

Stationsgebied Dijk en Waard

Projectnummer: 368788

Referentienummer: 368788/NvU/D1

Datum: 24-02-2021

Nota van uitgangspunten

Het juridisch huis voor het bestemmingsplan verbrede reikwijdte



Opdrachtgever:
Gemeente Heerhugowaard

Verantwoording

Titel	Nota van uitgangspunten
Subtitel	Het juridisch huis voor het bestemmingsplan verbrede reikwijdte
Projectnummer	368788
Referentienummer	368788/NvU/D1
Revisie	D1
Datum	24-02-2021
Auteur	Pim Verhoef
E-mailadres	pim.verhoef@sweco.nl
Gecontroleerd door	Luuk Vranken
Goedgekeurd door	Lourens Hogenbirk

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Bestemmingsplan verbrede reikwijdte	6
2.1	Crisis- en herstelwet	6
2.2	Doelstelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte	8
2.3	Sturingsfilosofie in ontwikkel- en beheerfase	9
2.4	De opzet van de planregeling	10
3	Het ontwikkelgebied	11
3.1	Toepassingsbereik	11
3.2	Functies	11
3.3	Bouwen	13
3.4	Bestaand	13
4	De openbare (verblijfs)ruimte	14
4.1	Toepassingsbereik	14
4.2	Functies	14
4.3	Bouwen	14
5	De verkeersstructuur	15
5.1	Toepassingsbereik	15
5.2	Functies	15
5.3	Bouwen	15
6	Onderzoeken	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het stationsgebied Dijk en Waard vormt een dynamisch stedelijk knooppunt, dat volop in ontwikkeling is. Door toevoeging van diverse stedelijke functies wordt het gebied de komende jaren geïntensiveerd en getransformeerd. De hoge ambities van de gemeente Heerhugowaard manifesteren zich in dit stationsgebied, waar een hoogwaardige entree van een moderne stad verrijst, met een uitnodigende en toekomstbestendige openbare ruimte, centraal in de nieuwe gemeente Dijk en Waard.

Om de realisatie van het stedelijk knooppunt juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is er gekozen om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen. Door nu al voor te sorteren op de invoering van de Omgevingswet, kan gebruik worden gemaakt van ruimere mogelijkheden om flexibiliteit te bieden aan gewenste ontwikkelingen en kaders te creëren om zorg te dragen voor een goede fysieke leefomgeving. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaat na invoering van de Omgevingswet op in het nieuwe omgevingsplan.

In de werksessies in december 2019 is een eerste aanzet gegeven om de ambities van de gemeente met het stationsgebied Dijk en Waard te vertalen naar een plan. Deze nota van uitgangspunten is de volgende stap en zal uiteindelijk weergeven hoe de doelstellingen ten aanzien van het gebied landen in het bestemmingsplan en welke (juridische) instrumenten hiervoor inzetbaar zijn.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan behelst globaal het gebied tussen de N242/Westerweg en Westtangent. In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

In deze nota van uitgangspunten wordt na deze inleiding achtereenvolgens ingegaan op: het bestemmingsplan verbrede reikwijdte: welke mogelijkheden biedt de Crisis- en herstelwet en wat is de doelstelling van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

2 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

2.1 Crisis- en herstelwet

Er wordt niet zomaar een bestemmingsplan opgesteld. Vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet is gekozen om, op grond van de Crisis- en herstelwet, een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (BPVR) op te stellen.

Op grond van artikel 2.4, eerste lid, Crisis- en herstelwet kan bij algemene maatregel van bestuur bij wege van experiment worden afgeweken van het bepaalde bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening. Het tweede lid bepaalt dat uitsluitend toepassing kan worden gegeven aan het eerste lid indien het experiment bijdraagt aan innovatieve ontwikkelingen en voldoende aannemelijk is dat uitvoering ervan bijdraagt aan het bestrijden van de economische crisis en aan de duurzaamheid. Het plangebied van het bestemmingsplan voor het stationsgebied Dijk en Waard is als zodanig aangewezen.

Op grond van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is het mogelijk om in afwijking van de Wet ruimtelijke ordening bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte op te stellen (ofwel bestemmingsplannen die op verschillende punten minder aan de bestaande regels van de Wro zijn gebonden).

In onderstaand overzicht staan de mogelijkheden genoemd. In de laatste kolom is een eerste inschatting gemaakt of deze mogelijkheid gebruikt wordt in het Chw bestemmingsplan voor het stationsgebied Dijk en Waard.

Lid	Typering	Beschrijving	Benut in stationsgebied
1	Verbrede reikwijdte	Regels voor bereiken/in standhouden gezonde fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit en doelmatig beheer en gebruik daarvan	Ja, verbreding naar o.a. gezondheid, participatie en duurzaamheid.
2	Looptijd	Looptijd van 20 jaar i.p.v. 10 jaar.	Ja, looptijd wordt 20 jaar.
3	Voorlopige bestemming	Een voorlopige bestemming geldt voor 10 jaar i.p.v. 5	Vooralsnog niet voorzien, mogelijk voor bestaande niet langer gewenste functies of voor tijdelijke functies.
4	Verordening	Integreren verordenende regels voor de fysieke leefomgeving	Ja, alleen voor zover in het stationsgebied wordt afgeweken van de bestaande regels
5	Meldingsplicht	Verbod om zonder melding bepaalde activiteiten te verrichten	Ja, in ieder geval voor functiewijzigingen gekoppeld aan het maximale programma dat is onderzocht.
6/7	Beleidsregels	Uitleg regels (open norm) mag afhankelijk zijn van beleidsregels (B&W of Raad) Criteria welstand blijft raadsbevoegdheid	Ja, beleidsregels waarmee de ambities uit de structuurvisie, het masterplan en het programma in concrete maatregelen wordt vertaald.

Lid	Typering	Beschrijving	Benut in stationsgebied
8	Planschade	Directe planschade voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen	Vooralsnog niet voorzien.
9	RO-standaarden	Afwijken van: a) SVBP en digitale beschikbaarstelling. b) Uitvoerbaarheidseisen i.r.t. milieukwaliteitseisen. c) Hogere waarde-besluit opnemen in bestemmingsplan. d) minder gedetailleerd onderzoek voor hogere waarde.	Ja, zoveel mogelijk wordt aangesloten op de SVBP maar waar nodig wordt afgeweken. Ook wordt een gebiedsgericht hogere waardenbesluit gekoppeld aan het bestemmingsplan verleend.
10/11	Faseren kostenverhaal	Bevoegdheid om exploitatieplan bij omgevingsvergunning voor het bouwen (door college)	Ja, er wordt een exploitatiegebied aangewezen en het kostenverhaal wordt doorgeschoven naar de omgevingsvergunning.
12	Maatwerkregels	Mogelijkheid voor opname van afwijkende gebiedsgerichte geluidwaarden	Vooralsnog niet voorzien.
13	Delegatie	Vaststellen van delen van het bestemmingsplan kan raad aan college delegeren	Ja, voor zover het beleidsregels en afwijkingen betreft.
14	Binnenplans afwijken	Verbod om zonder vergunning gronden en bouwwerken te gebruiken i.r.t. toegestane activiteiten.	Ja, voor bouw- en/of gebruiksveranderingen die een nadere afweging vragen en dus niet rechtstreeks kunnen worden toegestaan.
15	Indieningsvereisten	Indieningsvereisten en beoordelingsregels bij afwijken van Bp zijn verbreed naar 'fysieke leefomgeving'	Ja, in ieder geval wordt een participatieverslag gevraagd.
16/18	Toepasbaarheid	Aangewezen gebieden waarop Chw artikel 7c van toepassing is.	Niet het hele aangewezen gebied wordt benut, de 'driehoek' ten noorden van de provinciale weg blijft buiten het plangebied van het bestemmingsplan.

Uit het overzicht blijkt dat een groot deel van de mogelijkheden wordt benut in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het stationsgebied Dijk en Waard. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan wordt de exacte invulling bepaald. Als daar aanleiding toe is kan ook alsnog besloten worden een extra mogelijkheid te gebruiken of af te zien van het gebruiken van een mogelijkheid.

2.2 Doelstelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte

In de Omgevingswet zijn maatschappelijke doelen geformuleerd, waar met dit bestemmingsplan op wordt aangesloten. Daarnaast zijn in diverse beleidsdocumenten, waaronder de structuurvisie, het masterplan en het programma voor het stationsgebied Dijk en Waard, specifieke doelen voor het stedelijk knooppunt geformuleerd. De regels in het bestemmingsplan dienen deze doelen.

Het doel van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor het stationsgebied Dijk en Waard, kan er als volgt uitzien:

- a. het ontwikkelen van het stationsgebied Dijk en Waard tot stedelijk knooppunt, een modern openbaar vervoersknooppunt en aantrekkelijk stedelijk gebied, als onderdeel van het stedelijk netwerk van Heerhugowaard en met een goede verbinding met en zorgvuldige overgang naar Langedijk waar wonen, werken en ontspannen centraal staat;
- b. het voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- c. het stimuleren van levendigheid in het gebied, het inspelen op behoeften in de samenleving en het voorkomen van leegstand door een diversiteit aan functies toe te staan in de vorm van wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, horeca, lichte vormen van bedrijvigheid en detailhandel (ondersteunend aan de functie van het stationsgebied);
- d. het vormgeven van een nieuwe verkeersstructuur ter verbetering van de bereikbaarheid en verhogen van de verblijfskwaliteit in het plangebied en met behoud van de doorstroming en bereikbaarheid van de omliggende gebieden;
- e. het vormgeven van een aantrekkelijk en toegankelijk (openbaar) verblijfsgebied, waarbij ruime is voor groen, water, verkeers- en verblijfsruimten;
- f. nadat gronden eenmaal zijn ontwikkeld als stedelijk gebied, het behouden en versterken van de functie als gemengd stedelijk gebied;
- g. het bieden van een goed ondernemersklimaat, een voldoende woon- en leefklimaat en een aantrekkelijk verblijfsklimaat;
- h. het realiseren van een groene, klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- i. eenieder draagt bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving en het voorkomen van nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

Het programma van het stationsgebied Dijk en Waard is heel bewust 'zwevend' gehouden. Van te voren komt niet vast te liggen in welke mate activiteiten op welke plek moeten plaatsvinden. Ook qua bebouwing is flexibiliteit het uitgangspunt. Op de vraag welke regels er nodig zijn om de visie, ambities en doelen voor het gebied te realiseren gaat deze nota van uitgangspunten op hoofdlijnen in. Gaandeweg de totstandkoming van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vindt verdere uitwerking en detaillering plaats.

Bij het opstellen van de regels in het bestemmingsplan, worden de volgende vragen gesteld:

- Is de regel geschikt om het doel te bereiken? (Niet alleen theoretisch voor de individuele regel, maar is bij de keuze ook sprake van een logische en systematische aanpak van dat doel in dit omgevingsplan)?
- Is deze regel noodzakelijk om dat doel te bereiken of is er een minder ingrijpend alternatief? (Kan bijvoorbeeld volstaan worden met een melding in plaats van een omgevingsvergunning, of met alleen een algemene regel in plaats van een meldingsplicht?)
- Is de regel proportioneel in verhouding tot het te dienen doel, of is het eigenlijk onredelijk?
- Zijn de eventuele voor- of nadelen van een regel evenwichtig verdeeld of zijn bepaalde groepen of onderdelen van de fysieke leefomgeving onevenredig zwaar belast en zijn daarvoor compenserende mechanismen nodig?

2.3 Sturingsfilosofie in ontwikkel- en beheerfase

De gemeente wil de ambities voor het stationsgebied (de doelen) verwezenlijken en bepaalt vooraf welke rol zij hierbij het beste kan aannemen. Wil de gemeente gedetailleerd het gewenste beeld voorschrijven of geeft het plan een inspirerend beeld waarmee het initiatiefnemers uitdaagt? Over de vraag wat de gewenste sturingsfilosofie is, is in de eerder genoemde werksessies gediscussieerd. Besproken is dat de rol van de gemeente anders is bij de ontwikkelfase dan bij de beheersfase van het gebied.

De gemeente is eigenaar van de grond van het openbaar gebied. De gemeente is dan ook zelf verantwoordelijk voor de (kwaliteit van de) inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt dan ook minder gedetailleerd te zijn.

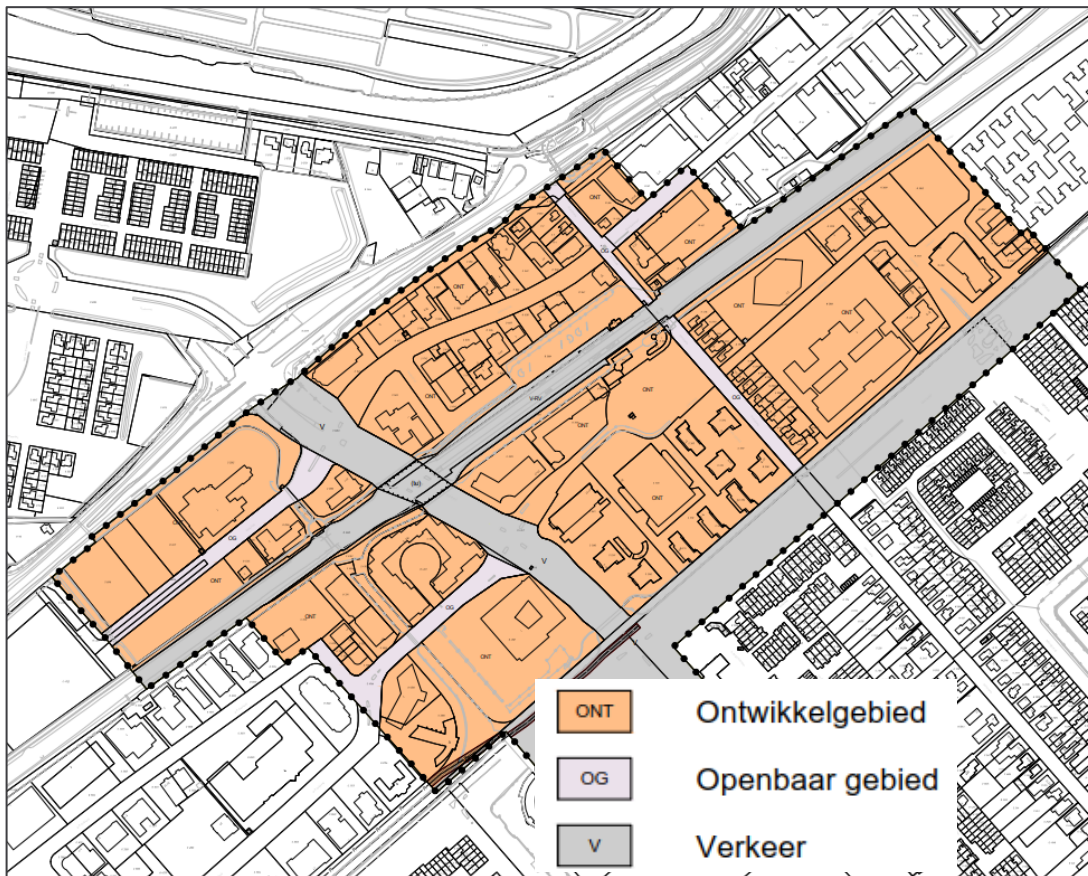
Voor de (bouw)ontwikkelingen is de gemeente afhankelijk van initiatieven van derden. Om de gewenste doelen en ambities te behalen, is het van belang dat het bestemmingsplan het kader biedt om hier sturing aan te geven. Op dit punt zal het bestemmingsplan dan ook meer gedetailleerd worden. Dit betekent allerm minst dat een blauwdruk van het stedenbouwkundig masterplan wordt vastgelegd. Er blijft een flexibele invulling in bouwmassa en functies mogelijk, binnen de gestelde kaders. De gemeente schrijft zo min mogelijk concrete maatregelen voor en formuleert de regels zoveel mogelijk in doelen en ambities. Waar nodig worden maatregelen geformuleerd in de vorm van beleidsregels, die gedurende de planperiode relatief eenvoudig kunnen worden herzien door het college van burgemeester en wethouders als nieuwe inzichten of gewijzigd gemeentelijk beleid daar aanleiding toe geven.

Ook nadat gronden zijn uitgegeven, bebouwd en in gebruik zijn, zullen er wensen zijn voor verandering. Bijvoorbeeld een wijziging in het gebruik of een verbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Ook voor deze fase moet het bestemmingsplan voldoende sturingsmogelijkheden bieden om de gewenste ontwikkelingen (rechtstreeks) mogelijk te maken op een wijze dat zij bijdragen aan de ambities voor dit gebied. Als eenmaal een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend, kiest de gemeente ervoor om de bouw mogelijkheden te beperken. De bouwhoogte en de bebouwingsmogelijkheden van de zijden van het gebouw die grenzen aan het openbaar gebied, zijn vanaf dat moment begrensd tot de vergunde mogelijkheden. In de beheerfase blijft wel flexibiliteit in uitwisseling van gebruiksfuncties mogelijk, en blijven bouw mogelijkheden aan de achter-/ binnenzijde van de bebouwing behouden.

2.4 De opzet van de planregeling

Het evenwichtig toekennen van functies aan locaties, in de geest van de Omgevingswet, is vormvrij. De inhoudelijke regeling van de toegestane activiteiten binnen de functies is eveneens niet voorgeschreven. In figuur 2.1 is verbeeld hoe de functies of bestemmingen begrensd kunnen zijn. Er zijn drie hoofdfuncties te onderscheiden:

- Het ontwikkelgebied (de bouwvelden met de activiteiten met ontsluitingswegen);
- De openbare (verblijfs)ruimte;
- De verkeersstructuur: het spoor en de doorgaande wegen.



Figuur 2.1 Begrenzing hoofdfuncties plangebied

Aan de hand van deze hoofdfuncties is de nota van uitgangspunten opgebouwd.

3 Het ontwikkelgebied

3.1 Toepassingsbereik

De bestemming Ontwikkelgebied is van toepassing op de bouwvelden – buiten de hoofdinfrastructuur - van het stationsgebied.

3.2 Functies

De bestemming maakt in ieder geval de volgende activiteiten mogelijk:

- wonen, inclusief bedrijf aan huis en beroep aan huis;
- culturele activiteiten;
- onderwijs;
- zorgvoorzieningen, zoals huisarts en apotheek;
- sport;
- horeca (ondersteunende (dag)horeca);
- groen;
- water;
- energieopwekking;
- verkeer;
- verblijf.

Enkele functies zijn slechts in een deel van het ontwikkelgebied toegestaan:

- het concentreren van commerciële publieksfuncties gericht op de reizigersdoelgroep (die geen trekkracht genereren voor niet-reizigers) binnen het 'concentratiegebied commerciële publieksfuncties' (zie figuur 3.1). Het betreft de functies:
 - detailhandel (dagelijkse verzorging en reguliere niet-dagelijkse detailhandel);
 - verlenen van diensten;
 - standplaatsen;deze functies hebben gezamenlijk een maximum oppervlakte van 2.500 m² winkelvloeroppervlakte (3.200 m² bruto vloeroppervlakte) en een maximale grootte per unit van 350 m² bruto vloeroppervlakte;
- het reserveren van de begane grond van de gebouwen binnen het 'concentratiegebied commerciële publieksfuncties' (zie figuur 3.1) voor niet-woonfuncties (wonen is op de begane grond uitgesloten);



Figuur 3.1 Concentratiegebied commerciële publieksfuncties Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2020

Aan de functies kunnen randvoorwaarden worden verbonden, waaronder randvoorwaarden gericht op:

- de bedrijfsvoering van bedrijven die zich kunnen vestigen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen;
- de gevolgen van klimaatverandering
- de waterhuishoudkundige situatie;
- voldoende parkeergelegenheid;
- duurzame mobiliteit;
- bereikbaarheid van percelen en bouwvelden voor gemotoriseerd en langzaam verkeer;
- sociale veiligheid;
- klimaatadaptatie;
- energie;
- duurzaamheid;
- circulariteit;
- groenkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- kwaliteit in de buitenruimte en/of overgangen openbaar-privé / privé-privé;
- Handboek Openbare Ruimte.

Specifiek bij activiteit wonen ook rekening houden met:

- de woningbouwontwikkeling volgt de behoefte en is, conform de provinciale ruimtelijke verordening, passend binnen het proces van regionale afstemming van de woningbouwopgave;
- ruimte voor werkfuncties in de plinten van bebouwing;
- voldoende variatie in woningtypen conform beleidsregel 'verdeling woningtypen'.

Specifiek bij activiteit werken/bedrijven ook rekening houden met:

- maximaal 232.500 m² bvo in totaliteit;
- voldoende functiemenging in het 'concentratiegebied commerciële publieksfuncties', met eventueel een minimumomvang aan niet-woonfuncties.

3.3 Bouwen

Binnen de bestemming ontwikkelgebied mag gebouwd worden, met de volgende randvoorwaarden:

- de bouwvelden mogen (onder voorwaarden) voor 100% bebouwd worden;
- de minimale en maximale bouwhoogte is per deelgebied op kaart opgenomen, gebaseerd op het masterplan;
- diversiteit in volume-opbouw en bouwhoogte, daarom geen gebouwen met een gelijke hoogte naast elkaar, minimaal een verschil van twee bouwlagen;
- de minimale hoogte van de onderste bouwlaag (de plint) bedraagt in ieder geval binnen het 'concentratiegebied commerciële publieksfuncties' (zie figuur 3.1) 4 meter, en daarbuiten in beginsel ook, maar daar is afwijking mogelijk;
- bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden de **beleidsregels beeldkwaliteit stedelijk gebied** in acht genomen.

De regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde conform de huidige regels in Heerhugowaard.

3.4 Bestaand

Zodra voor bebouwing op grond van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verkregen, zijn bestaande activiteiten en bebouwing toegestaan. Hieronder wordt verstaan:

- activiteiten en bebouwing die feitelijk aanwezig en vergund zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- activiteiten en bebouwing die na het vaststellen van het bestemmingsplan zijn vergund (wel inzichtelijk maken).

De aard en omvang van de bestaande activiteiten en volume van de bestaande bebouwing, zoals in vorenstaande bedoeld, mag niet toenemen tenzij een omgevingsvergunning is verleend (voorwaarden aan koppelen).

4 De openbare (verblijfs)ruimte

4.1 Toepassingsbereik

De openbare ruimte die geen onderdeel vormt van het ontwikkelgebied en waar verblijven centraal staat.

4.2 Functies

De volgende activiteiten zijn in het openbaar gebied ieder geval toegestaan:

- verblijven;
- langzaam verkeer;
- openbaar vervoer;
- verkeer en parkeren;
- groen, park, tuinen;
- sport en recreatie;
- water.

Aan de functies kunnen randvoorwaarden worden verbonden, waaronder randvoorwaarden gericht op:

- maatregelen in het kader van klimaatadaptatie;
- de groenqualiteit, biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
- de waterhuishoudkundige situatie;
- voldoende parkeergelegenheid;
- duurzame mobiliteit;
- bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- sociale veiligheid;
- klimaatadaptatie;
- energie;
- duurzaamheid;
- circulariteit;
- kabels en leidingen;
- Handboek Openbare Ruimte.

4.3 Bouwen

Bebouwing is beperkt toegestaan, bijvoorbeeld tot 20 m² en 4 m hoog, zodat een kiosk of iets dergelijks mogelijk is.

5 De verkeersstructuur

5.1 Toepassingsbereik

De functie verkeer is van toepassing op de hoofdinfrastructuur, de doorgaande wegen en het spoor.

5.2 Functies

De volgende activiteiten zijn in het openbaar gebied ieder geval toegestaan:

- verkeer;
- langzaam verkeer;
- openbaar vervoer;
- parkeren;
- groen;
- water.

Aan de functies kunnen randvoorwaarden worden verbonden, waaronder randvoorwaarden omtrent:

- de gevolgen van klimaatverandering
- de groenqualiteit, biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
- de waterhuishoudkundige situatie;
- voldoende parkeergelegenheid;
- duurzame mobiliteit;
- bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- sociale veiligheid;
- klimaatadaptatie;
- energie;
- duurzaamheid;
- circulariteit;
- kabels en leidingen;
- Handboek Openbare Ruimte.

5.3 Bouwen

De bouwmogelijkheden worden afgestemd op de benodigde bebouwing ten behoeve van de verkeersinfrastructuur, waaronder de tunnel.

6 Onderzoeken

Het Chw bestemmingsplan biedt veel ontwikkelruimte binnen ruime bouwvelden. Diverse functies en uiteenlopende bebouwing zijn direct toegestaan met het bestemmingsplan.

De maximale planeffecten worden onderzocht voor zover het gaat om:

- gebiedsbescherming Wet natuurbescherming, inclusief stikstofdepositie;
- verkeer;
- luchtkwaliteit;
- watertoets op gebiedsniveau/systeemniveau;
- geluidonderzoek ten behoeve van een gebiedsgericht hogere waardenbesluit.

Daarnaast wordt voor het hele gebied de bestaande situatie geïventariseerd voor de aspecten:

- archeologie (bureauonderzoek);
- bodemkwaliteit (historisch bodemonderzoek);
- externe veiligheid.

Andere onderzoeken zijn afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het gebied. Deze onderzoeken moeten door initiatiefnemers per vergunningaanvraag worden ingediend. Het betreft (afhankelijk van de ontwikkeling):

- geluid vanwege spoor en weg om aan te tonen dat de gevelbelasting past in de maximaal toegekende geluidbelasting en dat de binnenwaarde voldoet;
- trillingen vanwege spoor (binnen 100 m van het spoor);
- verkennend bodemonderzoek;
- watertoets op object-/perceelniveau;
- soortenbescherming Wet natuurbescherming;
- parkeren;
- milieuzonering bedrijven.