



de Architecten Cie. B.V.
Keizersgracht 126
1015 CW Amsterdam

Postbus 576
NL-1000 AN Amsterdam
The Netherlands

+31 (0)20 5309 300
F +31 (0)20 5309 399
E arch@cie.nl

www.cie.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
Datum : 21-10-2014





de Architecten Cie. B.V.
Keizersgracht 126
1015 CW Amsterdam

Postbus 576
NL-1000 AN Amsterdam
The Netherlands

+31 (0)20 5309 300
F +31 (0)20 5309 399
E arch@cie.nl

www.cie.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
Datum : 21-10-2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Planbeschrijving	3
2.1	Projectlocatie	3
2.2	Projectplan	4
2.3	Vigerend bestemmingsplan	5
3	Ruimtelijk beleid	6
3.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid	6
3.2	Gemeentelijk beleid	6
4	Stedenbouwkundige motivering	7
5	Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	8
6	Milieu- en omgevingsaspecten	8
7	Beschrijving economische uitvoerbaarheid	10
8	beschrijving maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
9	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	10

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
Datum : 21-10-2014

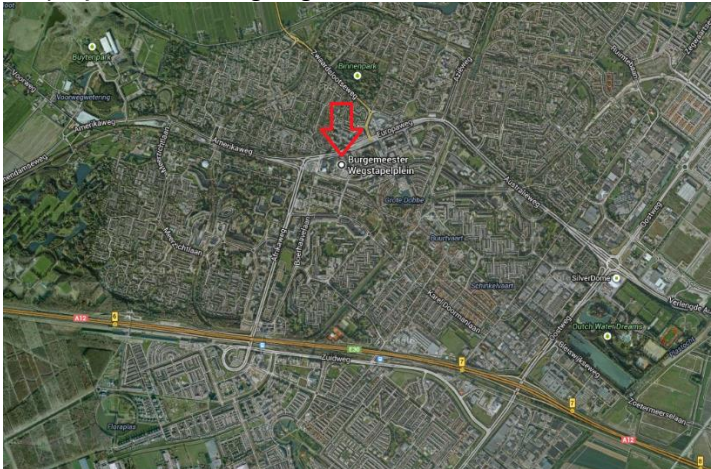
1 Inleiding

Unibail-Rodamco heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend in verband met het voornemen een (casco) horecapaviljoen met terras en fietsenstalling te realiseren op het Burgemeester Wegstapelplein te Zoetermeer. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Het paviljoen overschrijdt de grens van de naastgelegen verkeersbestemming (hoewel marginaal). Deze overschrijding is het gevolg van een zorgvuldige inpassing van het volume tussen de bestaande bomen op het plein. Om het paviljoen te realiseren dient een planologische procedure doorlopen te worden. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze rapportage wordt onderbouwd dat het initiatief voldoet aan de eisen zoals deze worden gesteld aan een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing belicht zowel de ruimtelijke- als milieutechnische aspecten van het initiatief.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Zoetermeer (figuur1).



figuur 1: luchtfoto Zoetermeer (uitsnede Google Maps)

Meer specifiek maakt de locatie deel uit van de wijk 'Centrum' en de buurt 'Stadscentrum' (figuur 2).



figuur 2: luchtfoto projectlocatie (uitsnede Google Maps)

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
 Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
 Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
 Datum : 21-10-2014

2.2 Projectplan

Het casco paviljoen wordt gerealiseerd te midden van de bestaande bomen (platanen) op het Burgemeester Wegstapelplein (figuur 3). Deze interventie creëert een bijzonder accent op het plein, en zal een verrijking zijn binnen het voetgangersgebied. Gepositioneerd tussen de platanen fungeert het paviljoen als een nest tussen de kronen. Een van de bomen wordt omhelsd door het paviljoen, twee andere bomen 'spelen' met de luifel. Zo ontstaat een vervlechting tussen het nestdak en de bestaande bomen op het plein.

Het paviljoen heeft een driehoekige plattegrond en is op een lichte, pure manier uitgewerkt. De constructie bestaat uit een ruimtelijk frame van houten balken en kolommen, geplaatst in een onregelmatig raster. De kolommen zijn samengesteld uit kleine houten delen. Het dak wordt met glas bekleed, wat een bijzonder licht-/ schaduw effect creëert en zo het organische karakter van het bouw- werk versterkt. De gehele constructie is op een 'cradle-to-cradle' manier gematerialiseerd en uitgevoerd. Het transparante dak, de grotendeels glazen gevels en -schuifdeuren (die met mooi weer een 8 meter brede opening mogelijk maken) laten de grens tussen binnen en buiten vervagen.

Alle infrastructuur is in de uiterste oosthoek geconcentreerd. Het casco paviljoen krijgt een reservering voor een sanitaire unit en een berging. Er is een externe vetvangput voorzien. Op dit moment staan er fietsklemmen op het plein, deze zullen in samenspraak met de gemeente in dezelfde hoeveelheid worden teruggeplaatst. De exacte locatie hangt af van het definitieve ontwerp. Mogelijk komen de fietsklemmen aan de achterzijde van het paviljoen, maar ook verplaatsing naar de Brusselstraat is een mogelijkheid.

Ten aanzien van de bestaande bomen (platanen) is een zogeheten boomeffectanalyse opgesteld, waarbij het bewortelingspatroon in relatie tot de nieuwe fundering is onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een advies over beschermende maatregelen voor de instandhouding van de bomen. Zo zal het paviljoen op een verhoogde voetplaat komen te staan, om de boomwortels voldoende lucht en ruimte te geven.



— bestemmingsgrens

figuur 3: situatie paviljoen op het Burgemeester Wegstapelplein

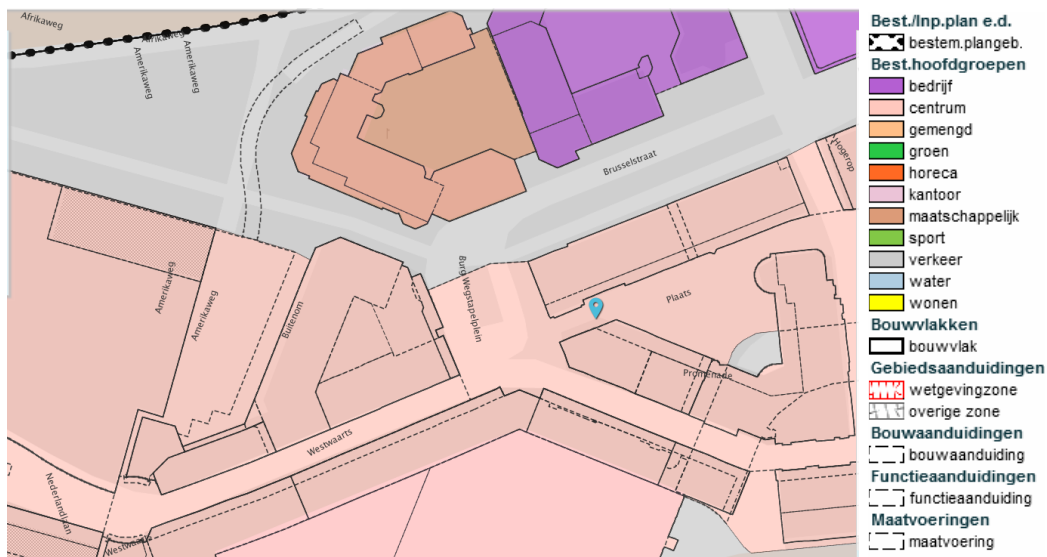
Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
Datum : 21-10-2014

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de projectlocatie is het bestemmingsplan: 'Stadscentrum/ Dorpsstraat' Gemeente Zoetermeer (figuur 4), vastgesteld op 24 juni 2013.



figuur 4: uitsnede bestemmingsplankaart stadscentrum Zoetermeer (www.ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 2 oktober 2014)

De gronden ter plaatse van de projectlocatie (figuur 3) zijn bestemd als 'verkeer-verblijfsgebied' en 'Centrum-1' met de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – evenemententerrein-1'.

Bestemmingen (uitsluitend de op dit project van toepassing zijnde omschrijvingen zijn vermeld)

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (e). horeca, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, tot maximaal 8.021 m2 bvo totaal (inclusief de hoeveelheid m2 bvo horeca binnen de Centrum - 2 bestemming) en uitsluitend op de begane grond;
- (h). ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1' tevens evenementen
- met daaraan ondergeschikt: (al). terrassen;

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (a). straten, erven en pleinen;
- (b). fiets- en voetpaden;
- (c). fietsenstallingen;

Bestemmingsplantoets

Horeca (met terras) valt onder de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat, behorende bij het bestemmingsplan. Een horecafunctie past hiermee binnen de bestemmingsomschrijving 'Centrum-1', onderdeel (e). Vanwege de inpassing tussen de bestaande bomen overschrijdt het paviljoen echter de grens van de naastgelegen verkeersbestemming (hoewel marginaal). Het initiatief is hierdoor in strijd met de vigerende bouwregels. In dit geval is gekozen voor een aanvraag omgevingsvergunning 'in strijd met de ruimtelijke ordening'.

Dit betekent dat voor de omgevingsvergunning de uitgebreide procedure doorlopen dient te worden.

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
Datum : 21-10-2014

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Aangezien dit initiatief zich enkel richt op een nieuwbouwontwikkeling in bestaand stedelijk en bebouwd gebied (binnen de rode contour van de provinciale structuurvisie) en binnen een bestaande winkelconcentratie, is het in overeenstemming met het rijks- en provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het vigerend bestemmingsplan vormt de uitwerking van het gemeentelijke ruimtelijk beleid. Een sfeervolle, bruisende binnenstad is de ambitie van de gemeente Zoetermeer. Samen met andere partijen, zoals Unibail-Rodamco, werkt de gemeente aan een upgrade van het Stadshart. Tijdens het opstellen van de Visie Binnenstad en het structuurplan Upgrade Stadshart hebben bewoners, winkeliers en bezoekers aangegeven behoefte te hebben aan gezellige pleinen met meer terrasjes en meer horeca-gelegenheden. De komst van een horecapaviljoen past daarom goed binnen de ambities voor het Stadshart en het ruimtelijk beleid.

Naast het bestemmingsplan zelf, zijn enkele gemeentelijke nota's van toepassing:

Verkenningennota (2011)

In de Verkenningennota zijn de belangrijkste ruimtelijke opgaven, kansen en vraagstukken van Zoetermeer in beeld gebracht. Het stadscentrum is hierin getypeerd als een hoog dynamisch gebied waar ruimte is voor transformatie en intensivering. Daarbij geldt dat nieuwe ontwikkelingen geen (ernstige) afbreuk mogen doen aan de bestaande kwaliteit, maar moeten leiden tot een functionele en/of ruimtelijke verbetering van een plek en haar directe omgeving.

Structuurplan 'Upgrade Stadshart' (2013)

Dit structuurplan bevat een specifieke visie ter verbetering van de uitstraling van de openbare ruimte, en betere bewoners- en bezoekersfaciliteiten in het Stadshart Zoetermeer. Het structuurplan is kaderstellend en geeft voorbeelden van mogelijke uitwerkingen. Het bouwen van een paviljoen op het Burgemeester Wegstapelplein is een van de ambities van het Structuurplan. De realisatie van dit horecapaviljoen vormt een hoogwaardige ruimtelijke verdichting, een intensivering van de pleinfunctie en een aanvulling op het huidige horeca-aanbod. Op basis hiervan bestaat gemeentelijke draagkracht om in principe medewerking te verlenen aan de procedure voor ontheffing van het bestemmingsplan.

Nota Duurzaam Bouwen (2009)

Vanwege de geringe omvang van het paviljoen hoeft geen energievisie uitgewerkt te worden. Wel dient te worden voldaan aan de energieprestatie coëfficiënt en de eisen voor thermische isolatie zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Rapportage "Beschermd archeologische monumenten Zoetermeer" (2003)

Het stadshart Zoetermeer is in deze rapportage niet beschreven als een archeologisch waardevol gebied waardoor voor bodemverstoringen geen omgevingsvergunning is benodigd.



de Architecten Cie. B.V.

Keizersgracht 126
1015 CW Amsterdam

Postbus 576
NL-1000 AN Amsterdam
The Netherlands

+31 (0)20 5309 300
F +31 (0)20 5309 399
E arch@cie.nl

www.cie.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.

Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol

Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004

Datum : 21-10-2014

Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels (2012)

Vanwege de geringe omvang van het paviljoen wordt geen grote aantrekkende werking verwacht op het autoverkeer. Bezoekers kunnen gebruik maken van de huidige parkeervoorzieningen in het stadscentrum (6 grote parkeergarages). De bestaande openbare fietsenstalling op het plein wordt verplaatst naar de noordzijde van het nieuwe paviljoen.

Welstandsnota

Het ontwerp van het paviljoen is tijdens vooroverleg door de gemeentelijke welstandscommissie getoetst aan de vigerende Welstandsnota. Het is hierbij als 'positief en overtuigend' beoordeeld.

4 Stedenbouwkundige motivering

Het Stadscentrum vormt een compacte driehoekige ruimte in het centrum van Zoetermeer.

Het bestaat uit een centraal winkelgebied, een aantal woonbuurten en een kantorenstrook.

De gebieden Centrum-Oost en Centrum-West vormen de uiteinden van dit gebied.

Het ontwerpuitgangspunt is de 'historische binnenstad' waar behalve winkels tevens andere voorzieningen voor de stedelijke samenleving hun plek hebben. Horeca vormt een belangrijk onderdeel van deze centrumfunctie.

Het voorgenomen horeca-paviljoen bevindt zich op het Burgemeester Wegstapelplein, in het voetgangersgebied aan de westelijke kant van het Stadshart. Dankzij deze positie is het paviljoen goed bereikbaar en zijn de loopafstanden beperkt.

De driehoekige vorm van het paviljoen volgt uit de inrichting van het plein, waarbij tussen de bomen een driehoekig vlak is gemarkeerd met hardsteen stroken in de bestrating. Door het paviljoen aan de noordzijde van dit vlak te positioneren, krijgt het plein een duidelijke afsluiting. Het zicht op het politiebureau aan de overzijde van de Brusselstraat wordt enigszins weggenomen.

Het paviljoen gaat een fysieke verbinding aan met enkele bestaande bomen. De materialisering in hout en glas bevestigt deze ruimtelijke eenheid. Er ontstaat een beschutte stedelijke ruimte met een prettig verblijfsklimaat.

In het ontwerp is tevens rekening gehouden met de doorgang voor hulpdiensten naar het voetgangersgebied. Aan de zuidwestzijde is het uitkragende dak hiertoe afgesneden, zodat de vereiste vrije doorgangsbreedte van 4,5 meter (tot aan gevel van bestaand ING-kantoor) wordt gegarandeerd.

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
Datum : 21-10-2014

5 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

De ruimtelijke uitwerkingen op dit onderdeel betreffen de uitwerking van de bestemming verkeer, d.w.z. auto-, fiets- en voetgangersverkeer. Hiertoe is in overleg met de gemeente een profiel uitgewerkt waarin alle verkeersstromen zijn heringedeeld. De conclusie is dat dit voldoende past en dat van verkeersproblemen geen sprake is.

Het autoparkeren vindt plaats in de aanwezige voorzieningen voor het centumparkeren. Voor fietsparkeren zijn in de noordstrook, tegen de gevel van het paviljoen een aantal plekken in de openbare ruimte opgenomen. Deze zijn niet specifiek voor het paviljoen bestemd en zijn vooral een verplaatsing van het huidige fietsparkeren op het plein.

Het aantal extra autobewegingen is beperkt. Het stadshart heeft met 3.247 aanwezige parkeerplaatsen bovendien ruim voldoende capaciteit om aan de minimale norm van 2.625 parkeerplekken te voldoen. Het parkeren vindt plaats in de al aanwezige parkeergarages. Het plein bij het paviljoen wordt bovendien autoluw en vrij van parkeren opnieuw aangelegd. Voor omwonenden is derhalve geen sprake van aanvullende parkeerlast.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

Bedrijfs- en milieuzonering

De activiteiten van een horecapaviljoen vormen een milieubelasting voor de omgeving. Het deel van het paviljoen dat buiten de bestemmingsgrens valt is echter verder verwijderd van de omringende woningen en wordt daarom niet verder besproken. Het bouwvlak ten behoeve het paviljoen valt onder SBI 2008 code 561. En kent een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. De richtafstand in het centrumgebied kan met één stap worden verlaagd tot 0 meter. De locatie ligt in een gebied met functiemenging, derhalve zijn categorieën van toepassing. De beoogde activiteit valt in milieucategorie A en is algemeen toelaatbaar. Dit milieuaspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Externe veiligheid

Plaatsgebonden- en groepsrisico zijn op het niveau van het bestemmingsplan geregeld en worden verwaarloosbaar beïnvloed door de aanwezigheid of verschuiving van het paviljoen. Er is, zij het door de geringe omvang zeer beperkt, sprake van een aantrekkende werking van het paviljoen. Deze betreft echter geen kwetsbare groepen. Er is daarbij geen sprake van een doorgaande route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, en deze is in de toekomst op deze plek ook niet aannemelijk. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de toename van het totale risico verwaarloosbaar klein.

Bodem

In het plan zal gebruik gemaakt worden van een 'zwevende fundering'. Het gebouw staat boven de grond. Het contact met de bodem is derhalve al tot een minimum beperkt. Voorts zijn de vereisten m.b.t. de oplevering van bouwrijpe grond voor de horecafunctie op het gehele perceel van toepassing. Het daartoe uit te voeren bodemonderzoek zal betrekking hebben op het gehele perceel, inclusief het deel dat in de bestemming verkeer is gelegen.

Vanuit het aspect bodem is er dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.
Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol
Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004
Datum : 21-10-2014

Geluid

Het aspect geluid is bedoeld ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Een horecapaviljoen wordt conform de Wet geluidhinder niet gezien als een geluidsgevoelige bestemming, de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing.

Geluid is echter wel een factor om rekening mee te houden. Maatgevend bij het beoordelen van geluid zijn het bouwbesluit en het activiteiten besluit, waarbij geluid en overlast vooral te verwachten zijn door de bezoekers van het paviljoen en de dagelijkse bevoorrading. Ten aanzien van het eerste is, mede door de aanwezigheid van andere horecagelegenheden, de aanvullende overlast wegens de toevoeging van het paviljoen marginaal. Het paviljoen zal dagelijks tijdens winkelopeningstijden openen voor bezoekers en zal 's avonds rond 22.00 uur sluiten (streeftijd huurder). Dit geldt ook voor het door huurder te realiseren terras.

Ten aanzien van het tweede is sprake van enkele bevoorradingen per week, in aanvulling op de bevoorrading van de reeds aanwezige gelegenheden. Voorts regelt het bouwbesluit de eisen waaraan ongewenst geluid van mechanische installaties dient te voldoen. Dat het bouwbesluit en het activiteitenbesluit van toepassing zijn borgt derhalve de geluidsaspecten afdoende. Er is op dit punt geen sprake van een belemmering van de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

De extra verkeersaantrekkende werking van het paviljoen is gezien de beperkte omvang nihil. Uitgegaan kan worden van een situatie waarbij de bestaande bezoekers van het centrum kiezen voor gebruik van het paviljoen in de plaats van een reeds aanwezige gelegenheden. De bijdrage van het extra verkeer is derhalve 'niet in betekende mate'. Hiermee is afdoende gemotiveerd dat er sprake blijft van een goed leefklimaat en dat dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Watertoets

Er zijn geen watergangen aanwezig nabij het terrein en het huidige oppervlak is reeds grotendeels verhard. Voorts wordt het paviljoen 'zwevend' boven maaiveld gefundeerd en blijven de bestaande bomen binnen het gebouw in de volle grond staan. Het niet-verharde oppervlak van de aanwezige plantvakken zal tenminste onverhard blijven onder het bestaande gebouw. De afwatering zal zodanig aangelegd worden dat de bomen die wortelen onder het gebouw voldoende water aangevoerd krijgen. Hiertoe wordt een nader advies van een boomspecialist opgevolgd. Er is geen sprake van beschermd gebied en het paviljoen wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ecologie

Op basis van de biotoopkenmerken kan worden geconcludeerd dat de bestaande habitat niet of nauwelijks van ecologische betekenis is en dat geen beschermde soorten worden verwacht. Nader ecologisch onderzoek is daarvoor niet noodzakelijk. Voor de ecologie is er geen belemmering voor de realisatie van het project. Het behoud van de aanwezige bomen op het plein draagt positief bij aan deze conclusie.

Archeologie en cultuurhistorie

In de rapportage 'Beschermd archeologische monumenten in Zoetermeer' (2003) zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente beschreven en in kaart gebracht. Uit deze rapportage blijkt dat het stadshart geen waardevol gebied is, waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



Ruimtelijke onderbouwing

Opgesteld door de Architecten Cie.

Opdrachtgever Unibail-Rodamco, WTC Schiphol

Project Paviljoen Burgemeester Wegstapelplein Zoetermeer

Werkno. : 14004

Datum : 21-10-2014

MER-beoordeling

Een stedelijke ontwikkeling is MER-plichtig wanneer deze een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m² betreft. Gezien de geringe omvang en de bijbehorende geringe milieubelasting is er geen MER-plicht en is het ook niet zinvol om een MER-rapportage uit te voeren.

7 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever Unibail-Rodamco, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer getekend.

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 Beschrijving maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Zoetermeer en Unibail-Rodamco delen de vraag van bezoekers naar gezellige pleinen met meer terrasjes en horecagelegenheden. Deze wens is ook opgenomen in het Structuurplan 'Upgrade Stadshart'. Op 3 april 2014 is er een vooroverleg geweest tussen Unibail-Rodamco en verschillende gemeentelijke departementen waarbij zaken als het ontwerp, constructie, de bomen, fietsenrekken en andere aandachtspunten zijn besproken. Deze zaken zijn meegenomen in het ontwerp en projectplan. Op 9 september 2014 is er bij restaurant De Verleiding een informatieavond georganiseerd voor bewoners van woningen en bedrijfsleiders van winkels aan het Burgemeester Wegstapelplein, Westwaarts en Promenade. Het plan is als positieve aanvulling op de inrichting van het plein ontvangen. De uitnodigingsbrief is ter informatie op 8 september 2014 aan de gemeenteraad verzonden.

9 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

In voorliggende onderbouwing is de realisatie van het paviljoen met horecafunctie zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd.

Het paviljoen is gewenst op basis van de structuurvisie. Het is voor de vitaliteit en concurrentiepositie van het stadshart een, volgens het overheidsbeleid, gewenste ontwikkeling.

Ruimtelijk is deze ontwikkeling ingepast in haar omgeving en ze is voor de welstand positief bevonden. De realisatie brengt geringe milieuhinder met zich mee betreffende geur en geluid.

Door de van toepassing zijnde normen uit het bouwbesluit en het activiteitenbesluit wordt hinder tot een minimum beperkt. Er zijn derhalve geen ruimtelijke of functionele belemmeringen voor de realisatie.