

Bestemmingsplan Zevenhoven Park

Biezendijk 3, Lopijkerkapel

Aanmeldingsnotitie – vormvrije m.e.r. beoordeling

Opdrachtgever

Het Zendstation

Contactpersoon

de heer K. van Meekeren

Kenmerk

R074455ae.21G690l.kvo

Versie

04_001

Datum

September 2023

Auteur

ir. D. (Daniël) Verburg MSc

drs. P.D. (Peter) Thoenes

Inhoudsopgave

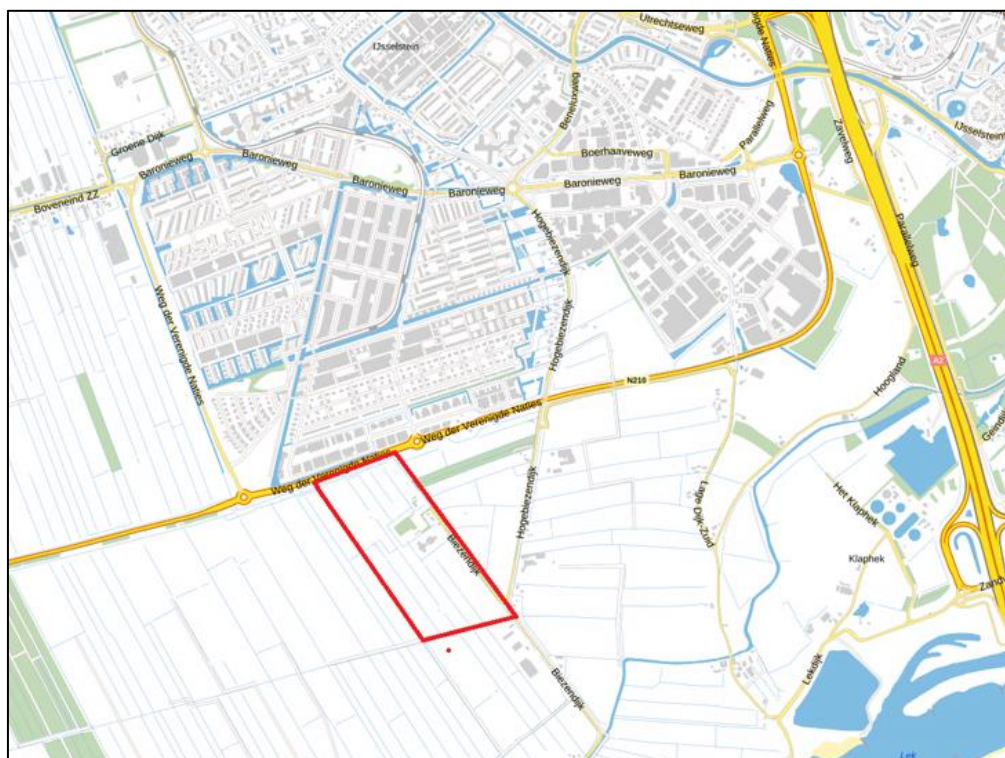
1	Inleiding	4
1.1	Initiatief.....	4
1.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	4
1.3	Leeswijzer.....	6
2	Kenmerken project	7
2.1	Omvang van het project	7
2.2	Cumulatie met andere projecten.....	9
2.3	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.....	9
2.4	Productie van afvalstoffen.....	10
2.5	Verontreiniging en hinder.....	10
2.6	Risico zware ongevallen/rampen	11
2.7	Gezondheidsrisico's	11
3	Locatie project	12
3.1	Grondgebruik	12
3.2	Rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen.....	14
3.3	Opnamevermogen natuurlijk milieu	15
4	Soort en kenmerken van potentiële effecten	16
4.1	Inleiding.....	16
4.2	Landschap.....	16
4.2.1	Landschap	17
4.2.2	Beeldkwaliteit nieuwbouw.....	19
4.2.3	Beoordeling	19
4.3	Verkeer en parkeren	19
4.3.1	Beoogde situatie.....	19
4.3.2	Inrichting terrein	20
4.3.3	Parkeren	20
4.3.4	Verkeer	25
4.3.5	Conclusie	28
4.4	Geluid	29
4.4.1	Beoordeling	29
4.4.2	Conclusie	30
4.5	Water	31
4.5.1	Beoordeling	31
4.5.2	Conclusie	32
4.6	Bodem.....	32

4.6.1	Beoordeling	32
4.6.2	Conclusie	35
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.7.1	Beoordeling	35
4.7.2	Conclusie	35
4.8	Stikstof	36
4.8.1	Beoordeling	36
4.8.2	Conclusie	36
4.9	Ecologie	36
4.9.1	Conclusie	40
4.10	Externe veiligheid	40
4.10.1	Conclusie	43
4.11	Archeologie	44
4.11.1	Beoordeling	44
4.11.2	Conclusie	44
4.12	Cultuurhistorie	44
4.12.1	Beoordeling	44
4.12.2	Conclusie	46
4.13	De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten	46
4.14	Aard, grensoverschrijdend karakter, intensiteit en complexiteit	46
4.15	Waarschijnlijkheid en de verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid	47
4.16	Cumulatie met effecten van andere projecten	47
4.17	Mogelijkheid om effecten doeltreffend te verminderen	47
5	Conclusie	48

1 Inleiding

1.1 Initiatief

Het plan is om het plangebied rondom het voormalige zendstation te transformeren ten behoeve van diverse bedrijfsmatige, culturele en recreatieve activiteiten. De vigerende planologie maakt deze ontwikkeling niet mogelijk. Daarvoor moet onder andere een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. De ligging van de locatie is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1

Topografisch kaart met ligging locatie (rood gemarkeerd) in Lopikerkapel. De rode stip aan de zuidzijde geeft de globale ligging van het bijbehorende tuiblok weer.

1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn diverse besluiten nodig, onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan. Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is dan van belang. Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing is (artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Tabel 1.1

Categorie 11.2, bijlage 2, onderdeel D Besluit m.e.r.

Categorie	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Het bevoegd gezag moet bij activiteiten die de drempelwaarden genoemd in de derde kolom niet overschrijden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zodanig dat er toch een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Het bevoegd gezag moet daar een gemotiveerd oordeel over geven. Dit wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. De initiatiefnemer moet daarvoor voldoende informatie over de activiteiten c.q. het project geven.

De benodigde informatie is in onderhavige aanmeldingsnotitie opgenomen. Bij de beoordeling of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu moet het bevoegd gezag rekening houden met de criteria opgenomen in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU. In deze aanmeldingsnotitie is in hoofdlijnen de structuur aangehouden van deze richtlijn:

1. Kenmerken van het project.
 - a. de omvang van het project.
 - b. de cumulatie met andere projecten.
 - c. gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
 - d. de productie van afvalstoffen.
 - e. verontreiniging en hinder.
 - f. het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.
 - g. risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Locatie van het project.
 - a. het bestaande grondgebruik.
 - b. relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.
 - c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.
 - a. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
 - b. De aard van het effect.
 - c. het grensoverschrijdend karakter van het effect.
 - d. de intensiteit en de complexiteit van het effect.

- e. de waarschijnlijkheid van het effect.
- f. de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
- g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.
- h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

Doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is het om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de beoordeling blijkt dat daar sprake van is, kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn volstaat deze aanmeldingsnotitie. De m.e.r.-beoordeling is dan afgerond en het besluit ervan vormt dan een bijlage bij het ruimtelijk besluit (in dit geval het bestemmingsplan).

Procedure

In de Wet milieubeheer is bepaald dat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure.

De procedure voor de m.e.r.-beoordeling is als volgt:

- indienen aanmeldingsnotitie bij het bevoegd gezag;
- binnen 6 weken na ontvangst: beslissing bevoegd gezag over noodzaak doorlopen m.e.r.-procedure;
- het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt.

Er staat bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling geen direct beroep en bezwaar open. Dat vindt plaats in het kader van de procedure van het 'moederbesluit'. In dit geval is dat de bestemmingsplanprocedure.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de kenmerken van de het project, zoals de omvang, de cumulatie met andere projecten en de productie van afvalstoffen. In hoofdstuk 3 wordt de locatie van het project beschreven, waarbij onder andere wordt ingegaan op het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu. Hoofdstuk 4 gaat over de kenmerken van de potentiële effecten van het project, zoals de omvang en het ruimtelijk bereik van deze effecten, en bevat tevens een beknopte conclusie.

In deze aanmeldingsnotitie wordt meermaals gerefereerd aan de *bouwfase* en de *gebruiksfase* van het project. De bouwfase houdt de werkzaamheden met betrekking tot de sloop en nieuwbouw in. De gebruiksfase houdt het gebruik van de beoogde bebouwing ten behoeve van de woonfunctie in.

2 Kenmerken project

2.1 Omvang van het project

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 23 ha en ligt in de noordoostelijke hoek van Lopikerkapel, een plaats in de gemeente Lopik. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.1

Luchtfoto huidige situatie plangebied (rood kader). De rode cirkel aan de zuidzijde betreft het bijbehorende tuiblok.

Het totale plangebied van het bestemmingsplan Zevenhoven Park beslaat ca. 23 hectare. De transformatie vindt plaats binnen een oppervlakte van ca. 7 hectare rondom het zendgebouw, met als kenmerk een diversiteit aan en uitwisselbaarheid van functies in de gebouwen op het terrein.

De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, zoals beschreven in het inrichtingsplan welke als bijlage II bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Bij de ontwikkeling van een fase/deelgebied wordt tegelijkertijd met de bouw- en aanlegwerkzaamheden de inrichting van het terrein gerealiseerd, inclusief bijbehorend groen.

Achter het Rijksmonument is een nieuwe aanbouw beoogd. Deze aanbouw krijgt een oppervlakte van ca. 550 m² en vervangt de te slopen aanbouw van de jaren '90. Het ontwerp van de nieuwe aanbouw refereert aan het oorspronkelijke generatorhuis dat op die plek stond. Het Rijksmonument inclusief nieuwe aanbouw beslaat in de nieuwe situatie 3.874 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) en heeft als hoofdfunctie een living lab voor binnenbouwproducten. In de living-lab ruimtes van het gebouw worden groepen mensen ontvangen voor hoofdzakelijk zakelijke en culturele bijeenkomsten (denk aan trainingen, vergaderingen, symposia en bijvoorbeeld exposities). Tijdens deze bijeenkomsten worden de producten in het voorbijgaan ervaren en getest.

Het nieuwe terrein van ca. 7 hectare wordt ontwikkeld als een publiek toegankelijk polderpark. Verspreid over het terrein komen tot maximaal 12 participatio's die ingezet worden als 'zijnsruimtes'. Onder meer ten behoeve van activiteiten in het creatieve veld met kleinschalige werkruimten gericht op onderzoek, experiment, expositie en recreatie. In totaal wordt maximaal 4.500 m² BVO aan participatoruimte gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat dat een deel van de participatio's tweelaags wordt uitgevoerd. Hierdoor valt het totale bebouwingsoppervlakte voor de participatio's lager uit. Per participatio bedraagt de oppervlakte maximaal 800 m² BVO.

De bestaande bunker, met een binnenruimte van circa 900 m², een bouwvlak van circa 1.600 m² en een oppervlakte van circa 3.500 m² voor het totale werk (inclusief fundering), blijft behouden ten behoeve van onder meer een experience centre, onderzoek, leisure functies, ateliergebruik en culturele activiteiten. Het doel is het activeren van de monumentale bunker met behoud van cultuurhistorische waarden en het zodanig aanpassen dat het gebouw functioneel en toegankelijk is voor de gebruikers van het polderpark.

Binnen de genoemde gebouwen (Rijksmonument, participatio's en de bunker) is ruimte voor diverse ondergeschikte/onzelfstandige kantoorruimtes en maximaal 1.500 m² bvo zelfstandige kantoorruimtes.

De overige bijgebouwen op het terrein, twee van de drie woningen, de tennisbaan en een deel van de terrein- en wegverharding worden geamoveerd. Voor de woning aan de Biezendijk 4 geldt dat deze tijdelijk behouden blijft ten behoeve van de huidige op leeftijd zijnde bewoner. De woning komt onder het overgangsrecht te vallen. De woning wordt geamoveerd zodra de huidige bewoner niet meer woonachtig is op dit adres.

In het polderpark worden voorzieningen en bouwwerken gerealiseerd die passen bij het beoogde gebruik, zoals parkmeubilair, kunst, maar bijvoorbeeld ook een kleinschalig buitentheater en picknickplaatsen.

De infrastructuur van het polderpark wordt vernieuwd. Er worden enkele watergangen gedempt en er komen diverse nieuwe watergangen bij. Ook worden nieuwe paden en wegen gerealiseerd, evenals 380 parkeerplaatsen met halfverharding en een fietsenstalling.

Waar mogelijk wordt het aanwezige groen behouden. Er wordt ruimte gemaakt voor nieuwe hoge en lage inheemse beplanting. In de noordoostelijke hoek van het plangebied wordt qua beplanting aangesloten bij de NNN-strook om de aanwezige natuurwaarden daarvan te versterken en een verbinding (met mogelijke wandelroute) te creëren met het aanwezige groen in de vorm van een brede strook bomen aan de noordoostzijde van het plangebied.

Circa 4 hectare van de omliggende weilanden is nodig voor de herontwikkeling van het terrein rondom het zendgebouw. De overige omliggende weilanden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan blijven ongewijzigd, behoudens een herbestemming van de tuiblokken. De feederhuisjes worden herbestemd naar een gemengde bestemming.

De tuiblokken en feederhuisjes blijven behouden met als doel deze kenmerkende elementen in het landschap bij de herontwikkeling te betrekken. Te denken valt onder meer aan het benutten/vergroten van cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarden van/nabij deze bouwwerken. De feederhuisjes kunnen voor dezelfde doeleinden gebruikt worden als de participatio's,

2.2 Cumulatie met andere projecten

Voor de beoordeling van cumulatie met andere projecten zijn volgens opgave van de gemeente geen actuele relevante projecten in de omgeving bekend. Gelet hierop is er geen sprake van cumulatie met andere projecten, in die zin dat daardoor alsnog sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Wel zijn er plannen voor nieuwe woningbouw nabij het plangebied in de gemeente IJsselstein. De plannen zijn echter nog niet concreet en daarom buiten beschouwing gelaten bij deze m.e.r. beoordeling.

2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De voorgenomen ontwikkeling betreft achtereenvolgens:

- de sloop van een deel van het hoofdgebouw en van de andere gebouwen op het terrein
- het bouwrijp maken van een deel van het plangebied voor de beoogde nieuwbouw
- het bouwen van de nieuwe panden
- het herinrichten van het omliggende terrein en

- het in gebruik nemen van de gebouwen.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen vindt daarbij plaats op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen.

Voor het project wordt nauwelijks tot geen extra ruimte gebruikt; reeds ingenomen ruimte wordt opnieuw benut en heringericht. Bij de nieuwbouw worden natuurlijke hulpbronnen als energie en water en (grond)stoffen als beton, cement, glas, ijzer en hout gebruikt. Een deel van sloopmateriaal dat vrijkomt zal worden hergebruikt binnen de plangrenzen.

Door de aard en omvang van de ingreep alsmede de locatie van het project is geen sprake van grootschalig gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

2.4 Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen heeft geen aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Bouwfase

In de bouwfase van de ontwikkeling komen afvalstoffen vrij. Het gaat hier om materialen die bij de sloop en nieuwbouw vrijkomen. Denk aan bouw- en sloopaafval, glas, metalen als ijzer en koper en aluminium, kabels en mengpuin. Algemene doelstelling bij de verwerking van dit afval is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen, een en ander zoals vastgelegd in het Landelijk Afvalbeheerplan.

Gebruiksfase

De afvalproductie van de bestaande maatschappelijke functies is qua type afvalstromen vergelijkbaar met de afvalproductie van de nieuwe functie(s), te weten hoofdzakelijk huishoudelijk afval (plastic, papier, glas, groen- en restafval). Daarom kan gesteld worden dat de toekomstige afvalproductie min of meer gelijke, nadelige effecten heeft op het milieu als de huidige afvalproductie. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen. Gelet op de aard van de ingreep en de locatie van het project is geen sprake van grootschalige productie van afvalstoffen als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.

2.5 Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot verontreinigingen. Tijdelijke hinder gedurende de werkzaamheden in de bouwfase is een aandachtspunt. In hoofdstuk 4 zijn de effecten op het woon- en leefklimaat en milieu omschreven en wordt ingegaan op de vraag of hinder aan de orde is.

2.6 Risico zware ongevallen/rampen

Op de vraag of sprake is van 'het risico van zware ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering, in overeenstemming met wetenschappelijke kennis' wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

2.7 Gezondheidsrisico's

Op de vraag of sprake is van 'de risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling)' wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Voor het grootste deel van het NOZEMA-terrein geldt de bestemming 'Maatschappelijke Doelinden - Zendmast' (lichtgeel - Mzm). Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, zendmasten,

telecommunicatieapparatuur en overige voorzieningen ten behoeve van een zendermaatschappij en telecommunicatiebedrijf.

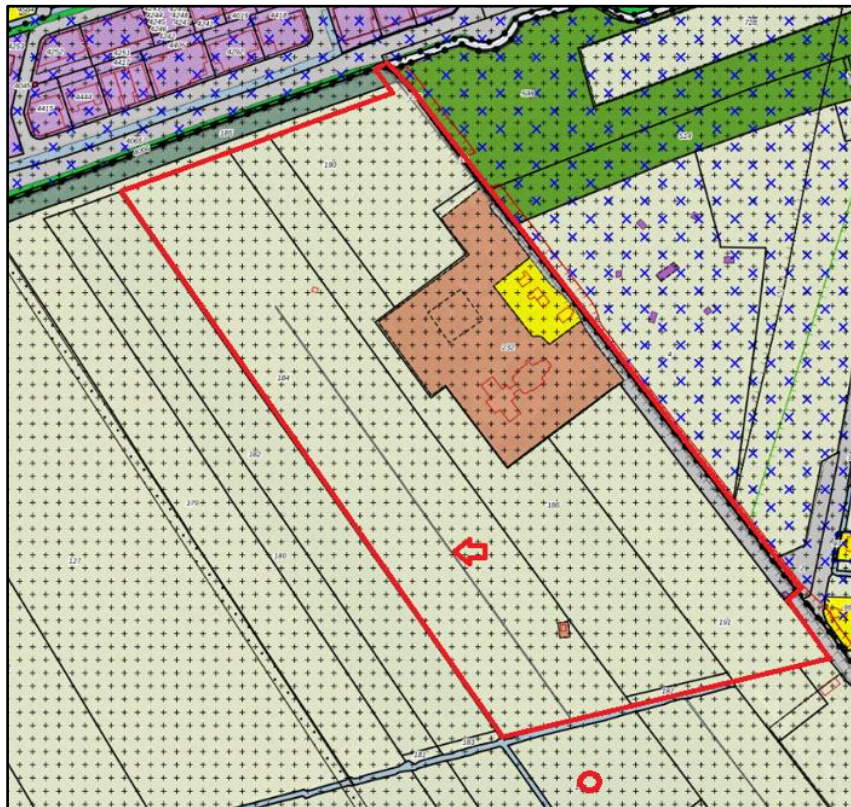
De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' (oranje-W) zijn bestemd voor wonen. Hier zijn drie woningen aanwezig (gelijk aan het maximaal aantal toegestane woningen).

De gronden met de bestemming 'Agrarische Doeleinden-grondgeboden veehouderij' (lichtbruin-Av) zijn bestemd voor agrarische activiteiten.

Het meest noordoostelijke punt van het plangebied heeft de bestemming 'Natuur' (mintgroen-N). Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurwaarden.

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', dat op 27 mei 2021 door de gemeenteraad van Lopik ter inzage is gelegd. Dit betreft een conserverend bestemmingsplan dat op 8 maart 2022 is vastgesteld. In figuur 3.2 is een uitsnede opgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 3.2

Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied' met plangebied rood omlijnd; de rode cirkel aan de zuidzijde betreft het bijbehorende tuiblok

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zendermaatschappij en telecommunicatie' (oranje arcering) zijn bestemd voor: kantoren, zendmasten, telecommunicatieapparatuur en overige voorzieningen ten behoeve van een zendermaatschappij en telecommunicatiebedrijf. De bunker is bestemd voor gebruik als museum. Wat betreft de bouwvoorschriften geldt een maximale oppervlakte van 4.085 m² voor de bestemming Maatschappelijk.

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: (overheids-)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

De gronden met de bestemming 'Wonen' (geel) zijn bestemd voor woondoeleinden. Hier zijn maximaal drie wooneenheden toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch (groen) zijn bestemd voor agrarische activiteiten. Het meest noordoostelijke punt van het plangebied heeft de bestemming 'Natuur' (donkergroen). Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurwaarden.

Een van de watergangen binnen het plangebied heeft de bestemming water (aangegeven met rode pijl in figuur 3.2). Deze gronden zijn bestemd voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

De gronden met de bestemming 'Verkeer' (grijs) zijn bestemd o.a. voor wegen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen, bermen, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen.

3.2 Rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

Het plangebied is gelegen in de Lopikerwaard. In de directe omgeving zijn met name weilanden aanwezig. Zo'n 100 meter ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg N210. Direct ten noorden van deze weg bevindt zich een strook met bedrijven en vervolgens een woonwijk van IJsselstein met bijbehorende infrastructuur en kleinschalige groenvoorzieningen. Binnen de planlocatie en in de directe omgeving is geen sprake van natuurlijke hulpbronnen die door de herontwikkeling worden aangetast. Het plangebied en de omgeving zijn daarmee niet kwetsbaar als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.

3.3 Opnamevermogen natuurlijk milieu

Ten aanzien van het opnamevermogen van het natuurlijke milieu wordt in het bijzonder aandacht besteed voor de volgende typen gebieden:

- a) wetlands, oeverformaties, riviermondingen;
- b) kustgebieden en het mariene milieu;
- c) berg- en bosgebieden;
- d) natuurreservaten en -parken;
- e) gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG;
- f) gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het project, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen;
- g) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
- h) landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Van gebieden als bedoeld onder a, b, c, d, f en g is in de directe omgeving geen sprake. Voor 'e' wordt verwezen naar paragraaf 4.8. Voor 'h.' wordt verwezen naar 4.11 en 4.12.

4 Soort en kenmerken van potentiële effecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande milieusituatie en de te verwachten gevolgen voor het milieu. Gelet op het karakter van het voornemen en de lokale omstandigheden wordt in de voorliggende aanmeldingsnotitie voor de m.e.r.-beoordeling ingegaan op de volgende milieuthema's en overige relevante thema's:

- Landschap
- Parkeren en verkeer
- Geluid
- Water
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Stikstof
- Flora en fauna
- Externe veiligheid
- Archeologie
- Cultuurhistorie

Per milieuthema is gebruikgemaakt van de beschikbare bronnen met achtergrondinformatie. Voor enkele thema's zijn sectorale onderzoeken uitgevoerd waarvan de resultaten in de desbetreffende paragrafen zijn opgenomen. De onderzoeksrapporten zelf zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, hier wordt waar nodig naar verwezen.

4.2 Landschap

Het huidige complex heeft een hoofdkwartier-structuur: een groot gebouw met naastgelegen ondergeschikte gebouwen in een groen landschap. In de toekomstige situatie is dat ook zo. Het hoofdgebouw - Het Zendstation - wordt gerenoveerd en de participatio's worden in een groen landschap om het hoofdgebouw geplaatst. Deze participatio's zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en het landschap klein, verspreid over het terrein en min of meer verscholen in het groen.

In bijlage II bij de toelichting van het bestemmingsplan is het inrichtingsplan met landschapsontworp en beeldkwaliteitsplan opgenomen.



Figuur 4.1

Landschappelijk ontwerp

4.2.1 Landschap

Het terrein ligt op de overgang van de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen langs Lek, Kromme IJssel en Enge IJssel naar de lager gelegen rivierkomvlakte. Het voormalige NOZEMA-terrein ligt grotendeels aan de oostrand van polder Zevenhoven. De Biezendijk (voorheen: Zevenhovensche kade) vormt de oostelijke begrenzing van deze polder en fungeert nog steeds als kade (zijwende). Ten westen van de Biezendijk heeft het landschap het kenmerkende slagenpatroon van het veenweidelandschap van het Groene Hart, hoewel op deze korte afstand van de Lek nog geen sprake is van een dik veenpakket.

Bij de aanleg van het NOZEMA-complex is het historische slotenpatroon aan de westzijde van de Biezendijk op een aantal plekken doorbroken. De wens is deze lijnvormige waterstructuur bij de herinrichting waar mogelijk te herstellen en daarmee het verschil met de onregelmatige blok-verkaveling ten oosten van de Biezendijk te accentueren. Tegelijkertijd kan hiermee in het gebied een nieuwe landschappelijke drager worden geïntroduceerd en kunnen op termijn waterrijke

verbindingen worden gelegd met de eventuele toekomstige (woon)omgeving van het Kromme IJssel Park. Ook het doorgaande karakter van de Biezendijk zelf zal zo veel mogelijk worden hersteld. Bijvoorbeeld in de vorm van een recreatieve wandel- en fietsverbinding die de landschappelijke relatie tussen de rivier, de polder en de stad IJsselstein kan versterken.

Van oudsher is in dit landschap op de overgang van oeverwal naar rivierkomvlakte sprake van een afwisseling van boomgaarden, Elzensingels, knotbomenrijen, grienden, hooilanden en open weidegebied. Ook verschillende percelen op de voormalige NOZEMA-locatie zijn in de loop der tijd in gebruik geweest als boomgaard of griend. Zo is het bos tussen de Biezendijk en de Hoge Biezendijk al op historische kaarten terug te vinden.

Bij de herontwikkeling van het terrein wordt de historische landschappelijke onderlegger als basis gehanteerd voor de toekomstige groene inrichting. Dit komt onder andere tot uiting in het herstel van de oorspronkelijke houtkade en een aantal noord-/zuidsloten. Tegelijkertijd wordt ook een nieuwe laag aan de locatie toegevoegd, die op onderdelen kan afwijken van de dominante landschapsstructuur. Feitelijk net als eind jaren '30 gebeurd is.

Op het noordelijke deel van het terrein zorgen stevige bosschages en Elzensingels voor verdichting, waardoor een soort groene kamers ontstaan in het park. Het zuidelijke deel is gericht op het behoud openheid met fraaie zichtlijnen en vista's op het landschap.

Historische elementen als het hoofdgebouw, de bunker en de tuiankers van de drie voormalige zendmasten blijven dominant en herkenbaar in het gebied. Dat geldt ook voor de symmetrieas rond het hoofdgebouw. Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het terrein is dat de historische bebouwing altijd vrij in het landschap blijft liggen, net als nu het geval is. Vandaar dat wordt ingezet op de ontwikkeling van een 'Polderpark', waarbinnen de te behouden en de toekomstige bebouwing komt te liggen.

De voorgenomen herontwikkeling van de voormalige Nozema-locatie ligt buiten de zogenaamde rode contour. De provincie Utrecht hanteert deze contour bij het afwegen van ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de rode contour is verstedelijking toegestaan, mits deze aansluit op het geldende bestemmingsplan. Rondom stedelijke gebieden heeft de provincie zogenaamde kernrandzones aangewezen. Ook de Nozema-locatie ligt binnen zo'n kernrandzone. Stedelijke ontwikkelingen binnen kernrandzones zijn alleen mogelijk onder de voorwaarde dat dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst.

Onderhavig plan zorgt voor kwaliteitsverbetering binnen het plangebied en voor de directe omgeving door herstel van het rijksmonument, beleefbaar maken van cultuurhistorie, realisatie van nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer, herstel van de Zevenhovense Kade en verbinden van natuur (Natuur Netwerk Nederland). Het betreft een openbaar polderpark met diverse functies in het groen en met ruimte voor recreatie.

Geconcludeerd wordt dat bij de ruimtelijke inpassing de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving betrokken zijn; daarbij rekening houdend met aspecten als openheid, groenstructuren en zichtlijnen. Er is met de herinrichting van het terrein en de vormgeving van de bebouwing aansluiting gezocht bij bestaande landschappelijke structuren en cultuurhistorische elementen en patronen. De ontwikkeling wordt ruimtelijk en functioneel passend geacht binnen het projectgebied met versterking van natuurwaarden en recreatiemogelijkheden.

4.2.2 Beeldkwaliteit nieuwbouw

Aanbouw

De nieuwe aanbouw bij Het Zendstation haalt zijn inspiratie uit het originele transformatorgebouw. Het herstelt de hiërarchische en getrapte opbouw van het zendgebouw. De materialisatie en detaillering heeft een knipoog naar het monument, maar duidelijk is dat het een moderne toevoeging betreft. De aanbouw biedt ruimte voor een nieuwe entree en bijeenkomstruimte met zicht op de polder en tuiblokken.

Participatio's

De participatio's krijgen hun identiteit vanuit het landschap en de historie. Een combinatie van duurzame en natuurlijke materialen en een flexibele constructie zijn de basis. De gebouwen worden als een familie ontworpen, maar krijgen ieder een eigen verbijzondering. Ze zijn eenvoudig van opbouw en transparant voor veel licht en lucht en een sterke relatie met hun omgeving.

4.2.3 Beoordeling

Er is geen sprake van belangrijke milieugevolgen op gebied van landschap en er is daarom geen reden voor het opstellen van een MER.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Beoogde situatie

Op het terrein van het voormalige Zendstation worden met het bestemmingsplan diverse activiteiten mogelijk gemaakt, welke gedeeltelijk reeds zijn toegestaan middels een tijdelijke omgevingsvergunning.

Grofweg kan voor de beoogde situatie de volgende verdeling gemaakt worden:

- Rijksmonument (3.874 m² BVO)
- Participatio's (4.500 m² BVO)
- Bunker (900 m² BVO)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of het plan in voldoende parkeervoorzieningen voorziet en is gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het plan.

4.3.2 Inrichting terrein

Het terrein ligt buiten de bebouwde kom en wordt middels een uitrit aan de zuidzijde ontsloten op de Biezendijk/ Hogebiezendijk. Het terrein is beperkt toegankelijk per openbaar vervoer (1x per uur een buurtbus). De verwachting is daarom dat de meeste bezoekers per auto komen. Hier is in het ontwerp rekening mee gehouden.

Er worden binnen het plangebied in totaal 380 parkeerplekken met halfverharding aangelegd. Daarenboven worden voldoende fietsenstallingsvoorzieningen in de vorm van een centrale stalling bij het Rijksmonument (hoofdgebouw). Daarnaast is er voldoende ruimte op het terrein voor eventueel aanvullende voorzieningen, zoals het plaatsen van fietsnietjes bij de participatio's.

4.3.3 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Autoparkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte in het gebied is gebruikgemaakt van de kencijfers van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze publicatie betreft een landelijke richtlijn bij het bepalen van de parkeerbehoefte.

Met onderhavig plan worden veel verschillende functies mogelijk gemaakt die niet een op een onder een van de categorieën vallen die opgenomen zijn in de CROW-publicatie. Dit heeft als gevolg dat bij de toetsing maatwerk moet worden toegepast. Ook het ontbreken van kengetallen voor het buitengebied bij een van de categorieën zorgt voor maatwerk. Voor de diverse activiteiten die met dit plan mogelijk worden gemaakt is getoetst aan de meest relevante categorieën opgenomen in de CROW-publicatie. Aan de hand hiervan zijn bandbreedtes bepaald van minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.

De locatie van het voormalige Zendstation is aan te merken als 'buitengebied' en 'niet stedelijk'.

Rijksmonument

In het Rijksmonument vinden onder meer plaats: zakelijke en culturele bijeenkomsten, educatieve functies / experimenten (living lab). Gezien de mix aan beoogde activiteiten kunnen meerdere categorieën uit de CROW-publicatie (deels) van toepassing zijn. Dit zijn door de aanwezigheid van werk- en overlegruimten in de nieuw te realiseren aanbouw de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' en de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)'.

Voor de bijeenkomstruimten in het rijksmonument betreft dit de enige in de publicatie beschikbare categorie 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw'. Gezien de schaal en aard van de

beoogde (bijeenkomst)activiteiten in het Rijksmonument kan gesteld worden dat deze een aanzienlijk kleinschaliger karakter hebben dan genoemde categorie. Deze categorie is derhalve niet een op een van toepassing maar benaderd de geplande functies in enige mate.

Voor laatstgenoemde categorie geldt dat er geen kencijfers voor een buitengebied zijn en dat de CROW-publicatie hierover zelf het volgende aangeeft: *Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.* Vanwege het feit dat voor het buitengebied geen kencijfers zijn opgenomen is voor de beoordeling als uitgangspunt genomen het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Voor het bepalen van het benodigde aantal te realiseren parkeerplekken wordt de minimale norm gehanteerd.

Bedrijfsverzamelgebouw									
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	1,1	1,6	1,7	2,2	3,0% geen bovengrens
Sterk stedelijk	0,8	1,3	1,1	1,6	1,3	1,8	1,7	2,2	
Matig stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,7	2,2	
Weinig stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
Niet stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
Opmerking									
Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven									

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 1,7 parkeerplek/100m²

Kantoor (zonder baliefunctie)									
Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	0,9	1,4	2,3	2,8	
Sterk stedelijk	0,9	1,4	1,3	1,8	1,4	1,9	2,3	2,8	
Matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	1,8	2,3	2,3	2,8	
Weinig stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	
Niet stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 2,3 parkeerplek/100m²

Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw									
	Parkeercijfers (per 100m ² bvo)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
Opmerking									
Van deze functie kunnen alleen globale parkeercijfersge geven worden.									
Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.									
Aandeel bezoekers: 99%									

Minimale norm 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk': 6,0 parkeerplek/100m²

Met een BVO van 3.874 m² komt dit neer op de volgende aantallen parkeerplekken:

- Uitgaande van de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' met parkeernorm 1,7/100 m² → 66
- Uitgaande van de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' met parkeernorm 2,3/100 m² → 90
- Uitgaande van de categorie 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw' met parkeernorm 6,0/100 m² → 233

Dit geeft een bandbreedte van 66 - 233 benodigde parkeerplekken.

Participatio's

In de participatio's vinden onder meer plaats: activiteiten creatieve industrie / kleinschalige werk-/vergaderfuncties, educatieve functies en onderzoek. Gezien de beoogde diverse functies, lijken voor de participatio's de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' dan wel de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' het meest passend (voor de normen wordt verwezen naar de desbetreffende bovenstaande tabellen). Ook kan de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/ werkplaats)' deels van toepassing zijn.

Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)										
		Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								Aandeel oplaadpunten
		Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk		1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	2,1	2,6	3,0% geen bovengrens
Sterk stedelijk		1,1	1,6	1,5	2,0	1,9	2,4	2,1	2,6	
Matig stedelijk		1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
Weinig stedelijk		1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
Niet stedelijk		1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 2,1 parkeerplek/100m²

Met een BVO van 4.500 m² komt dit neer op de volgende aantallen parkeerplekken:

- Uitgaande van de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' met parkeernorm 1,7/100 m² → 77
- Uitgaande van de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' met parkeernorm 2,3/100 m² → 104
- Uitgaande van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/werkplaats)' met parkeernorm 2,1/100 m² → 95

Dit geeft een bandbreedte van 77 - 104 benodigde parkeerplekken.

Bunker

In de bunker vinden onder meer plaats: leisure functies, ateliergebruik, exposities en culturele activiteiten. De meest relevante categorie voor de bunker is 'museum'.

Museum									
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.	
Opmerking									
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.									
Aandeel bezoekers: 95%									

Minimale norm 'buitengebied' en 'niet stedelijk': 1,0 parkeerplek/100m²

Net als bij de andere functies kan ook bij deze functie, gezien de aard ervan, gesteld worden dat maatwerk benodigd is dat in casu gedeeltelijk ook de categorieën 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/werkplaats)' dan wel (in mindere mate) 'bedrijfsverzamelgebouw' deels van toepassing (kunnen) zijn.

Met een BVO van 900 m² komt dit neer op de volgende aantallen parkeerplekken:

- Uitgaande van de categorie 'museum' met parkeernorm 1,0/100 m² → 9
- Uitgaande van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie/laboratorium/werkplaats)' met parkeernorm 2,1/100 m² → 19
- Uitgaande van de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' met parkeernorm 1,7/100 m² → 16

Dit geeft een bandbreedte van 9 - 19 benodigde parkeerplekken.

Parkeerbehoefte

Uit het bovenstaande volgt dat indien voor het rijksmonument, de participatio's en de bunker wordt uitgegaan van de categorie met de hoogste parkeernorm er in totaliteit minimaal 356 (233 + 104 + 19) parkeerplekken aangelegd moeten worden. Voor de volledigheid wordt nog aangevoerd dat bij bovengenoemde toetsing geen rekening is gehouden met het feit dat de bunker hoofdzakelijk wordt gebruikt/bezocht door bezoekers van het Rijksmonument en/of de participatio's. Naar verwachting zal het benodigde aantal parkeerplekken minder dan voornoemde 356 plekken bedragen.

Er worden met het plan in totaal 380 plekken op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen conform de kencijfers CROW. In de huidige situatie zijn reeds 200 parkeerplekken aanwezig op het terrein. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie 180 extra plekken worden gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat met het plan wordt voldaan aan de parkeerbehoefte: er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen binnen het plangebied.

Fietsparkeren

Naast parkeerplekken voor auto's worden er ook voorzieningen voor fietsen aangebracht. Zo wordt ten noorden van het Rijksmonument ruimte gereserveerd voor een fietsenstalling met ten minste 50 plekken. Daarnaast worden fietsenstallingsvoorzieningen in de vorm van fietsnietjes en kleinschalige overdekte stalling op het terrein mogelijk gemaakt, onder meer bij de participatio's. Daarmee wordt er ook parkeerruimte geboden aan personen die met de fiets naar de locatie komen.

Verder worden oplaadplekken (e-laadstations) gerealiseerd en wordt nagedacht over de mogelijkheden van het aanbieden van deelfietsen.

Gelet op de locatie en de hiervoor geschetste situatie is te verwachten dat met de te realiseren plekken volledig kan worden voorzien in de fietsparkeerbehoefte.

4.3.4 Verkeer

In het plangebied aan de Biezendijk 3 is de realisatie van een polderpark met diverse bebouwing voorzien. Dit heeft gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de wegen naar het plangebied.

Op basis van de normen opgenomen in de CROW-publicatie is de parkeerbehoefte (356 parkeerplekken) bepaald. Zoals hiervoor aangegeven worden 380 parkeerplekken gerealiseerd. Op basis van de huidige praktijk (lees: de reeds aanwezige activiteiten op het terrein met een maximum van 250 bezoekers en 500 verkeersbewegingen op een dag, welke tijdelijk mogelijk zijn gemaakt) en de toekomstige capaciteit van de binnenruimtes van alle gebouwen is een inschatting gemaakt van het maximaal aantal bezoekers op een dag.

Het aantal dagen waarop het maximaal scenario plaats zal vinden is in de praktijk beperkt. Het gemiddeld scenario zal het meest voorkomen. Voor de toetsing is wel uitgegaan van het maximale bezoekersscenario.

Scenario	Rustige dag (weekenden zonder programmering, vakantieperiodes)	Gemiddelde dag (doordeweekse dagen met alleen daggebruik, soms in het weekend, soms een combinatie van dag en avond voor kleinschalige bijeenkomsten)	Drukke dag (doordeweekse dag overdag gebruik + in de avond ook programma)
Aantal bezoekers (Rijksmonument, participatio's en bunker opgeteld)	0 tot 150	150 tot 350	350 tot 600
Aantal verkeersbewegingen*	Maximaal 300	Maximaal 700	Maximaal 1000

* Bij zakelijk gebruik wordt gerekend met 1 bezoeker per auto i.v.m. slechte bereikbaarheid middels OV. Bij leisure gebruik wordt gerekend met 2,3 bezoeker per auto.

Rekenvoorbeeld gemiddelde dag:

Op een doordeweekse dag komen overdag 80 gebruikers van de participatio's + 100 bezoekers voor een zakelijke bijeenkomst en in de avond komen 150 bezoekers voor een theatervoorstelling.

Dit betekent: $(80/1) + (100/1) + 150/2,3 = 245$ auto's.

$245 \text{ auto's} \times 2 \text{ (heen en terug)} = 490$ verkeersbewegingen.

Toelichting bezoekersscenario's

Rustige dagen

De weekenden en vakantieperiodes kunnen worden aangemerkt als een rustige periode. Op die momenten is er minder of geen zakelijk gebruik van het hoofdgebouw. Op die momenten zijn er doordeweeks wel mensen aanwezig in de participatio's en in de avonden of weekenden kunnen de gebouwen of het polderpark plek zijn voor lokale initiatieven en culturele activiteiten met een kleinschalig karakter.

Gemiddelde dagen

Tijdens niet-vakantie periodes zal de locatie een gemiddeld gebruiksscenario kennen. Op werkdagen zullen de participatio's bezet zijn en zal het hoofdgebouw gebruikt worden voor ontvangst van groepen in verschillende samenstellingen met maximaal 250 gasten. In deze periode wordt in weekenden culturele activiteiten geprogrammeerd met bijvoorbeeld 200 gasten.

Drukke dagen / maximaal scenario

Een aantal keer per jaar zal de locatie gebruikt worden voor grotere bijeenkomsten. Op deze dagen worden er maximaal 1.000 verkeersbewegingen gegenereerd: overdag maximaal 380 auto's voor zakelijk gebruik (maximale capaciteit parkeerplaatsen) en op diezelfde dag in de avond 250 bezoekers die met de auto komen voor een cultureel evenement (of vergelijkbaar), ook in het hoofdgebouw. Dit betekent overdag maximaal 760 verkeersbewegingen (1 pers. per auto) en in de avond ca. 218 verkeersbewegingen (2,3 pers. per auto op basis van ervaring Jaarbeurs Utrecht bij leisure evenementen), waarmee het aantal verkeersbewegingen op de meest drukke dagen in het jaar op 978 uitkomt. Voor de toetsing (in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng) is uitgegaan van een maximaal aantal verkeersbewegingen van 1.000 (waarbij voor de verkeersbewegingen in de avond is gerekend met 240 bewegingen in plaats van het voornoemde aantal van 218).

Ten aanzien van de eigen werknemers wordt het volgende opgemerkt. Het kernteam van de organisatie van het Zevenhoven Park bestaat uit ca. 10 personen die op afstand dan wel op locatie werkzaam zijn (in de participatio's). Door werknemers bezette ruimtes kunnen op dat moment niet door bezoekers gebruikt worden.

De verkeersgeneratie door toeleveranciers (catering/personeel bediening) is wisselend. Op een drukke dag zal het om ca. 20 verkeersbewegingen gaan. Daarbij wordt opgemerkt dat het doel is personeel uit de regio aan te trekken vanwege operationele redenen en om lokaal werkgelegenheid te creëren. Met als beoogd resultaat dat veel met de fiets naar de projectlocatie wordt gekomen. Met voornoemde verkeersbewegingen is rekening gehouden bij het maximaal aantal verkeersbewegingen van 1.000. Overigens is relevant dat bij deze 1.000 verkeersbewegingen

is uitgegaan van 380 parkeerplekken terwijl op basis van de CROW slechts 356 plekken nodig zijn (en daarbij zelfs uitgaande van de hoogste parkeernorm).

Opgemerkt wordt dat binnen de huidige vergunning sprake is van maximaal 250 overwegend zakelijke bezoekers, hetgeen overeenkomt met 500 verkeersbewegingen. De toename op een drukke dag bedraagt daarom 500 verkeersbewegingen per dag. Dit levert voor de verkeersafwikkeling geen beperkingen op. Onderstaand wordt hierop ingegaan.

Verkeersonderzoek

Door Goudappel Coffeng is een onderzoek verricht naar de capaciteit van de omliggende wegen en de verwachte verkeersdruk als gevolg van de realisatie van de diverse beoogde functies op het betreffende terrein aan de Biezendijk. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage IV bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat de Hogebiezendijk voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersdruk van 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal op deze weg als gevolg van de geplande ontwikkeling binnen het plangebied op een verkeersveilige wijze af te wikkelen. De verwachting is dat 66% van het verkeer een herkomst heeft ten noorden van de Lek. Dit verkeer zal gebruik maken van de Hogebiezendijk. Het overige verkeer zal gebruik maken van de Radiolaan en Lekdijk. De wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer van Nozema te verwerken. Dit geldt ook voor de Radiolaan en Lekdijk. Echter is het vanwege de beperkte breedte van deze wegen gewenst het verkeer van/naar Nozema zoveel mogelijk te geleiden via IJsselstein. Dit wordt gecommuniceerd richting de bezoekers. Verder hebben de kruispunten Willem van Oranjeplein en Baronieweg – Nijverheidsweg voldoende capaciteit om het extra verkeer op een acceptabele wijze af te wikkelen.

Daarbij kan tevens worden opgemerkt dat delen van de planlocatie in het huidige bestemmingsplan met een maatschappelijk bestemming (met maximaal 4.085 m² aan gebouwen) zijn opgenomen waarbij onder meer maatschappelijke voorzieningen, onzelfstandige/ ondergeschikte kantoorruimtes en een museum zijn toegestaan. Nieuwvestiging van (bedrijfs)activiteiten zijn reeds bij recht toegestaan. Verkeer genererende activiteiten zijn daarom voorzien. Met de geplande ontwikkeling is sprake van een toename die passend is, zo blijkt uit voornoemd onderzoek.

Het toevoegen van de diverse functies binnen het plangebied levert geen verkeerskundige knelpunten op het aanpalende wegennet (aanrijdroute). Ten aanzien van de aanrijdroute wordt door initiatiefnemers nu al hierop gestuurd in de communicatie naar bezoekers. De praktijk leert dat bijna alle bezoekers het advies over de te nemen route opvolgen.

Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve consequenties heeft qua ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid op de Hogebeezendijk (zijnde de aanrijdroute) kan het volgende worden aangegeven. Uit de analyse van Goudappel Coffeng blijkt dat tot 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal er sprake is van een verkeersveilige verkeersdruk op de Hogebeezendijk. De huidige verkeersdruk is 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de toekomst groeit dit tot 1.330 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanuit de verkeersveiligheid op het wegvak gezien is een verdere groei van de activiteiten mogelijk: de restcapaciteit is 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal na realisatie van het plan.

Hieruit volgt dat met de voorgestane ontwikkeling nog steeds sprake is van een verkeersveilige verkeersdruk op de Hogebeezendijk. Ook voor de overige wegen in de omgeving geldt dat deze over voldoende restcapaciteit beschikken, zo blijkt uit het onderzoek van Goudappel Coffeng. Voor deze wegen is dan tevens sprake van een verkeersveilige verkeersdruk.

Met betrekking tot het aspect verkeersveiligheid is het de wens van de eigenaren van Het Zendstation om in samenwerking met de gemeente en omwonenden te kijken naar mogelijkheden voor eventuele verkeerskundige aanpassingen van de Hogebeezendijk in relatie tot het concept 'Natuurlijk sturen'. Om zo een bijdrage te leveren aan een zo optimaal en zo veilig mogelijke verkeersafwikkeling. Er is de initiatiefnemers namelijk veel aangelegen een aantrekkelijke en veilige route te creëren voor wandelaars en fietsers in combinatie met het autoverkeer, zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving.

Aanvullende mogelijkheden

Initiatiefnemers beogen de bereikbaarheid voor fietsers en wandelaars te versterken. Het aanleggen van een langzaam verkeersroute naar het noorden richting IJsselstein (oversteek bij rotonde N210) wordt als een serieuze kans gezien met veel meerwaarde voor de uiteindelijke realisatie en bereikbaarheid van het plan.

Hiermee kan ook een verbetering van de bereikbaarheid van de locatie plaatsvinden voor bezoekers die met het openbaar vervoer komen. Die kunnen dan de tram vanaf CS Utrecht nemen. De dichtstbijzijnde sneltramhalte ligt hemelsbreed op circa 850 meter afstand.

Verder bestaan er plannen om (elektrische) pendelbussen (taxi on demand) in te zetten bij de diverse bijeenkomsten tijdens drukke dagen.

4.3.5 Conclusie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gerekend met de parkeernormen op basis van de kencijfers CROW. Er wordt binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Ten aanzien van parkeren vindt geen belasting van de openbare ruimte plaats.

In de huidige situatie wordt het verkeer van het terrein zonder problemen ontsloten. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek is gebleken dat onderhavig plan geen problemen oplevert voor de verkeersafwikkeling en ontsluiting. Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de verkeersveiligheid.

Hoewel er sprake is van een toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie. Er is geen sprake van belangrijke milieugevolgen op gebied van verkeer en parkeren en daarom is er geen reden voor het opstellen van een MER.

4.4 Geluid

4.4.1 Beoordeling

Ten behoeve van de transformatie en herontwikkeling van het terrein Nozema is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage V onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn daarbij twee mogelijke scenario's onderzocht.

Situatie a:

- Maximaal 350 bezoekers tegelijkertijd op het gehele buitenterrein;
- Buiten geen versterkte muziek;
- Maximaal 1.000 voertuigbewegingen (dus 500 heen, 500 terug);
 - o Dag: 750
 - o Avond OF nacht: 250
- Uiterste bedrijfstijden tussen 08.00 uur en 00.00 uur (vrijdag/zaterdag).

Situatie b:

- Maximaal 600 bezoekers tegelijkertijd op het gehele buitenterrein;
- Buiten geen versterkte muziek;
- Maximaal 1.000 voertuigbewegingen (dus 500 heen, 500 terug);
 - o Dag: 750
 - o Avond OF nacht: 250
- Maximaal 12 dagen per jaar, waarvan maximaal 3 aaneensluitend;
- Uiterste bedrijfstijden tussen 08.00 uur en 00.00 uur (vrijdag/zaterdag).

We beschouwen het Activiteitenbesluit milieubeheer als toetsingskader en kijken ook naar de indirecte hinder en het geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor laatstgenoemde hanteren we de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering".

Activiteitenbesluit

De situaties a en b kunnen met de gehanteerde uitgangspunten voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook in het zeer uitzonderlijke geval dat situatie a en b op dezelfde dag plaatsvinden, kan nog worden voldaan aan het Activiteitenbesluit (ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde bij Biezendijk 4 en 34 dB(A) etmaalwaarde bij de overige woningen).

Indirecte hinder

Het geluid van het aan- en afrijdend verkeer beoordelen we als indirecte hinder. Bij de woning aan de Biezendijk 4 wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) met 8 dB overschreden, maar wordt wel voldaan aan de maximale grenswaarde van 65 dB(A). De woning aan Biezendijk 4 is een tijdelijke situatie, wat meegenomen kan worden in de beoordeling van het geluid.

Bij de woningen aan de Hogebiezendijk wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde met ten hoogste 4 dB overschreden. Dit ligt ruim onder de maximale grenswaarde van 65 dB(A). Ook wordt er voldaan aan de geluidnormen voor het binnenniveau. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of deze geluidniveaus acceptabel zijn.

Goede ruimtelijke ordening

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ voldoet aan de richtwaarden uit de VNG-brochure in situaties a en b.
- De maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ voldoen op een lichte overschrijding bij Biezendijk 4 na aan de richtwaarden uit de VNG-brochure.

Bij Biezendijk 4 berekenen we dus de hoogste geluidniveaus. Het is belangrijk dat bij deze woning in beschouwing wordt meegenomen dat deze nog slechts tijdelijk wordt bewoond en binnen enkele jaren zal worden geamoveerd.

Ook in het zeer uitzonderlijke geval dat situatie a en b op dezelfde dag plaatsvinden, kan nog worden voldaan aan de grenswaarden (ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde bij Biezendijk 4 en 34 dB(A) etmaalwaarde bij de overige woningen).

Hoewel dieren geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder zijn, is het wel wenselijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de mogelijke gevolgen van geluid voor vee in beeld te brengen. De afstand van de dichtstbijzijnde veestal tot de gemengde bestemming aangrenzend aan het voormalige zendstation bedraagt circa 270 m. Deze afstand is verder dan van verscheidene van de woningen aan de Hogebiezendijk naar deze bestemming. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevel van de stal, bedraagt ten hoogste 30 dB(A) etmaalwaarde vanwege het geluid op het terrein in situaties a en b. Gezien dit geluidniveau verwachten wij niet dat de koeien in de stal hiervan schrikken en zich eventueel verwonden.

4.4.2 Conclusie

Hoewel er sprake is van een toename aan geluid ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie. Er is geen sprake van belangrijke milieugevolgen op gebied van geluid en daarom is er geen reden voor het opstellen van een MER.

4.5 Water

4.5.1 Beoordeling

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied liggen verschillende watergangen. Deze zijn weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2

Ligging watergangen in het plangebied

Het overgrote deel van de watergangen binnen de plangrenzen zijn geclassificeerd als tertiaire watergangen. Ten noordoosten en ten zuiden van het plangebied bevinden zich primaire watergangen (blauwe lijnen) met een beschermingszone van 5 meter aan beide zijden. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor onderhoud van deze sloten. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen 5 meter vanaf de primaire watergangen.

Waterkwantiteit

Via de watertoets is geborgd dat er geen problemen optreden op gebied van waterkwantiteit. Er vindt voldoende compensatie plaats voor de demping van watergangen en het toevoegen van verharding/bebouwing. Dit gebeurt in de vorm van het graven van nieuwe watergangen binnen de grenzen van het plangebied. De maaiveldhoogte en belasting van de ondergrond blijft met de herontwikkeling nagenoeg ongewijzigd. Er worden als gevolg van de toekomstige herontwikkeling qua grondwaterstand dan ook geen negatieve effecten verwacht.

Waterkwaliteit

In grote delen van het landelijk gebied van Lopik treedt lichte kwel op vanuit de hoger gelegen oeverwallen langs de Hollandsche IJssel en Oude Rijn en de stroomruggen van de verdwenen rivieren. Daardoor hebben de sloten over het algemeen een goede waterkwaliteit. Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Er gelden dus geen specifieke regels of beperkingen om vervuiling van water tegen te gaan.

Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen (dus geen zink, koper, lood en PAK-houdende materialen). Uitspoeling van stoffen, en daarmee veranderingen van de grondwaterkwaliteit, wordt dan ook niet verwacht.

De voorziene activiteiten in het plangebied zijn niet bodembedreigend en zorgen in principe niet voor vervuiling van het grond- en oppervlaktewater. Bij kleinschalige bodembedreigende activiteiten worden bodembeschermende maatregelen getroffen, zoals voorgeschreven in de Nederlandse Bodemrichtlijn. Hiermee wordt verontreiniging van grond- en oppervlaktewater voorkomen.

Riolering en afvalwater

In het plangebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Deze wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Hemelwater van schone oppervlakken (daken en verharde paden) wordt rechtstreeks afgevoerd naar de verschillende sloten. Hemelwater van (licht) vervuilde oppervlakken zoals parkeerterreinen en verharde wegen wordt via een voorzuivering (bermpassage) geloosd op de sloten. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het rioleringsstelsel. In vergelijking met het huidige gebruik van het plangebied wordt geen significante toename van de afvoer van afvalwater verwacht.

4.5.2 Conclusie

Er geen sprake van belangrijke milieugevolgen op gebied van water en is er geen reden voor het opstellen van een MER.

4.6 Bodem

4.6.1 Beoordeling

In het verleden zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In het kader van het bestemmingsplan is door Grondslag een historisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 33915, d.d. 25 februari 2022). Dit rapport is opgenomen als bijlage VII bij de toelichting van het bestemmingsplan. De resultaten van de verschillende onderzoeken zijn hieronder toegelicht.

Bodemonderzoek Ramil 1995

Op de locatie is in 1995 een bodemonderzoek uitgevoerd door Ramil in de achtertuin van de dienstwoning aan de Biezendijk 4 (Milieuonderzoek tanklocatie Biezendijk 4 Lopikerkapel, oliekartering, kenmerk 14655/D1425.AO/R002/F-IAR/AKB, d.d. Juli 1995). Op de onderzoekslocatie

was een ondergrondse huisbrandolietank aanwezig met een inhoud van 3.000 liter. De bodem bleek matig verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. De omvang van de verontreiniging werd geschat op 10 m³ voor zowel de grondverontreiniging als het bodemvolume verontreinigd grondwater. De verontreiniging is verwijderd bij de sanering van de tank. Van de sanering van de tank is een certificaat aanwezig bij de gemeente, waarin aangegeven dat de aangetroffen bodemverontreiniging verwijderd is.

Verkennd bodemonderzoek Biezendijk Lopikerkapel (2000)

In verband met de voorgenomen sloop van bebouwing en de bouw van een nieuw pand is in 2000 een bodemonderzoek uitgevoerd aan de noordzijde van de huidige onderzoekslocatie. De nieuwbouwlocatie is onderzocht, evenals de locatie septictank/spuitscabine. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen, PAK, EOX en minerale olie.

Bodemonderzoek Grontmij 2007

In 2007 is door Grontmij een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd rondom het Nozema gebouw (Biezendijk 3, 4, 4a, 4b en 4c te Lopikerkapel, kenmerk 13/99081673/KB, d.d. 29 november 2007). Aanleiding van dit onderzoek was de voorgenomen verkoop van de locatie. Het gaat om kadastraal perceel Gemeente Lopik, sectie F, perceel 232. Plaatselijk is sprake van een puinhoudende grondlaag die licht tot sterk verontreinigd is met PAK. De bovengrond is overwegend licht verontreinigd met minerale olie, zink, EOX en PAK. De ondergrond is overwegend licht verontreinigd met PAK en nikkel. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met xylenen. Nader onderzoek naar de PAK verontreiniging wordt aanbevolen. In figuur 4.3 is weergegeven waar de verontreiniging met PAK is aangetroffen (oranje = boven de tussenwaarde, rood is boven de interventiewaarde).



Figuur 4.3

PAK verontreiniging (rood = interventiewaarde, oranje = tussenwaarde)

Bodemonderzoek Grontmij 2011

In 2011 is door Grontmij een actualiserend onderzoek uitgevoerd (Briefrapportage actualisatie onderzoek KPN locatie Lopikerkapel, referentienummer GM-0006125, d.d. 25-03-2011). Aanleiding van dit onderzoek was de voorgenomen verkoop en herontwikkeling van de locatie. Er is beperkt bodemonderzoek (een enkele boring en herbemonstering van een bestaande peilbuis) uitgevoerd nabij een aantal verdachte deellocaties: de opslag van ijzer, hout, papier, afgewerkte olie, condensatoren, oplosmiddelen, glycol, tl-buizen, batterijen en huishoudelijk afval en opslag van gevaarlijke stoffen (bestrijdingsmiddelen) bij de terreindienst. Nabij de verdachte deellocaties zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Aandachtspunten bodemkwaliteit volgend uit het historisch onderzoek van 2022

Op basis van historische gegevens en in het verleden uitgevoerde onderzoeken zijn de volgende aandachtspunten van belang voor de herontwikkeling:

- Er zijn diverse voormalige bronlocaties voor bodemverontreinigingen aanwezig binnen het plangebied. Niet alle bronlocaties zijn recent of na het beëindigen van activiteiten onderzocht, dus het niet bekend in hoeverre de activiteiten op deze locaties tot bodemverontreinigingen hebben geleid.
- Er is sprake van verschillende gedempte sloten binnen het plangebied.
- Er is plaatselijk sprake van een matige tot sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond.
- Er blijkt asbest aanwezig te zijn (geweest) in diverse panden. Bovendien is de bodem puinhoudend en daarmee verdacht op het voorkomen van asbest. Ditzelfde geldt voor een eventuele funderingslaag onder het asfalt. Voor zover bekend is er nooit een asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie.

Kortom, op basis van de historie en het gebruik van de locatie als zendcomplex is de locatie verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Door Grondslag wordt aanbevolen om een verkennend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren op het moment dat een plan voor de herontwikkeling van een (deel) van het terrein concreet is. Bodemonderzoek is nodig voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, werkzaamheden in de bodem en grondverzet. Bij het onderzoek is aandacht nodig voor de algemene bodemkwaliteit, PFAS, de PAK-verontreiniging, de verschillende bronlocaties, de slootdempingen en de asbestverdachte puinbijmengingen. Ook wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de kwaliteit van de verhardingen (asfalt en mogelijke fundatielagen) indien deze worden opgebroken.

Door het project wordt het plangebied in gebruik genomen voor een gemengde functie. Deze functie heeft in beginsel geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit. Is er in de nieuwe situatie sprake van bodembedreigende activiteiten, dan worden bodembeschermende maatregelen genomen. Als er tijdens het slopen verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen of als zich andere omstandigheden voordoen inzake de bodemgesteldheid, dan worden direct de noodzakelijke acties ondernomen.

4.6.2 Conclusie

Er waarschijnlijk geen sprake van belangrijke milieugevolgen op gebied van bodem en is er geen reden voor het opstellen van een MER. Ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt nader onderzoek verricht en vindt, indien nodig, sanering van de bodem plaats.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beoordeling

De uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan heeft effect op de totale stikstof- en stofemissie van het plangebied. De 'verkeersgeneratie' door het plangebied is relevant omdat voertuigbewegingen van en naar het plangebied veranderen. Het plan wordt niet volledig gasloos uitgevoerd, waardoor er ook stikstofemissies zijn door gasverbruik.

Middels een luchtkwaliteitsonderzoek is de invloed van het gewijzigde bestemmingsplan op de luchtkwaliteit in de omgeving in beeld gebracht. Gekeken is naar de toekomstige luchtkwaliteit in het gebied. Daartoe zijn de te verwachten emissies in kaart gebracht van de gebruiksfase van het bestemmingsplan. Vervolgens is de verspreiding naar de omgeving modelmatig berekend, om een prognose van de immissieconcentratie te kunnen geven, en deze te toetsen aan de van toepassing zijnde grenswaarden. Het luchtkwaliteitsonderzoek is opgenomen als bijlage VIII bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de berekeningen blijkt duidelijk dat de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden door het plan. Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan van de Nozema locatie wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming. Omdat binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden kan eveneens worden geconcludeerd dat sprake is van een "goede ruimtelijke ordening".

4.7.2 Conclusie

Er geen sprake van belangrijke milieugevolgen voor de luchtkwaliteit en is er geen reden voor het opstellen van een MER.

4.8 Stikstof

4.8.1 Beoordeling

Voor het plan is een stikstofberekening uitgevoerd. De berekeningen van de bijdragen voor stikstofdepositie zijn uitgevoerd met het aangewezen rekenmodel AERIUS Calculator van de Rijksoverheid. Het stikstofonderzoek is als bijlage IX opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanlegfase in het drukste jaar van uitvoering (het eerste jaar) tot een maximum stikstofdepositie van 0,00 mol N/ha/jaar leidt. De aanlegfase leidt dus niet tot een significante stikstofdepositie. Omdat nog niet exact bekend is wat en hoe er gebouwd gaat worden in deze fase, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat de aanlegfase niet tot een toename van depositie leidt. Deze regels zien erop toe dat ten opzichte van de onderzochte situatie voor de aanlegfase, de inzet van nog schonere en deels emissieloze mobiele werktuigen wordt voorgeschreven.

Ook voor de gebruiksfase geldt dat deze tot een maximum stikstofdepositie van 0,00 mol N/ha/jaar leidt. Ook de gebruiksfase leidt derhalve per saldo niet tot een significante stikstofdepositie.

4.8.2 Conclusie

Significant negatieve effecten van de planontwikkeling voor de natuur zijn uit te sluiten. Het plan is ten aanzien van gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig. Er geen sprake van belangrijke milieugevolgen op gebied van stikstof en is er geen reden voor het opstellen van een MER

4.9 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied sluit direct aan op een beschermd natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ligging van dit natuurgebied ten opzichte van het plangebied is weergegeven in figuur 4.4. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied (zie figuur 4.5).



Figuur 4.4

Ligging plangebied (rood kader) ten opzichte van NNN (blauw-groen gemarkeerd).



Figuur 4.5

Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied (mosterdgele markering).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een plangebied dat in de huidige situatie al grotendeels wordt gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies. Er vinden geen grootschalige wijzigingen plaats. Gezien het voorstaande en de onderlinge afstand is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in Natura 2000-gebieden afwezig. In paragraaf 4.8 is al beoordeeld dat stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet aan de orde.

Voor de planontwikkeling wordt een nieuwe natuurverbinding gerealiseerd tussen de natuurzone langs de N201 en de bosstrook aan de overzijde van de Biezendijk. Dit zorgt voor een positief effect op de aanwezige soorten en habitats van de NNN-zone. Kortom: er geen sprake van kwetsbare, natuurlijke milieus in de omgeving die nadelig beïnvloed worden door het project. Om de natuur de nodige rust te geven, is het polderpark bovendien buiten gebruikstijden (vooral 's nachts) gesloten.

De voorgaande conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming zijn bevestigd in de quickscan die in 2023 door EcologieWerkt is uitgevoerd (zie ook bijlage X bij de toelichting van het bestemmingsplan). Ten aanzien van gebiedsbescherming is hierin het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot verkleining van de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op deze soorten.

Soortenbescherming

Er zijn twee recente ecologische onderzoeken uitgevoerd binnen de grenzen van het plangebied. Deze zijn in de bijlage X opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het betreffen respectievelijk een quickscan en nader ecologisch onderzoek, die beiden zijn uitgevoerd door EcologieWerkt.

In het voorjaar van 2023 is een quickscan uitgevoerd, waarin ten aanzien van soortenbescherming in hoofdzaak het volgende is geconcludeerd:

- Vogels; De opstallen in het plangebied hebben geen mogelijkheden als nestlocatie voor beschermde soorten vogels. De twee nestkasten worden op advies van de RUD onderzocht naar de functie.
- Vleermuizen; Het plangebied is geschikt voor een functie voor vleermuizen. Een nader onderzoek naar de functie verblijfplaatsen voor beschermde soorten vleermuizen is hierdoor noodzakelijk. Op advies van de RUD wordt daarbij voor het plangebied ook de functie foerageergebied in kaart gebracht.
- Grondgebonden zoogdieren; De aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren als marters kan niet worden uitgesloten in het plangebied. In één opstal kan de ruimte onder de fundering van buitenaf worden bereikt. Hier kan zich een verblijfplaats bevinden. Verblijfplaatsen van bepaalde marterachtigen zijn beschermd. Een nader onderzoek moet uitwijzen of zich hier een verblijfplaats bevindt en van welke soort.

- Amfibieën en reptielen; Tijdens het veldbezoek door de RUD is de aanwezigheid van de Heikikker vastgesteld (één exemplaar). In de omgeving buiten het plangebied is ook de Rugstreeppad aangetoond. Nader onderzoek is noodzakelijk, naar de aanwezigheid en/of de functie en populatieomvang van het plangebied voor beide soorten.
- Vissen en overige fauna waaronder vlinders en libellen; Voor deze soortgroepen is een nader onderzoek niet noodzakelijk.
- Flora; Met beschermde flora hoeft op grond van verspreidingsgegevens, habitat en waarnemingen tijdens het veldbezoek geen rekening gehouden te worden.

In vervolg op de quickscan is gedurende 2023 nader ecologisch onderzoek uitgevoerd dat is toegespitst op de soorten Rugstreeppad, Heikikker, marters, vogels met een jaarrond beschermd nest en vleermuizen. In dit nader ecologisch onderzoek is in hoofdzaak het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied heeft geen functie voor de Rugstreeppad. Er zijn geen waarnemingen van eisnoeren, larven, juveniele of adulte exemplaren. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Het plangebied heeft een functie als landhabitat (leefgebied) voor de Heikikker. Er is in april één waarneming gedaan van één volwassen exemplaar. Daarna zijn er geen waarnemingen van larven, juveniele of adulte exemplaren. Er is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Het plangebied heeft geen functie als verblijfplaats voor marters. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Het plangebied heeft geen functie voor jaarrond beschermde nesten van vogels. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Het plangebied is tevens geen essentieel foerageergebied. Voor vleermuizen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Tot slot is daarbij nog het volgende geadviseerd:

- Voor alle diersoorten geldt de zorgplicht. Hou hier tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening mee.

Uit het nader ecologisch onderzoek volgt derhalve dat vanwege de aangetroffen Heikikker een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. Hiertoe is door EcologieWerkt reeds een activiteitenplan opgesteld waarin de met het oog op de Heikikker noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn beschreven. Met inachtneming van dit activiteitenplan is het aannemelijk dat de voorgenomen werkzaamheden waarvoor ontheffing wordt aangevraagd, waarbij zorgvuldig wordt gehandeld onder ecologische begeleiding en er compenserende maatregelen worden getroffen, geen negatief effect op de staat van instandhouding van het natuurlijk habitat alsmede de populatie van de Heikikker veroorzaken.

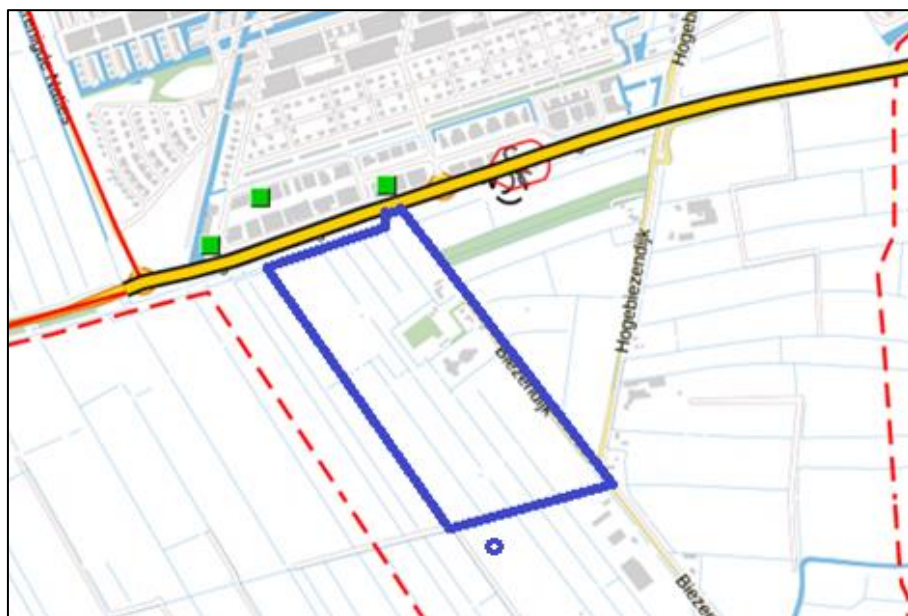
4.9.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie, met inachtneming van de benodigde ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor de Heikikker, geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Aangezien de ingrepen met inachtneming van de genoemde ontheffing voldoen aan de eisen van de Wet natuurbescherming, worden negatieve effecten op beschermde soorten uitgesloten. Er is vanuit dit aspect geen aanleiding om een MER op te stellen.

4.10 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving een Bevi-inrichting aanwezig is: Het Terburg Tankstation Shell – Weg der Verenigde Naties 9 IJsselstein (rode cirkel op de N210 in het midden van figuur 4.6). Deze Bevi-inrichting bevindt zich ruim buiten de planlocatie en er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} die aan de planlocatie reikt. De risico-contour afstand bedraagt slechts 15 meter. Er zijn en worden in de nieuwe situatie geen nieuwe risicovolle inrichtingen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Externe veiligheid ten aanzien van risicovolle inrichtingen vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 4.6

Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (globaal met blauw ingetekend)

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, het water en het spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in het Bevt en de Regeling Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel opgenomen met afstanden voor plaatsgebonden risico transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden

per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied ligt op ruime afstand (>200 m) vanaf snelwegen, spoorlijnen en waterwegen en daarmee buiten het invloedsgebied van deze transportroutes. Deze routes kunnen verder buiten beschouwing blijven.

De provinciale weg N210 is niet aangewezen in het basisnet, maar maakt wel deel uit van de gemeentelijke routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (dikke geel/zwarte lijn en rode lijn in het verlengde hiervan figuur 4.9). Dit geldt ook voor de Weg der Verenigde Naties (rode doorlopende lijn noordwesthoek figuur 4.9). Vanwege de beperkte omvang van het vervoer is geen sprake van een plaatsgebonden risico buiten de weg. De 10⁻⁶ PR-contour en 10⁻⁵ PR-contour bedragen namelijk 0 meter.

Ten aanzien van het groepsrisico kan het volgende worden aangegeven, conform het advies van de Veiligheidsregio Utrecht. Gezien de afstand van de Weg der Verenigde Naties tot de voorziene bouwvlakken en het relatief beperkt aantal gevaarlijke stoffen transporten is het niet aannemelijk dat de geplande ontwikkeling zal leiden tot een significante toename van het groepsrisico als bedoeld in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dat geval volstaat een beknopte verantwoording van het groepsrisico, op basis van artikel 7 van het Bevt. In het kader van deze beknopte verantwoording zijn relevant de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied. Ten aanzien van de bereikbaarheid is het van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het terrein is daarvoor van essentieel belang. Aangezien de aanrijroute via de Biezendijk ongewijzigd blijft, wordt de bestaande bereikbaarheid voldoende geacht. Ten aanzien van bluswatervoorzieningen geldt dat in de huidige situatie aan de Biezendijk reeds voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Ook met betrekking tot zelfredzaamheid, mede gezien het type bezoekers en de omgeving, bestaan er geen beperkingen.

Externe veiligheid ten aanzien van transportroutes gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Hogedrukaardgasleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn buisleidingen gesitueerd (aardgasleidingen). De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich op circa 140 meter van de westelijke plangrens. De 10⁻⁶ PR-contour bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt niet binnen risicocontouren van leidingen met vluchtig brandbare stoffen.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveld-zones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat binnen het plangebied een GSM-zendmast aanwezig is. De zendmast op de bunker is door KPN en T-Mobile in gebruik. De antennes zitten daarbij op een hoogte tussen de 30 en 35 meter (zie onderstaande figuur).



Figuur 4.7

Bunker met GSM zendmast

KPN heeft voor alle antenne-opstelpunten een frequentievergunning gekocht bij de overheid. In deze vergunning staan voor elektromagnetische velden (straling) maximale waarden aangegeven waar KPN aan moet voldoen. Deze zogenaamde ICNIRP blootstellingslimieten worden uitgedrukt in volts per meter (V/m). De strengste norm kent daarbij een waarde van 28V/m. Kijkende naar alle mobiele netwerken dan ligt deze waarde gemiddeld zo tussen de 0,5 en 4V/m. Er zijn bij deze zendmast geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimiet van 28V/m gemeten. Er worden binnen het plangebied in de nieuwe situatie geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het aspect elektromagnetische straling is derhalve niet relevant en heeft geen effect op het verblijfsklimaat.

Bereikbaarheid hulpdiensten

De VeiligheidsRegio Utrecht (VRU) adviseert om ook de verlenging van de Biezendijk en de toegangsweg tot de parkeerplaats geschikt te maken voor hulpverleningsvoertuigen. Op deze wijze zijn ook de participatio's en parkeerplaats aan de noordzijde van het plan goed bereikbaar.

Daarvoor dient bij de detaillering van deze weg rekening gehouden te worden met de volgende randvoorwaarden (conform art. 6.37, Bouwbesluit 2012):

- a) een breedte van ten minste 4,5 meter;
- b) een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 16.200 kilogram. Hoewel in het Bouwbesluit 2012 (6.37 lid 3b) wordt gesproken over 14.600 kg, wordt een geschiktheid voor een voertuigmassa van 16.200 kg geëist. Dit omdat de huidige voertuigen van de Veiligheidsregio Utrecht zwaarder zijn dan in het Bouwbesluit 2012 wordt aangegeven;
- c) een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter;
- d) een doeltreffende afwatering, en;
- e) de bochten moeten een minimale binnenradius >R5,5 meter en een buitenradius >R10 meter hebben.

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het te ontwikkelen plangebied is hierbij van essentieel belang. De Biezendijk is een reeds bestaande toegangsweg; met de ontwikkeling zal net als in de huidige situatie sprake zijn van een goede bereikbaarheid; de opgenomen (verkeers)bestemmingen maken toegangswegen met bovengenoemde breedte ook mogelijk. Hiermee wordt de bereikbaarheid van het plangebied voldoende geacht.

Zelfredzaamheid

Met betrekking tot zelfredzaamheid van aanwezige personen adviseert de VRU om de exploitant in het bedrijfsnoodplan te laten opnemen 'hoe te handelen' bij een dreigend BLEVE-scenario en hoe dit periodiek te oefenen. Beoogd is het bedrijfsnoodplan hierin te laten voorzien.

Aangezien het niet om ontwikkelingen gaat waarbij per definitie verminderd zelfredzamen aanwezig zijn, wordt de zelfredzaamheid van de toekomstige bezoekers voldoende geacht om zichzelf, eventueel met hulp van omstanders, in geval van een ramp in veiligheid te kunnen brengen. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven en ramen en deuren te sluiten.

4.10.1 Conclusie

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Binnen het plangebied worden ook geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De planlocatie is gelegen buiten risicocontouren van transport over wegen en buisleidingen. Met de herontwikkeling van het NOZEMA-terrein bestaan er verder geen beperkingen voor de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid zich niet verzet tegen de beoogde transformatie van het NOZEMA-terrein. Op het gebied van externe veiligheid kunnen daarmee als gevolg van de voorgenomen activiteiten geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden waarmee er geen reden is voor het opstellen van een MER.

4.11 Archeologie

4.11.1 Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is eind 2020 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (opgenomen als bijlage XI bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Op dit moment zijn de inrichtingsplannen nog niet in detail bekend. Naar verwachting zal de realisatie van de inrichtingsplannen niet of nauwelijks gepaard gaan met graafwerkzaamheden dieper dan 2,5 m –mv, zodat eventuele resten op de stoomgordels ook met inachtneming van een veiligheidsmarge van 0,5 m, naar verwachting grotendeels gespaard blijven. Wel wordt rekening gehouden met het feit dat vermoedelijk geheid zal worden tot circa 7,5 m –mv. Het betreft echter een relatief gering verstoringsoppervlakte.

Het advies is, om daar waar bij de realisatie van de inrichtingsplannen de 2,5 m –mv wel wordt overschreden (heipalen uitgezonderd), vooraf een nader veldonderzoek uit te laten voeren. Om de kans op de aanwezigheid van archeologische resten te bepalen is vooral het verwerven van inzicht in de bodemopbouw en de mate van intactheid daarvan van belang. Geadviseerd wordt daarom op deze plaatsen een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend vooronderzoek uit te voeren.

ADC ArcheoProjecten adviseert om de delen van het plangebied waar tot minder dan 2,5 m –mv wordt ontgraven, vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen; dit geldt met name voor eventuele off-site fenomenen in het Hollandveen Laagpakket en de komafzettingen (Formatie van Echteld). Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

4.11.2 Conclusie

Op het gebied van archeologie kunnen als gevolg van de voorgenomen activiteiten geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden waarmee er geen reden is voor het opstellen van een MER.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Beoordeling

In juli 2021 is door Mooisticht een Cultuur- en bouwhistorisch verkennend onderzoek uitgevoerd voor Het Zendstation. Dit onderzoek is als bijlage XII onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het zendercomplex aan de Hogebeezendijk bestaat uit een samengesteld terrein met diverse gebouwen, waarvan alleen het hoofdgebouw beschermd

is als Rijksmonument. Het terrein hoort niet tot de bescherming. De volgende cultuurhistorische waarden zijn van belang:

- Het Zendgebouw is een Rijksmonument en is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een zendstation ontworpen in Dudoktrant in jaren '30 van de 20ste eeuw. Als zodanig is het van belang als relict van de vroegste geschiedenis van de telecommunicatie en de omroep in Nederland. Tevens heeft het ensemblewaarde door de landelijke ligging en door de ruimtelijke en functionele relatie met de nabijgelegen zendmasten.' Op grond van deze omschrijving is het hoofdgebouw als bouwkundige eenheid geheel beschermd, zowel uitwendig als inwendig (indeling/ interieur). Het oorspronkelijke hoofdgebouw blijft in stand, waarbij de buitenzijde nagenoeg ongewijzigd blijft.
- De blokverkaveling en cape-ontginning (smalle kavels gescheiden door kavelsloten) blokverkaveling. Deze hebben hoge monumentwaarden. Ook de (ontginnings)kades, zijwenden, achterkades en weteringen hebben hoge monumentwaarden als begrenzing van de verschillende verkavelingseenheden, de polders. Deze verkaveling blijft in stand en zelfs extra zichtbaar gemaakt door het graven van nieuwe sloten.
- De vrije ligging temidden van de onbebouwde wei- en hooilanden vertegenwoordigt een belangrijke waarde van het zendercomplex. Deze vrije ligging blijft met de herontwikkeling behouden.
- De oprijlaan heeft hoge monumentwaarden als entree/ toegangsweg van het complex, de 'levensader' voor verkeer en leidingen. De bomenrijen markeren de positie van de entree/ toegangsweg in het polderland. Het wachthuisje en draaipoort bij de entree hebben hoge monumentwaarden als markering van de entree. De oprijlaan met bomenrij, het wachthuisje en de draaipoort blijven behouden. Ook locatie van de entree blijft gelijk.
- Hoge monumentwaarden hebben de restanten van de terreininrichting van het hoofdgebouw, namelijk de brede sloten, de windsingels en de (restanten van de) lineaire inkadering van het hoofdgebouw. Deze elementen benadrukken de symmetrie in de opzet van het complex en blijven in de nieuwe situatie behouden.
- Positieve monumentwaarden: aard van de beplanting, namelijk grasperken, heesters en bodembedekkers in vele varianten, tuinkarakter portierswoning, tennisbaan. Met de herinrichting wordt veel groen aangebracht in de vorm van gras, planten, bosschages en bomen.
- De bunker bij het zendercomplex bij Lopikerkapel heeft hoge monumentwaarden als herinnering aan de 'Koude Oorlog' Het terrein van de bunker is een pragmatische invulling, direct bij het hoofdgebouw en in een compacte terreinopzet. De aanleg met aanaarding, bomensingel (wind- en camouflagescherm) en sloten is onderdeel van de aanleg van de bunker. Daaraan worden positieve monumentwaarden toegekend. De bunker blijft behouden, evenals de bomensingel en sloten rondom de bunker.
- De beide feederhuisjes hebben hoge monumentwaarden, vanwege de duidelijke en eenduidige samenhang met het hoofdgebouw in situering, opzet, architectuur en materiaalgebruik. Ze vormen bovendien een belangrijke herinnering aan de oorspronkelijke zendmasten. De

betonnen funderingen van de masten en tuien hebben positieve monumentwaarden als herinnering aan de positie van de afgetuide masten. Zowel de feederhuisjes, de fundering van de masten/tuinen blijven behouden in de nieuwe situatie.

- De portierswoning heeft hoge monumentwaarden als oorspronkelijk onderdeel van het complex, evenals de houten woningen aan de Biezendijk 4a en 4b.
- Overige gebouwen op het terrein van het zendercomplex hebben indifferente monumentwaarden.

Het Rijksmonument blijft behouden, evenals een groot aantal van de elementen met positieve monumentwaarden, zoals de bunker, de feederhuisjes, de tuiblokken en het wachtershuisje. Het kenmerkende verkavelingspatroon van smalle kavels en sloten blijft behouden en versterkt door het graven van nieuwe watergangen. Daarnaast wordt de Zevenhovensche kade hersteld en doorgetrokken en blijft de indrukwekkende entree met bomerij behouden. Het gehele complex behoudt haar vrije ligging in een open landschap. Met de nieuwe aanbouw, geïnspireerd op het historische generatorhuis, wordt het oorspronkelijke open uitzicht vanuit de zenderzaal teruggebracht.

4.12.2 Conclusie

Op het gebied van cultuurhistorie kunnen als gevolg van de voorgenomen activiteiten geen belangrijke negatieve gevolgen optreden waarmee er geen reden is voor het opstellen van een MER.

4.13 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten

Het bereik van deze milieuaspecten (geografisch en naar grootte van de bevolking gemeten) is lokaal van aard en beperkt. De effecten zijn van een gangbare omvang. Er is geen aanleiding het bereik van het effect in het kader van het opstellen van een milieueffectrapport nader te onderzoeken.

4.14 Aard, grensoverschrijdend karakter, intensiteit en complexiteit

De aard van de effecten zijn in het voorgaande omschreven. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten. In een nader onderzoek naar de aard van de effecten in het kader van een milieueffectrapport, zien wij geen toegevoegde waarde.

Gezien de ligging van de inrichting en de effectafstanden is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn marginaal en de intensiteit en complexiteit is zeer beperkt.

4.15 Waarschijnlijkheid en de verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid

Het optreden van effecten is zeer waarschijnlijk. De effecten tijdens de sloop- en bouwphase zijn tijdelijk van aard. Deze effecten zijn zodanig dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten, met name omdat hiervoor beheersmaatregelen (kunnen) worden getroffen (als deze effecten zich al voordoen). Deze maatregelen zorgen ervoor dat geen onomkeerbare effecten optreden. In de gebruiksfase worden geen relevante, onomkeerbare effecten verwacht

4.16 Cumulatie met effecten van andere projecten

Gezien hetgeen in paragraaf 2.2 is overwogen is cumulatie met de effecten van andere projecten in de omgeving niet aan de orde.

4.17 Mogelijkheid om effecten doeltreffend te verminderen

Zoals beschreven zijn de verwachte effecten (verkeer, geluid, luchtkwaliteit) verwaarloosbaar. Indien beschermde soorten worden aangetroffen, worden in het kader van flora en fauna mitigerende maatregelen getroffen. Er is daarom geen aanleiding nadere mogelijkheden te onderzoeken om effecten doeltreffend te verminderen.

5 Conclusie

Op basis van voorgaande beoordeling wordt geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling van het Nozema terrein geen belangrijke negatieve milieueffecten veroorzaakt die het uitvoeren van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

LBP|SIGHT BV



ir. D. (Daniël) Verburg MSc



drs. P.D. (Peter) Thoenes