

Ruimtelijke onderbouwing Peurssenstraat 55 Aardenburg

Opdrachtgever

Huigh Bouwadvies
Herendreef 24
4527 AJ Aardenburg

Opsteller



Verhage-Lemahieu
Rondweg 1
4524 JL Sluis
E: bram@verhage-lemahieu.nl
M: 06-55226207

Bram Verhage
E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

IMRO: NL.IMRO.1714.ogPeurssenstr55ABG-VG01
Versie: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader.....	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Omgevingsaspecten	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie.....	8
3.3	Archeologie.....	9
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	10
3.5	Technische infrastructuur	10
4.	Milieuaspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit.....	11
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Milieuhinder	12
5.	Waterparagraaf.....	13
5.1	Watertabel.....	13
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
6.1	Economische uitvoerbaarheid	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de voorgenomen bouw van een bijgebouw op het perceel kadastraal bekend Aardenburg, sectie E nummer 3927. Het bijgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 72 m² en zal behoren bij de burgerwoning van initiatiefnemer op het adres Peurssenstraat 55 te Aardenburg. Initiatiefnemer heeft het betreffende perceel inmiddels in eigendom verworven. Het perceel vormt nu dan ook feitelijk één geheel met het perceel waarop de burgerwoning is gelegen. Initiatiefnemer beschikt nu enkel over een tuinhuis. Een bijgebouw voor de auto en opslag van materialen is gewenst.

Op de genoemde locatie is het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' van toepassing. In het bestemmingsplan is het perceel aangeduid met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Initiatiefnemer wil graag starten met de bouw van het bijgebouw. Wachten op een herziening van het bestemmingsplan Kom Aardenburg zal een aantal jaren in beslag nemen. Nu het perceel eigendom is geworden van initiatiefnemer zal namelijk bij de volgende herziening van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' voor dit perceel worden omgezet naar 'Wonen'. Na de wijziging naar woondoeleinden is het bijgebouw van 72 m² namelijk op basis van artikel 2 bijlage II BOR rechtstreeks vergunningsvrij toegestaan.

Nu het perceel formeel nog is aangeduid met de enkelbestemming Bedrijf is het gebruik als bijgebouw behorend bij de woning Peurssenstraat 55 in strijd met het bestemmingsplan.

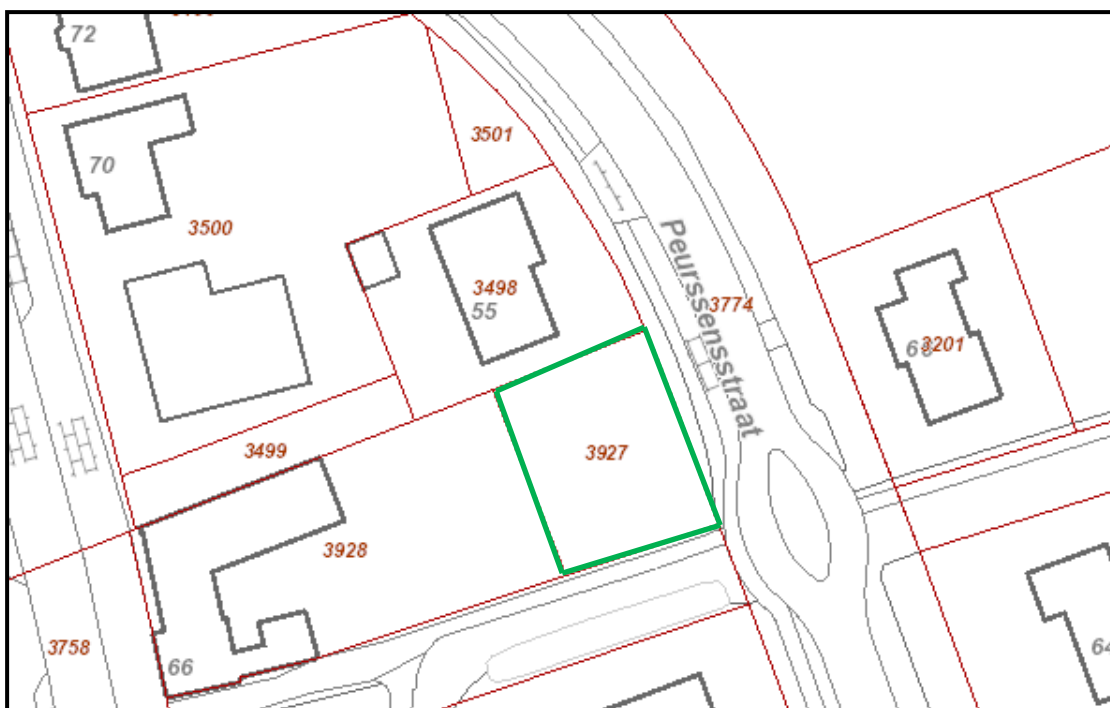
Hiervoor is het volgen van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

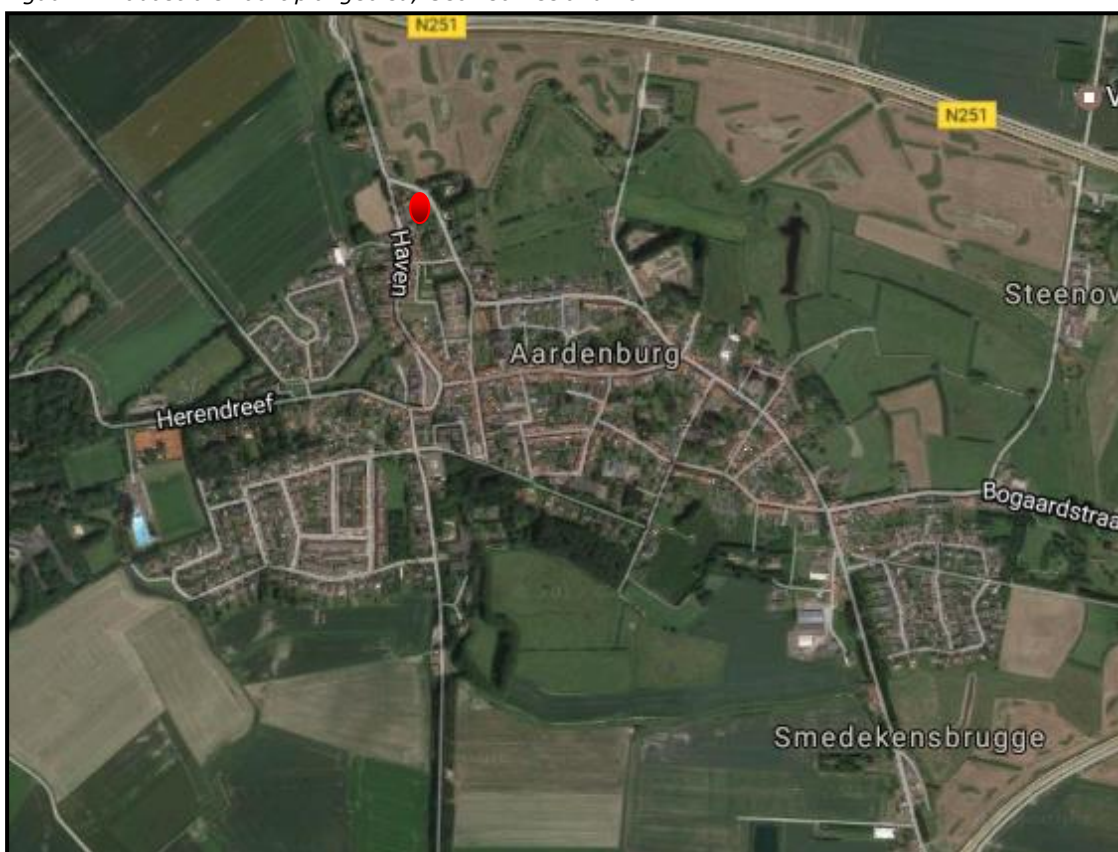
Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de entree van de kern Aardenburg. Aan de noordzijde van het plangebied is de burgerwoning van initiatiefnemer gelegen (Peurssenstraat 55), aan de oost- en zuidzijde zijn ook twee burgerwoningen gelegen Peurssenstraat 66 en Peurssenstraat 53. Aan de westzijde is het transportbedrijf Vermeire VOF (Havenstraat 55) gevestigd. De afstand tot het bijgebouw en de bedrijfsgebouwen van deze bedrijfslocatie bedraagt circa 20 meter.



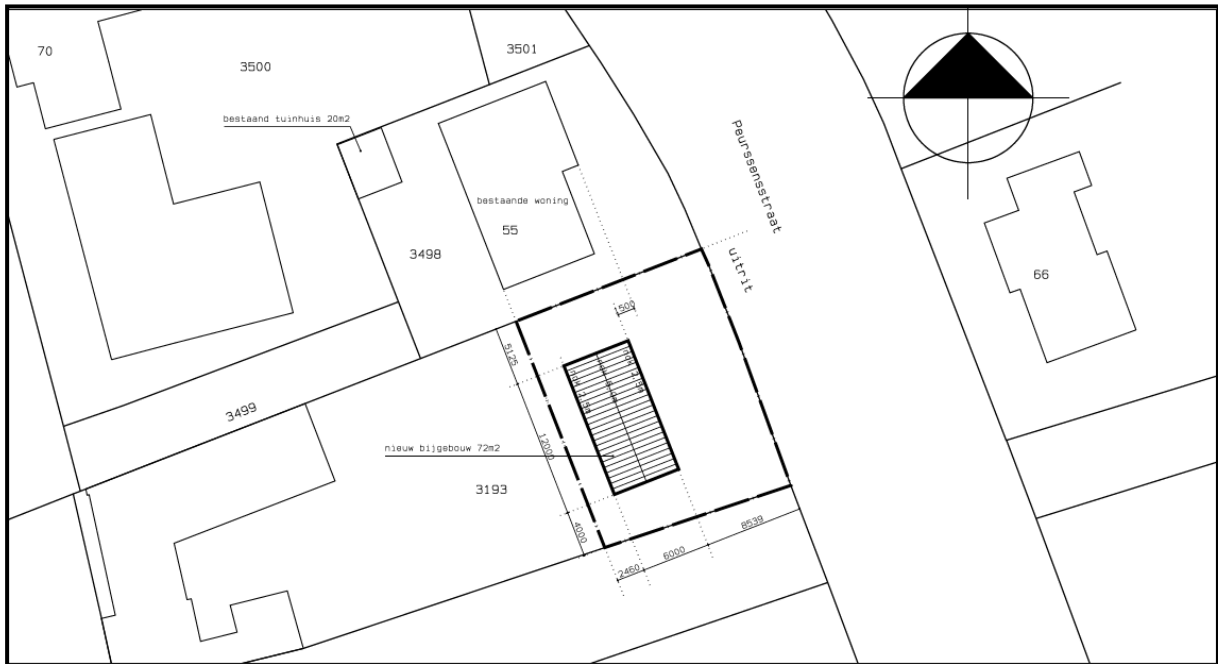
Figuur 1: Kadastrale kaart plangebied, Geoweb Zeeland 2017



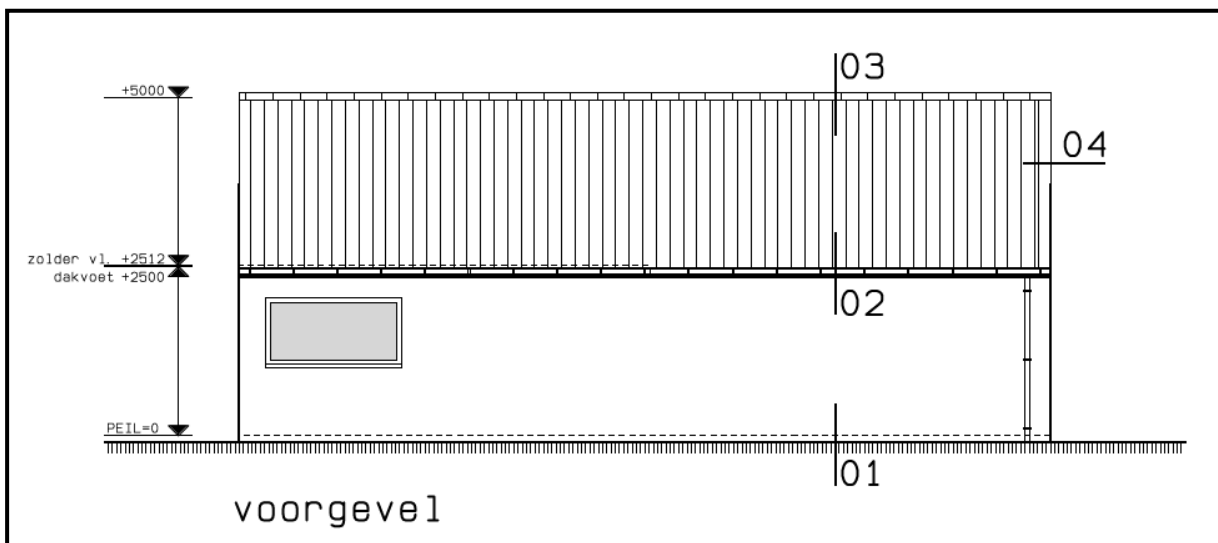
Figuur 2: Luchtfoto planlocatie, Google Maps 2017

1.3 Het plan

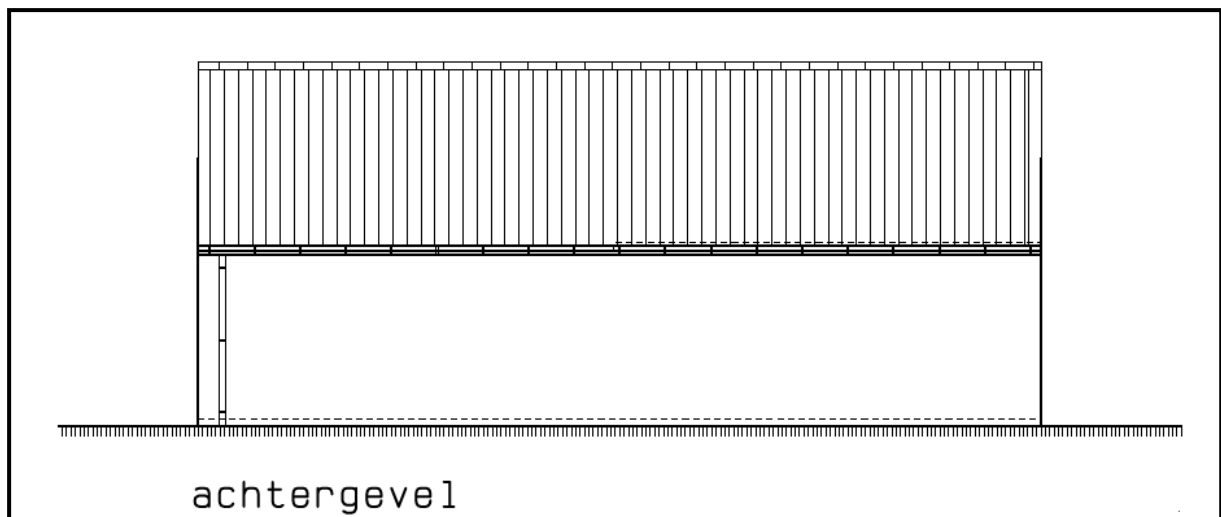
Het initiatief is er op gericht om op het perceel wat momenteel al ingericht is als tuin ook als zodanig te blijven gebruiken. Wel zal er een bijgebouw achter de voorgevellijn van de bestaande woning worden gerealiseerd.



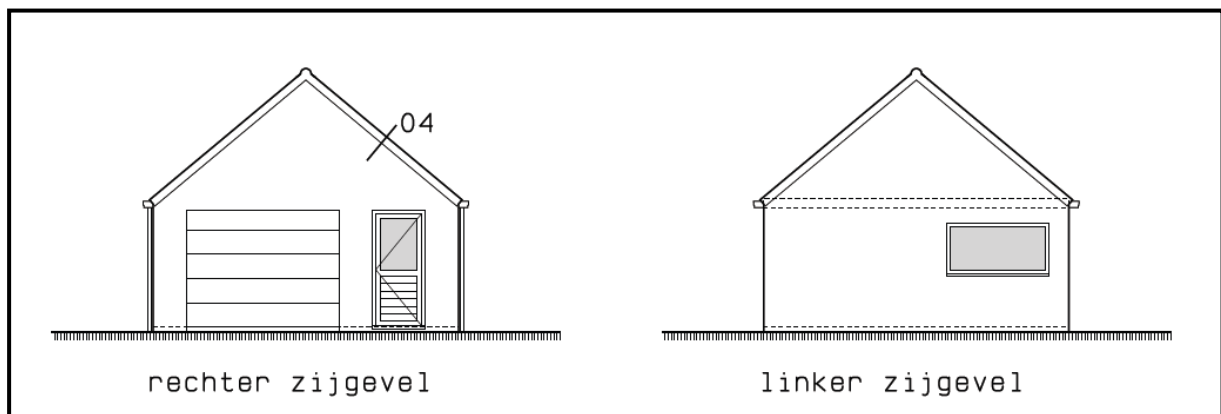
Figuur 3: Uitsnede kadastrale kaart met locatie bijgebouw



Figuur 4: Voorgevel bijgebouw



Figuur 5: achtergevel bijgebouw



Figuur 6: Zijgevels bijgebouw

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale milieuaspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid nader uiteengezet.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland tot 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de SVIR is geen specifiek beleid voor de gemeente Sluis geformuleerd. Wel heeft het Rijk onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het plan tot de bouw van het bijgebouw aan de Peurssenstraat 55 is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Bepalend is of er met dit bouwplan al dan niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bouwplan aan de Peurssenstraat 55 betreft een ontwikkeling met de bouw van een bijgebouw behorend bij een reeds bestaande woning. Er is een nieuw planologisch regime nodig, omdat het perceel momenteel een bedrijvenbestemming betreft. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro is echter geen sprake. Om die reden kan toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling achterwege blijven.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Bijgebouwen behorende bij een burgerwoning zijn rechtstreeks toegestaan. Zowel het Omgevingsplan Zeeland als de Verordening Ruimte stelt geen nadere voorwaarden aan de bouw van bijgebouwen bij een woning.

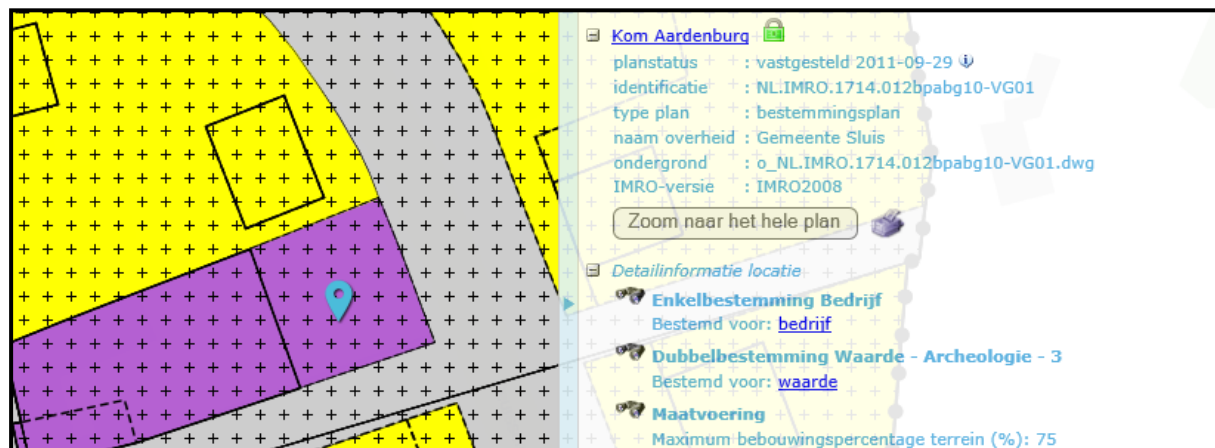
De nieuwe locatie van het bijgebouw betreft een bedrijfsbestemming. Hoewel door middel van deze procedure de bedrijfsbestemming nog niet formeel is verwijderd, is het saneren van solitaire bedrijfsbestemmingen wel een speerpunt van de provincie Zeeland. Bedrijven en de bijbehorende bedrijvigheid horen thuis op het daarvoor ingerichte bedrijventerrein. Door middel van de bouw van het bijgebouw wordt het feitelijk gebruik wonen en zal bij een herziening van het bestemmingsplan Kom Aardenburg de locatie ook als zodanig worden bestemd. Gevolg hiervan is dat een gedeelte bedrijfsbestemming zal verdwijnen uit de kern Aardenburg. Het omzetten van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming binnen een woonkern is in lijn met het beleid van

de provincie Zeeland.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kom Aardenburg

Op de planlocatie is het vigerende bestemmingsplan Kom Aardenburg, vastgesteld 25 september 2011, van toepassing. De locatie is bestemd met de enkelbestemming Bedrijf en de Dubbelbestemming Archeologie 3. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 75%.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Kom Aardenburg

In het bestemmingsplan Kom Aardenburg zijn bijgebouwen behorend bij de woning Peurssenstraat 55 niet toegestaan. Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het bijgebouw te realiseren.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Het plangebied is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Op het perceel zijn dan ook bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 rechtstreeks toegestaan. Het wijzigen van het feitelijk gebruik van deze bedrijfsdoeleinden naar tuin en bijbehorend bijgebouw heeft een positieve ontwikkeling voor flora en fauna in de omgeving. Tevens wordt mogelijke overlast vanuit potentiële bedrijfsactiviteiten (geluid en geur) op het perceel voorkomen.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. Op de planlocatie of in de omgeving zijn geen rijksmonumenten of cultuurhistorische gebouwen gelegen. De bouw van het bijgebouw heeft geen

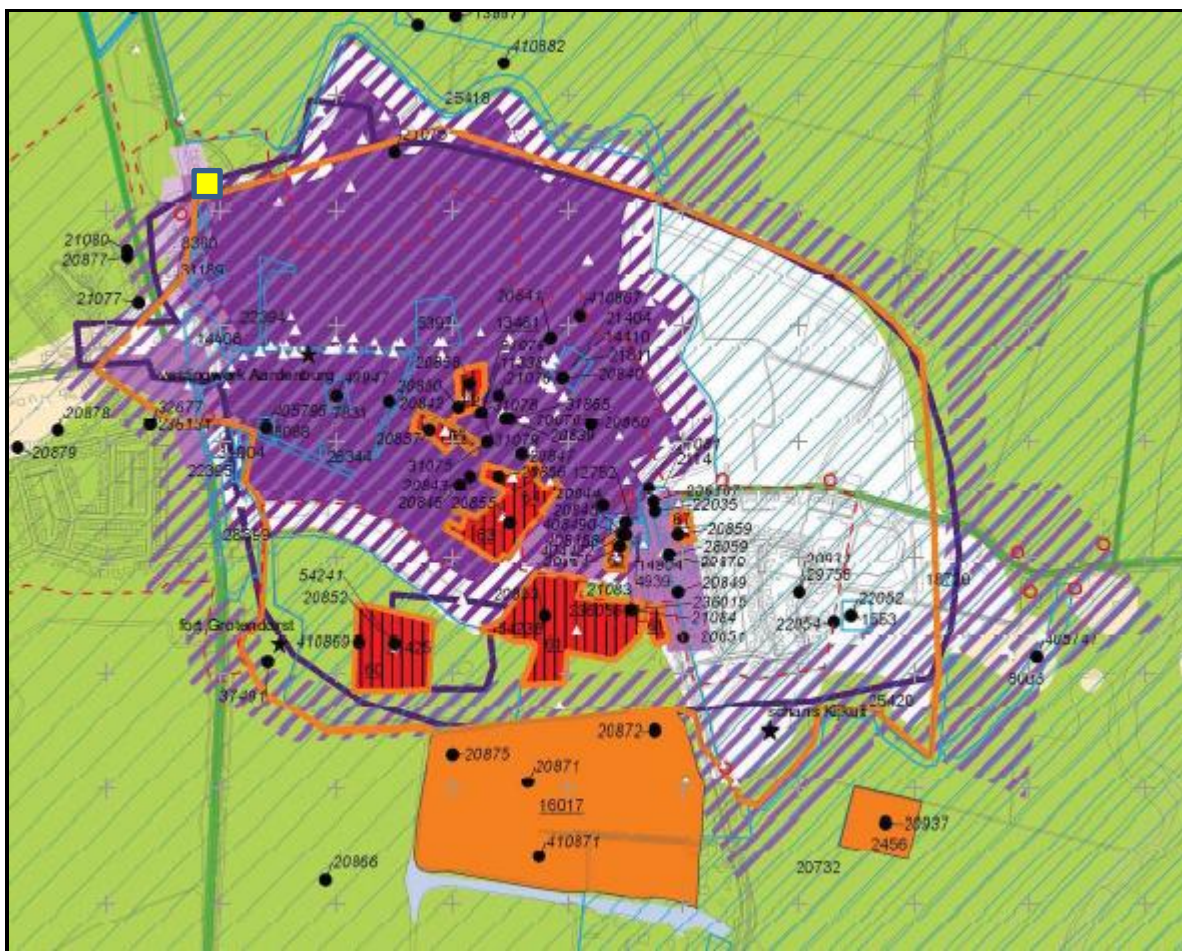
nadelige gevolgen voor enige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft voor haar grondgebied een beleid opgesteld aangaande archeologische waarden in de gemeente Sluis. In deze beleidsnotitie wordt Aardenburg op pagina 23 omschreven als een kern met belangrijke archeologische waarden. Het plangebied is gelegen buiten de kernbegrenzing (AMK). Verstoring van de bodem kleiner dan 50 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Figuur 8: Uitsnede kaart Aardenburg

Het bestemmingsplan Kom Aardenburg duidt de locatie aan met de Archeologie 3 dubbelbestemming. Deze bestemming verleent ontheffing van archeologisch onderzoek indien de bodemverstoring niet meer bedraagt dan maximaal 250 m en een diepte van minimaal 40 centimeter.

Voor de bouw van een bijgebouw wordt niet meer dan 50 m² (circa 15 m²) bodemverstoring plaats. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Peurssenstraat. De huidige woning heeft al een ontsluiting aan de Peurssenstraat 55 te Aardenburg. Voor de bouw van het bijgebouw zijn geen nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk.

De ontwikkeling is passend bij de al aanwezige functie van wonen.

3.5 Technische infrastructuur

Het plangebied is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Een bijgebouw betreft niet een locatie waar mensen permanent aanwezig zijn (minder dan 2 uur per dag). Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is daarom aan de orde.

4.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Het bijgebouw betreft bovendien geen geluidgevoelig object. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bouwplan voorziet in de bouw van een bijgebouw. Het bouwplan draagt niet dan wel niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van het bijgebouw niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Milieuhinder

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen zoals onderhavige appartementen) dient rekening te worden gehouden met eventuele hinderveroorzakende (bedrijfs)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Het bijgebouw wordt gerealiseerd op de bestemming Bedrijf. Ten westen van het perceel is het transportbedrijf Vermeire VOF gevestigd, Haven 66 (SBI-code 602-4). Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een afstand van 50 meter. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd is de richtafstand 30 meter. Bij functiemenging kan gedacht worden dorpskernen, stadscentra en gebieden zowel bestaande gebieden met functiemenging als gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd.

De omgeving van het plangebied is van oudsher een straat waar functiemenging aanwezig is. De Peurssenstraat en Havenstraat zijn centrale wegen in de kern Aardenburg.

Het bouwplan betreft een bijgebouw bij een bestaande woning. Primair hoeft deze functie niet aangemerkt te worden als milieugevoelige functie. Wel is het bijgebouw gelegen in de milieuzone van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. Gezien het bijgebouw niet wordt aangemerkt als nieuwe milieugevoelige functie zal het bijgebouw geen nadelige gevolgen voor de omliggende bedrijvigheid veroorzaken.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen buiten het 'kustfundament' en heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het plan omvat de bouw van een bijgebouw van 72 m². Dit betreft een beperkte uitbreiding van verhard oppervlak.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Schoon hemelwater van het dak zal gescheiden worden afgevoerd.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Mogelijkheden voor hergebruik zijn niet van toepassing.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er wordt geen extra voorziening of 'open water' gerealiseerd waardoor geen extra risico's kunnen ontstaan.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het gebouw wordt gerealiseerd op een sterk zettingsgevoelige locatie.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebouw wordt op een juiste wijze gebouwd en aangesloten op de daarvoor geschikte rioleringsstelsels.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>In de omgeving zijn geen waterlopen aanwezig.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Het gebouw is voor de bereikbaarheid niet afhankelijk van waterschapswegen.</i>

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herbouw van een bijgebouw. Het perceel is eigendom van een particulier. Deze neemt alle kosten van realisering van het bijgebouw, inclusief kosten bestemmingsplan en noodzakelijke onderzoeken voor diens rekening.

Er hoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld. Dit moet alleen voor bouwplannen die daartoe zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het onderhavige bouwplan valt niet onder enig in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemd bouwplan.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.