

Nota van vooroverleg en zienswijzen

**Bestemmingsplan “Rijk Zwaan – locatie
Eerste Kruisweg”, ontwerp d.d. 29 april 2016**

1. INLEIDING

In deze Nota van vooroverleg en zienswijzen worden de ingekomen overlegreacties en zienswijzen in het kader van bestemmingsplan "Rijk Zwaan - locatie Eerste Kruisweg" samengevat en beantwoord. Voordat inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen en overlegreacties wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen reacties c.q. zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties c.q. zienswijzen (paragraaf 3).

Vervolgens wordt inhoudelijk op de overlegreacties en zienswijzen ingegaan. Als daartoe aanleiding is, is per overlegreactie/zienswijze in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan - zoals dat ter inzage heeft gelegen (paragraaf 4 en 5) - aan te passen.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan "Rijk Zwaan - locatie eerste Kruisweg" heeft ter inzage gelegen van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een analoge versie van de stukken is beschikbaar gesteld op het gemeentehuis in Zevenbergen, een pdf-versie van de stukken was te vinden op de gemeentelijke website www.moerdijk.nl/ruimtelijkeplannen en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Moerdijkse Bode, op de gemeentelijke website en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De eventuele aanpassingen die volgen uit de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Ook worden er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

3. OVERZICHT ONTVANGEN REACTIES/ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is in totaal één overlegreactie ontvangen:

- Waterschap Brabantse Delta, d.d. 27 juni 2016

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is in totaal één zienswijze ontvangen:

- De heer van Rijt en mevrouw van Rijt-Borst, d.d. 7 juli 2016

De bovenstaande overlegreactie en zienswijze zijn binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

4. BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

#	Overlegreacties	Beantwoording	Conclusie
1.	Waterschap Brabantse Delta d.d. 27 juni 2016		
a.	Het waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve wordt een positief wateradvies afgegeven. In zijn algemeenheid wordt medegedeeld dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. Voor het versneld afvoeren van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak in het voorliggende plan is door het waterschap op 22 juni 2016 overigens een Watervedunning verleend.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De overlegreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

#	Zienswijzen	Beantwoording	Conclusie
1.	De heer van Rijt en mevrouw van Rijt-Borst, d.d. 7 juli 2016		
a.	Onder verwijzing naar het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk is het vergroten van het bouwvlak ten koste van de agrarische bestemming van de resterende percelen niet toegestaan. De Raad van State heeft d.d. 16 juni 2010 (RvS 200905022/1/R2) onherroepelijk vastgesteld dat het maximale oppervlak aan kassenareaal 4,5 ha mag bedragen. Zoals bekend is deze bovengrens inmiddels bereikt. In voornoemde uitspraak stelt het college van de gemeente Moerdijk, met goedkeuring van het onderhavige bedrijf en onder verwijzing naar het LEI-rapport, dat verplaatsing van een deel van het bedrijf naar het concentratiegebied voor de glastuinbouw in de polder Nieuw Prinsenland te Dinteloord, het zogeheten Agro & Food Cluster (AFC), geen reële mogelijkheid is. Het betreffende bedrijf heeft d.d. 14 december 2015 op eerdergenoemd concentratiegebied een areaal grond aangekocht van 25 ha. Kennelijk zijn de destijds moverende redenen om niet tot verplaatsing over te gaan thans achterhaald. Gelet op het vorenstaande is de noodzaak tot vergroting van het bouwvlak conform het vermelde in de 1^e alinea derhalve niet meer relevant. Het vergroten van het bouwvlak met als doel het plaatsen van nieuwe bouwwerken zal de resterende openheid van het landschap in de Oude Fijnaart Polder compleet teniet doen. De woon- en leefomgeving van de omringende bewoners wordt al doende verder ernstig aangetast.	Het voorliggende bestemmingsplan voorziet primair in het actualiseren van de geldende bestemmingsplanregeling. Concreet betekent dit dat het bouwvlak uit de bestemmingsplannen "Rijk Zwaan" en "Rijk Zwaan, 1^e herziening" niet is gewijzigd, maar één-op-één is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Anders dan de reclamant mogelijk veronderstelt, is het vergroten van het bouwvlak dan ook geenzins aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan "Rijk Zwaan, 1^e herziening" behalve een oppervlakte van 4,5 ha aan kassen tevens een oppervlakte van 0,9 ha aan permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de omvang van het bouwvlak is reeds afgewogen in het kader van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Een eventuele uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op de locatie in Dinteloord staat geheel los van dit bestemmingsplan. Zoals hierboven reeds aangehaald voorziet het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend in een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie Eerste Kruisweg, waarbij de huidige rechten worden gecontinueerd (en dus ook de grootte van het bouwvlak). Dit neemt niet weg dat het huidige bouwvlak, zoals dat reeds was opgenomen in de bestemmingsplannen "Rijk Zwaan" en "Rijk Zwaan, 1^e herziening", ruime bebouwingsmogelijkheden biedt. Het bouwvlak kan - ook in de huidige situatie - volledig bebouwd worden. Om het karakter van de Oude Fijnaart Polder te waarborgen is in het verleden een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing is gewaarborgd. De gronden tussen de Eerste Kruisweg en de A59 blijven overigens onbebouwd, waardoor de openheid voldoende is gewaarborgd.	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b.	De reclamant verzoekt de begripsbepalingen 'hoge teeltondersteunende voorzieningen', 'kas' en 'lage teeltondersteunende voorzieningen' als volgt aan te passen: 1.33 hoge teeltondersteunende voorzieningen: Bouwwerken en voorzieningen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollen en/of zaadteelt/zaadveredeling, waaronder mede bedoeld plastic tunnels. 1.37 kas: Een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en/of arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollen en/of zaadteelt/zaadveredeling, waaronder mede bedoeld plastic tunnels. 1.38 lage teeltondersteunende voorzieningen: Bouwwerken en voorzieningen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een bouwhoogte van minder dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollen en/of zaadteelt/zaadveredeling, waaronder mede bedoeld plastic tunnels.	Aan de voorgestelde wijzigingen in de begripsbepalingen 'hoge teeltondersteunende voorzieningen', 'kas' en 'lage teeltondersteunende voorzieningen' wordt niet tegemoet gekomen. De door de reclamant voorgestelde toevoeging 'van glas en ander lichtdoorlatend materiaal' in de artikelen 1.33 en 1.38 vormt een beperking ten opzichte van de begripsbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan, waarin de materiaalkeuze niet specifiek benoemd is. Door de voorgestelde toevoeging zijn voorzieningen zoals stellingen en niet-lichtdoorlatend plastic voor bijvoorbeeld de teelt van aardbeien en asperges niet meer mogelijk, terwijl dit op grond van de huidige regeling wel is toegestaan. Een dergelijke beperking wordt door zowel de gemeente als Rijk Zwaan niet noodzakelijk en niet wenselijk geacht. Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven om de begrippen 'hoge teeltondersteunende voorzieningen', 'lage teeltondersteunende voorzieningen', 'permanente teeltondersteunende voorzieningen', 'stellingen' en 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' nogmaals onder de loep te nemen. Naar aanleiding van deze exercitie komen de voorgenoemde begripsbepalingen te vervallen. Deze worden vervangen door de begrippen: 1.45 permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en ten behoeve van het matigen van weersinvloeden gedurende het hele jaar aanwezig zijn ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling. Hieronder worden onder meer kassen en permanente hoge tunnels verstaan; 1.46 permanente lage teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van minder dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden gedurende het hele jaar aanwezig zijn ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling. Hieronder worden onder meer permanente lage tunnels verstaan;	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel worden er enkele begrippen aangepast, zie ook de ambtshalve wijzigingen.
----	--	--	--

		1.50 tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en ten behoeve van het matigen van weersinvloeden gedurende maximaal zes maanden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling. Hieronder worden onder meer tijdelijke hoge tunnels en stellingen verstaan; 1.51 tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van minder dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en ten behoeve van het matigen van weersinvloeden gedurende maximaal zes maanden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling; Hieronder worden onder meer stellingen, agrocover en agryl vliesdoek verstaan; In aanvulling op het voorgaande wordt het begrip 'kas' gewijzigd opgenomen. Dit komt als volgt te luiden: 1.36 kas een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen; De gemeente is van mening dat hierdoor een meer eenduidige regeling ontstaat, die beter aansluit bij het vigerende bestemmingsplan.	
c.	De reclamant verzoekt artikel 3.2 lid d en e van het bestemmingsplan als volgt aan te passen: d. het maximale oppervlak aan kassenareaal mag 4,5 ha. bedragen. e. onder voornoemde kassen wordt verstaan zowel de tijdelijke als permanente alsmede de hoge en lage teeltondersteunende voorzieningen en stellingen.	Het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d en e vormt een één-op-één voortzetting van de vigerende bestemmingsregeling. In het bestemmingsplan 'Rijk Zwaan, 1^e herziening' wordt een uitbreiding van het complex van kassen en permanente hoge tunnels tot een gezamenlijke oppervlakte van 5,4 ha mogelijk gemaakt (4,5 ha kassen en 0,9 ha permanente hoge tunnels). De ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan is derhalve reeds bij de vaststelling van dit bestemmingsplan afgewogen. In het	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

		voorliggende bestemmingsplan zijn deze bebouwingsmogelijkheden overgenomen. Het voorstel zoals geformuleerd door de reclamant leidt tot een – voor Rijk Zwaan onacceptabele - beperking van de vigerende rechten, hetgeen niet wenselijk wordt geacht. Aan het verzoek van de reclamant wordt derhalve niet tegemoet gekomen. Wel wordt de formulering van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d en e aangepast naar aanleiding van de gewijzigde begripsbepalingen. Voor de gewijzigde formulering wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen.	
d.	De reclamant verzoekt artikel 3.5 lid a en b van het bestemmingsplan als volgt aan te passen: Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor het vergroten van de bestemming 'Agrarisch' met dien verstande dat: a. de bestemming 'Agrarisch' kan worden vergroot door aankoop van belendende percelen; b. de vorenstaande vergroting kan worden verkregen door verkleining van het bestaande bouwvlak.	Het bepaalde in artikel 3.5 vormt een één-op-één voortzetting van de vigerende bestemmingsregeling (artikel 4.6 van de bestemmingsplannen 'Rijk Zwaan' en 'Rijk Zwaan, 1^e herziening'). De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om de bestemming 'Agrarisch' en het bijbehorende bouwvlak te vergroten, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden. Het voorstel zoals geformuleerd door de reclamant leidt tot een beperking van de wijzigingsbevoegdheid, hetgeen niet noodzakelijk en niet wenselijk wordt geacht. De gemeente en Rijk Zwaan achten het wenselijk dat de wijzigingsbevoegdheid gecontinueerd wordt. Rijk Zwaan is een sterk groeiend, dynamisch bedrijf (een top-10 wereldspeler op het gebied van zaadveredeling) met een autonome groei van circa 10% per jaar gedurende het afgelopen decennium. Naar verwachting zal deze groei (als gevolg van alle nieuwe beschikbare technologieën) ook de komende jaren doorzetten. Gelet hierop is er behoefte aan een aanzienlijke uitbreiding van de werkzaamheden op de locatie Eerste Kruisweg. Verdere groei van met name het reeds op deze locatie aanwezige technologisch centrum wordt voorzien. Op dit moment kan deze groei nog worden opgevangen binnen het bestaande bouwvlak, maar door de toenemende ruimtevrage is de verwachting dat het bouwvlak op termijn onvoldoende ruimte biedt om de gewenste groei te faciliteren. Om de nodige flexibiliteit te behouden is het wenselijk dat de bevoegdheid tot het eenmalig vergroten van het bestaande bouwvlak (met 25%) behouden wordt. Overigens zijn de belendende percelen (die in dit bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden') reeds in eigendom van Rijk Zwaan. Onduidelijk is dan ook wat bedoeld wordt met het voorstel van de reclamant onder sub a. Een verkleining van het bouwvlak is zoals gezegd	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

		niet aan de orde, omdat daarmee de vigerende rechten worden ingeperkt. Aan het verzoek van de reclamant wordt derhalve niet tegemoet komen.	
--	--	---	--

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook geleid tot enkele ambtshalve wijzigingen. Deze staan in onderstaande tabel opgenomen.

#	Constatering	Aanpassing
1	de begrippen 'hoge teeltondersteunende voorzieningen', 'lage teeltondersteunende voorzieningen', 'permanente teeltondersteunende voorzieningen', 'stellingen' en 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' vervallen en worden vervangen voor de begrippen: 1.45 permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en ten behoeve van het matigen van weersinvloeden gedurende het hele jaar aanwezig zijn ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling. Hieronder worden onder meer kassen en permanente hoge tunnels verstaan; 1.46 permanente lage teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van minder dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden gedurende het hele jaar aanwezig zijn ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling. 1.50 tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en ten behoeve van het matigen van weersinvloeden gedurende maximaal zes maanden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling. Hieronder worden onder meer tijdelijke hoge tunnels en stellingen verstaan; 1.51 tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen: bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte van minder dan 1,5 m, die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en ten behoeve van het matigen van weersinvloeden gedurende maximaal zes maanden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt,	RE: 1.33, 1.38, 1.47, 1.51 en 1.52 komen te vervallen en worden vervangen door vier nieuwe begrippen: - permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen; - permanente lage teeltondersteunende voorzieningen; - tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen; en, - tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen. Het begrip 'kas' wordt gewijzigd.

Nota van vooroverleg en zienswijzen

Bestemmingsplan 'Rijk Zwaan – locatie Eerste Kruisweg', ontwerp d.d. 29 april 2016

7 september 2016

	boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt, bloembollenteelt en/of zaadteelt/zaadveredeling; Hieronder worden onder meer stellingen, agrocover en agryl vliesdoek verstaan; In aanvulling op het voorgaande wordt het begrip 'kas' gewijzigd opgenomen. Dit komt als volgt te luiden: 1.36 kas een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen; De gemeente is van mening dat hierdoor een eenduidigere regeling ontstaat, die beter aansluit bij het vigerende bestemmingsplan.	
2	In navolging van de wijzigingen onder punt 1 wordt het bepaalde in lid 3.2.1 sub b tot en met e als volgt gewijzigd: b. de goothoogte van permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen, waaronder kassen en permanente hoge tunnels, bedraagt ten hoogste 6 m; c. de bouwhoogte van permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen, waaronder kassen en permanente hoge tunnels, bedraagt ten hoogste 10 m; d. de oppervlakte van kassen bedraagt ten hoogste 4,5 ha; e. de oppervlakte van permanente hoge tunnels bedraagt ten hoogste 0,9 ha;	RE: aanpassen lid 3.2.1, sub b t/m e.
3	In artikel 3.5 is – conform het vigerende bestemmingsplan – een wijzigingsbevoegdheid overgenomen voor het vergroten van het bouwvlak. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn in het ontwerpbestemmingsplan diverse voorwaarden gekoppeld. Deze worden thans verder aangevuld. Het artikel komt daarmee als volgt te luiden: 3.5 Wijzigingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor het vergroten van de bestemming 'Agrarisch' en het bijbehorende bouwvlak, met dien verstande dat: a. zowel de bestemming 'Agrarisch' als het bouwvlak eenmalig met ten hoogste 25% vergroot mogen worden; b. de (bedrijfseconomische) noodzaak voor de uitbreiding van het	RE: aanvullen artikel 3.5

	bouwperceel is aangetoond, waarbij advies dient te worden ingewonnen bij een agrarische deskundige; c. er een landschappelijke inpassing van de uitbreiding moet plaatsvinden, waarbij de openheid niet onevenredig mag worden aangetast. d. de vergroting van het bouwvlak ruimtelijk inpasbaar is, gelet op: a. de gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende percelen en bouwwerken; b. de verkeersveiligheid; c. het aantal parkeervoorzieningen; e. voldaan moet worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen: a. luchtkwaliteit; b. parkeerbehoefte; c. geluid; d. bodemkwaliteit; e. watertoets; f. archeologie; g. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico); h. ecologie, toetsing Flora- en faunawet; i. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.	
--	--	--

