

Ruimtelijke onderbouwing

bestemmingswijziging Spierkesweg 1

Bedrijf ten behoeve van opslag

G.P.M. van Duijnhoven
Spierkesweg 1
5491 RJ Sint-Oedenrode

Datum: April 2016
Document: Ruimtelijke onderbouwing Spierkesweg 1
Versie: Definitief

Rapportage door:

Ever Advies
Kekkeneind 12B
5513 AA Wintelre
Telefoon: 06-46196729
Email: evanveldhuizen@everadvies.nl

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Huidige situatie
3. Toelichting bedrijfsomvorming
4. Wijzigingsvoorwaarden en beleid
5. Uitvoerbaarheid

Bijlage 1	Principebesluit gemeente Sint-Oedenrode d.d. 3 april 2014
Bijlage 2	Situatieschets Spierkesweg 1
Bijlage 3	Bouw- en bestemmingsvlak op maat (5.000 m ²)
Bijlage 4	Toepassing Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap
Bijlage 5	Beplantingsplan

1. Aanleiding

De heer G.P.M. van Duijnhoven, woonachtig Spierkesweg 1, 5491 RJ te Sint-Oedenrode, is voornemens om de geldende bestemming Agrarisch (agrarisch bouwvlak) te wijzigen in de bestemming Bedrijf (opslag) met behoud van de bestaande bedrijfsgebouwen. Hiertoe is op 4 maart 2014 een verzoek ingediend bij de gemeente. Per brief d.d. 3 april 2014 (bijlage 1) heeft het college van burgemeester en wethouders planologische medewerking toegezegd aan de wijziging van de bestemming ten behoeve van de binnenopslag van statische goederen, overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid 3.6.11 uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

In haar principebesluit heeft het college aangegeven dat voor de bestemmingsplanwijziging van de bedrijfslocatie een beperkte ruimtelijke onderbouwing opgesteld dient te worden die ingaat op de voorwaarden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint Oedenrode.

In deze onderbouwing wordt allereerst de huidige en toekomstige situatie toegelicht, om de beoogde ontwikkeling vervolgens te toetsen aan de diverse wijzigingsvoorwaarden.

2. Huidige situatie

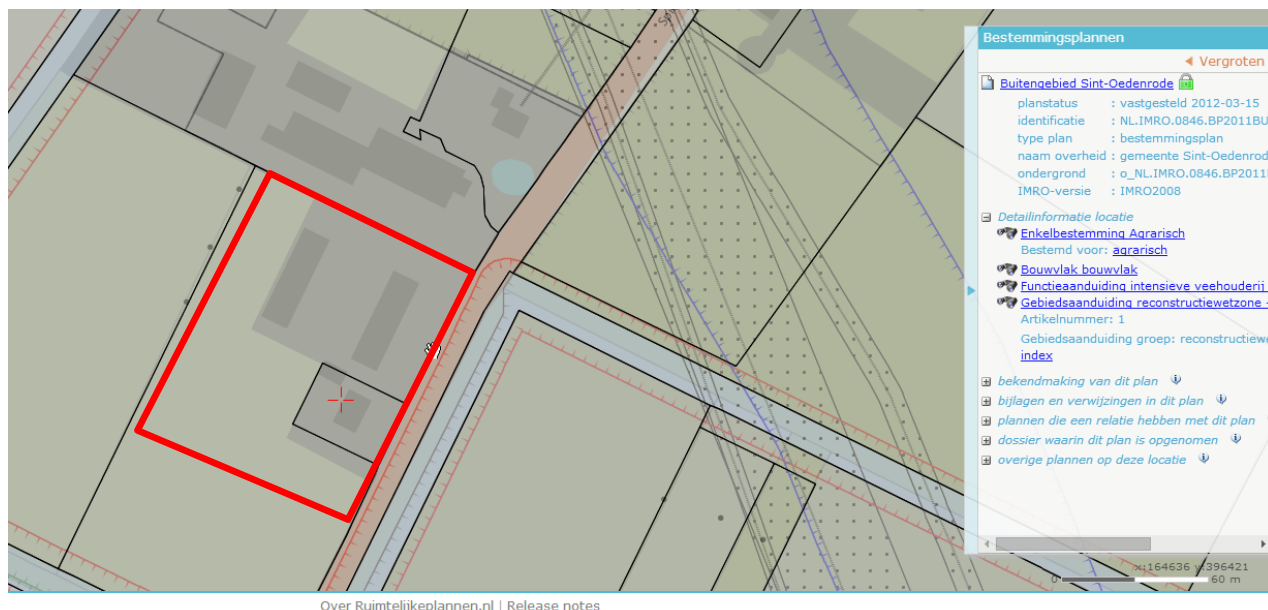
De planlocatie aan de Spierkesweg 1 is gelegen ten oosten van de kern Nijnsel binnen het landbouwontwikkelingsgebied Jekschot (figuur 1). Het betreft de percelen, kadastraal bekend, gemeente Sint Oedenrode, K271 en K272. Met de bijbehorende cultuurgrond is het plangebied bijna 1,8 ha. groot.



Figuur 1 Ligging plangebied in de gemeente Sint Oedenrode

Op het huidig bouwblok (figuur 2) zijn 2 bedrijfsgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ruim 800 m². Eén van de twee gebouwen is recentelijk gerenoveerd, en het andere gebouw, de veldschuur, wordt nog verder gerenoveerd. Dit voorjaar is de erfverharding (betonplaten) verwijderd en vervangen door klinkerbestrating.

Op het bouwblok is tevens een bedrijfswoning aanwezig met tuin en afzonderlijk bijgebouw (garage) met een oppervlakte van 60 m².



Figuur 2 Begrenzing bouwblok in bestemmingsplan buitengebied

3. Toelichting bedrijfsomvorming

De heer van Duijnhoven heeft in 2001 de varkenstak beëindigd. Het 4-tal varkensstallen zijn destijds in het kader van de RBV-regeling gesloopt. Er worden geen dieren meer bedrijfsmatig gehouden, maar wel hobby-matig (geiten en shetlandpony's). Er is nog een vergunning aanwezig voor het houden van 60 stuks jongvee. Deze vergunning zal komen te vervallen. De toekomstige inrichting valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en is als zodanig meldingsplichtig. Door de heer van Duijnhoven zal een melding worden ingediend betreffende de nieuwe bedrijfsmatige situatie.

Behalve de huiskavel is ook op afstand nog een veldkavel gelegen van ca. 2 ha. waar ondermeer mais wordt verbouwd.

De twee aanwezige bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag van hooi, landbouwmachines en voer voor de dieren. Aangezien geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf, en de eigenaren voornemens zijn om de bedrijfsgebouwen geheel aan te wenden voor statische opslag, is de gemeente verzocht om de bestemming te wijzigen naar Bedrijf met de aanduiding 'opslag'.

In bijlage 2 wordt de huidige situatie verbeeld en is aangegeven welke gebouwen en voorzieningen aanwezig zijn. De nummers corresponderen met tabel 1.

Tabel 1 Uitwerking herbestemming Spierkesweg 1 (kwantitatief en kwalitatief)

Spierkesweg 1	Huidige situatie		Toekomstige situatie	
	<i>Oppervlakte</i>	<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Functie</i>
Bouwblok	10.500 m ²	agrarisches bedrijf	5.000 m ²	bedrijf (statische opslag)
Overige gronden	7.500 m ²	agrarisches cultuurgrond (weiland)	13.000 m ²	agrarisches cultuurgrond (weiland)
Bebouwing				
Bedrijfswoning nr. 1	1	bedrijfswoning	1	bedrijfswoning
Bijgebouw woning	60 m ²	garage en berging	60 m ²	garage en berging
Bedrijfsgebouw 1	400 m ²	opslag hooi, voer, landbouwmachines en hondenverblijf	400 m ²	opslag statische goederen en hondenverblijf
Bedrijfsgebouw 2	400 m ²	verblijf shetlandpony's en opslag	400 m ²	verblijf shetlandpony's en opslag statische goederen

4. Wijzigingsvoorwaarden en beleid

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint Oedenrode, vastgesteld op 15 maart 2012 heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' (Artikel 3) en de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone 'landbouwontwikkelingsgebied'. Het aanwezig agrarisch bouwblok is 10.500 m² groot en heeft de functieaanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten'.

In artikel 3 (Agrarisch) is een wijzigingsmogelijkheid (artikel 3.6.11) opgenomen naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de binnenopslag van statische goederen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De opslag dient zich te beperken tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.
- b. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 1.000 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven en opslag in kassen niet is toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000 m².
- d. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
- e. Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlagen) zijn toegestaan, alsmede bedrijven in categorie 3.1 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in categorie 2.
- f. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- g. Detailhandel is niet toegestaan.
- h. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- i. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- j. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- k. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- l. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- m. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Navolgend wordt het voornemen van de initiatiefnemers getoetst aan de bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden:

Ad a.

Alleen in de beide bestaande bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 800 m² zal statische (binnen)opslag plaatsvinden. Er zal geen buitenopslag plaatsvinden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

Op de bedrijfslocatie is reeds minder dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig en de beide huidige bedrijfsgebouwen dienen behouden te blijven. Er wordt derhalve niet gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Er is geen sprake van een bebouwingsconcentratie. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Ad d. en Ad m.

Volgens de provinciale Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie van 18 maart 2014) is de bedrijfslocatie gelegen in 'Gemengd landelijk gebied'. Overeenkomstig deze aanduiding en artikel 7.11 voor 'niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen' uit de verordening wordt een bestemmings- en bouwvlak op maat gerealiseerd van maximaal 5.000 m². Daarbij is rekening gehouden met de ligging van de bedrijfswoning en de te behouden bedrijfsgebouwen. In bijlage 3 is weergegeven op welke wijze aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

Er is sprake van een bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag, hetgeen betekent dat geen sprake is van bedrijfsactiviteiten anders dan categorie 1 en 2, danwel vergelijkbaar met categorie 2 naar aard en invloed op de omgeving. Indien in de toekomst andersoortige bedrijfsactiviteiten dan statische opslag ontplooid gaan worden, zal hiervoor een ontheffing aangevraagd worden. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Ad f.

Van opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf zal geen sprake zijn, waarmee aan genoemde voorwaarde wordt voldaan.

Ad g.

Van detailhandel zal geen sprake zijn, waarmee aan genoemde voorwaarde wordt voldaan.

Ad h.

Van een reëel agrarisch bedrijf is geen sprake meer. Er is nog een vergunning aanwezig voor het houden van 60 stuks jongvee. Deze vergunning zal komen te vervallen. De toekomstige inrichting valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en is als zodanig meldingsplichtig. Door de heer van Duijnhoven zal een melding worden ingediend betreffende de nieuwe bedrijfsmatige situatie.

Ad i.

Milieuzonering en geur

De VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (menselijk verblijf). De handreiking beschrijft wanneer onderzoek onderdeel uit moet maken van de ruimtelijke onderbouwing voor geur, stof, geluid en gevaar. De systematiek gaat uit van aan te houden afstanden ten opzichte van gevoelige objecten en verschillende gebiedstyperingen en bijbehorende richtwaarden.

Het toekomstig gebruik van de bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag voorziet niet in activiteiten die gepaard gaan met een hogere milieubelasting op de omgeving dan de huidige bestemming en vergunningen reeds toelaten. Gevoelige objecten zoals (bedrijfs)woningen zijn ruimschoots buiten de invloedssfeer van de toekomstige activiteiten gelegen. Er is dan ook geen sprake van nadelige milieuhygiënische effecten op de omgeving in de zin van geur, stof, geluid en gevaar, als gevolg van het gebruik van de inrichting ten behoeve van statische opslag. Vanuit het oogpunt van milieuhygiëne is er geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Water

Om zorg te dragen voor het goed omgaan met water in de ruimtelijke ordening is aandacht voor water een verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Ruimtelijke plannen dienen ondermeer te worden getoetst aan “hydrologische neutraliteit” conform het waterbeleid. Het waterschap heeft dit beleid verwoord in haar nota ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk - definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Die nota maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het geeft een inhoudelijke uitwerking en

onderbouwing van de beleidsterm “hydrologisch neutraal bouwen”. Bovendien geeft het (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets.

De beleidsterm “hydrologisch neutraal bouwen” geeft invulling aan het “niet afwentelen” principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Van belang is om vast stellen of sprake is van negatieve hydrologische gevolgen van onderhavige bestemmingsplanwijziging. Het voornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe bebouwing of nieuwe verharding. De huidige bebouwing en verharding blijft gehandhaafd. Per saldo is dus geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Het planvoornemen heeft geen invloed op het totale waterbergende vermogen van het plangebied. Het plangebied is voldoende groot om net als in de huidige situatie regenwater van het erf op de omliggende gronden (weilanden/ tuin) op te vangen en te laten infiltreren. Er zijn dus geen bijzondere voorzieningen benodigd om extra verhard oppervlak af te koppelen, anders dan de nu reeds aanwezige (zak)sloten op en rond het erf die zorgdragen voor de opvang van regenwater.

De voorgenomen ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd overeenkomstig het beleid van het waterschap zoals vastgelegd in de nota ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk’, hetgeen betekent dat zij geen nadelige effecten hebben op het watersysteem. Er is geen sprake van vrijkomend bedrijfsafvalwater. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bedrijfswoning wordt niet gewijzigd.

Bodem

In 2001 heeft sloop en sanering van het 4-tal varkensstallen plaatsgevonden. In het kader van de RBV-regeling heeft bodemonderzoek plaatsgevonden en er is destijds schone grond aangevoerd om de ontgravingen aan te vullen. Die delen van het agrarisch bouwblok die worden omgezet in agrarische cultuurgrond zijn derhalve reeds onderzocht en schoon bevonden of zijn altijd al als cultuurgrond (mais/ weiland) in gebruik geweest.

Asbest

De asbesthoudende dakbedekking op de beide bedrijfsgebouwen is of zal in de nabije toekomst in het kader van de renovatie op deskundige wijze worden verwijderd, waarmee een positieve bijdrage aan de algemene milieukwaliteit wordt geleverd.

Geluid

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorweg of industrieterrein. Er is ook geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object of een geluidgevoelige bestemming zoals een woning. In de bedrijfsgebouwen vindt alleen statische opslag plaats. De huidige woning blijft in gebruik als een bedrijfswoning en nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig. Het planvoornemen wordt niet belemmerd vanuit akoestisch oogpunt.

Archeologie

Op het plangebied is geen dubbelbestemming archeologische verwachtingswaarde gelegen. In het kader van deze bestemmingsplanwijziging zullen ook geen herinrichtingswerkzaamheden plaatsvinden waarbij de bodem tot op grote diepte of op omvangrijke wijze zal worden geroerd.

Ecologie

Als onderdeel van de onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de ontwikkeling op eventuele natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Indien sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk blijken.

De onderhavige ontwikkeling voorziet alleen in een ander gebruik van de bedrijfsgebouwen en geen sloop of nieuwbouw, danwel andersoortige inrichtingsmaatregelen binnen het plangebied. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van natuurwaarden of negatieve effecten op plant- en diersoorten.

Adj.

Beoordeeld moet worden of de toekomstige bedrijfsbestemming en het gebruik geen belemmering vormen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven of percelen.

In de (directe) omgeving van de planlocatie zijn volgens het vigerende bestemmingsplan een aantal veehouderijbedrijven gelegen, het betreft de Spierkesweg 3 (gekoppeld bouwblok) en de veehouderijen op de Witte Bleek 4/6/6b en Witte Bleek 6a 6b. Aan de Spierkesweg 4 is volgens het bestemmingsplan een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

Op de planlocatie wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. Het gebruik van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van statische opslag is niet gericht op langdurig menselijk verblijf. De bestaande bedrijfswoning blijft haar huidige functie behouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij mag het voornemen de (milieu)gebruiksruimte van omliggende bedrijven niet beperken. Een geurgevoelige bestemming mag niet in een geurcontour geprojecteerd worden. In het geval echter een geurgevoelig object (de huidige bedrijfswoning) onderdeel is geweest van een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimumafstanden en niet de daadwerkelijke geurbelasting. In dit geval is sprake van een voormalige intensieve veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd (intrekkingen d.d. 25 juni en 7 december 2001). Sinds januari 2012 worden er geen dieren meer bedrijfsmatig gehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient er tussen gebouwen die bedoeld zijn voor menselijk verblijf en dierenverblijven van derden, buiten de bebouwde kom, een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden. De afstand tussen de bestaande bedrijfswoning en de dichtstbijzijnde dierenverblijven van de veehouderij op de Spierkesweg bedraagt minimaal 80 meter. De afstand tussen de woning en de dierenverblijven aan de Witte Bleek bedraagt minimaal 240 meter. Er wordt dus ruimschoots aan de vereiste minimumafstanden voldaan.

De omzetting van de bestemming vormt dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling van de naastgelegen (veehouderij)bedrijven.

Ad k.

Het beoogd gebruik ten behoeve van statische opslag zal in vergelijking tot het voormalige agrarisch gebruik geen onevenredige publieks- en/ of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. Het gebruik ten behoeve van statische (binnen)opslag beperkt het aantal verkeersbewegingen.

De ontsluiting van de toekomstige bedrijfslocatie blijft op de huidige wijze gehandhaafd en is op een goede wijze te bewerkstelligen. Verkeerskundig zijn geen knelpunten te verwachten.

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, zoals weergegeven in bijlage 2.

Ad l.

In haar principebesluit d.d. 3 april 2014 heeft de gemeente aangegeven op welke wijze invulling dient te worden gegeven aan deze voorwaarde. De gemeente verwijst in haar brief naar het beginsel 'voor wat, hoort wat' en geeft aan dat in dit geval 20% van de bestemmingswinst moet worden ingezet voor een te realiseren kwaliteitsverbetering. Deze voorwaarde betekent een invulling van artikel 3 uit de provinciale verordening ruimte die regels stelt voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie stelt dat ontwikkelingen mogelijk zijn die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening, indien gelijktijdig met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts moet aangegeven worden hoe die kwaliteitsverbetering is geborgd.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft die zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap nader uitgewerkt en vastgelegd in de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'.

De ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor al dan niet een "tegenprestatie" moet worden geleverd zijn benoemd in die regeling. Die ontwikkelingen zijn verdeeld in drie categorieën.

Onderhavige ontwikkeling waarbij een agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt gerekend tot categorie 3, 'omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch verwant etc.

Voor categorie 3 geldt toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

Het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Sint-Oedenrode heeft op 22 maart 2016 besloten om bij de toepassing van de "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Sint-Oedenrode" een onderscheid aan te brengen voor wat betreft de waardering bij "bedrijf – statische opslag" en de overige niet-agrarische bedrijven (bijvoorbeeld timmerwerkplaats).

De regeling bij omschakeling naar "bedrijf – statische opslag" is aangepast zodat hier een grondwaarde gehanteerd wordt van €45,00.

Bij toepassing van de regeling blijkt de bestemmingswinst €11.000,--. De vereiste tegenprestatie bedraagt gelet op de ligging in primair agrarisch gebied 20% van de bestemmingswinst, dus € 2.200,--.

De vereiste kwaliteitsverbetering bestaat uit het verwijderen van verharding. Die waardevermindering bedraagt € 3.000,--en deze wordt als kwaliteitsverbetering ingebracht waarmee wordt voldaan aan de vereiste tegenprestatie. Daarnaast is een beplantingsplan opgesteld.

De uitwerking en berekening van de vereiste kwaliteitsverbetering wordt nader toegelicht in bijlage 4. Het beplantingsplan is toegevoegd in bijlage 5.

5. Uitvoerbaarheid

De voorgestelde ontwikkeling en herinrichting van locatie en gronden betreft een particuliere ontwikkeling waarvoor de initiatiefnemer garant staat. Het plan is economisch uitvoerbaar en van de gemeente wordt geen publieke bijdrage gevraagd in de kosten.

De gemeentelijke kosten die gepaard gaan met de te doorlopen bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Eventuele planschade die voortvloeit uit de realisatie van dit plan, zal door middel van een te sluiten planschadeverhaalsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden afgedekt.