

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OMGEVINGSVERGUNNING

2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo

Laag Nieuwkoop 30 te Kockengen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging projectgebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Projectgebied	5
2.1 Beschrijving projectgebied	5
2.2 Beschrijving projectontwikkeling	6
2.3 Afwijkingen van geldende bestemmingsplan.....	8
3. Beleidskader.....	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	9
4. Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	10
4.2 Bodem	12
4.3 Externe veiligheid	14
4.4 Flora en fauna.....	17
4.5 Geluid	18
4.6 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Verkeer en parkeren.....	23
4.9 Water.....	23
4.10 Economische uitvoerbaarheid.....	24
5. Conclusie.....	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Laag Nieuwkoop 30 te Kockengen, beter bekend als “Baron van Nagel Hoeve”, wordt een biologische melkveehouderij geëxploiteerd. De initiatiefnemer is voornemens de karakteristieke boerderij, bestaande uit een voorhuis en achterhuis (de ‘deel’) te renoveren en in het achterhuis vier onzelfstandige woningen voor huisvesting van eenzame ouderen te realiseren, als nevenactiviteit. Omdat dit project niet binnen het geldende bestemmingsplan past, wordt afgeweken van dit bestemmingsplan. Voorliggend rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing van deze afwijking.

1.2 Ligging projectgebied

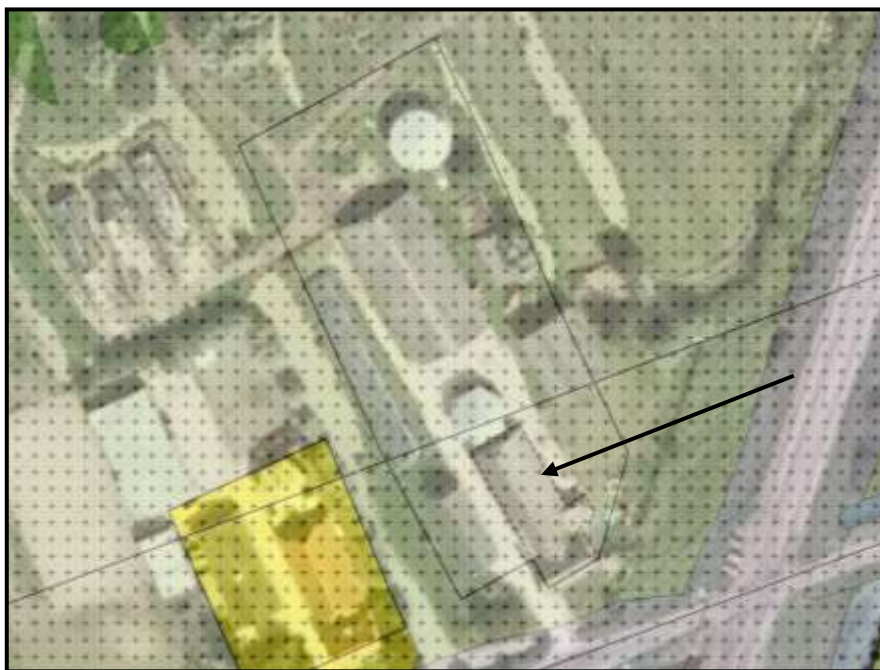
De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Kockengen, sectie E, nrs. 365 ged. En 366. De locatie ligt aan de Laag-Nieuwkoop, een weg met lintbebouwing in het poldergebied tussen Kockengen en Harmelen. Meer specifiek ligt het projectgebied in ‘Polder Portengen’. Het projectgebied ligt aan de spoorlijn. Even ten zuidoosten van het projectgebied ligt kasteel De Haar.



Figuur 1: uitsnede topografische kaart met projectgebied globaal omcirkeld

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied valt onder het regime van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West', zoals door de gemeenteraad van Stichtse Vecht vastgesteld op 30 september 2014. Volgens dit bestemmingsplan geldt voor het projectgebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Voor de woning met aangebouwde deel is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Tevens geldt voor de zuidzijde van het agrarisch bouwperceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor de rest van het bouwperceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Figuur 2: uitsnede plankaart van het geldende bestemmingsplan (pijl geeft locatie van de te verbouwen deel aan)

Volgens de bestemming 'Agrarisch met waarden' mag op de locatie een volwaardig, grondgebonden agrarisch bedrijf geëxploiteerd worden. Er mag maximaal één bedrijfswoning aanwezig zijn. Alleen de specifiek per locatie aangegeven nevenactiviteiten zijn toegestaan; voor de projectlocatie is géén nevenactiviteit opgenomen.

Volgens artikel 3.5.1 kan het college (binnenplans) afwijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van nevenactiviteiten, voor zover deze genoemd zijn in de in bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bestemmingen' (alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten), met inbegrip van de daarbij genoemde maximaal toegestane oppervlakte.

- a. de nevenactiviteiten binnen bestaande agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvinden, met dien verstande dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden, indien de activiteit uitvoerbaar is in open grond;

- b. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot categorie 1 en 2;
- c. maximaal 2 nevenactiviteiten per agrarisch bouwvlak plaatsvinden;
- d. de in lid 3.1 genoemde, te beschermen waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- e. de nevenactiviteiten inpasbaar zijn binnen de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en de natuurwaarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;
- g. geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- h. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- i. het parkeren binnen het bouwvlak op eigen terrein plaatsvindt.

In onderhavige situatie worden vier onzelfstandige woningen voor huisvesting van eenzame ouderen in de deel gerealiseerd. Zoals in hoofdstuk 2 van deze onderbouwing zal worden toegelicht, valt dit project niet binnen de afwijkmogelijkheid te realiseren. Omdat het project toch ruimtelijk en maatschappelijk gezien een wenselijke ontwikkeling is, wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo.

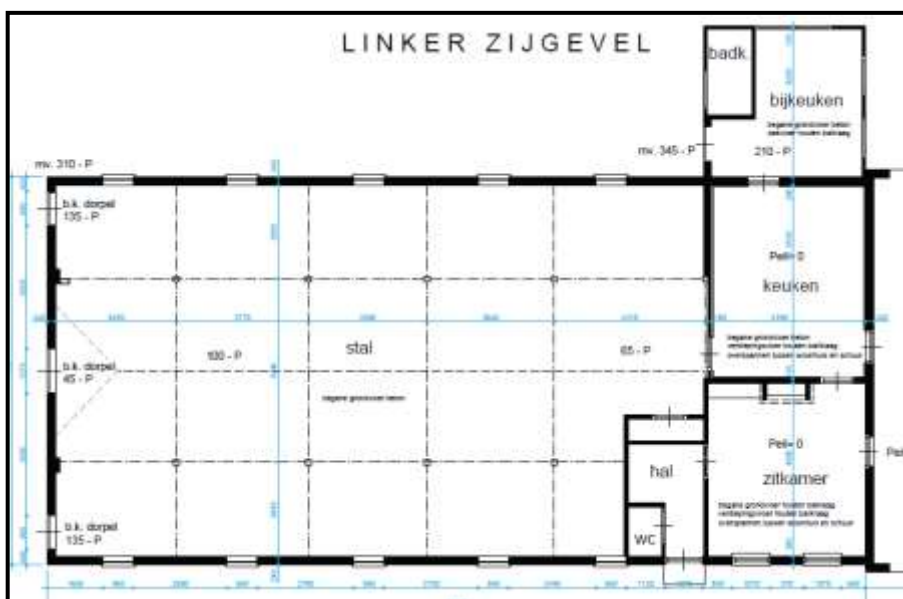
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan uitgebreid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan op het meest relevante beleid getoetst. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van verschillende onderzoeken besproken en worden de ruimtelijk relevante aspecten toegelicht. Hoofdstuk vijf vormt de conclusie van deze onderbouwing.

2. Projectgebied

2.1 Beschrijving projectgebied

In het projectgebied wordt een biologische melkrundveehouderij geëxploiteerd. Het bedrijf bestaat uit dwarshuisboerderij uit eind 19^e eeuw met voorin woongedeelte en een achterhuis, hooiberg, werktuigenberging, ligboxenstal, kapschuur en een mestsilo. Het projectgebied grenst aan weidegronden, welke in gebruik zijn ten behoeve van het agrarische bedrijf. De onzelfstandige woningen voor huisvesting van eenzame ouderen worden gerealiseerd binnen de bestaande deel, welke onderdeel vormt van de boerderij.



Figuur 3: uitsnede luchtfoto met projectgebied globaal omcirkeld (de pijl geeft de te verbouwen deel aan) en situatietekening bestaand.

Het projectgebied ligt in het agrarisch gebied ten zuidoosten van Kockengen. Het gebied kenmerkt zich door strak verkavelde weidepercelen en lintbebouwing langs de wegen. De lintbebouwing langs de Laag Nieuwkoop kenmerkt zich door het gegeven dat de bebouwing ten noorden van de weg ligt. De laatste decennia heeft de agrarische functie op veel locaties langs de Laag-Nieuwkoop plaatsgemaakt voor de woonfunctie of niet-agrarische bedrijfsfuncties.



Figuur 4: uitsnede digitale verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (projectgebied met pijl aangegeven)

2.2 Beschrijving projectontwikkeling

2.2.1 Motivering

De 'Baron van Nagel Hoeve' heeft primair een agrarische functie. Na de opstartfase zal het biologisch melkveebedrijf bestaan uit ongeveer 70 koeien. In de voormalige deel zullen vier zogenoemde onzelfstandige woningen voor huisvesting van eenzame ouderen gerealiseerd worden. Het huisvesten en toezien naar de bewoners betreft een nevenactiviteit, welke een beperkte omvang heeft in verhouding tot de agrarische activiteiten.

De nevenactiviteit heeft een maatschappelijke meerwaarde. De visie van de initiatiefnemers is dat het buitengebied en de daaraan gekoppelde agrarische activiteiten een activerend en positief effect hebben op de kwaliteit van leven. Activiteiten die hieraan bijdragen zijn bijvoorbeeld meewerken in de moestuin; en het verzorgen van kleinvee, zoals kippen en konijnen, meer buiten zijn, meer bewegen. En met elkaar wonen zorgt voor een laagdrempelige manier om elkaar te ontmoeten en activiteiten te ontwikkelen die tegemoet komen aan de behoeften van de bewoners.

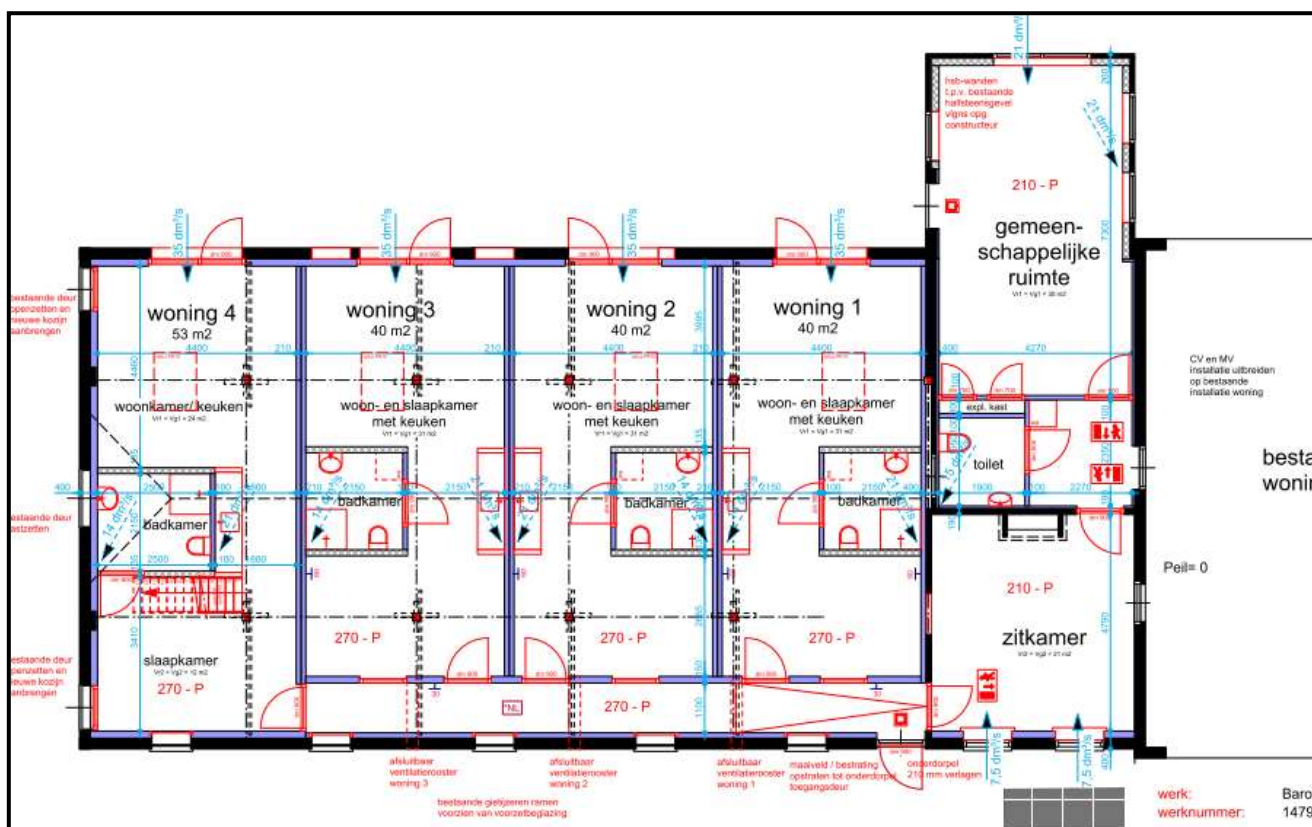
Deze appartementen zijn bedoeld voor ouderen die zelfstandig willen wonen, in de nabijheid van een toezichthouder en aanspreekpunt. De bewoners kunnen, indien gewenst, gezamenlijke activiteiten hebben; met elkaar optrekken en elkaar waar nodig ondersteunen om een betekenisvol en mooi leven te hebben.

De initiatiefnemers zien ook een meerwaarde voor ouderen die hun werkzame leven op het platteland hebben gewoond en in deze woonvorm op het platteland hun oude dag kunnen beleven. De voorzieningen zijn zodanig, dat de bewoners zo lang mogelijk op de boerderij kunnen wonen; waar nodig wordt zorg ingekocht bij de thuiszorgorganisaties.

Het project van de initiatiefnemers voor het kleinschalig wonen past helemaal in de huidige maatschappelijke ontwikkeling. Het aantal ouderen in Nederland stijgt van 17% in 2014 naar 25% in 2050. Mensen worden ouder en moeten langer zelfstandig blijven wonen; de mogelijkheid om naar een verzorgingshuis te gaan is er niet meer. Het is natuurlijk mooi als mensen langer zelfstandig kunnen wonen, maar de keerzijde is eenzaamheid en vaak depressiviteit door bijvoorbeeld afnemende mobiliteit en sociale contacten. De verzorgingsstaat wordt langzaam minder en de overheid stuurt aan op een participatiemaatschappij. Initiatiefnemers erkennen en ondersteunen deze ontwikkeling en hun initiatief sluit hier naadloos bij aan.

2.2.1 Beschrijving

Initiatiefnemer is voornemens in de bestaande deel vier onzelfstandige woningen met een zitkamer en een gemeenschappelijke ruimte te creëren. Drie appartementen hebben een oppervlakte van 40 m² en één appartement heeft een oppervlakte van 53 m². De appartementen bestaan uit een woon- en slaapkamer met keuken en kleine en suite badkamer.



Figuur 5: situatietekening gewenst

Voor een technische omschrijving van de wijzigingen aan de deel wordt verwezen naar de tekeningen die bij de aanvraag om omgevingsvergunning zijn gevoegd.

Initiatiefnemers zullen met hun gezin uiteraard zelf bij de ouderen betrokken zijn, voor wat betreft alledaagse werkzaamheden, schoonmaakwerk en onderhoud aan de woningen en dergelijk. Deze werkzaamheden kunnen naast het exploiteren van een biologische veehouderij verricht worden. Wanneer de noodzaak daartoe aanwezig is, wordt via de gangbare wegen zorg ingekocht bij thuiszorgorganisaties.

Een bedrijfsplan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. In dit bedrijfsplan wordt een toelichting gegeven op het bedrijfsmodel. Zowel de agrarische bedrijfsvoering als de nevenactiviteit gericht op het huisvesten en toezien naar ouderen (in de vorm van stichting Senpathiek Wonen) worden binnen de Baron van Nagellhoeve VOF uitgevoerd, door dezelfde familieleden. Er is daarmee een duidelijke verbinding tussen het agrarisch bedrijf en de nevenactiviteit.

2.3 Afwijkingen van geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan kent weliswaar mogelijkheden voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten, maar in beginsel alleen wanneer deze in de bijlage B van het geldende bestemmingsplan genoemd staan of naar aard daaraan gelijk te stellen zijn. Tevens geldt er een maximum omvang.

Hoewel onzelfstandige woningen voor eenzame ouderen een zeer geringe invloed op de omgeving hebben, zijn deze niet gelijk te stellen aan de nevenactiviteiten als genoemd onder bijlage B van het geldende bestemmingsplan. Het inpassen van onzelfstandige woningen voor eenzame ouderen heeft een meer permanent karakter dan de genoemde nevenactiviteiten. Daarnaast is het toetsingskader van de genoemde nevenactiviteiten te 'ruim' om een functie als onzelfstandige woningen voor eenzame ouderen zomaar in te kunnen passen. Daarvoor is een uitgebreidere ruimtelijke toetsing noodzakelijk.

Om het project mogelijk te maken, dient afgeweken te worden van het geldende bestemmingsplan, zodat in de deel van bestaande boerderij met nr. 30 onzelfstandige woningen voor eenzame ouderen kunnen worden ingericht. Middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan ten behoeve van dit gewijzigde gebruik.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Utrecht 2005 - 2015

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan van rechtswege een structuurvisie wordt. Inmiddels is de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 een beter ruimtelijk kader om nieuwe ontwikkelingen aan te toetsen.

3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 en Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 is op 4 februari door PS vastgesteld. De provincie Utrecht staat bedrijfsverbreding in de vorm van nevenactiviteiten toe. In het gehele landelijk gebied zijn niet-agrarische nevenactiviteiten in bestaande bebouwing mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan zorglandbouw, recreatie, kinderopvang, boerderijeducatie, agrarische natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten. Voor deze activiteiten moet bestaande bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken.

3.1.3 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling, waarbij in bestaande bebouwing een nevenactiviteit op het gebied van een voorziening voor eenzame ouderen ontwikkeld wordt naast een agrarische bedrijfsvoering, en geen nieuwbouw plaatsvindt, is passend binnen het provinciale beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het plangebied aan de Laag-Nieuwkoop 30, te Kockengen ligt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West', dat in september 2014 is vastgesteld. De gemeente Stichtse Vecht heeft geen specifiek beleid voor nevenactiviteiten, naast de mogelijkheden die zij in het bestemmingsplan toestaat.

Het voorgenomen initiatief past niet geheel binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West', maar een nevenactiviteit in het kader van zorg en faciliteren van eenzame ouderen is wel een activiteit die in de geest van de regeling is. De gemeente heeft geen specifiek nevenactiviteitenbeleid. De ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen gronden rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Gemeentelijk beleid

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', welke toegekend is op basis van archeologische verwachtingswaardekanten. Voor locaties met de genoemde dubbelbestemming (wat betekent dat een hoge verwachtingswaarde geldt) geldt dat bij grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 50 m² het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht is.

Ingreep

Voor het verbouwen van de stal wordt de bestaande betonvloer verwijderd en wordt de onderliggende grond 30 - 50 cm afgegraven. Deze ontgraving is nodig om het vloerniveau van de stal en de mestgoten/gruppen te nivelleren en onder het dak voldoende hoogte te creëren voor tuindeuren. Omdat de bodemroerende werkzaamheden dieper dan 30 cm reiken, is onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden vereist.

Onderzoek

In maart 2015 heeft Transect in het projectgebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit de quickscan blijkt dat ter hoogte van de schuur eerder sprake was van bebouwing. Dit blijkt uit zowel de archeologische waarneming in het kader van deze quickscan, als in het kader van de geraadpleegde historische kaarten. Geadviseerd wordt om een archeologisch (voor-)onderzoek uit te voeren.

Archeologisch (voor-)onderzoek

In december 2015 is door Transect een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gezien het feit dat het plangebied deel uitmaakt van een laatmiddeleeuwse cope-ontginning en in een veenontginningsas ligt, moet rekening worden gehouden met oudere voorgangers van de boerderij, die wellicht nog in hout zijn opgetrokken en nieuw licht kunnen werpen op de bewoningsgeschiedenis van het gebied.

De top van het archeologisch niveau wordt direct onder de huidige betonnen vloer van de stal verwacht; de basis op circa 1,0 m hieronder. Gezien de voorgenomen ontgravingsdiepte van 0,5 m onder de betonvloer is sprake van een reëel risico op het verstoren van behoudenswaardige archeologische resten.

Derhalve wordt geadviseerd om de ontgraving onder archeologische begeleiding, protocol opgraven, uit te laten voeren.

Programma van Eisen

In juli 2016 is door Transect een Programma van Eisen voor archeologische begeleiding van de verbouwing van de deel opgesteld. Dit Programma van Eisen is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.1.2 Cultuurhistorie

Op last van het Bisdom van Utrecht startte in de tiende eeuw de ontginning van het gebied op de westoever van de Vecht. De ontginningen vonden plaats volgens een vast stramen: een groot aantal evenwijdige percelen met vaste maten (circa 1.300 m bij 110 m), gescheiden door smalle, lange sloten, de zogenaamde copeverkaveling. De ontginningen werden eerst gebruikt als bouwland, maar door de versnelde inklinking door de ontginning en daarbij behorende afwatering werden de gebieden snel minder geschikt als bouwland. In de veengebieden ontstonden kenmerkende langgerekte ontginningslinten met bebouwing, zoals de linten van Kockengen en Portengen. Tot halverwege de negentiende eeuw ontwikkelde het gebied zich gestaag.

Ontwikkelingen als verdroging van de veengebieden, verstedelijking, veranderingen in de perspectieven van de landbouw en toenemende recreatiebehoefte zorgen er echter voor dat de bestaande kwaliteiten in een nieuw perspectief dienen te worden geplaatst.

Het projectgebied ligt in het oude ontginningslint van Laag-Nieuwkoop met bijbehorende monumentale of karakteristieke boerderijen, slotenpatronen, erfbepantingen en boomgaardjes, Spengen met nog een smal en oorspronkelijk wegprofiel. De boerderij met voor- en achterhuis is karakteristiek voor het gebied.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Laag Nieuwkoop 30 te Kockengen betreft alleen de omschakeling in gebruik, in bestaande bebouwing. Hiermee worden de cultuurhistorische verwachtingswaarden niet aangetast. Juist door het geven van een nieuwe economische functie aan het achterhuis kan het onderhoud van de boerderij, en daarmee de instandhouding ervan, verzekerd worden.

4.2 Bodem

4.2.1 Inleiding

Bij een bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De locatie, de voormalige deel van een boerderij, wordt momenteel reeds als opslagruimte bij de boerderij gebruikt.

4.2.2 Bodemonderzoek

In november 2010¹ heeft Grondvitaal BV voor de locatie Laag Nieuwkoop 30 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en asbest-/ puinonderzoek (NEN 5707 en NEN 5897) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Het onderzoek maakt onderscheid in het erfgedeelte en de positie van de bovengrondse diesteltank.

Erfgedeelte

In de vaste bodem zijn lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen met cadmium, kwik, lood, molybdeen, zink en PAK. De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De resultaten kunnen als referentiewaarden worden aangemerkt in geval van monitoring. Met betrekking tot het gebruik van de locatie zijn geen beperkingen aan te geven.

In het grondwater is een overschrijding van de tussenwaarde aangetroffen met barium. Hoewel in een dergelijk geval herbemonstering en analyse van het grondwater wordt aanbevolen, is de toegevoegde waarde van een dergelijke heranalyse gering. Hooguit geeft dit een bevestiging van de aangetroffen concentratie. Aanbevolen wordt om het freatisch grondwater niet voor consumptiedoeleinden aan te wenden.

¹ Sinds die tijd is er geen sprake geweest van milieubelastende activiteiten in de deel

Bovengrondse dieseltank

In de vaste bodem is een lichte overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen met minerale olie. De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De resultaten kunnen als referentiewaarden worden aangemerkt in geval van monitoring. Met betrekking tot het gebruik van de locatie zijn geen beperkingen aan te geven.

In het grondwater is geen overschrijding van de streefwaarde aangetroffen. Met betrekking tot het gebruik van de locatie zijn geen beperkingen aan te geven.

Asbest

Uit het onderzoek blijkt dat het gehalte asbest in de bodem onder de norm blijft, waardoor er geen verdere acties noodzakelijk zijn op het erf.

4.2.3 Asbestonderzoek

Op 24 oktober 2014 is een SC 540 type A asbestinventarisatierapport opgesteld door van Oosten Project Management met kenmerk 101411323. In het asbestinventarisatierapport staat beschreven dat de daken asbesthoudend zijn. Deze zijn gesaneerd door De Pater en Kolkman Sloopwerken op 04-09-2015 en vrijgegeven door Lab -10 met kenmerk 1413875 d.d. 04-09-2015.

Uit de saneringsevaluatie van Grondvitaal (kenmerk 1017133/ev; d.d. 26 april 2011) blijkt dat een asbestweg op het perceelvoldoende gesaneerd is. Na sanering van de asbestverontreiniging is geen asbest meer aangetoond. Van deze evaluatie zal een melding worden gedaan bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

In december 2015 is door Invenco een asbestinventarisatie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Visueel zijn er in de gebieden zoals aangegeven in de tekening geen restanten asbesthoudend materiaal aangetroffen op het maaiveld. Hiermee worden geen uitspraken gedaan over eventueel asbest in de bodem. Dit is beoordeeld tijdens het onderzoek van de firma Grondvitaal BV en daaruit is gebleken dat het gehalte asbest in de bodem onder de norm blijft waardoor er geen verdere acties noodzakelijk zijn op het erf.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken geen noodzaak is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek / nadere sanering en dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het uitvoeren van onderhavig project.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. Het beleid rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen staat in de nota en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in werking getreden. In de richtlijnen worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

4.3.3 Risicokaart

In de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Uit deze figuur blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied geen inrichtingen liggen waarvoor een risicocontour geldt. Wel ligt er een spoorlijn met een risicocontour bij het projectgebied.



Figuur 6: uitsnede Risicokaart, pijl geeft projectgebied aan.

4.3.4 Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

4.3.5 Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

4.3.6 Onderzoek

In opdracht van Aeres Milieu is door Windmill Milieu en Management in januari 2015 een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

In het onderzoek heeft een beoordeling van het plaatsgebonden risico HART plaatsgevonden. Uit de vuistregels blijkt dat de spoorlijn Rotterdam Lombardijen – Breukelen (traject 30100, deeltraject 63: Harmelen Aansluiting – Breukelen) ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden 10-6-risicocontour heeft.

Ook is beoordeeld wat de hoogte van het groepsrisico HART is. De beoordeling van de hoogte van het groepsrisico heeft plaatsgevonden voor een situatie met 2-zijdige bebouwing en een bevolkingsdichtheid van 10 personen per hectare. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de drempelwaarde voor het aantal A-transporten 3.120. De drempelwaarde voor de oriëntatiewaarde en 10% van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Op basis van deze beoordeling is een aanvullende berekening van de hoogte van het groepsrisico niet meer noodzakelijk. Overeenkomstig het gestelde in de HART vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze transportroute geen belemmering voor de planrealisatie.

4.3.7 Plasbrandaandachtsgebied

Inleiding

In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is afstand van het plasbrandaandachtsgebied vastgelegd. Een plasbrandaandachtsgebied geldt alleen voor nieuwe (nog te bouwen) kwetsbare objecten. Indien zich bestaande kwetsbare objecten binnen het PAG bevinden, hoeven deze niet te worden gesaneerd.

Bij bouwplannen die binnen een PAG vallen zal specifiek moeten worden ingegaan op de effecten van een plasbrand (motivatie verplicht). Hier zouden bijvoorbeeld extra (bouwkundige) maatregelen kunnen volgen. Gemeenten zullen afwegingen moeten maken ten aanzien van de wenselijkheid van ontwikkelingen binnen een PAG. Deze afwegingen zullen vervolgens moeten worden vastgelegd in de onderbouwing of toelichting van het plan.

De begrenzing van het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter wordt bij een spoorlijn gemeten vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel.

Toetsing

In de volgende afbeelding is aangegeven dat de kortste afstand tussen de (deel van) de boerderij en de buitenste spoorstaaf van de spoorlijn ruim 31 meter bedraagt. Het project wordt daarom gerealiseerd buiten het PAG.



Figuur 7: uitsnede luchtfoto (Webkaart prov. Utrecht), met afstand tot buitenste spoorstaaf

4.3.8 Conclusie

Overeenkomstig de vuistregels van de Handleiding risicoanalyse transport (HART) vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze transportroutes geen belemmering voor de planrealisatie. Een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico is, overeenkomstig het gestelde in de HART, eveneens niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de projectrealisatie.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.



Figuur 8: ligging projectgebied (pijl) t.o.v. EHS (groene arcering)

De projectlocatie ligt niet in of nabij de EHS of Natura 2000-gebied; het dichtst bij zijnde EHS-gebied ligt op meer dan 500 meter afstand van het perceel. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat het afwij-

ken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van de deel ten behoeve van onzelfstandige woningen geen negatieve invloed heeft op de EHS en Natura 2000-gebieden.

4.4.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het bestaande gebruik van de deel zodat hier onzelfstandige woningen kunnen worden gerealiseerd. De deel wordt momenteel intensief gebruikt ten behoeve van opslag en de agrarische bedrijfsvoering. Redelijkerwijs mag aangenomen worden dat door wijziging van het gebruik geen soorten en natuurwaarden worden bedreigd.

4.4.3 Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een beschermd gebied en het is niet te verwachten dat de functieverandering van de deel zal leiden tot verstoring of vernietiging van beschermde soorten.

4.5 Geluid

4.5.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidhinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer moet dit bijvoorbeeld bij de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

4.5.2 Onderzoek

In opdracht van Aeres Milieu is door Windmill Milieu en Management in maart 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van onzelfstandige woningen voor eenzame ouderen in de deel. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de weg Laag- Nieuwkoop en de spoorlijn Rotterdam Lombardijen – Breukelen.

Het doel van het onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting op de nieuwe onzelfstandige appartementen als gevolg van wegverkeer en het railverkeer en het toetsen van de berekende waarden aan de geldende eisen uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai is uitgevoerd conform het Reken en meetvoorschrift geluid 2012.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt ter plaatse van de geprojecteerde onzelfstandige woningen de geluidbelasting ten hoogste 62 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. Maatregelen zijn niet doelmatig en stuiten op overwegende bezwaren.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Laag-Nieuwkoop bedraagt ten hoogste 35 dB. De berekende geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de te toetsen gevels. Er is zoveel als mogelijk rekening gehouden met het gemeentelijk geluidbeleid. Het bevoegd gezag wordt verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen overeenkomstig de rekenresultaten.

4.5.3 Hogere grenswaarde

De gemeente Stichtse Vecht heeft een Beleidsregel voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld. In dit beleid is vastgelegd onder welke voorwaarden een hogere grenswaarde kan worden toegekend.

Belangrijke voorwaarde voor het vaststellen van hogere waarden zijn, dat ieder geval sprake moet zijn van een geluidluwe zijde en buitenruimte. Daarnaast zijn meerdere technische eisen van toepassing. In geval van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan worden afgeweken van dit beleidskader. Dit is een afwijking van het College van Burgemeester en Wethouders.

Met de Omgevingsdienst is overleg gevoerd en vastgesteld dat de eventuele maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting (bijvoorbeeld een geluidsscherm of wijziging van de situering van de appartementen) niet doelmatig zijn.

Wel is vastgesteld dat noodzakelijk is dat in de appartementen een continue verbinding met de buitenlucht mogelijk is. Aansluiting wordt gezocht bij de door de Omgevingsdienst aangedragen oplossing, waarbij de appartementen via een koker naar een vaste opening in de buitengevel geventileerd worden. Verder is vastgesteld dat het buitenterrein toegankelijk moet zijn voor de bewoners, zodat er een geluidsluwe buitenruimte is. Nu aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan een hogere waarde worden vastgesteld.

4.5.4 Conclusie

Uit voorgaande blijkt, dat het geluidsaspect uitvoering van het project niet in de weg staat.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richt-afstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

4.6.2 Situatie en conclusie

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen bedrijven gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden binnen dit plan. De ontwikkeling op de locatie zelf zal ook niet leiden tot een hogere milieubelasting voor omgeving.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5). Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

Specifiek voor gevoelige bestemmingen is het Besluit gevoelige bestemmingen van toepassing. Dit besluit is gericht om bescherming te bieden aan gevoelige groepen, zoals kinderen, ouderen en chronische zieken tegen te hoge concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Hieraan wordt voldaan, omdat het plangebied niet is gelegen binnen 300 meter van een Rijksweg of binnen 50 meter vanaf een provinciale weg.



$PM_{10} - 22-24 \mu g/m^3$ (50 $\mu g/m^3$)



$PM_{2.5} - 14-16 \mu g/m^3$ (25 $\mu g/m^3$)



$Roet - <0,8 \mu g/m^3$ (geen grenswaarde gesteld)



$NO_2 - 16-20 \mu g/m^3$ (40/60 $\mu g/m^3$)

Bovenstaande afbeeldingen (bron: Webkaart provincie Utrecht) geven de concentraties aan fijnstof, roet en stikstofdioxide ter hoogte van het projectgebied weer. Per element wordt de werkelijke concentratie afgezet tegenover de grenswaarde (tussen aanhalingstekens). Voor het element roet is geen grenswaarde gesteld, maar valt de concentratie ter plaatse van het plangebied in de laagste categorie. Volgens de gegevens is er geen sprake van overbelasting van de wettelijke grenswaarden. Dit betekent dat er ook wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

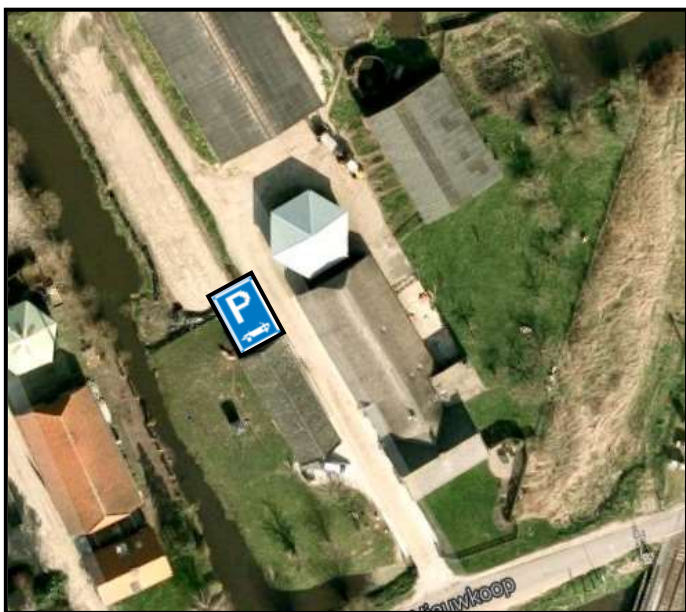
4.7.2 Conclusie

Het voorgenomen initiatief heeft nauwelijks extra verkeersbewegingen tot gevolg en wordt daarom beschouwd als niet in betekenende mate. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom niet nodig. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden niet overschreden en dat betekent dat er wordt voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Verkeer en parkeren

De realisatie van onzelfstandige woningen voor eenzame ouderen in de deel mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeers- en parkeerdruk. Derhalve is het project getoetst aan de kengetallen die gelden volgens het CROW.

In de CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' zijn geen kengetallen voor de gewenste woningen opgenomen. Aanleunwoningen zijn het meest vergelijkbaar. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplekken per woning, onafhankelijk van de mate van verstedelijking van de zone waar deze worden gerealiseerd. In geval van vier onzelfstandige woningen moet dus rekening gehouden worden met 2,4 parkeerplekken. In onderhavige situatie zal er per onzelfstandige woning een parkeerplaats worden aangelegd, zodat iedere bewoner de beschikking heeft over een parkeerplaats. Op het eigen erf is ruimschoots voldoende ruimte om deze parkeerplekken aan te leggen. Voor het gemak van de bewoners worden deze achter een bestaande schuur, vlakbij de boerderij, aangelegd.



Figuur 6: uitsnede luchtfoto met gewenste locatie parkeerplekken

Het aantal voertuigbewegingen ten gevolge van de nevenactiviteit is minimaal. Redelijkerwijs kan de Laag-Nieuwkoop deze voertuigbewegingen eenvoudig opvangen.

4.9 Water

4.9.1 Watertoetsproces

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project Laag Nieuwkoop 30 op datum (20 maart 2015). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website

door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging van bestaande bebouwing ten behoeve van een nevenactiviteit toe te staan. Dergelijke functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

4.9.2 Aandachtspunten

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor water, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer. De Stichtse Rijnlanden adviseert bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw het hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). De gemeente is verantwoordelijk voor het bepalen van (de methode van) hemelwaterafvoer, in overleg met het waterschap.

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1.000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel, de aanleg van waterberging onder een gebouw of infrastructuur. Voorbeeld compenseren: graven extra oppervlaktewater, berging onder straten.

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De eventuele financiële gevolgen zijn ook de particulier. De gemeente zal daar met de initiatiefnemer afspraken over maken.

5. Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de uitvoeringsaspecten van het plan beschreven. Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, milieuzonering). De voorgenomen ontwikkeling sluit aan danwel is niet strijdig met het beleid van de overheden.