

Ruimtelijke onderbouwing stationslocatie
te Abcoude



Gemeente
De Ronde Venen



BügelHajema
Plek voor ideeën

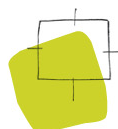
Ruimtelijke onderbouwing stationslocatie te Abcoude

Inhoud

Rapport

31 juli 2014

Projectnummer 002.17.00.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Geldend planologisch regime	11
3	Beleid	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	15
3.3	Dorpsvisie Abcoude	16
3.4	Conclusie	16
4	Uitvoeringsaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie	17
4.3	Cultuurhistorie	17
4.4	Water	19
4.5	Ecologie	21
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Geluid	26
4.8	Verkeer en parkeren	27
4.9	Externe veiligheid	27
4.10	Milieuzonering	28
4.11	Kabels en leidingen	29
5	Verantwoording	31
5.1	Economische verantwoording	31
5.2	Maatschappelijke verantwoording	31
6	Conclusie	33

Inleiding



Bij de gemeente De Ronde Venen is een aanvraag binnengekomen met betrekking tot het inrichten van de voormalige stationslocatie Stationsplein 3a, ten behoeve van het realiseren van onder andere een Bed&Breakfast (B&B) met bijgebouwen.

Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende beheersverordening. De gemeente is voornemens mee te werken aan deze aanvraag. Voor dit project dient door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. In samenhang hiermee moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd door initiatiefnemer overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, art. 2.12). Dit rapport voorziet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van voorliggend project.

In deze ruimtelijke onderbouwing is een gebieds- en projectbeschrijving opgenomen, relevant beleid van hogere overheden en de gemeente zijn weergegeven en er komen diverse uitvoeringsaspecten aan bod. Er vindt een toets plaats aan het vigerende bestemmingsplan om uiteindelijk tot een afweging te komen.

Planbeschrijving

2

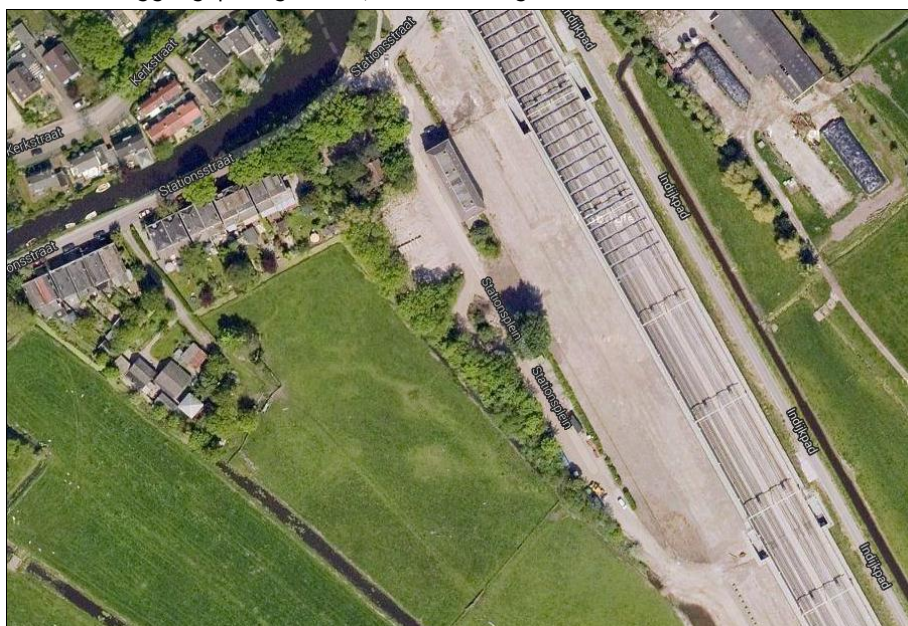
2.1

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het Stationsplein 3-3a te Abcoude. De locatie is gelegen aan de rand van de kern Abcoude en nabij de spoorlijn Amsterdam - Utrecht, het omliggende agrarisch gebied en Fort Abcoude.



Globale ligging plangebied, bron: Google Earth



Huidige situatie plangebied, bron: Google Earth

Binnen het plangebied is het oude stationsgebouw van Abcoude gelegen. De spoorlijn is ter hoogte van Abcoude verdiept aangelegd. Het oude station in Abcoude staat inmiddels meer dan 10 jaar leeg. Het is een mooi en beeldbepalend pand langs het spoor.



Huidige situatie stationsgebouw, Google Streetview

2.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het oude stationsgebouw met omliggende grond worden herontwikkeld. Hieronder is een beschrijving van de toekomstige situatie per functie opgenomen.

Bed&Breakfast

In het oude stationsgebouw wordt een Bed&Breakfast met 12 kamers voorzien, waarbij iedere kamer eigen sanitair heeft. Op de begane grond komen twee kamers, op de 1e verdieping vijf kamers en op de 2e verdieping worden eveneens vijf kamers gerealiseerd. De verdiepingen zijn bereikbaar met een lift en met de trap. Op de begane grond komen de keukens voor het ontbijt en de ontbijtruimte.

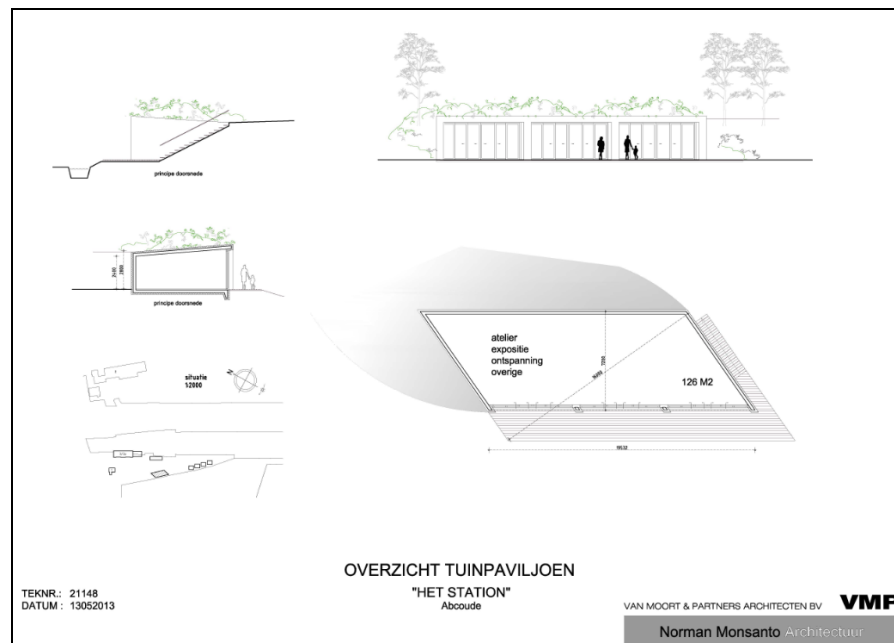
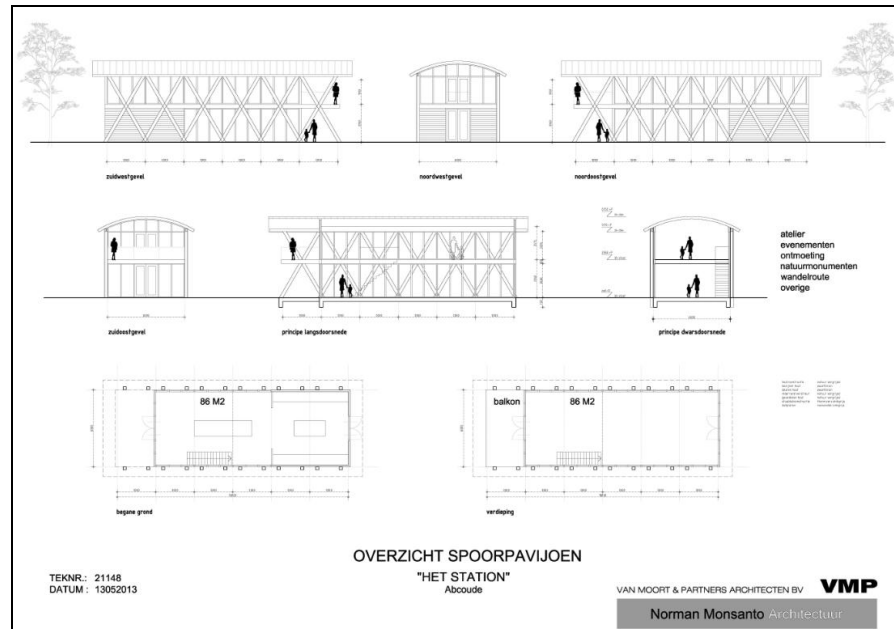
Het bestaande stationsgebouw zal voor deze nieuwe functie gerestaureerd, uitgebreid en geschikt gemaakt worden.

Het voorliggende project is zowel geschikt voor het houden van dag- of meerdaagse bijeenkomsten door het bedrijfsleven, als het bieden van ruimte voor toeristische gasten in het weekend en de zomerperiode.

De Oranjerie

Aan het oude stationsgebouw zal een oranjerie worden gebouwd. Dit is een vervanging van de uitbouw van het station dat hier eerder heeft gestaan. De bouwstijl van deze oranjerie sluit aan bij de bouwstijl van het stationsgebouw. De oranjerie is bedoeld voor kleine vergaderingen van gasten van de B&B. De B&B kan hierdoor aan de wens van klanten uit het bedrijfsleven tegemoetkomen om meerdaagse vergaderingen voor kleine groepen in een besloten setting te houden. Deze vergaderfaciliteiten zal plaats bieden aan maximaal 20 personen.

gasten van de B&B. Het is vaak wenselijk om gedurende een bijeenkomst een extra ruimte te hebben, voor kleine discussiegroepen, voor een ontvangst, of voor een andere bijeenkomst. Beide paviljoens gaan tevens ruimte bieden aan lokaal talent om kunst te exposeren. In het weekeinde en tijdens de openingstijden van de theetuin zal de expositie te bezichtigen zijn.



Vier dijkverblijven

In de zuidwest hoek van het perceel, met uitzicht op fort Abcoude, onderdeel en oudste fort van de Stelling van Amsterdam, zullen vier 'dijkverblijven' langs de watergang worden gerealiseerd. Een dijkverblijf is een overnachtingsmogelijkheid, gebouwd in een aarden wal met de uitstraling van de stelling van

Amsterdam. Bij de ligging wordt gebruik gemaakt van een hoogteverschil dat grotendeels al aanwezig is.

Wandelpad

De gemeente heeft de wens geuit om een 'wandelrondje rond het dorp' te realiseren. Dit pad komt over het terrein van het oude station en zal aansluiten op een nieuwe brug die het wandelpad verbindt met het pad dat rond Fort Abcoude loopt. In het voorliggend plan wordt dit wandelpad gesitueerd langs het oude perron, in het noorden van het plangebied.

Het wandelpad maakt geen onderdeel uit van de huidige aanvraag voor een omgevingsvergunning. In een later stadium zal de aanleg van het pad nader uitgewerkt worden.

Theetuin met kleinschalige horeca

De theetuin richt zich op de vele wandelaars en fietsers in het gebied en biedt de bezoeker een eenvoudige kaart waaronder enkele lunchgerechten. De openingstijden zijn aangepast aan deze doelgroep, namelijk tussen 10.00 uur en 20.00 uur. Er wordt geen alcohol geschonken. De theetuin is open vanaf half april tot eind oktober.

Parkeren

De locatie heeft 12 slaapkamers en 4 dijkverblijven. Daarnaast zijn daggasten welkom bij vergaderingen. Ook kan een enkel personeelslid met de auto komen. Gezien de ligging op korte afstand van het station (circa 500 m), wordt ervan uitgegaan dat 50% van de (dag)gasten met het openbaar zal komen. Voor de verblijfs gasten zijn 18 parkeerplaatsen nodig, voor de medewerkers 3, voor de daggasten worden 25 plaatsen aangelegd. Dit betekent dat er minimaal 46 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein.

2.3

Geldend planologisch regime

Voor het plangebied is de beheersverordening 'Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge', zoals vastgesteld op 30 mei 2013, van toepassing.

Voor het plangebied zijn de volgende besluit-subvakken van belang:

- **Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken**
De in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.
- **Spoor**
Binnen het aanduidingsvlak is bebouwing toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m.

- MIP-panden
Het voormalige stationsgebouw is aangeduid als 'MIP object'. Hiervoor geldt dat de uitwendige hoofdvorm van het pand niet gewijzigd mag worden. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Een van de voorwaarden is dat er advies moet worden ingewonnen bij de monumentencommissie.
- Beschermd dorpsgezicht Abcoude
Voordat een omgevingsvergunning binnen het vlak 'Beschermd dorpsgezicht Abcoude' wordt verleend, dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke cultuurhistorische aantasting van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Abcoude.

Voorliggend initiatief is in strijd met de beheersverordening, zowel qua functie als qua bebouwingsmogelijkheden. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen. Voor de beoogde ontwikkeling dient dan een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12 Wabo) te worden doorlopen. Ten behoeve van de procedure dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, voorliggend rapport voorziet hierin.

3.1

Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV 2013 bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Hierna wordt het beleid beschreven van de zones waarbinnen het plangebied ligt.

Cultuurhistorische hoofdstructuur - Historische buitenplaatszone en militair erfgoed

Binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn het behouden en versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Het plangebied valt binnen twee zones, namelijk de 'Historische buitenplaatszone' en 'Militair erfgoed'.

Voor de Historische buitenplaatszone is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;

- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap;

Voor het Militair erfgoed is tevens behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang. De linies zijn bepalend voor de ontwikkelingsrichting en vorm van verstedelijking en groot-schalige infrastructuur.

De cultuurhistorische waarde van de linies ligt met name in:

- de hoofdweerstandslijn inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

Kernrandzone

Binnen deze zone zijn onder andere de volgende ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan: kleinschalige stedelijke functies in aansluiting op het stedelijk gebied en de stadsrandactiviteiten. Voorwaarden hierbij zijn onder andere dat de ontwikkelingen landschappelijk goed inpasbaar zijn, de ontwikkelingen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, die ten minste in een redelijke verhouding staat tot de omvang van de ontwikkelingen en de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Landschap Groene Hart en Stelling van Amsterdam

Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten.

De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Voor het landschap Groene Hart dienen de volgende kernkwaliteiten behouden en versterkt te worden:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschappen centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroom-

ruggen. Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren.

Voor het landschap Stelling van Amsterdam dienen de volgende kernkwaliteiten behouden en versterkt te worden:

- samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
- relatief grote openheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Stelling van Amsterdam staan het waarborgen en versterken van de samenhang tussen de elementen van de Stelling van Amsterdam, centraal.

Toetsing van het plan aan het provinciaal beleid.

De locatie ligt binnen de zone Cultuurhistorische hoofdstructuur - Historische buitenplaatszone en militair erfgoed. Ten aanzien van de zones is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkeling gericht op het creëren van economische kostendragers. Met dit plan wordt het oude stationsgebouw gerenoveerd en krijgt het een nieuwe functie. Met de ontwikkeling wordt zowel het achterliggende weidegebied als ook Fort Abcoude beter beleefbaar gemaakt door het zicht op deze gebieden vanaf onder andere de liniehutten, en het theepaviljoen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang.

Door de ligging binnen de kernrandzone zijn beperkte stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Voorwaarden hierbij zijn dat de ontwikkelingen landschappelijk goed inpasbaar zijn, de ontwikkelingen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, die ten minste in een redelijke verhouding staat tot de omvang van de ontwikkelingen en de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het plan voldoet aan de genoemde criteria. Ten aanzien van de relatie met omliggende agrarische bedrijven en een uitgebreidere omschrijving van de cultuurhistorische aspecten, wordt ook verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 4 is opgenomen.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Ronde Venen

De structuurvisie geeft richting aan de toekomst van de gemeente tot 2030.

De gemeente De Ronde Venen beschrijft in haar structuurvisie dat het belang van recreatie en toerisme toeneemt en dat deze sector nog veel kansen tot groei heeft. De gemeente wil een meer prominente plaats innemen op de toeristische kaart. De relatie met de natuurgebieden en het Nationaal Landschap het Groene Hart wordt hierbij als belangrijk gezien.

De gemeente wil ook komen tot een ruimer aanbod van voorzieningen voor (amateur)kunstenaars.

Ook wordt in deze structuurvisie het belang van het beleefbaar maken van de stelling van Amsterdam genoemd.

In de kern Abcoude moet de detailhandel en horeca alle zeilen bijzetten om voldoende attractiewaarde en daarmee omzet te behouden.

3.3

Dorpsvisie Abcoude

Het buitengebied aan de zuidkant van Abcoude heeft landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze worden enerzijds gevormd door de militaire landschappen van de Stelling van Amsterdam en de Oude Hollandse Waterlinie en anderzijds door het voormalige middeleeuwse slot Abcoude en de voormalige buitenplaats Koppelrust. Het slot Abcoude is een beschermd archeologisch rijksmonument.

Beide archeologische gebieden zijn nog altijd duidelijk in het landschap waarneembaar. Door de ontwikkeling van recreatieve routes en extensieve vormen van horeca wordt de zuidrand van Abcoude beter beleefbaar gemaakt.

Langs de waterpartij worden de dijkverblijven in de bestaande aardenwal gerealiseerd. Hiermee wordt de bebouwing landschappelijk goed ingepast.

3.4

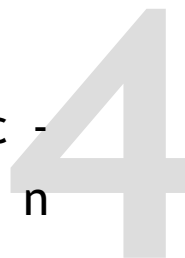
Conclusie

Voorliggend plangebied is onderdeel van de kern Abcoude en draagt met haar ontwikkeling bij aan het behoud van een cultuurhistorisch pand, het beleefbaar maken van Fort Abcoude en het toenemen van recreatie en toerisme binnen de gemeente. Tevens zal ruimte worden geboden aan kunstenaars en een kleine horecagelegenheid.

De ontwikkeling is gelegen op een perceel dat reeds voor een groot deel is ingericht als verhard parkeerterrein en met bomen langs de watergang is afgeschermd. Hierdoor maakt het geen onderdeel uit van het omliggende open landschap en zullen er geen open ruimten worden aangetast. Met de ontwikkeling wordt juist de beleefbaarheid van het omliggende open landschap versterkt.

Deze ontwikkeling past goed binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

Uitvoeringsaspecten



In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. De uitvoerbaarheid van een plan wordt bepaald aan de hand van een toets op diverse milieuaspecten, cultuurhistorie, natuur en water.

4.1

Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Gezien de te realiseren functies is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2

Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. De gemeente De Ronde Venen heeft een eigen archeologiebeleid. Op basis van de archeologische verwachtingskaart is af te lezen dat het plangebied ligt in een zone met 'geen waarde'. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken.

4.3

Cultuurhistorie

MIP-object

Het stationsgebouw uit 1872 is gebouwd in neoclassicistische stijl, wellicht naar ontwerp van architect Nicolaas Johannes Kamperdijk. Het pand is aangeduid als MIP object - categorie 1: waardevol als deel van een gegroeide structuur, als voorbeeld van een bouwtype en als uitdrukking van een functie. Het gebouw is vanaf de kant van Weesp markant in het landschapsbeeld en de dorpsrand aanwezig.

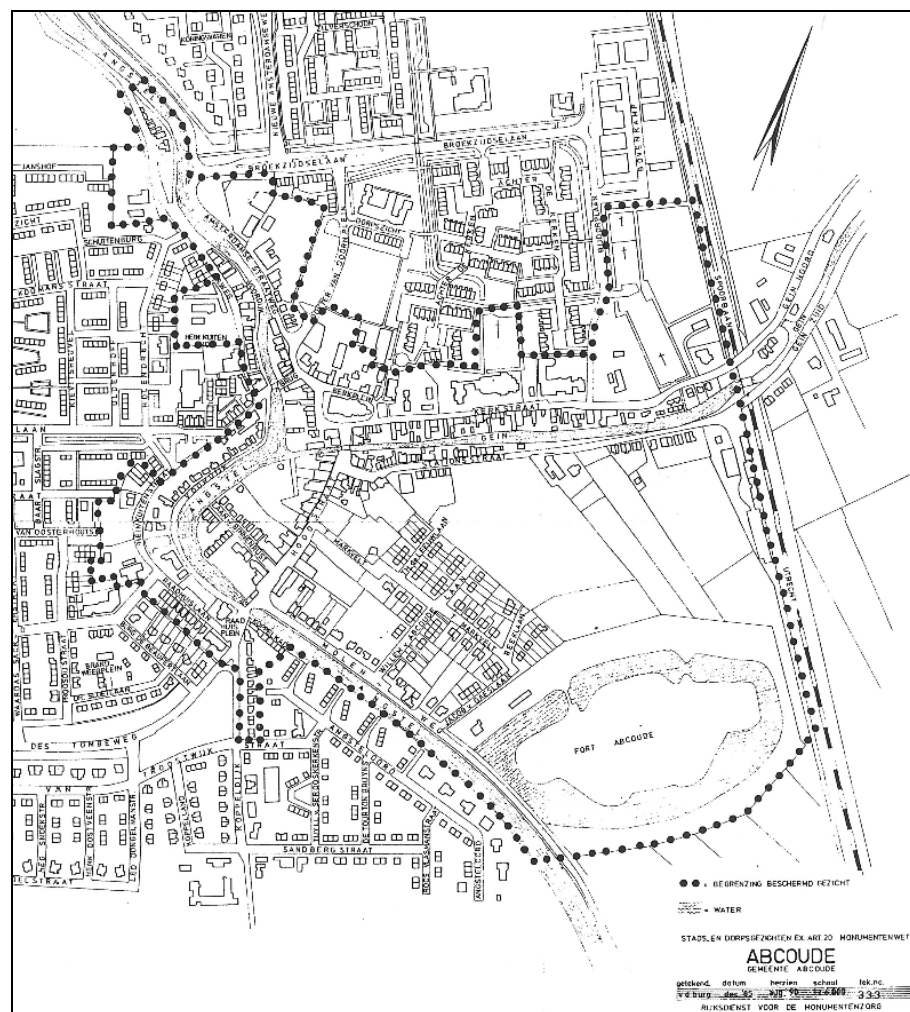
Later is het pand in het bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek, waarmee gestreefd wordt het historisch beeld van het pand te behouden.

Het gebouw zal worden gerenoveerd, waarbij de uitwendige hoofdvorm van het pand niet zal worden gewijzigd.

Beschermd dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht Abcoude omvat een deel van de kern, de Stationsstraat maar ook het achterliggende veenweidegebied en het Fort Abcoude.

Van belang is de relatie tussen de kern en het weidegebied aan de Stationsstraat en het fort. Aangegeven wordt dat de Stationsstraat een geheel eigen karakter heeft met enerzijds de strakke blokken met 19^{de} eeuwse huizen en anderzijds de openheid van het weidegebied, dat visueel door de hoge boombeplanting op het fort wordt afgesloten. Kenmerkend is het hoogteverschil tussen de weg en het weiland.



Met voornoemde ontwikkeling wordt zowel het achterliggende weidegebied als ook Fort Abcoude beter beleefbaar gemaakt door het zicht op deze gebieden vanaf onder andere de dijkverblijven en het theepaviljoen. Tevens wordt het oude stationsgebouw gerenoveerd en krijgt het een nieuwe functie, waardoor de beleefbaarheid van dit pand en de directe omgeving wordt vergroot. Met voorgenoemde ontwikkeling wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan het be-

schermde dorpsgezicht, maar wordt deze alleen maar versterkt en beter beleefbaar gemaakt.

Stelling van Amsterdam

De locatie is gelegen binnen het schootsveld van Fort Abcoude. Nieuwe ontwikkelingen zijn binnen schootsvelden mogelijk, mits de openheid van het gebied behouden blijft.

In voorliggend plan zullen enkele beperkte ontwikkelingen worden toegestaan. In lijn met het stationsgebouw zullen enkele bijgebouwen worden gerealiseerd, evenals langs de waterpartij. Langs de waterpartij worden de dijkverblijven in de bestaande aardenwal gerealiseerd. Hiermee zal de bebouwing niet een significante grotere aantasting van het open gebied hebben dan nu het geval is.

4.4

Water

Beleidskaders

Europees beleid - Kaderrichtlijn Water 2000

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar het de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt wordt genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2009-2015

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan (2009) en heeft als doelstelling dat iedereen in Nederland nu en in de toekomst van het land veilig en welvarend kan genieten. Er moeten daarom antwoorden komen op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en van investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Het streven is dan ook een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Dit eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Provinciaal beleid - Provinciaal waterplan Utrecht 2010-2015

De provincie ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste watersystemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Systemen die goed in staat zijn om zelfstandig extremen op te vangen, zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment. Extremen als droogteperiodes, periodes met veel neerslag en wisselende belastingen met verontreinigende stoffen. Een geïntegreerde benadering van onze watersystemen is daarvoor essentieel. Oppervlaktewater, grondwater, bodemeigenschappen en grondgebruik worden in samenhang beschouwd.

De provincie streeft daarbij naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Dit geldt ook voor waterveiligheid. De provincie benadert dit aspect als een integraal ruimtelijk vraagstuk op basis van keringen, overstroomingsdiepte en -snelheid, evacuatiemogelijkheden en occupatiepatroon. De provincie ziet duurzame, robuuste systemen ook als een waarborg dat grondgebruikfuncties in onze provincie ook op de langere termijn kunnen voortbestaan. Voor wonen, werken, landbouw en recreëren wordt, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten, voldoende water van de gewenste kwaliteit en een aanvaardbaar veiligheidsniveau geboden. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf, kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld, ter discussie komen te staan.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Voor elk van deze thema's is in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en wat de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld.

Keur AGV 2011

De Keur is één van de instrumenten die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van het waterbeheer te behalen. Ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden rondom en in watergangen en waterkeringen en hun beschermingszones moeten daarom onder andere worden getoetst aan de Keur AGV 2011.

Watercompensatie

In de nieuwe situatie zal nieuwe verharding in de vorm van bebouwing worden aangebracht. Dit betreft circa 100 m² voor de oranjerie, circa 10 m² voor het spoorpaviljoen, circa 125 m² voor het tuinpaviljoen en circa 275 m² voor de

dijkverblijven. Dit brengt het totaal op circa 600 m². Voor de ontsluiting en parkeerplaatsen zal gebruik worden gemaakt van de bestaande verharding. Volgens de Keur is er geen verplichting tot compensatie wanneer er minder dan 1.000 m² verharding wordt aangelegd in stedelijk gebied en geen oppervlaktewater wordt gedempt. De extra verharding is minder dan 1.000 m² en er wordt geen oppervlaktewater gedempt. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Afval- en hemelwater

Het gemeentelijke rioleringsplan 2013-2017 is op 22 november 2012 vastgesteld. Conform geldend waterschapsbeleid is het bij nieuwbouwplannen verplicht om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Het schone hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt, in de bodem geïnfiltreerd of op het oppervlaktewater afgevoerd. Op deze manier wordt het vuil waterriool ontlast van het schone regenwater.

Grondwater

Voor het plangebied geldt grondwatertrap III, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van minder dan 40 cm en een gemiddeld laagste grondwaterstand van tussen de 50 en 80 cm beneden maaiveld.

Duurzaam bouwen en waterkwaliteit

De huidige waterkwaliteit mag niet verslechteren volgens het standstill-principe. Door het gescheiden afvoeren van hemel-, grond- en afvalwater wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden. Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

4.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 14 augustus 2013 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Hierbij is de bebouwing ook intern bekeken.



Stationsgebouw en achterliggend parkeerterrein

Terreinomstandigheden

Het projectgebied betreft een voormalige stationslocatie aan de noordoostzijde van Abcoude. Het bestaat uit een grotendeels verhard terrein met een voormalig stationsgebouw. Achter het stationsgebouw ligt een verruigd parkeerterrein. Langs de westzijde staat een houtsingel grenzend aan een watergang. Langs een groot deel van de oostzijde is een verwilderde heg aanwezig.

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

De verblijven worden geplaatst in de westelijk gelegen houtsingel. Hiertoe zullen op de betreffende locaties bomen worden gekapt. De houtsingel aan de westzijde bestaat vooral uit gewone esdoorn, zomereik en gewone es. Tevens staat er een walnotenboom, hazelaar en eenstijlige meidoorn. Ten zuiden van het stationsgebouw staat een groot exemplaar grauwe populier en veel opslag van witte abeel. Op ruigere delen staat veel braamstruweel, grote brandnetel, klimop, teunisbloem en boerenwormkruid. De aangetroffen soorten en terreinomstandigheden maken het niet waarschijnlijk dat zwaarder beschermde plantensoorten voorkomen in het projectgebied.

Uit de informatie van Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, geraadpleegd 13 augustus 2013) komen uit het projectgebied geen waarnemingen naar voren. Wel blijkt dat in de directe omgeving naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde soorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde dier- en plantensoorten zijn waargenomen. De waarnemingen zijn

voor het grootste deel afkomstig uit natuurgebied rondom en ten noorden van het Abcoudermeer. In en rond het projectgebied zijn in de watergangen zwambloem en de vissoort kleine modderkruiper te verwachten. De watergangen blijven volgens de opdrachtgever, ondanks wat de inrichtingsschets suggereert, onaangetast. De bomen bevatten geen holtes die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De plannen bestaan onder andere uit het restaureren en uitbreiden van het stationsgebouw. De bebouwing is hiertoe geïnspecteerd op mogelijke invliegopeningen voor vleermuizen en nestgelegenheid voor huismus en gierzwaluw.

Hierbij is vastgesteld dat openingen onder de vorsten en de onderste pannenkoepel potentieel geschikt zijn als nestplaats of invliegopening. Via dergelijke openingen vinden bovengenoemde soorten toegang tot ruimtes onder het pannendak en restruimtes in de bebouwing.

Het is daarnaast mogelijk dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van in de omgeving voorkomende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Alle inheemse vogelsoorten en alle vleermuissoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. De aanwezige verruigde vegetatie in combinatie met de watergang maken het projectgebied geschikt voor algemeen voorkomende soorten als gewone pad en spitsmuizen.

Gezien de ligging en het gebruik van het projectgebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten en zwaarder beschermde vleermuizen en vogels in en direct rond het projectgebied verwacht.

Effecten

Voor het realiseren van de plannen wordt de bebouwing gerenoveerd. Het pannendak blijft in tact en er vinden alleen werkzaamheden aan de binnenzijde van het zadeldak plaats, die buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. De opdrachtgever verwacht, gezien de beperkte omvang van de werkzaamheden, ter plaatse geen versturende werkzaamheden. Indien het dak in de toekomst gerenoveerd zal worden, dient gericht onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van vogels. Verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismus en gierzwaluw zijn jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn.

Het totale projectgebied zal als foerageergebied voor vleermuizen iets in waarde afnemen maar niet als zodanig verloren gaan gezien het behoud van grote delen opgaand groen. De ontwikkelingen hebben geen nadelig effect op vliegroute of foerageergebied van vleermuizen.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen daarnaast verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden verwond of gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Behalve onder het pannendak zullen vogels tijdens het broedseizoen ook verspreid in het opgaand groen gaan nestelen. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. Voor huismus en gierzwaluw geldt echter een uitzondering. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond, dus ook buiten het broedseizoen, streng beschermd.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het beleid is voor de provincie Utrecht uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijk Verordening 2013.

Groene contour

Naast de EHS heeft de provincie Utrecht gebieden aangewezen als 'Groene contour'. Binnen de Groene contour liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van de EHS, maar die niet onder de EHS vallen. Voor de Groene contour is een lichter beschermingsregime van toepassing dan voor de EHS.

Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, dat is gelegen op een afstand van 3,5 kilometer. Op ongeveer 90 meter ten noorden en 200 meter ten zuiden van het projectgebied liggen de meest nabijgelegen gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft watergang de Gein en het Fort Abcoude met omliggende groene inrichting. Het dichtstbijzijnde gebied uit de Groene contour ligt op een afstand van ongeveer 3 kilometer.

De spoorberm van 25-30 m breed langs het station vormt een ecologische verbinding (zonder formele provinciale status) tussen de EHS gebieden het riviertje Het Gein en Fort Abcoude. De berm is begroeid met gras en ruigtekruiden. ProRail heeft als beheerder van de spoorbermen als neven doel de natuurwaarden langs het spoor te beschermen. Door het formeel vervallen van de ecologische verbindingzone van Het Gein door Abcoude is deze spoorberm in ecologisch opzicht niet minder belangrijk geworden. Er zijn investeringen gedaan in de vorm van begroeide bermen over de spoortunnel en verbrede natuurtoever langs het Gein. Doelsoorten zijn kleine zoogdieren, ringslang en amfibieën. Het landschappelijk open houden van de spoorberm door het gefaseerd maaien en afvoeren van de bermen is voldoende om de natuurkwaliteit in stand te houden.

Effecten

Gezien de aard van het plan en de terreinomstandigheden en ligging van het projectgebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

De voorgenomen activiteit is niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de SVIR en de uitwerking daarvan in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijk Verordening 2013 voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijk Verordening 2013.

Aangezien de werkzaamheden die verricht dienen te worden aan het dak alleen aan de binnenzijde en buiten het broedseizoen plaatsvinden, wordt verder afgezien van een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet.

4.6

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm

is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \text{ Pg/m}^3 \text{ NO}_2$ of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool 12-05-2010' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Hierbij is uitgegaan van 16 kamers (inclusief de dijkverblijven). Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW wordt per 10 kamers voor een 4*hotel uitgegaan van gemiddeld 20 extra verkeersbewegingen. Dit komt op een totaal van 32 motorvoertuigen. Gelet op de te realiseren parkeerplaatsen, worden voor het personeel zes motorvoertuigbewegingen per dag verwacht en voor de daggasten 50 motorvoertuigbewegingen per dag. Het aantal motorvoertuigbewegingen voor daggasten is afgeleid van het aantal parkeerplaatsen. Het totale aantal motorvoertuig bewegingen komt daarmee op 88.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		88
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g/m}^3$	0,11
	PM_{10} in $\mu\text{g/m}^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g/m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \text{ Pg/m}^3 \text{ NO}_2$ of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7

Geluid

De nieuwe functie is niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet Geluidhinder. Er gelden ook geen eisen voor het binnenniveau op basis van het Bouwbesluit. Zodoende is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.8

Verkeer en parkeren

In het hoofdstuk luchtkwaliteit is aangegeven, dat de verwachting is dat er 88 verkeersbewegingen plaatsvinden. Het terrein ontsluit op de Stationsstraat. Het is de verwachting dat dit niet tot problemen leidt. Op het terrein blijft de keermogelijkheid bestaan. Het terrein blijft openbaar toegankelijk en wordt niet met bijvoorbeeld een hek afgesloten.

Op het terrein worden 46 parkeerplaatsen gerealiseerd. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de ontwikkeling.

4.9

Externe veiligheid

Externe veiligheid houdt zich bezig met de risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In dat kader zijn vier onderwerpen van belang:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bv. propaantanks);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor

Voor het plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor van belang. Het zogenaamde plaatsgebonden risico waaraan voldaan moet worden, ligt op het spoor zelf en vormt daardoor geen belemmering. Het zogenaamde groepsrisico ligt momenteel onder de oriënterende waarde, maar zal met de beoogde ontwikkeling iets toenemen. In dat kader is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Verantwoording groepsrisico

Bij de verantwoording van het groepsrisico is gekeken naar het treffen van maatregelen ter vermindering van het groepsrisico en een beoordeling van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

Maatregelen

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 30 meter tot het spoor. Ter plaatse van het plangebied is het spoor verdiept aangelegd.

Er is gekeken naar bronmaatregelen ofwel de invloed op het transport. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is gebaseerd op de vervoerscijfers conform de cRvgs en Basisnet Spoor. Het vervoer van zeer toxische gassen vindt niet plaats op het betreffende traject. Bepalend voor het groepsrisico is de hoeveelheid, stofcategorie dat over het spoor wordt vervoerd en de snel-

heid en het aantal overwegen/wissels. De gemeente De Ronde Venen heeft geen invloed op deze eigenschappen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het nemen van bronmaatregelen is derhalve niet mogelijk.

Zelfredzaamheid

“Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van dienstverleningsdiensten. Dat kan door het schuilen en indien nog mogelijk, vluchten uit het bedreigde gebied” (uit: Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico).

Hierbij is het van belang dat er in het invloedsgebied geen nieuwe objecten worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (kleine kinderen, zieken en ouderen). De overige personen in de invloedsgebieden vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Bovendien biedt het plangebied en de directe omgeving goede en alternatieve vluchtmogelijkheden bij een eventuele calamiteit.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het om de bestrijdbaarheid van het rampscenario en of het gebied voldoende kan worden ingericht een om bestrijding te faciliteren.

Voor de bestrijdbaarheid is de aanrijdtijd van de hulpdiensten van groot belang. Er wordt een aanrijdtijd van 8 minuten aangehouden (wettelijke norm in voorbereiding). In Abcoude is een brandweer aanwezig (Brandweerplein 5). Deze is gelegen binnen 1 km van het plangebied. Het plan biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een brandblusinstallatie.

Conclusie

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in de huidige situatie niet overschreden, het plan zal slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan een toename van het groepsrisico. Deze zal echter onder de oriënterende waarde blijven.

De gemeente De Ronde Venen heeft echter geen zeggenschap over de hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en bronmaatregelen zijn niet redelijkerwijs inzetbaar.

De nieuwe situatie leidt dan wel tot een zeer beperkte toename van het groepsrisico, maar de zelfredzaamheid van de nieuwe gebruikers is goed. Bij een eventuele calamiteit zijn er ruime mogelijkheden om het gebouw en het gebied te ontvluchten. De project en de omgeving is voldoende ingericht om bestrijding van effecten te faciliteren.

4.10

Milieuzonering

Bij een B&B is de richtafstand die moet worden aangehouden ten opzichte van woningen 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het agrarisch bedrijf in de omgeving (Gein-Zuid 8) wordt qua geur al beperkt door de woningen die dichterbij dit bedrijf zijn gelegen dan de stationslocatie. De afstand van de stal voor melkkoeien die moet worden aangehouden tot een geurgevoelig object, zoals een B&B, is op basis van het geurbeleid 50 m. Deze afstand is in werkelijkheid circa 75 m.

Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

4.11

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar rekening mee moet worden gehouden.

V e r a n t w o o r d i n g

5

5.1

Economische verantwoording

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een planschade overeenkomst is gesloten.

5.2

Maatschappelijke verantwoording

Het stationsgebouw is een beeldbepalend gebouw in Abcoude en de toegang markeert van het dorp vanaf het Gein. De ontwikkelingen op de oude stationslocatie wordt daarom door een aantal inwoners van Abcoude kritisch gevolgd. Men ziet graag dat het stationsgebouw in ere wordt hersteld en een passende functie krijgt. Om de omgeving in het voorstadium van de planvorming te betrekken, hebben de initiatiefnemers op 13 mei 2013 een informatieavond georganiseerd. Deze informatieavond is in het Witte Weekblad aangekondigd, raadsleden zijn via de griffiebrief uitgenodigd en de bewoners van de Stationsstraat en directe omgeving hebben een persoonlijke uitnodiging ontvangen. De avond is door ongeveer 70 geïnteresseerden bezocht. De reacties waren overwegend positief.

C o n c l u s i e

6

Het voorgestelde plan gaat uit van het realiseren van een Bed&Breakfast in het oude stationsgebouw van Abcoude en enkele nieuw te realiseren 'dijkverblijven', die tezamen plaats zullen bieden aan 16 kamers. Tevens worden enkele bijgebouwen gerealiseerd waarin kleine vergaderingen, bijeenkomsten of kunstexposities gegeven kunnen worden. Een omliggende theetuin met een kleine horecagelegenheid zal gericht zijn op de recreanten in het gebied. Het plan voorziet hiermee in een duurzame ontwikkeling van de locatie, het karakteristieke gebouw wordt in ere hersteld, het landschap wordt beter beleefbaar gemaakt en de recreatieve mogelijkheden worden versterkt.

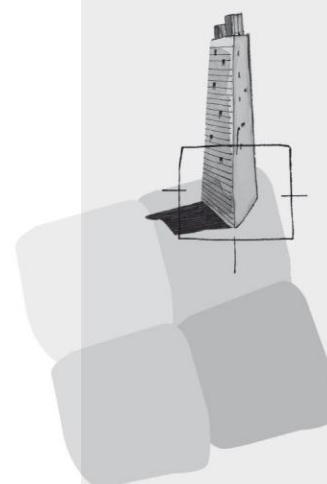
Geconcludeerd kan worden dat er op dit plan vooralsnog geen zwaarwegende bezwaren rusten vanuit de ruimtelijke omgeving, het beleid en de uitvoerbaarheidsaspecten. De gemeente is zodoende voornemens om medewerking te verlenen aan de realisatie van voorliggend initiatief.

Colofon

Opdrachtgever
Stationsplein 3 BV

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
002.17.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort