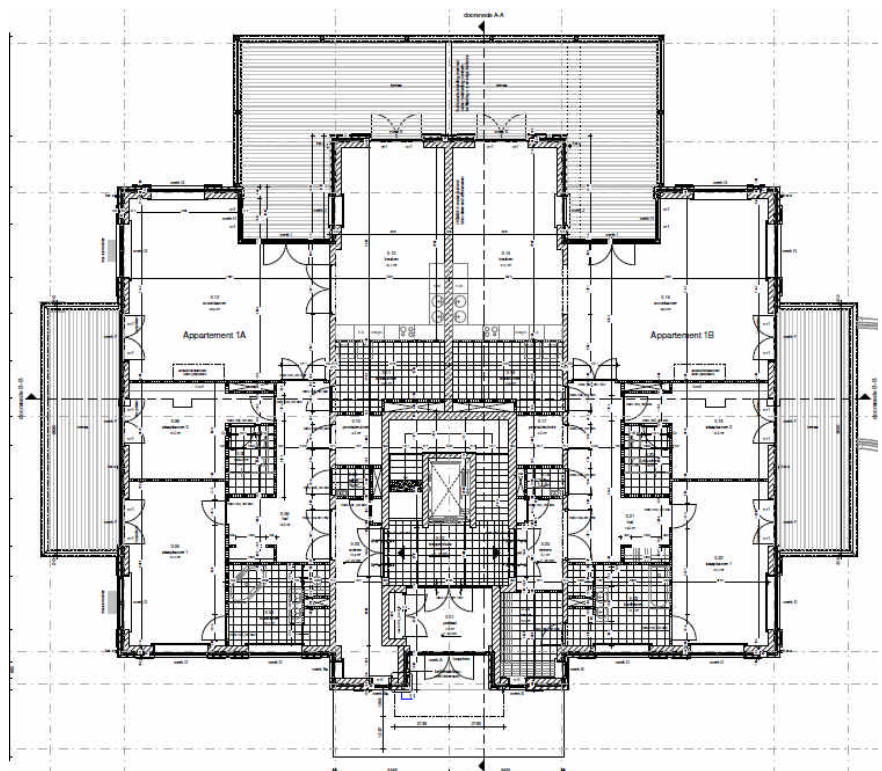


GEMEENTE ROZENDAAL

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
projectbesluit Beekhuizenseweg 1 te
Rozendaal



1.	INLEIDING.....	2
1.1.	Aanleiding en doel.....	2
1.2.	Planbeschrijving	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	BELEIDSKADER.....	4
2.1.	Internationale regelgeving	4
2.2.	Rijksbeleid.....	4
2.3.	Provinciaal beleid	6
2.4.	Gemeentelijk bestemmingsplan.....	7
3.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	9
3.1.	Bodem	9
3.2.	Water	9
3.3.	Geluid	9
3.4.	Bedrijven en milieuzonering.....	9
3.5.	Externe veiligheid.....	9
3.6.	Archeologie en cultuurhistorie.....	9
3.7.	Natuurwaarden.....	10
3.8.	Verkeer en parkeren.....	14
3.9.	Conclusie	14
4.	MOTIVATIE PROJECTBESLUIT.....	15

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

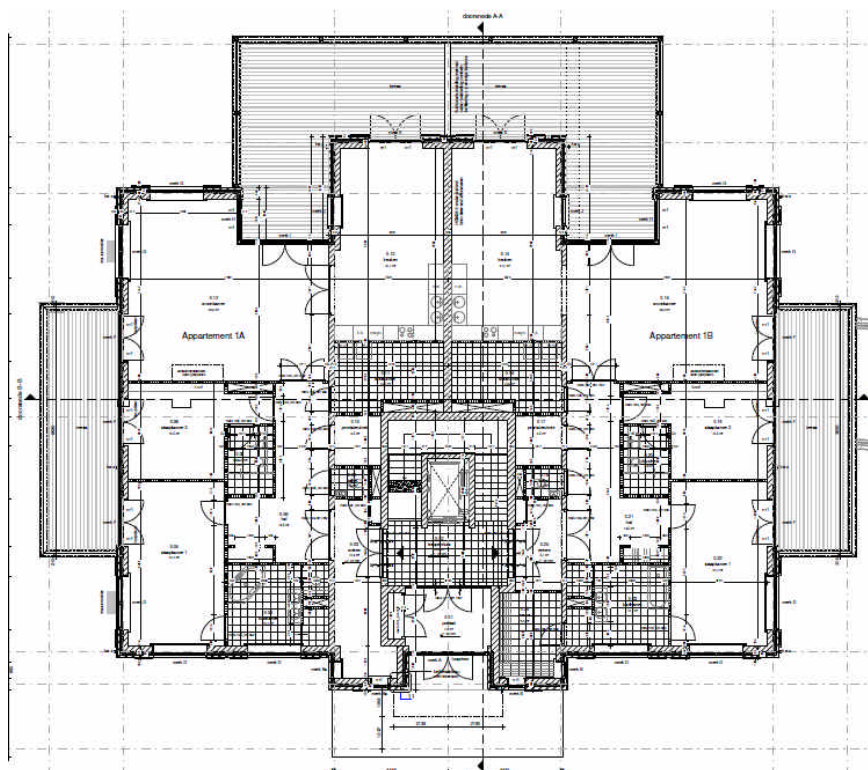
Aan de Beekhuizenseweg 1 te Rozendaal is een appartementengebouw in aanbouw. Dit appartementengebouw is recentelijk vergund, uitgaande van 6 appartementen. Inmiddels is het bouwplan aangepast, waarbij de interne indeling van het pand is aangepast en 1 groot appartement is opgedeeld in 2 kleine appartementen. Voor de aanpassing van het bouwplan wordt een Wabo-procedure doorlopen.

Aan het initiatief kan medewerking worden verleend met een "Wabo Projectbesluit" (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo). In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de planologische en ruimtelijke aspecten gewogen in relatie tot de gewenste inpandige aanpassing van het appartementengebouw.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Beekhuizenseweg 1 te Rozendaal. Het bestemmingsplan Kom 2008 is van toepassing voor deze locatie. De bestemming van het perceel ter plaatse is wonen. De nu gevraagde afwijking betreft de verruiming van de reeds toegestane 6 wooneenheden naar 7 appartementen.

1.2. Planbeschrijving

De planaanpassing t.o.v. het reeds vergunde bouwplan betreft de begane grond, zoals hierna aangegeven (Bron: PSE).



De ontwikkelaar heeft besloten de eerder beoogde begane grond, bestaande uit 1 appartement, op te splitsen tot 2 appartementen. Daarbij zullen de footprint van het gebouw en de andere uitwendige afmetingen niet veranderen.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een toets van het initiatief aan het meest relevante planologisch beleid. Daarna worden de planologisch en milieukundig relevante aspecten belicht. Afsluitend is de motivatie voor toepassing van het projectbesluit belicht.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader toegelicht. Vanwege de ligging in Natura 2000 gebied Veluwe is met name het natuurbesluit van de verschillende overheden van belang, ook wanneer het slechts een zeer beperkte ingreep betreft zoals in onderhavige situatie. Het meest relevante planologische beleidskader voor voorliggend initiatief is hierna samengevat.

2.1. Internationale regelgeving

Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden – in dit geval de Veluwe - met bijbehorende beheersplannen. In de paragraaf over ecologische aspecten is nader ingegaan op de effecten van het plan op het Natura 2000 gebied en meer specifiek de instandhoudingsdoelstellingen.

2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Het rijk benoemt een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. De SVIR werkt door in de provinciale structuurvisie en verordeningen. Onderhavige ontwikkeling past hierbinnen. Het in pandig aanpassen van het gebouw waarbij een groot appartement wordt opgesplitst in 2 kleinere appartementen, past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR. De woonbestemming is reeds afdoende vastgelegd in het bestemmingsplan voor de kom van Rozendaal, dat een actueel kader vormt.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaardwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In de paragraaf over ecologische aspecten is nader ingegaan op de effecten van het plan op de EHS. Hiermee is het initiatief toelaatbaar op basis van het beleid zoals vastgelegd in het Barro.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

Er wordt als gevolg van dit projectbesluit één woning toegevoegd waar geen rekening mee is gehouden in het woningbouwprogramma van de gemeente. Anders dan in incidentele, specifieke of projectmatige gevallen is de uitgifte van bouwgrond, in verband met de inrichting, de omvang en het karakter van de gemeente, in Rozendaal niet aan de orde. Daar het hier een inpassing betreft, stemt de gemeente in met het initiatief. De toevoeging van een enkele woning sluit aan bij de vraag binnen de gemeente.

Binnenkort zal worden gestart met de verkoop van vrije kavels voor het project de Del. Onderhavig initiatief heeft hierop geen wezenlijke invloed.

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Het betreft een inpassing. Aan de trede wordt voldaan en er hoeft aldus niet aan de derde trede te worden getoetst.

2.3. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. De provincie beschrijft in haar streekplan de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het relevante beleid voor dit bestemmingsplan is hieronder verder uitgewerkt. Het betreft het beleid voor de EHS.

De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In de provinciale verordening is e.e.a. verder uitgewerkt.

4.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland 2010 (RVG)

Provinciale Staten stelden in december 2010 de RVG vast. Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Ruimtelijke Verordening.

Voor de planlocatie is het provinciale beleid, zoals opgenomen in de RVG, ten aanzien van de Ecologische hoofdstructuur van belang. Op basis van de kaarten behorende tot de RVG ligt het plangebied in de EHS Natuur. In een bestemmingsplan worden in een gebied gelegen

binnen de EHS geen bestemmingen toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” en het Waterplan Gelderland 2010 - 2015, significant worden aangetast.

In afwijking van het voorgaande kunnen activiteiten, die mede tot doel hebben de kwaliteit van de EHS te verbeteren, mogelijk maken, voor zover door die activiteiten, blijkt een in provinciale of (inter)gemeentelijke structuurvisie vastgelegde integrale gebiedsvisie in onderlinge samenhang of in samenhang met activiteiten in een ander bestemmingsplan:

- o de kwaliteit van de EHS verbetert, waarbij de oppervlakte van de EHS gelijk blijft of toeneemt; of
- o het areaal van de EHS wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan, indien daarmee een beter functionerende EHS ontstaat.

Het (bestemmings-)plan zoals hierboven bedoeld, bevat in de toelichting een verantwoording van de aard, wijze en tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst.

2.4. Gemeentelijk bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 24 juni 2008 het bestemmingsplan Kom 2008 vastgesteld. Door de herziening is voorzien in de actualisatie van de verouderde vigerende bestemmingsplannen. Het plan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en beslaat de kern Rozendaal.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 6 februari 2009 het bestemmingsplan Kom 2008 geheel goedgekeurd.

Op onderstaande kaartuitsnede van de plankaart is aangegeven dat ter plaatse van plangebied een woonbestemming is toegekend, waarbinnen gestapeld wonen/appartementen zijn toegestaan. De muziekkoepeel is daarbij aan rijksmonument aangeduid. Onderhavig plan betreft een inpassende aanpassing van het vergunde woongebouw en heeft hierop geen effect.

Binnen woningvlakken met op de plankaart als code de letter “g” mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd, waarbij het aantal appartementen maximaal 6 mag bedragen. Aldus wijkt het plan om het vergunde en in aanbouw zijnde gebouw voor 6 appartementen aan te passen voor 7 appartementen af van het vigerende plan.



Resumerend kan worden geconcludeerd dat de in pandige aanpassing van het vergunde pand van 6 naar 7 appartementen naar aard, omvang, tijdsperiode en locatie past binnen het beleidskader. Evenwel is deze strijdig met het bestemmingsplan waardoor een projectbesluit benodigd is voor afwijking van het bestemmingsplan.

3. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

3.1. Bodem

Bodemaspecten belemmeren de inpandige aanpassing van het beoogde appartementengebouw van 6 naar 7 woningen niet. Het gebouw voor 6 appartementen is vergund. Het gebouw is reeds in aanbouw. In het kader van onderhavige aanpassing is geen nader onderzoek nodig.

3.2. Water

Door de inpandige aanpassing van 6 naar 7 woningen zal de DWA enigszins worden aangepast. Afvoer van vuilwater van het toe te voegen appartement zal conform de afvoer van het volledige DWA worden aangesloten.

De afvoer van hemelwater zal als gevolg van het plan niet veranderen. Het pand zal uitwendig niet veranderen en in de reeds beoogde parkeergarage voor 14 parkeerplaatsen is voldoende ruimte om de eventuele beperkte parkeertoename op eigen terrein te voorzien. Er is aldus ook niet een noodzakelijke verhardingstoename buiten het pand als gevolg van de toe te voegen woning.

3.3. Geluid

Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven. Bij de recente bouwvergunningverlening is reeds geconcludeerd dat een afdoende binnenniveau wordt gerealiseerd.

3.4. Bedrijven en milieuzonering

De toevoeging van de woning in het reeds vergunde woongebouw leidt er niet toe dat omliggende bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Andersom is de afstand tussen het woongebouw en omliggende bedrijven voldoende groot en wordt een goed woon- en leefklimaat in het appartementengebouw voldoende geborgd. De toevoeging van een enkele woning in dit gebouw heeft op deze aspecten geen invloed.

3.5. Externe veiligheid

Het woongebouw is reeds als zodanig vergund. Het enkel verruimen van het aantal appartementen van 6 naar 7 heeft geen invloed op externe veiligheidsaspecten.

3.6. Archeologie en cultuurhistorie

De toevoeging van het appartement betreft een interne aanpassing van een reeds in aanbouw zijnd gebouw. Archeologische en cultuurhistorische aspecten ondervinden geen beïnvloeding als gevolg van deze toevoeging.

3.7. Natuurwaarden

Voor de effecten op natuurwaarden dient op een 3-tal niveaus het plan getoetst te worden. Daarbij is het van belang om die aspecten te beschouwen die samenhangen met onderhavig projectbesluit. Dit betreft uitsluitend het effect als gevolg van de inpandige toevoeging van 1 appartement in een reeds in aanbouw zijnd appartementengebouw. Onderhavige aspecten zijn daarom beschouwd in relatie tot de toevoeging van 1 appartement in een uitwendig onveranderd gebouw en het beperkte verkeerseffect dat hierdoor ontstaat.

De bouwactiviteit op zichzelf evenals de reeds in aanleg zijnde 6 appartementen en het effect daarvan op natuurwaarden zijn niet beschouwd, daar deze niet voortkomen uit onderhavige aanpassing van 6 naar 7 appartementen.

Natura 2000, vogel- en habitatrichtlijn

De planlocatie is gelegen in Natura 2000 gebied Veluwe. Daarbij is het van belang om na te gaan of de inpandige toevoeging van 1 appartement geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Voor het gebied geldt een ontwerpbesluit. De volgende kernopgaven zijn voor het gebied benoemd:

- o Verbetering waterkwaliteit en morfodynamiek, inclusief toestroom van grondwater, t.b.v. beken en riviertjes met waterplanten (waterranonkels) H3260_A en soorten als drijvende waterweegbree H1831.
- o Kwaliteitsverbetering van zure vennen H3160.
- o Kwaliteitsverbetering van actieve hoogvenen (heideveentjes) *H7110_B in heideterreinen en bossen.
- o Vergroting areaal stuifzandheiden met struikhei H2310, binnenlandse kraaiheibegroeiingen H2320, droge heiden H4030 en zandverstuivingen H2330 én verbeteren van de kwaliteit door vergroting van de variatie in structuur en ontwikkeling van geleidelijke overgangen met bos, mede t.b.v. vogelsoorten als duinpieper A255, korhoen A107, nachtzwaluw A224, draaihal A233 en tapuit A277.
- o Verbinden heide- en stuifzandencomplexen met oog op fauna.
- o Vergroting areaal gevarieerde zandverstuivingen H2330 met overgangen naar droge heiden en open bossen: Veluwe (57), Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen (131), Drents-Friese Wold & Leggelderveld (27). Mede als leefgebied van de draaihal A233, tapuit A277, duinpieper A255 en nachtzwaluw A224.
- o Behoud areaal oude eikenbossen (H9190, m.n. strubbebossen) en verbeteren kwaliteit, ook als habitat voor vliegend hert H1083.

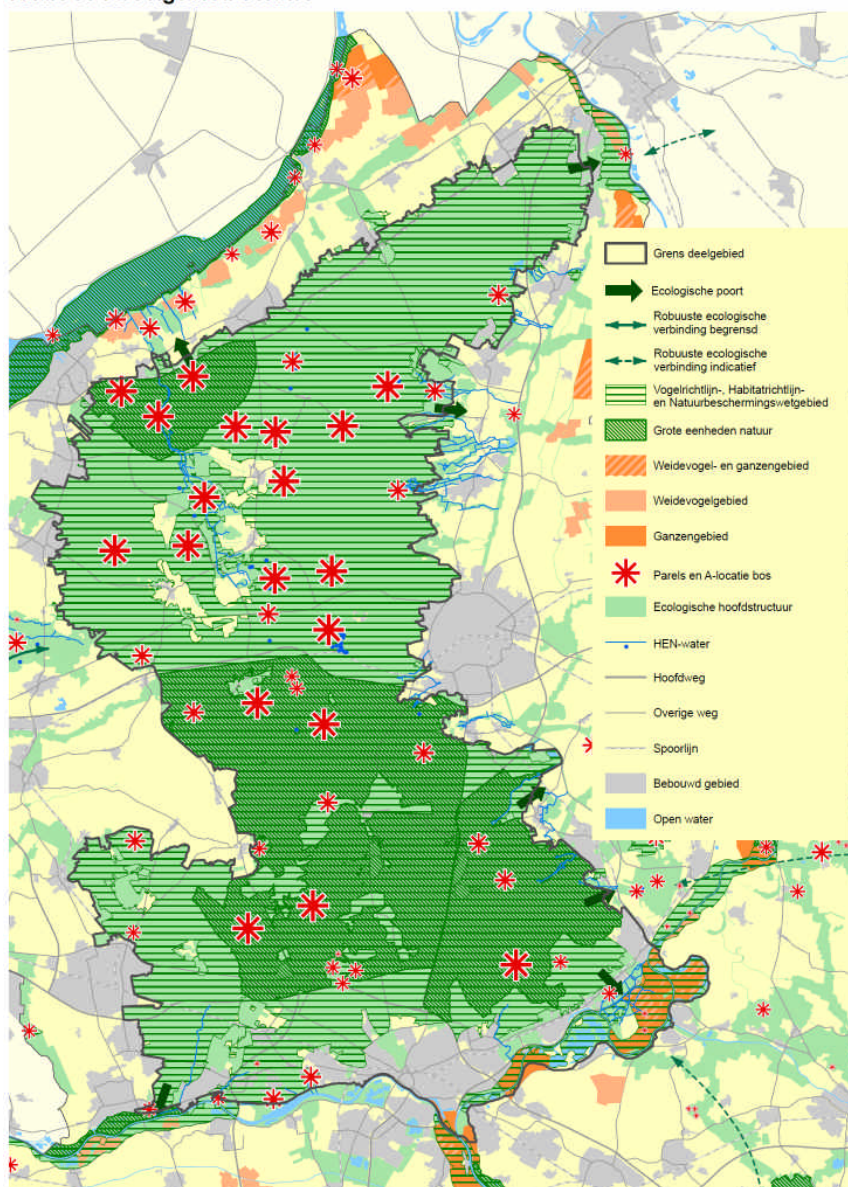
Het projectbesluit heeft geen invloed op de natuurlijke waterhuishouding en op genoemde watergebonden doelsoorten en typen. Bestaande bosstructuren worden niet aangetast. Tevens heeft de ontwikkeling geen invloed op de droge milieutypen en verstoort deze de doelstelling tot

vergroting en verbinding van deze gebieden niet. Het plan kan hierin ook geen wezenlijke bijdrage leveren. Wel is het positief te noemen dat door de planontwikkeling een extra woning wordt toegevoegd binnen reeds vergund bouwvolume. Aldus leidt de toevoeging niet tot extra verstedelijking of bebouwing in de randzone van het Natura 2000 gebied. De instandhoudingsdoelstellingen worden niet significant aangetast. Gezien de aard en omvang van het initiatief en het effect daarvan op de omgeving en het feit dat significante effecten kunnen worden uitgesloten, is geen passende beoordeling noodzakelijk.

EHS

De planlocatie maakt onderdeel uit van de EHS-natuur binnen deelgebied Veluwe, zonder specifieke provinciale aanduiding.

Kaart 16 : Deelgebied Veluwe

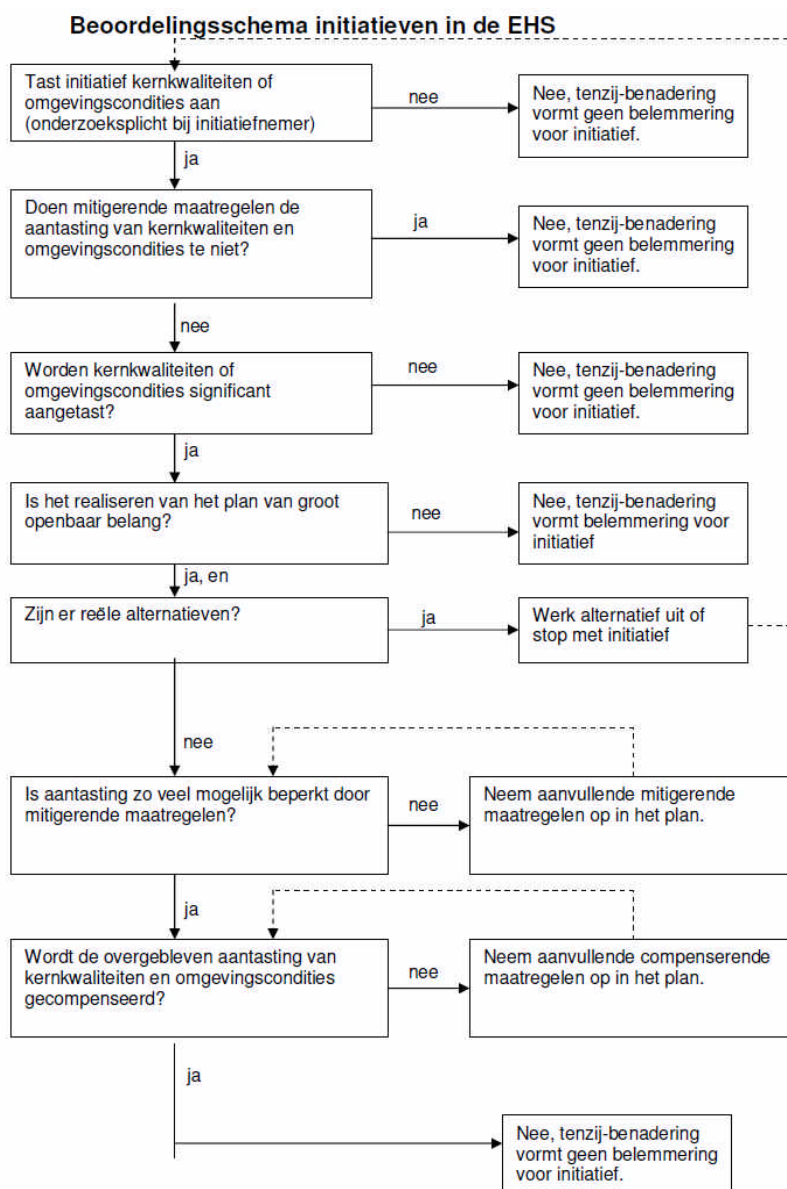


Provinciale kaart EHS, deelgebied Veluwe

De kernkwaliteiten op de Veluwe zijn als volgt beschreven:

- o Het grootschalige samenhangende bos- en natuurgebied waarbinnen uitwisseling van planten en dieren mogelijk is, waarbinnen natuurlijke processen zo veel mogelijk ongestoord verlopen, en waarbinnen het beheer optimaal is afgestemd op de gevarieerde natuurdoelstellingen. Hierbij is zowel ruimte voor grote eenheden natuur en natuurbos als voor meer 'beheerde' natuur: multifunctioneel bos, heide, vennen en stuifzanden en de daarbij behorende flora en fauna.
Door de reeds geplande bebouwing aan de rand van de Veluwe (kernrand Rozendaal) zal deze geen invloed hebben op genoemde grootschalige samenhangen.
- o De uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren binnen de hele Veluwe. In het bijzonder de vrije verplaatsing van herten en wilde zwijnen binnen het gehele bos- en natuurgebied van de Veluwe. Ook hier is de randligging van het reeds in aanbouw zijnde gebouw relatief gunstig.
- o De verbinding van de Veluwe met de IJsselvallei, Rijnuitwaerden, Gelderse Vallei en Randmeerkust via verbindingzones en in de toekomst poorten en robuuste verbindingen (Hattemer-, Wisselse, Beekberger-, Soerense, Haviker-, Renkumse, Voorthuizer- en Hierdense poort). Planten en dieren kunnen zich ongestoord verplaatsen binnen deze verbindingzones en poorten. In de poorten kunnen de abiotische processen op de overgang van Veluwe en de lagere randgebieden zo veel mogelijk ongestoord verlopen. Het gebouw is buiten dergelijke verbindingzones gelegen en maakt ook geen onderdeel uit van een potentiële verbinding.
- o De landschappelijke, hydrologische en ecologische samenhang binnen het stroomgebied van de Hierdense beek met infiltratie- en kwelgebieden, met moerassen, natte schraallanden, natte heide, bloemrijke graslanden, en kruidenrijke akkers en bossen. Deze kernkwaliteit is voor onderhavig initiatief niet relevant.
- o De verwevenheid en het samengaan van cultuurhistorie en natuur in onder andere landgoederen, sprengen, oude landbouwenclaves, grafheuvels en hakhoutbossen.
Het plan betreft een inpassing die niet leidt tot invloeden op genoemde verwevenheid.
- o De beken, sprengen en beekdalen op de flanken van de Veluwe met hun hydrologische en landschappelijke samenhang met hun omgeving.
Deze kernkwaliteit is voor onderhavig initiatief niet relevant.

Hierna is het schema aangegeven volgens welke de nee-tenzij toets doorlopen dient te worden.



Onderhavig initiatief is dusdanig kleinschalig en heeft geen noemenswaardige impact op de kernkwaliteiten en omgevingscondities, dat reeds op basis van de eerste stap geconcludeerd kan worden dat de nee-tenzij benadering geen belemmering vormt voor het initiatief.

Soortenbescherming flora en fauna

Op basis van de Flora en faunawet zijn diverse soorten planten en dieren beschermd. Het betreft een instandhoudingsdoelstelling op soortniveau. De bouw van het appartementengebouw is reeds in gang. De bouwactiviteit zal als gevolg van het plan niet wezenlijk anders verlopen. Het gebouw zal uitwendig geen wezenlijke aanpassing ondergaan. Reeds in de parkeerkelder wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het

verkeerseffecten als gevolg van de toevoeging bederft maximaal enkele autobewegingen per dag van en naar de planlocatie.

De aard van de locatie, alsmede de omvang van het initiatief en ontbrekende significante omgevingseffecten, maken dat voor dit initiatief geen schade wordt verwacht aan beschermde soorten. Er is derhalve ook geen flora en faunaonderzoek uitgevoerd.

3.8. Verkeer en parkeren

In het appartementengebouw worden op basis van het vergunde bouwplan reeds 14 autoparkeerplaatsen voorzien. Dit is voldoende voor de beoogde 7 appartementen. De toevoeging van een woning leidt gemiddeld tot 5 extra verkeersbewegingen per dag in de woonomgeving. Dit is een niet significante toename en leidt niet tot een merkbaar verkeerseffect. Aanvullende voorzieningen zijn daarom niet nodig.

3.9. Conclusie

De in dit hoofdstuk behandelde relevante planologische en milieukundige criteria leiden niet tot belemmeringen voor de inpandige toevoeging van een appartement binnen het reeds in aanbouw zijnde appartementengebouw. Tevens zijn er geen aanvullende maatregelen benodigd.

4. MOTIVATIE PROJECTBESLUIT

Onderhavig initiatief betreft het ondergeschikt aanpassen van een reeds in uitvoering zijnd bouwplan voor een appartementencomplex aan de Beekhuizenseweg 1 te Rozendaal. Daarbij wordt het aantal appartementen verruimd van 6 tot 7. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het planologisch effect van deze aanpassing nihil is, zowel in de realisatie- als aansluitende gebruiksfase. Het in pandig toevoegen van een extra appartement door splitsing van een eerder beoogt groot appartement is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De realisatie van het extra appartement alsmede het gebruik ervan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid en beleid van hogere overheden, zo is geconstateerd aan de hand van de aangepaste bouwplannen die in onderhavige onderbouwing zijn getoetst en beoordeeld.

Ook leidt de realisatie van het extra appartement alsmede het gebruik ervan niet tot planologische of milieukundige belemmering. Aldus is het mogelijk om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan en de realisatie van het extra appartement toe te staan.