	100	150
2007	0	0	0	0	0	10	0	30	10	0	100	160
2008	0	0	0	0	0	0	10	20	20	0	200	250
2009	0	0	0	0	0	0	0	20	10	0	180	210

Bron: CBS en ABF Research.

- De gemeente Lochem had in de afgelopen jaren een positief migratiesaldo met andere gebieden.

**Grafiek 1: Migratiesaldo (binnenlands en buitenlands), 2000-2010**

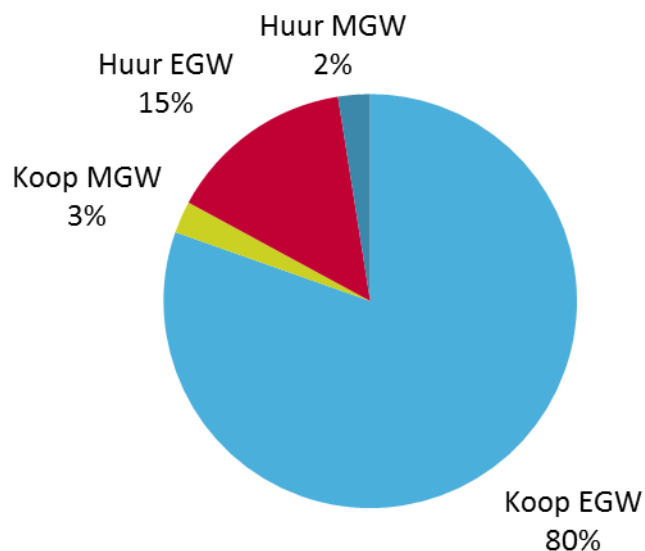


Bron: CBS.

### 3.3 (Ontwikkeling) woningvoorraad

- Het eigenwoningbezit in Laren is met 83% fors hoger dan het landelijke gemiddelde van ruim 59%.
- In Laren en het buitengebied bevinden zich zo'n 1.550 woningen. De onderstaande figuur geeft een onderverdeling van de Larense woningvoorraad.
- Vanaf 2005 zijn in de afgelopen jaren bijna 200 woningen en appartementen in het dorp gebouwd; voor een groot deel vond de nieuwbouw plaats in de wijk Laren 3/Westermark.
- Laren 3/Westermark bevindt zich aan de zuidwestzijde van Laren. Er zijn 93 huur- en koopwoningen gebouwd, een deel via particulier opdrachtgeverschap. Er zijn ook starterswoningen gebouwd.
- Het aantal particuliere opdrachtgevers verschilde sterk in de afgelopen jaren (tabel 5).

**Grafiek 2: Woningvoorraad naar type en eigendomsvorm, postcodegebied Laren 2011**



Bron: CBS.

**Tabel 4: Gereedgekomen woningen naar woningtype, 2000-2011 gemeente Lochem**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Koop EGW</b>	16	86	103	47	56	91	62	82	197	86	78	25
<b>Koop MGW</b>	-	-	6	-	-	44	6	20	53	28	3	-
<b>Huur EGW</b>	12	15	8	-	23	20	10	21	28	20	1	6
<b>Huur MGW</b>	10	-	10	-	-	45	20	20	66	12	26	-

Bron: CBS.

**Tabel 5: Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever, 2000-2011 gemeente Lochem**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>overheid en woningcorp.</b>	26	39	39	9	52	58	8	49	147	26	27	7
<b>bouwers voor de markt</b>	6	37	71	29	14	114	53	73	107	90	46	5
<b>particuliere opdr.gevers</b>	6	25	17	9	13	28	37	21	90	30	35	19
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>101</b>	<b>127</b>	<b>47</b>	<b>79</b>	<b>200</b>	<b>98</b>	<b>143</b>	<b>344</b>	<b>146</b>	<b>108</b>	<b>31</b>

Bron: CBS.

### 3.3 Beleid gemeente Lochem

- De structuurvisie wonen en werken 2007-2015 geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor wonen in de gemeente Lochem weer.
- De visie dateert al uit 2007 (voor de kredietcrisis dus).
- In en zo mogelijk aan de kern Lochem vindt de grootste nieuwbouwopgave plaats.
- De dorpen kunnen groeien waarbij de groei voor het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Naast de kern Lochem kunnen de grootste kernen in de oude gemeente Gorssel, te weten Eefde en Gorssel, een grotere bouwopgave herbergen.
- De onderstaande tabel toont de plancapaciteit per dorp. Er komt naar voren dat alle middelgrote en grote kernen in de gemeente plancapaciteit hebben.

**Tabel 6: Plancapaciteit per 1/1/2007, gemeente Lochem**

Kern	Aantal inbreidingslocaties	Aantal woningen	Aantal uitbreidingslocaties	Aantal woningen
Almen	3	28	1	30
Barchem	3	23	1	25
Epse	0	0	3	74
Exel	0	0	1	12
Eefde	8	187	1	120
Gorssel	3	81	2	220
Harfsen	3	42	2	30
Laren	3	24	2	176
Lochem	20	740	1 of 2	220
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>1125</b>	<b>14 of 15</b>	<b>907</b>

Bron: gemeente Lochem.

## 4. Transacties en aanbod bestaande markt en nieuwbouwwaarkt

### 4.1 Transacties en aanbod bestaande markt

- In Laren worden jaarlijks grofweg 20 tot 30 bestaande woningen verkocht, vooral tweekappers en vrijstaande woningen.
- Tabel 7 en tabel 8 geven voor Laren per woningtype inzicht in het aantal verkochte woningen en de gemiddelde verkoopsom.
- In de eerste drie kwartalen van 2012 zijn 12 bestaande woningen verkocht.

**Tabel 7: Aantal verkochte woningen per woningtype, Laren 2000-2011**

	Totaal	Appartementen	Tussenwoningen	Hoekwoningen	2 <sup>^</sup> 1-kapwoningen	Vrijstaande woningen	Woningtype onbekend
2000	16	0	2	1	1	11	1
2001	18	0	1	0	3	13	1
2002	22	0	1	1	7	13	0
2003	27	2	1	1	6	16	1
2004	32	3	5	1	5	15	3
2005	35	3	4	1	2	12	13
2006	28	2	13	0	1	8	4
2007	32	3	1	3	8	16	1
2008	30	1	3	0	13	12	1
2009	20	1	1	2	8	6	2
2010	13	0	0	0	2	10	1
2011	30	1	2	3	5	17	2

Bron: Kadaster.

**Tabel 8: Gemiddelde koopsom verkochte woningen per woningtype, Laren 2000-2011**

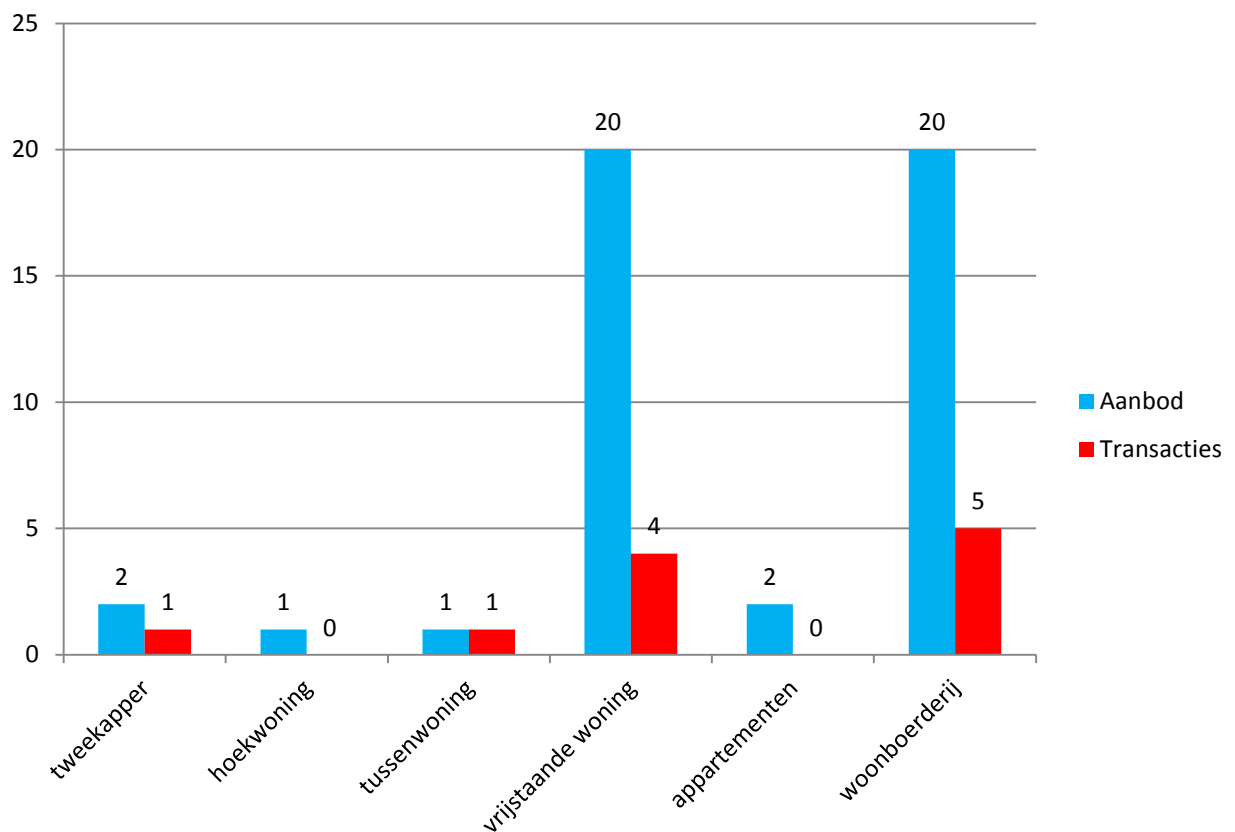
	Totaal	Appartementen	Tussenwoningen	Hoekwoningen	2 <sup>^</sup> 1-kapwoningen	Vrijstaande woningen	Woningtype onbekend
2000	€240.390	-	€139.538	€140.218	€187.184	€267.503	€297.226
2001	€353.490	-	€140.672	-	€172.474	€419.277	€254.117
2002	€315.119	-	€118.000	€191.500	€186.781	€408.897	-
2003	€293.505	€180.750	€173.000	€178.000	€238.167	€336.447	€400.000
2004	€268.229	€234.034	€166.200	€140.000	€221.600	€365.201	€108.067
2005	€239.816	€96.842	€306.500	€207.500	€238.250	€389.075	€117.240
2006	€321.906	€281.250	€282.981	-	€230.000	€512.688	€110.155
2007	€303.707	€114.113	€197.500	€271.667	€259.438	€371.612	€342.500
2008	€321.321	€153.000	€201.667	-	€258.654	€451.177	€105.000
2009	€306.153	€215.000	€219.500	€247.500	€248.438	€435.750	€295.780
2010	€418.462	-	-	-	€361.250	€431.750	€400.000
2011	€338.237	€167.500	€192.500	€250.167	€267.500	€383.476	€493.750

Bron: Kadaster.



- Medio december worden op de website Funda in Laren en het buitengebied 53 bestaande woningen aangeboden; in de afgelopen 12 maanden zijn volgens de website Funda 13 bestaande woningen verkocht.
- In de bestaande voorraad is op enkele woningen na geen aanbod van tweekappers, rijwoningen en appartementen. Larense huishoudens die interesse in deze woningtypen hebben, zijn aangewezen op het aanbod in Lochem.
- Er is wel een relatief groot aanbod woonboerderijen en vrijstaande woningen. Bewoners van deze woningen bevinden zich op de spreekwoordelijke 'top' van hun wooncarrière.
- Grafiek 3 toont voor de bestaande bouw het aanbod en het aantal transacties in de afgelopen maanden.

**Grafiek 3: Aanbod (medio december 2012) en transacties bestaande markt (periode: medio december 2011 - medio december 2012), per woningtype**

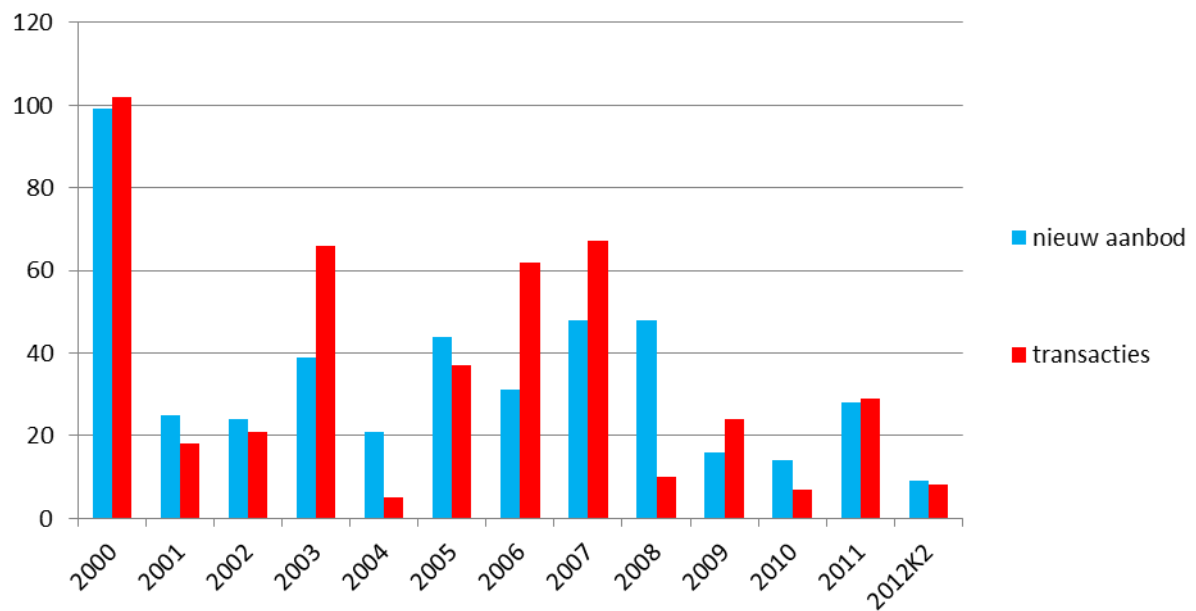


Bron: Funda.

#### 4.2 Transacties en aanbod nieuwbouwmarkt

- Ten opzichte van de periode 2005-2007 bevindt in de jaren vanaf 2008 het aantal transacties zich op een laag niveau. Het nieuwe aanbod is vanaf 2009 lager (grafiek 4).
- In 2009 en 2011 was er een lichte opleving in het aantal transacties.
- In de afgelopen jaren zijn er vooral veel nieuwe eengezinswoningen verkocht. In de jaren 2004, 2006, 2007 en 2009 is een relatief groot aantal nieuwe koopappartementen verkocht.

**Grafiek 4: Ontwikkeling nieuw aanbod, nieuwbouwtransacties marktpartijen, gemeente Lochem 2000-2012K2**



Bron: Monitor Nieuwe Woningen.

**Tabel 9: Nieuwbouwtransacties naar woningtype, gemeente Lochem 2004-2012K2**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012K2
Eengezinskoopwoningen	11	44	21	30	43	5	11	25	9
Meergezinskoopwoningen	10	0	10	18	5	11	3	3	0

Bron: Monitor Nieuwe Woningen.

- Tabel 10 toont het nieuwbouwaanbod op Funda en op Niki medio december in de plaats Lochem.

**Tabel 10: Nieuwbouwaanbod naar woningtype, medio december plaats Lochem**

	Aantal	Prijsklasse
Appartement	5	€ 215.000 - € 325.000
Startersappartement	8	ca. € 120.000 - € 130.000
Tweekapper	2	€ 220.000 - € 250.000
Vrijstaande woning	12	€ 350.000 - € 665.000

Bron: NIKI en Funda.

- In Laren worden op het kleinschalige bedrijventerrein 'Molenveld' 2 nieuw te bouwen multifunctionele bedrijfshallen met bedrijfswoningen aangeboden.
- Verder worden in Laren in het project Rengershof aan de Rengersweg 3 rijwoningen aangeboden (projectomvang: 5 woningen). Er zijn inmiddels 2 rijwoningen verkocht. Kenmerken van de 3 woningen die worden aangeboden zijn:
  - (Rijwoning) Kavel: 110 m<sup>2</sup> / Woonopp.: 120 m<sup>2</sup> / VON: 187.750,--
  - (Rijwoning) Kavel: 100 m<sup>2</sup> / Woonopp.: 120 m<sup>2</sup> / VON: 184.750,--
  - (Hoekwoning) Kavel: 125 m<sup>2</sup> / Woonopp.: 120 m<sup>2</sup> / VON: 196.750,--

#### 4.3 Herkomst nieuwbouwkopers en belangstellenden

- In de periode vanaf 1997 zijn 623 projectmatige ontwikkelde koopwoningen verkocht in de gemeente Lochem. Van bijna 600 kopers is de herkomstgemeente bekend.
- Net als voor veel andere plaatsen geldt dat sprake is van een lokale woningmarkt. De meeste nieuwbouwkopers (72%) woonden al in de gemeente Lochem (n=427).
- Verder kwam 5% van de nieuwbouwkopers uit Zutphen (n=29) en 3% uit Deventer (n=18).
- In de betreffende periode zijn slechts 20 projectmatig ontwikkelde nieuwe koopwoningen aan inwoners uit Laren verkocht.
- In de afgelopen maanden hebben zich voor Schoneveld 99 belangstellenden aangemeld; van deze mensen was 70% afkomstig uit Laren (tabel 10).

**Tabel 11: Herkomst belangstellenden Schoneveld, situatie medio december 2012**

HUIDIGE WOONPLAATS	AANTAL
AMSTERDAM	1
BATHMEN	2
BORCULO	2
DEVENTER	2
EEFDE*	1
GORSEL*	1
HARFSEN*	7
HOLTEN	2
LAREN*	68
LOCHEM*	7
MARKELO	1
RUURLO	1
VORDEN	2
ZUTPHEN	1
ONBEKEND	1

\* Ligging in de gemeente Lochem.

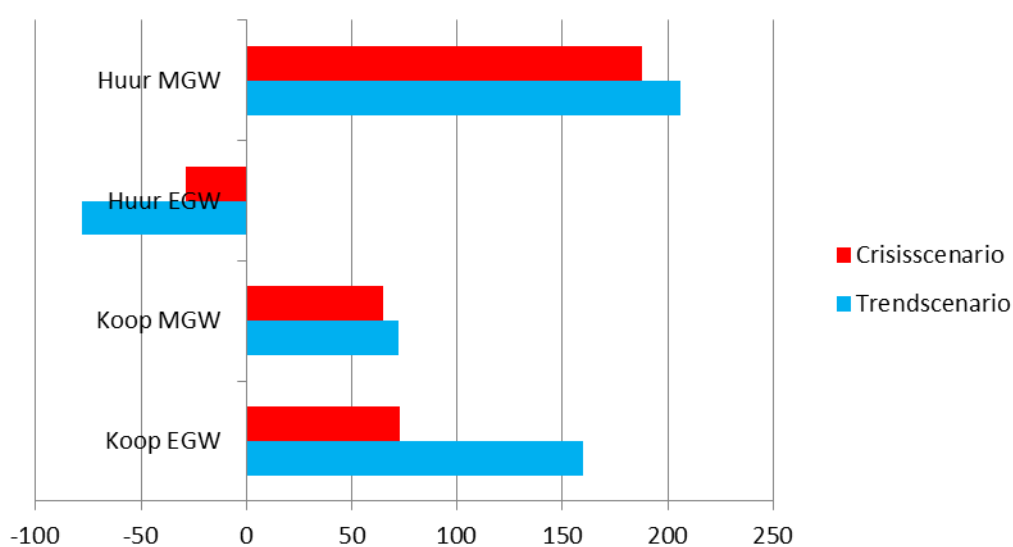
Bron: Bouwfonds Salesforce.

## 5. Prognose nieuwbouw

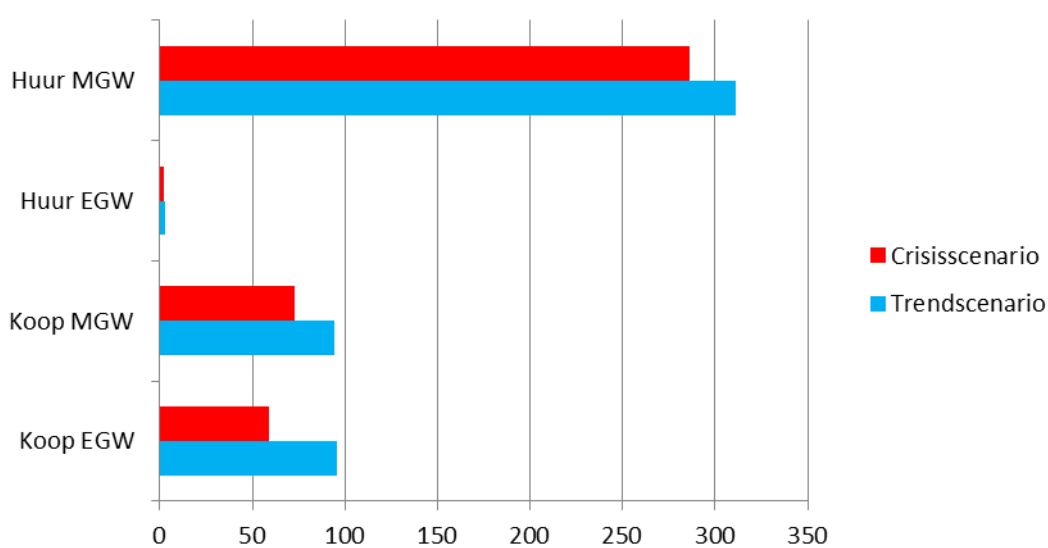
### 5.1 Ontwikkeling woningbehoefte en nieuwbouwproductie Socrates 2013-2020

- Voor deze paragraaf benadrukken wij dat de beleidswijzigingen van het nieuwe kabinet Rutte II en de verslechterde economische vooruitzichten nog niet in deze scenario's zijn verwerkt.
- In de komende jaren is vooral behoefte aan huurappartementen en in mindere mate aan eengezinskoopwoningen en koopappartementen (grafiek 5).
- In het middenscenario, het Trendscenario, is de behoefteontwikkeling iets positiever.

**Grafiek 5: Ontwikkeling woningbehoefte naar woningtype 2013-2020, gemeente Lochem**



**Grafiek 6: Nieuwbouwproductie 2013-2020, gemeente Lochem**



Bron: SOCRATES Prognose - ABF Research.

- Grafiek 6 toont de door het model gegenereerde nieuwbouwproductie.
- Het model verwacht dat er vooral huurappartementen zullen worden gebouwd.
- Het model verwacht dat er tussen 50 en 100 nieuwe koopwoningen en koopappartementen zullen worden gebouwd.

## 5.2 Nieuwbouwprognose Mosaic Bouwfonds

- Met behulp van de achterliggende data van het Mosaic Bouwfonds bestand kan voor 2013 een inschatting worden gemaakt van de vraag naar nieuwe koopwoningen in de gemeente Lochem en de kern Laren (zie de onderstaande tabel). Het is niet mogelijk een soortgelijke berekening voor de huursector te maken.
- Uit deze bron komt naar voren dat in de gemeente Lochem in 2013 een nieuwbouwvraag bestaat naar ca. 35 nieuwe eengezinskoopwoningen en ca. 10 nieuwe koopappartementen.
- In Laren bestaat in 2013 vraag naar zo'n 10 nieuwe eengezinskoopwoningen en enkele nieuwe koopappartementen.

**Tabel 12: Verwachte nieuwbouwvraag, 2013**

	Woningtype	Verwachte nieuwbouwvraag
<b>Gemeente Lochem</b>	Koop EGW	Ca. 35
	Koop MGW	Ca. 10
<b>Kern Laren</b>	Koop EGW	Ca. 10
	Koop MGW	3

*Bron: Mosaic Bouwfonds.*

## 5.3 Uitkomsten enquête

- In de zomer van 2011 is onder alle ca. 1.500 Larense huishoudens een enquête uitgezet waarin gevraagd is naar de woonwensen in de komende jaren en de interesse in een nieuwe woning in Schoneveld. Er is toen naar voren gekomen dat 115 huishoudens binnen 5 jaar verhuisgeneigd waren naar een nieuwe koopwoning en dat 25 huishoudens verhuisgeneigd waren naar een nieuwe huurwoning.

## 5.4 Resumé

- Tabel 13 toont voor de komende jaren op basis van de verschillende bronnen de omvang van de markt voor woningen in de gemeente Lochem.
- De gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen en van het CBS zijn realisatiecijfers. De data van Mosaic Bouwfonds en Socrates zijn prognoses.
- Voor eengezinskoopwoningen verschillen de uitkomsten van Socrates en Mosaic Bouwfonds sterk.

- Voor de verwachte nieuwbouwproductie van eengezinskoopwoningen in de gemeente betekent de uitkomsten van Socrates en Mosaic Bouwfond een daling ten opzichte van de historische productie die gemiddeld 77 eengezinskoopwoningen per jaar bedroeg.
- De prognose voor de koopappartementen ligt in de lijn van de historische opleveringen.

**Tabel 13: Markt voor koopwoningen (incl. prognoses)**

		Transacties	Opleveringen	Prognose	
		MNW 2008-2012 K2, gemiddeld p.j.	CBS 2000-2011, gemiddeld p.j.	Mosaic Bouwfonds 2013	Socrates crisisscenario 2013-2020 gemiddeld p.j.
<b>Gemeente Lochem</b>	Huur EGW	-	14	-	0
	Huur MGW	-	17	-	Ca. 35
	Koop EGW	21	77	Ca. 35	Ca. 5-10
	Koop MGW	5	13	Ca. 10	Ca. 10

Bron: MNW, CBS, Mosaic Bouwfonds en ABF Research.

## 6. Concurrentieanalyse

### Concurrentieanalyse

- Kopermolen Projecten herontwikkelt een locatie aan de Zutphenseweg (locatie oude Mavo). Het plan is hier 4 dure vrijstaande woningen, 4 dure tweekappers, 2 middeldure rijwoningen en 3 goedkope rijwoningen te ontwikkelen. Dit plan grenst net als Schoneveld aan het landelijke gebied. De planstatus is onbekend maar het plan is minimaal 3 jaar geleden al aangekondigd; sindsdien lijkt er weinig vordering te zijn gemaakt in de ontwikkeling van het plan.
- Verder is Hegeman Bouwontwikkeling in verkoop met 5 starterswoningen op het perceel naast de Welkoop aan de Rengersweg. Er zijn reeds 2 woningen verkocht.
- In tabel 14 zijn de nieuwbouwlocaties Schoneveld en aan de Zutphenseweg beoordeeld. De locaties ontlopen elkaar maar weinig qua beoordeling.
- In Lochem zijn de volgende projecten aangetroffen die op markt komen:
  - 16 woningen cpo (rijwoningen en 2<sup>1</sup> o.a. voor starters);
  - 17 woningen nabij Kasteel De Cloese ;
  - 40 tot 70 woningen locatie Polsvoort;
  - 250 woningen op een locatie aan de oostzijde van Lochem (geen verdere planinformatie bekend);
  - Meerdere binnenstedelijke plannen (programma niet bekend).

**Tabel 14: Locatiebeoordeling nieuwbouwkoopplannen**

	Locatie Schoneveld	Locatie Zutphenseweg
<b>Mobiliteit</b>		
Parkeren	4	4
Bereikbaarheid auto	2	2
Bereikbaarheid OV	2	2
Afstand tot snelweg	2	2
<b>Voorzieningen</b>		
Scholen/kinderopvang	4	3
Dagelijks: supermarkt	4	3
Niet-dagelijks: kleding etc.	1	1
Zorg: huisarts, apotheek e.d.	2	2
<b>Leefomgeving</b>		
Milieu: stank, lawaai, etc.	3	3
Kwaliteit bestaande bebouwing	3	3
Groen, water, park etc.	4	4
<b>Eindoordeel</b>	<b>31</b>	<b>29</b>

\* 1 = zeer slechte score op het aangegeven aspect, 5 = zeer goede score op het aangegeven aspect.

**Figuur 3: (Geplande) nieuwbouwlocaties, Laren**





## 7. Doelgroepenanalyse

- In tabel 15 zijn de MOSAIC Bouwfonds huishoudentypen met een bovengemiddelde verhuiscens naar een nieuwbouwoopwoning grijs gearceerd; slechts 400 huishoudens behoren tot één van deze groepen.

**Tabel 15: Aantal huishoudens per subgroep postcodegebied Laren**

Woonstijl	Aantal	Bovengemiddelde verhuiscens naar
A01 - Alleenstaande Appartement Huurders	0	Soc. huur
A02 - Stadsse Corporatiehuurders	0	Soc. huur; klein deel bestaande koop
A03 - Binnenstedelijke Doorstromers	0	Koop
A04 - Particuliere Huursingles	1	Bestaande huur
B05 - Ambitieuze Vinexbewoners	3	Nieuwbouw koop (2 <sup>^</sup> 1 + rij)
B06 - Moderne Welvarende Senioren	14	Nieuwbouw appartement koop + huur
C07 - Genietende Empty Nesters	2	Nieuwbouw appartement koop + huur
C08 - Grootwonende Veelverdieners	90	Koop (vrijstaand)
C09 - Nieuwbouwhurende Voorzieningszoekers	26	Nieuwbouw huur (app. + hoekw.)
D10 - Sociale Rijtjeshuurders	105	Soc. huur (rij + app.)
D11 - Kinderdagverblijf Gezinnen	44	Koop nieuwb. + best. (tussenw. + 2 <sup>^</sup> 1)
D12 - Suburbane Basisschoolgezinnen	45	Nieuwb. (tussenw. + 2 <sup>^</sup> 1)
D13 - Gesettelde Gezinnen	43	Nieuwbouw koop (2 <sup>^</sup> 1)
D14 - Heroriënterende Gezinnen	20	Nieuwbouw koop (app. + rij + patio)
D15 - Honkvaste Pensioenstellen	125	Koop + huur (app. + penthouse + patio)
E16 - Dorpse Stellen	135	Koop bestaand (rij)
E17 - Geslaagde Provincialen	148	Nieuwbouw koop (vrijstaand + kavel)
E18 - Gepensioneerde Dorpshuurders	56	Soc. huur (app.)
F19 - Landelijke Ruimtezoekers	712	Koop bestaand (vrijstaand)
<b>Totaal</b>	<b>1.569</b>	

Bron: Mosaic Bouwfonds.

- De huishoudens in het kwadrant rechtsboven in figuur 4 zijn meer geneigd naar een nieuwbouwoopwoning te verhuizen dan een gemiddeld huishouden.

**Figuur 4: Voorkeur voor kopen/huren en bestaande bouw/nieuwbouw**



Bron: MOSAIC Bouwfonds.

- In Laren en het buitengebied hebben slechts enkele tientallen huishoudens hun woning te koop staan. Het betreft vooral landelijke ruimtezoekers die eigenlijk al op de top van hun wooncarrière zitten (tabel 16).
- Het achtergronddocument voor 'MOSAIC Bouwfonds' geeft meer inzicht in de verschillende doelgroepen.

**Tabel 16: Woonstijlen met een te koopstaande woning in het postcodegebied Laren**

Woonstijlen	Aantal
A01 - Alleenstaande Appartement huurders	0
A02 - Stadse Corporatiehuurders	0
A03 - Binnenstedelijke doorstromers	0
A04 - Particuliere huursingles	0
B05 - Ambitieuze Vinexbewoners	0
B06 - Moderne Welvarende senioren	1
C07 - Genietende Emptynesters	0
C08 - Grootwonende Veelverdieners	9
C09 - Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers	0
D10 - Sociale Rijtjeshuurders	0
D11 - Kinderdagverblijf gezinnen	1
D12 - Suburbane Basisschoolgezinnen	1
D13 - Gesettelde gezinnen	1
D14 - Heroriënterende Gezinnen	1
D15 - Honkvaste pensioenstellen	2
E16 - Dorpse Stellen	3
E17 - Geslaagde Provincialen	5
E18 - Gepensioneerde Dorpshuurders	0
F19 - Landelijke ruimtezoekers	22
<b>Totaal</b>	<b>46</b>

Bron: Funda en Mosaic Bouwfonds.

## **Aan de Raad van de gemeente Lochem**

Informatie bij:	Bas van Gageldonk/ Gert-Jan Nolsen	Kenmerk:	<b>2008-009997</b>
Portefeuillehouder:	A.J. Kottelenberg/ B.J. Bussink	Vergadering:	<b>1 december 2008</b>
Onderwerp:	<b>startnotitie Laren IV</b>		

---

### **Voorstel**

1. De startnotitie Laren IV vaststellen.
  2. Een voorbereidingskrediet van € 32.160,- beschikbaar stellen voor het plan Laren IV.
- 

### **Inleiding**

In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 is voor de kern Laren een uitbreidingslocatie aan de noordzijde van de Deventerweg aangegeven.

### **Beoogd resultaat**

Met het vaststellen van de startnotitie Laren IV en het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet van € 32.160,- wordt een start gemaakt met de voorbereidingen voor een uitbreidingsplan in Laren. Het voorlopig eindresultaat zal zijn een nieuw bestemmingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt.

### **Argumenten**

#### *1.1 Woningbouw bij Laren is gewenst.*

De structuurvisie wonen en werken 2007-2015 geeft aan dat er behoefte is aan woningbouw in en bij de kern Laren. Nu de realisatie van het particuliere plan Laren III nadert, kan worden gestart met voorbereiding van Laren IV.

#### *1.2 De startnotitie geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling tot stand kan komen.*

Door vaststelling van de startnotitie worden de globale kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling tot stand kan komen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de ligging en oppervlakte van het plangebied, de volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige voorwaarden, de communicatie, de planning en de financiën. Na vaststelling van de startnotitie kan het project van start gaan en kunnen partijen tijd en financiële middelen gaan investeren in het onderzoek naar de woningbouwmogelijkheden.

#### *2.1 Voor het ontwikkelen van het woningbouwplan moeten voorbereidingskosten worden gemaakt.*

Om te komen tot de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk bij Laren, zijn diverse voorbereidingswerkzaamheden nodig. In de voorbereidende fase krijgt het project steeds verder gestalte. Bij de voorbereidende werkzaamheden kan gedacht worden aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, het uitvoeren van diverse (wettelijk verplichte) onderzoeken en het opstellen van een bestemmingsplan. Hiervoor is een krediet van € 32.160,- nodig. Een onderbouwing van dit krediet is vermeld op een voor de raad ter inzage gelegd kostenoverzicht. De te maken kosten komen ten laste van de grondexploitatie en worden opgenomen in de afspraken met de ontwikkelaar.

## **Kanttekening**

In de startnotitie wordt geen uitspraak gedaan over de wenselijkheid van het realiseren van centrumvoorzieningen (zoals detailhandel) in het plan Laren IV. Hiertoe zal nader overleg plaatsvinden met de ontwikkelaar en vindt afstemming plaats met de nog op te stellen dorpsvisie Laren.

## **Communicatie/ burgerparticipatie**

Het onderwerp 'communicatie/burgerparticipatie' is opgenomen in de startnotitie. Daar wordt toegelicht dat er wordt gewerkt met een werkgroep/klankbordgroep en algemene informatieavonden. Ter voorbereiding van het opstellen van de startnotitie is reeds enkele keren overleg gevoerd met Wakker Laorne.

## **Uitvoering**

Na vaststelling van de startnotitie kan begonnen worden met de uitvoering zoals weergegeven in de planning in de startnotitie.

**De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:**

\*- startnotitie Laren IV

\*- onderbouwing voorbereidingskrediet

Lochem, 28 oktober 2008

Burgemeester en wethouders van Lochem,

drs. J. ten Brinke  
secretaris

F.J. Spekreijse  
burgemeester

## STARTNOTITIE LAREN IV

### Inleiding

Vanaf het begin van de jaren '90 vinden uitbreidingen van de kern Laren plaats volgens een concentrisch model, zodat de afstanden tot het dorpscentrum beperkt blijven en er sprake is van een geconcentreerde wijze van uitbreiden. Momenteel wordt plan Laren III gerealiseerd. Nu kan gestart worden met de planvoorbereiding van het laatste uitbreidingsplan volgens het concentrische model uit de jaren '90: het plan Laren IV ten noorden van de Deventerweg.



Overzicht van de kern Laren met uitbreidingsmogelijkheden III en IV  
Kaart uit de Structuurvisie wonen en werken 2007-2015

### Doel startnotitie

Het doel van de startnotitie is de globale kaders vastleggen waarbinnen de ontwikkeling tot stand kan komen.

### Projectdoel

Het projectdoel is de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma passend in de ruimtelijke context van de locatie. Dit projectdoel is ingekaderd in het algemene beleid van zowel de gemeente als de provincie Gelderland (binnen de regio Stedendriehoek).

De gemeente Lochem heeft in het kader van de woningbouwontwikkeling in de regio Stedendriehoek een taakstelling tot de realisatie van woningbouw, zowel kwantitatief als kwalitatief (doelgroepen).

### Het studiegebied

Het studiegebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Laren en is circa 5 hectare groot. Het gebied wordt begrensd door de achterzijde van de bebouwing aan de Deventerweg, de achterzijde van de bebouwing aan de Postelstraat, een gedeelte van de Sportparkweg en de Verlegde Molenbeek.



*Het studiegebied*

### **Stedenbouw**

Het uitgangspunt is dat er grondgebonden woningen in het studiegebied worden gerealiseerd. De woningen zijn maximaal twee bouwlagen met een kap, zonder zelfstandige functie in de kap. Incidenteel kunnen er meerdere bouwlagen gerealiseerd worden, kan er een zelfstandige functie in de kap gerealiseerd worden, of kan er een aan wonen gerelateerde functie gerealiseerd worden.

Bij het inrichten van het studiegebied dient voorkomen te worden dat er een harde stedelijke grens aan de zijde van het buitengebied ontstaat. Verder wordt er extra aandacht besteed aan de relatie van het studiegebied met de bestaande bebouwing en met de beek. Daarbij heeft het realiseren van stedelijk water niet de voorkeur.

Het plan wordt gefaseerd, waarbij per fase een gedifferentieerd programma wordt gerealiseerd, afgestemd op de ontwikkelingen van de markt.

### **Volkshuisvesting**

In het plangebied wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. De Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 geeft aan dat het studiegebied ruimte biedt aan naar schatting 85 woningen. De verhouding huur/koop wordt afgestemd op de markt. De woningen zijn te verdelen in circa 40% goedkoop, 25% middelduur en 35% duur. Daarbij worden de volgende prijsklassen gehanteerd (prijsspeil 2008):

- Betaalbare huur: < € 612,- per maand (aftoppingsgrens huursubsidie);
- Goedkope koop: < € 170.000,- v.o.n. (grond + opstal);
- Middeldure koop, laag < € 210.000,- v.o.n. (grond + opstal);
- Middeldure koop, hoog: < € 250.000,- v.o.n. (grond + opstal);
- Dure koop: > € 250.000,- v.o.n. (grond + opstal).

In het plan dient rekening gehouden te worden met specifieke doelgroepen zoals starters en ouderen. Daarnaast heeft het college van B&W in januari 2008 besloten dat men mits marktconform positief staat ten aanzien van de realisatie van circa 24 wooneenheden (intramurale appartementen en groepswoningen) ten behoeve van de Stichting Marga Klompé. Deze wooneenheden zijn meegenomen in de hierboven genoemde verhouding goedkoop/ middelduur/ duur.

## **Woonkwaliteit**

In het plan wordt de mogelijkheid geboden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Voor alle woningtypen vormt levensloopbestendig bouwen het uitgangspunt, waarbij aangesloten wordt bij het kwaliteitskeurmerk Woonkeur-Basis. Daarnaast vormt politiekeurmerk veilig wonen het uitgangspunt bij de inrichting van de wijk

## **Verkeer**

Het studiegebied wordt ontsloten vanaf de Deventerweg en vanaf de Sportparkweg. Voor het langzaamverkeer zal onderzocht worden of er ook een ontsluiting op de Postelstraat gerealiseerd kan worden.

De parkeernorm wordt bepaald conform de meest actuele maximale parkeernormen van het CROW. Dit betekent dat voor de vrijstaande en luxe halfvrijstaande woningen 2,2 parkeerplaats per woning gerealiseerd moet worden, voor de overige halfvrijstaande woningen 1,9, voor de rijwoningen 1,7 en voor de zorgwoningen 0,6 parkeerplaats per woning.

Het parkeren op eigen terrein maakt onderdeel uit van het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de praktijk blijkt echter dat het parkeren op eigen terrein niet optimaal benut wordt. Zo is bijvoorbeeld het gebruik van een garage vaak beperkt. CROW heeft daarom normen aangegeven op welke manier parkeren op eigen terrein kan worden meegenomen bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Deze normen worden in het plan Laren IV ook gehanteerd.

## **Groen en spelen**

Conform de landelijke normen van het ministerie van VROM wordt in ieder geval circa 3% van het plan benut voor spelen, in combinatie met openbaar groen.

## **Duurzaamheid**

Uitgangspunt bij de wijkontwikkeling vormt het opnemen van duurzame maatregelen op de terreinen water, energie en ecologie/stedelijk landschap. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan energiebeperkende maatregelen.

## **Proces en communicatie**

Vertegenwoordigers van potentiële toekomstige bewoners, omwonenden en de dorpsraad worden betrokken bij de gebieds- en bouwplanontwikkeling. Dit gebeurt in de vorm van informatieavonden en een werk- en/of klankbordgroep.

## **Planning**

### *Fase 1 Vooroverleg: juni - september 2008*

In deze fase heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de dorpsraad en de gemeente en de ontwikkelaar.

### *Fase 2 Vaststellen kaders: oktober - december 2008*

In deze fase wordt de startnotitie vastgesteld door het college van B&W en de raad. Met het vaststellen van de startnotitie staat het uitgangspunt voor de planontwikkeling vast. Tegelijkertijd met het voorleggen van de startnotitie wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd.

### *Fase 3 Stedenbouwkundig ontwerp: januari 2009 – december 2009*

In deze fase worden de noodzakelijke onderzoeken naar de planologische mogelijkheden en beperkingen van het studiegebied uitgevoerd. Ook wordt er een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt voorgelegd aan het college. Aan het begin van deze fase vindt nadere besluitvorming plaats omtrent de wenselijkheid van detailhandel. Deze besluitvorming wordt afgestemd op de nog op te stellen dorpsvisie Laren.

### *Fase 4 Bestemmingsplan: 2010*

Volgend op en deels tegelijkertijd met het stedenbouwkundig ontwerp, wordt gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan. Over het concept bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met het rijk, de provincie, betrokken gemeenten en het waterschap. Daarna kan het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Een ieder, ook de andere overheidsorganen, kunnen gedurende zes weken hun zienswijze bekend maken. Daarna dient binnen twaalf weken het bestemmingsplan vastgesteld te worden. Waarna binnen zes weken bij één instantie beroep mogelijk is.

*Fase 5 Bouwen: 2011- 2015*

Als alles naar verwachting verloopt, is in 2011 het bestemmingsplan gereed en is het terrein bouwrijp gemaakt. Op dat moment kan gefaseerd begonnen worden met de bouw, zodat in 2015 alle woningen gereed zijn.



**Vorbereidingskrediet: Laren IV**  
juli 2008

**Omschrijving**

**Vorbereiding**

**Interne uren financiën**

fin. haalbaarheidsberekeningen	60 uur	€ 4.440,00
opstellen exploitatieovereenkomst	60 uur	€ 4.440,00

**Interne uren ROV**

stedelijk, voorbereiding	80 uur	€ 6.880,00
stedelijk, bestemmingsplan procedure	60 uur	€ 5.160,00
milieu	20 uur	€ 1.720,00
verkeer	20 uur	€ 1.720,00

**Interne uren OW, voorbereiding**

voorbereiding	60 uur	€ 4.800,00
deelname in projectgroep, evt. deelname in voorlichting/RTG excl. voorbereiding bestek en aanbesteding		

**Overige**

onvoorzien (ca. 10% van voorbereidingskosten)		€ 3.000,00
---	--	------------

**Subtotaal, voorbereiding €32.160,00**