

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 6 december 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

J.G.E.M. Snoeijs - Bossers, Klundertseweg 32, 4761 PR Zevenbergen

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel, kadastraal bekend Zevenbergen, sectie L, nummer 6887, naast Klundertseweg 32 in Zevenbergen.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 december 2021, 10 februari 2022, 25 april 2022, 22 augustus 2022, 25 augustus 2022, 30 augustus 2022, 1 november 2022 en 21 november 2022. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvullingen daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor 'het bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 Wabo en voor 'het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van

een Verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties. De raadsinformatiebrief heeft van 15 december 2022 tot 23 december 2022 ter inzage gelegen. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk. Dit betekent dat het afgeven van de genoemde Verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en wethouders.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (het bouwen van een nieuwe woning);
2. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruik van gronden met de bestemming 'Tuin' voor woondoeleinden);

op het perceel kadastraal bekend Zevenbergen, sectie L, nummer 6887, gelegen naast Klundertseweg 32 in Zevenbergen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Zevenbergen, 23 december 2022

namens burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de secretaris,

de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom

A.J. Moerkerke

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning OLO
- SelektHuis, tekening balken- en palenplan, bladnr. 03, d.d. 23-02-2022
- Schreuders bouwtechniek, tekening begane grondvloer, tek.nr. ZEP, d.d. 18-08-2022
- SelektHuis, statische berekening, werknr. SH20323, d.d. 23-02-2022
- Bruil ebm beton, tekening dakkanaalplaten, bladnr. 01, d.d. 30-08-2022
- Schreuders bouwtechniek, statische berekening, onderdeel: begane grond, tek.nr.: N36879-ZEP, d.d. 18-08-2022 (definitief)
- HMS – E.B.M. Beton Veenendaal, statuslijst berekening, onderdeel: E01, dakvloer, d.d. 30-08-2022
- SelektHuis, bijlage voor bijbehorend bouwplan, bouwbesluitberekeningen samengevoegd, d.d. 06-12-2021
- EPBD NL, energielabel woningen, registratienummer: 565988657, d.d. registratie: 20-12-2021
- ALCEDO, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en naar de geluidswering van de gevels, rapportnummer: 21-08389.R01.V02, status: definitief, d.d. 30 maart 2022
- SelektHuis, ep-berekening, datum berekening: 01-12-2020
- SelektHuis, bestektekening, blad,nr, 01, d.d. 11-07-2022

- SelektHuis, tekening constructie, blad,nr, 2, d.d. 11-07-2022
- ruimtelijke onderbouwing Klundertseweg 32 te Zevenbergen d.d. 29 juli 2022, ingekomen d.d. 18 augustus 2022
- memo d.d. 18 november 2022 betreffende aanpassing ruimtelijke onderbouwing Geofoxx d.d. 29 juli 2022 (geluidsscherm)
- advies Brandweer midden- en West-Brabant d.d. 21 juni 2022
- notitie externe veiligheid d.d. 28 oktober 2022, SAB adviseurs
- verantwoording groepsrisico gemeente Moerdijk, december 2022
- ontwerpbesluit hogere waarde geluid

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning het perceel kadastraal bekend Zevenbergen, sectie L, nummer 6887, gelegen naast Klundertseweg 32 in Zevenbergen.

Overwegingen	5
Voorschriften	9

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

Op 17 juli 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Moerdijk het besluit tot vaststelling van 'Welstandgebiedscriteria Buitengebied 2021' genomen. Het besluit is bekendgemaakt op 5 augustus 2021 en in werking getreden op 6 augustus 2021.

Daarin is het Buitengebied van Moerdijk - begrensd conform de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk - aangewezen als welstandsvrij gebied. Dit betekent dat de redelijke eisen van welstand dan wel de welstandscriteria niet van toepassing zijn binnen dit gebied. Onderhavige locatie is gelegen binnen het aangewezen gebied. Daarom heeft een beoordeling op de redelijke eisen van welstand niet plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Tuin'. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan. Uit deze toetsing is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. In artikel 16.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. een paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-paardenbak'

De ingediende aanvraag gaat uit van de functie 'wonen' en deze functie is binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan. Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijs ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken...." in onderstaande overwegingen.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo omdat zij niet past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aangevraagde activiteit ziet op het gebruik van de voor ‘Tuin’ bestemde gronden aan de Klundertseweg naast nr. 32 in Zevenbergen voor woondoeleinden. Bij de aanvraag is (onder meer) een ruimtelijke onderbouwing (gedateerd 29 juli 2022, ingekomen 18 augustus 2022) ingediend, alsmede een aanvullende memo (gedateerd 18 november 2022). In deze documenten wordt onderbouwd dat de aangevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder wordt in deze documenten gemotiveerd waarom de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Zo wordt er in de ruimtelijke onderbouwing en aanvullende memo onder meer gemotiveerd waarom de aspecten ‘geluid’ en ‘externe veiligheid’ geen belemmering opleveren voor het verlenen van een vergunning. Daarnaast wordt hieronder ten aanzien van deze aspecten nog het volgende overwogen:

Geluid (Wet geluidhinder)

Uit het ingediende akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de geplande woning de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai vanwege Klundertseweg/Pelikaan en de A17/A59 wordt overschreden. De overschrijding bedraagt 5 dB. Het beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008’ geeft de mogelijkheid om een hogere geluidsbelasting toe te staan (oftewel: hogere waarden vast te stellen). Voordat een besluit kan worden genomen over de vaststelling van een hogere waarde, moet eerst onderzocht zijn of maatregelen kunnen worden getroffen om een lagere geluidsbelasting te realiseren. In dit verband is onderzocht of de plaatsing van een geluidsscherm aan de achterzijde van de woning ervoor zou kunnen zorgen dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Vanwege de kosten van een geluidsscherm en de consequenties hiervan voor de ontwerprijdigheden van de beoogde woning, is afgezien van het verplicht stellen van een geluidsscherm. In plaats daarvan hebben wij het voornemen om in het kader van deze aanvraag een besluit hogere waarden te nemen op grond van artikel 9 van het beleid ‘hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008’. Met een dergelijk besluit wordt op onderhavige locatie een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde toegestaan. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Met het vaststellen van hogere waarden wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de Wet Geluidhinder en levert het aspect ‘geluid’ geen belemmering op om de vergunning te verlenen.

‘Externe Veiligheid’

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor, de rijksweg en een hoge druk aardgasbuisleiding (Z-529-01) moet de gemeente Moerdijk het groepsrisico verantwoorden. Op basis van de geldende regelgeving kan worden volstaan met een beperkte verantwoordingsplicht. Om op een goede manier invulling te geven aan de verantwoording van het groepsrisico is de Veiligheidsregio verzocht om een advies te geven. Dit advies d.d. 21 juni 2022 is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico. In de verantwoording zijn - op advies van de Veiligheidsregio - enkele bouwkundige maatregelen benoemd die de zelfredzaamheid van bewoners en gebruikers van de gebouwen in het brandaandachtsgebied verbeteren, namelijk:

- door bouwkundige maatregelen aan het gebouw zoals een ballastlaag van grind of betontegels op het dak en een steenachtige gevel zijn effectieve bescherming voor stralingswarmte bij het vrijkomen en ontsteken van het gas;
- het voldoende luchtdicht bouwen en het kunnen afzetten van de mechanische ventilatie zijn effectief bij het vrijkomen van toxische gassen;
- door de hoofdingang vanaf de buisleiding te positioneren kan het gebouw bij een incident snel en veilig verlaten worden. Met de opgestelde verantwoording groepsrisico gemeente Moerdijk wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Door deze maatregelen in de vergunning op te nemen, is initiatiefnemer op de hoogte van de maatregelen die getroffen kunnen worden om de zelfredzaamheid van de bewoners van de beoogde woning te verbeteren.

Hoewel onderhavige ontwikkeling wettelijk gezien is toegestaan, staat in het Actieprogramma integrale veiligheid van de gemeente Moerdijk dat nieuwe kwetsbare objecten (zoals een woning) binnen 30 meter van een buisleiding niet zijn toegestaan. Omdat onderhavige woning op circa 12 meter afstand van de hoge druk aardgasbuisleiding is gepland, is onderhavig bouwplan niet passend binnen die beleidslijn in het Actieprogramma integrale veiligheid van de gemeente Moerdijk. De volgende argumenten geven echter aanleiding om ten aanzien van de afstand tussen de geplande woning en de buisleiding af te wijken van het Actieprogramma integrale veiligheid van de gemeente Moerdijk:

- de eisen die zijn vastgelegd in het Actieprogramma integrale veiligheid zijn strenger dan de wettelijke eisen. Deze ontwikkeling is passend binnen de geldende wet- en regelgeving;
- enkele bestaande woningen in de omgeving van het plangebied bevinden zich ook op minder dan 30 meter afstand van de buisleiding.

Gelet op het bovenstaande kan de beoogde woning op onderhavige locatie, in afwijking van het Actieprogramma integrale veiligheid van de gemeente Moerdijk, worden toegestaan.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag, alsmede de aanvullende memo blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling** ter nadere goedkeuring aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd:

Een monitoringsplan (opgesteld door een onafhankelijke deskundige) met een rapportagerooster m.b.t. schouwingen, controlemetingen en registraties van de zettingen, trillingen etc. in relatie tot daarbij aan te houden kritische niveaus tijdens de heiwerkzaamheden. Met onder meer de weergave van de plaats en nummering van de hoogteboutjes en de trillingsmeters voor die monitoring. De gehele monitoring dient te worden uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige. De uitvoering van heiwerkzaamheden dient zodanig te zijn, dat de veiligheid voor de (kwetsbare) bouwwerken en de gebruikers (op en) om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd blijft en de kans op schade aan of ernstige hinder voor de bebouwde omgeving voldoende wordt beperkt.

Installaties

Definitieve installatietekeningen.

Riolering

De vuilwaterriolering kan worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. De afvoer van het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. Deze dient te worden aangesloten op de sloot. U dient hiervoor een melding te doen bij Waterschap Brabantse Delta (regels algemene Keur: www.brabantsedelta.nl/activiteit-melden).

De vuilwaterriolering dient u aan te leggen tot aan de perceelsgrens. De gemeente zal deze verder aansluiten op de aanwezige persleiding in de Klundertsweg. Voor de aansluiting brengen wij de kosten in rekening (zie verder onder punt 7).

2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten tekeningen worden overgelegd waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - De ligging van het te bebouwen percelen/kavels en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - De situering van de bouwwerken;
 - De aan- en afvoerwegen;
 - De laad- en los- en hijszones;
 - De plaats van de bouwketen;
 - De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;Tevens moeten gegevens met betrekking tot de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de werkzaamheden worden overgelegd.
3. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website van de gemeente <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
5. Aan het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, moeten de volgende meldingen via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw> worden gedaan:
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heiwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.

6. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
7. Minimaal 8 weken voor de gewenste aansluitdatum moet een verzoek tot aansluiting worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website van de gemeente: www.moerdijk.nl/rioolaansluiting. Voor vragen over het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met team Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

8. De landschappelijke inpassing dient te worden gehandhaafd conform het landschappelijk inpassingsplan, zoals gevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing d.d. 29 juli 2022, ingekomen d.d. 18 augustus 2022. Dit is vastgelegd in de getekende locatie ontwikkelingsovereenkomst d.d. 5 september 2022.