



Van Leerdam

Bemiddelings-
en Adviesbureau

Voor het beste resultaat bij ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke Onderbouwing
Bestemmingswijziging, Willemoordseweg 6, Schipluiden



26 januari 2012
Opdrachtgever:
Fam. R. Peters
Willemoordseweg 6
2636 EC Schipluiden



INHOUD

Inhoud.....	2
1. Projectomschrijving.....	3
1.1 Ligging project.....	3
1.2 Ruimtelijk.....	3
1.3 Functioneel.....	3
2. Motivering en inpassing in omgeving.....	3
3. Ruimtelijk beleid	4
3.1 Rijksbeleid.....	4
3.2 Provinciaal beleid.....	4
3.3 Gemeentelijk beleid.....	4
4. Parkeer- en verkeerssituaties.....	5
5. Milieu Aspecten.....	6
5.1 Bodem.....	6
5.2 Flora- en Fauna.....	6
5.3 Watertoets.....	6
5.4 Geluid.....	7
5.5 Luchtkwaliteit.....	7
5.6 Archeologie.....	8
6. Externe Veiligheid.....	9
7. Privaat rechtelijke beperkingen.....	10
8. Economische uitvoerbaarheid	10
9. Conclusie	10

BIJLAGEN

- I Verkennend Bodemonderzoek
- II Informeel Advies Waterparagraaf
- III Bodemverstoringsvergunning

Gegevens aanvrager:

Fam. R. Peters
Willemoordseweg 6
2636 EA Schipluiden
Tel: 015-3808202

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Schipluiden
Sectie: Zouteveen N
Perceel: 148

1. Projectomschrijving

Inleiding

Op initiatief van de fam. R. Peters is er een ontwerp gemaakt en een verzoek ingediend voor de renovatie van een voormalige boerderij, alsmede het vernieuwen van een berging/garage.

Het college heeft in haar brief van 29 september 2011 zich bereid verklaard de vergunningaanvraag in behandeling te willen nemen door toepassing te geven aan de procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo. Dit artikel geeft aan dat aan een activiteit in strijd met het bestemmingsplan de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.1 Ligging project

De locatie is gesitueerd binnen de bouwstede Willemoordsweg 6.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de karakteristiek van het bestaande erf en is erop gericht het ensemble en de samenhang vanuit het verleden in stand te houden en kwalitatief te versterken.

1.2. Ruimtelijk

Het project omvat de renovatie van de bestaande boerderij, waarbij de stal bij het bestaande woonhuis getrokken zal worden, waardoor een wooneenheid naar hedendaagse eisen en normen gecreëerd zal worden, binnen de bestaande afmetingen. Een bestaande, verouderde berging wordt vervangen en een verwaarloosde voormalige garage wordt afgebroken en niet vervangen.

1.3 Functioneel

Sinds de vorige eigenaar het pand verlaten heeft is de boerderij niet meer beroepsmatig in gebruik. De huidige eigenaar heeft het geheel in gebruik als woning en worden er hobbymatig schapen gehouden in het bijbehorende land en stallen.

2. MOTIVERING EN INPASSING IN OMGEVING

De huidige bewoners vormen een gezin met vier opgroeiende kinderen. De woning is voorzien van een provisorische keuken, toilet en badkamer in de voormalige stal. Deze voorzieningen dienen om technische en hygiënische redenen aangepast te worden. Daarbij dient tegelijk de bestemming met het huidige gebruik in overeenstemming gebracht te worden, daar sloop van karakteristieke bebouwing in deze omgeving niet gewenst is en weer in gebruik nemen als beroepsmatige boerderij gezien de oppervlakte van de kavel (8555 m²) niet aan de orde is.

De locatie betreft een voormalige boerderij met bijgebouwen in originele setting. Het ensemble is met gebiedseigen beplanting ingepast in de omgeving zoals gebruikelijk in dit gebied. Hierin zal geen wijziging worden aangebracht. Met name bij de verbouw van de stal is rekening gehouden met stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Het aanzicht vanaf de openbare weg blijft nagenoeg ongewijzigd (zie bouwplan). De bestaande stalramen blijven gehandhaafd en het dakvlak wordt slechts op 1 plek voorzien van een dakraam. De ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen van stedenbouwkundige aard, voor het landschap en voor de cultuurhistorische waarden van het gebied.

3. RUIMTELIJK BELEID

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte pleit voor bescherming en verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden (o.a. weidevogels) van buitengebieden en het zoveel mogelijk tegengaan van een toename van het bouwvolume in het buitengebied. Daarnaast beschrijft het ruimtelijk beleid voor o.a. het platteland, waarbij speciaal aandacht is voor het verbeteren van de kwaliteit van stad en platteland en de relatie daartussen met een gebiedsgerichte benadering. Geredeneerd wordt vanuit de burger, de ondernemer en het gebied. Dat betekent een andere rolverdeling tussen de maatschappij en de overheid, en tussen LNV en andere overheden.

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

Met de Structuurvisie (2010), die de eerdere streekplannen vervangt, stuurt de provincie op functies en ruimtelijke kwaliteit.

Bij de ontwikkelingsopgave van Midden-Delfland staat vergroting van de recreatieve bruikbaarheid (bereikbaarheid, toegankelijkheid, ontwikkeling recreatiegebieden) en aantrekkelijkheid van het landschap voorop.

Vrijwel geheel Midden-Delfland is aangeduid als topgebied cultureel erfgoed. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie.

Binnen het topgebied is het kerngebied van Midden-Delfland aangeduid als kroonjuweel cultureel erfgoed.

Ontwikkelingen die strijdig zijn met het cultuurhistorisch belang zijn hier niet toegestaan.

In de provinciale verordening Ruimte staan regels betreffende aanpassingen. Artikel 6 bevat voorschriften bij ontwikkelingen in gebieden die aangemerkt zijn als Rijksbufferzone, zoals het gebied van Midden-Delfland. In lid 3 wordt aangegeven aan welke aspecten –voorzover relevant - aandacht moet worden besteed.

Vooraf kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen aanzienlijke ruimtelijke effecten met zich mee brengt. De verbouwing geschiedt in pandig en het betreft een bestemmingswijziging zonder bedrijvigheid.

I: De kernkwaliteiten van het landschap. De kernkwaliteiten van het landschap worden door deze ontwikkelingen niet aangetast, dit onderdeel is niet relevant.

II: De belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden zullen door de ontwikkeling niet wijzigen en zijn niet relevant

III: De belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dopsstructuur waaraan wordt gebouwd zijn in dit geval niet van toepassing aangezien de locatie niet grenst aan enige dorpsstructuur.

IV: De openheid van het landschap. Dit punt dient te worden beoordeeld. Door de ontwikkeling, functie wijziging stal en vervanging in slechte staat verkerende stal, wordt de openheid van het landschap niet aangetast.

V: De historische structuurlijnen zullen niet worden aangetast en cultuur historische objecten zullen worden behouden. Door het opruimen van enkele verrommelde stalletjes zal de kwaliteit van het landschap juist verbeteren.

VI: De bebouwingskarakteristiek en VII de ordeningsprincipes zijn bij deze aanvraag en ontwikkeling niet relevant.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door Rijks- en Provinciaalbeleid.

Gemeentelijk beleid

Vigerend Bestemmingsplan “Abtswoude” (2003)•

Volgens het vigerende bestemmingsplan “Abtswoude” heeft de locatie de bestemming A (agrarisch). Reeds in de jaren negentig van de vorige eeuw heeft de boerderij na het overlijden van de toenmalige eigenaar haar oorspronkelijke functie verloren. Bij de reconstructie Midden-Delfland zijn de toebehorende weilanden grotendeels aan derden toebedeeld. Bij brief van 29 september 2011 heeft de coördinator Bouw en Woningtoezicht van gemeente Midden-Delfland namens het college aangegeven dat de gemeente zich bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan en zich bereid verklaard de procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te willen voeren.

4. PARKEER- EN VERKEERSSITUATIES

Op het perceel zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, waardoor dit geheel op eigen terrein zal plaatsvinden. Parkeren voor dagelijks gebruik door de bewoners geschiedt inpandig, eventuele bezoekers zullen parkeren, niet zichtbaar vanaf de openbareweg, aan de achterzijde van de stal/woonhuis.

Het aantal te verwachten verkeersbewegingen naar en van de woning zal niet wijzigen en bedraagt ca. 10 per dag.

Het gebruik en de verkeersbelasting van de Willemoordseweg en omgeving zal door deze ontwikkeling niet wijzigen.



5. MILIEU-ASPECTEN

5.1 Bodemonderzoek

Op 23 november 2011 is door Mos Grondmechanica een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. (Bijlage I)

5. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

De onderzoekshypothese "onverdachte locatie" dient te worden herzien. De aangetoonde concentraties in de grond overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek $\{(AW+I)/2\}$ uit de Circulaire Bodemsanering 2009.

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie.

Aanbevelingen

Indien bij werkzaamheden op de locatie grond vrijkomt, mag deze binnen de locatie vrij worden toegepast. Van de bovengrond die afgevoerd wordt van de locatie kan worden gesteld dat binnen het gemeentelijk beleid is toegestaan de grond toe te passen in gebieden waar de ontvangende grond binnen de categorie Industrie valt (zie paragraaf 3.5.2). Van de ondergrond die afgevoerd wordt van de locatie kan worden gesteld dat binnen het gemeentelijk beleid is toegestaan de grond toe te passen in gebieden waar de ontvangende grond binnen alle categorieën valt.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd kan de grond overeenkomstig de bodemfunctie van de *indicatieve* Bbk-toetsing aan een erkende grondbank worden aangeboden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat grondacceptant of gemeente aanvullende eisen kunnen stellen met betrekking tot de fysieke kwaliteit van de grond of een keuring op een hoger niveau (AP04-keuring). Mos Grondmechanica B.V. is gecertificeerd voor BRL 1000 en kan deze keuring uitvoeren.

5.2 Flora- en Faunaonderzoek.

De ontwikkeling vindt plaats in bestaande bebouwing die respectievelijk wordt gerenoveerd, vervangen en gesloopt.

Ten aanzien van eventuele bedreiging van beschermde plantensoorten is de aanvraag niet van toepassing, er wordt geen vegetatie verwijderd of verstoord.

Voor eventuele beschermde diersoorten geldt hetzelfde, aangezien de gebouwen volledig gesloten zijn, dus niet toegankelijk voor vogels en andere diersoorten. De dakbedekking bestaat uit golfplaten waarvan de openingen zijn afgesloten aan de onderzijde, waardoor er geen nestmogelijkheden zijn.

5.3 Watertoets

De bouwlocatie is gelegen in de Holierhoekse en Zouteveense polder. In het betreffende gebied is in het verleden sprake geweest van wateroverlast. In het kader van ABC Delfland is de capaciteit van het poldergemaal in 2006 uitgebreid, hierdoor voldoet het gebied aan de gestelde inrichtingsnormen.

Het plan voorziet niet in uitbreiding van verhard oppervlak. Integendeel, de verharding zal bij realisatie met ca. 30 m² afnemen, waardoor de faalkans van het systeem ook (iets) kleiner wordt.

In en rond het perceel zijn geen waterkeringen aanwezig. De aanvraag past binnen de doelstellingen van de planbeschrijving in het bestemmingsplan hoofdstuk 5.5.9.

Bij de bouw zullen uitsluitend niet uitlogende materialen worden toegepast.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar open water.

Deze toets heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op 08-12-2011 informeel van goedkeuring voorzien. (Bijlage II)

De definitieve waterparagraaf wordt door de gemeente ter goedkeuring voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.4 Geluidsonderzoek.

Het bestemmingsplan geeft het volgende aan ten aanzien van verkeerslawaaï:

“Ten aanzien van het aspect verkeerslawaaï vermeldt het bestemmingsplan op pagina 39 van de toelichting onder de kop Wegverkeer in de derde alinea het volgende: “ Resteert voor het wegverkeer (dit is volgend op de beschrijving rond de ontwikkeling van de toekomstige A4, red.) de mogelijke geluidhinder van de route Zouteveenseweg, de route Harreweg/Abtswoude en de Oostveenseweg. Langs (delen van) deze wegen is het binnen dit bestemmingsplan niet uitgesloten dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Dit betreft uitsluitend de bouw van nieuwe agrarische bedrijfswoningen binnen de bestemming ‘Agrarische doeleinden’

De overige zoneplichtige wegen zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze, veelal doodlopende, wegen van dermate ondergeschikt verkeerskundig belang zijn of gezien de ligging ten opzichte van de bovengenoemde bestemmingen zodanig is dat geen noemenswaardige geluidhinder wordt verwacht. Dit betreft de Willemoordseweg die is weergegeven op afbeelding 6 ‘Ligging wegen en spoorweg’ “

Einde citaat.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is de verkeerssituatie ter plaatse niet gewijzigd. De Willemoordseweg is nog steeds een doodlopende weg van hetzelfde ondergeschikte belang waardoor geen noemenswaardige geluidhinder te verwachten is.

Het ontwerp van de woning is zodanig dat ventilatieopeningen en openslaande ramen aan de zijde die van de weg af gekeerd is zijn geprojecteerd.

5.5 Onderzoek Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten vervallen:

- De regeling luchtkwaliteit ozon
- Het besluit luchtkwaliteit 2005
- De meetregeling luchtkwaliteit 2005
- Het Meet- en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het Besluit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10) deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt onder andere voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitseisen vallen onder de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” en vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- Een project “niet in betekende mate (NIMB)” bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

VROM zal de definitie van 'in betekende mate' vastleggen in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). VROM sluit aan bij de definities die buurlanden hiervoor gebruiken. Zo hanteert Duitsland een grens van 3%; projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie)

- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen
- Inrichtingen

Artikel 5 AmvB

Bedrijfslocaties, kantoorlocaties, woningbouwlocaties, locaties voor inrichtingen en locaties voor infrastructuur ten aanzien waarvan redelijkerwijs voorzienbaar is dat deze met toepassing van dit besluit worden of zullen worden gerealiseerd gedurende de periode, waar het programma, bedoeld in artikel 5.12, eerste lid, van de wet, betrekking op heeft, worden voor de toepassing van dit besluit en de daarop berustende bepalingen als één locatie beschouwd, voor zover die locaties:

- a. gebruikmaken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur, en
- b. aan elkaar grenzen of zullen grenzen dan wel in elkaars directe nabijheid zijn gelegen of zullen zijn gelegen, tot een afstand van ten hoogste 1000 meter vanaf de grens van de betreffende locatie of inrichting, met dien verstande dat locaties en inrichtingen buiten beschouwing blijven voor zover de toename van de concentraties ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 microgram/m³.

De bestemmingswijziging, de renovatie van de woning en de vervanging van de berging dragen volgens bovenstaande criteria niet in betekenende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk

5.6 Archeologisch Onderzoek

Op 13 december heeft de archeologische afdeling van de gemeente Delft een archeologie vergunning afgegeven (Bijlage III)

Conclusie:

Beleidskaart Gemeente

Midden-Delfland:

Het gebied valt binnen een zone waar een hoge verwachting geldt. De gestelde bovengrenzen voor vrijstelling zijn 40 cm beneden maaiveld en 50 m² oppervlakte.

Specifieke verwachting:

De hoge verwachting op de beleidsadvieskaart valt te relateren aan de locatie tegen de oude ontginning (de Willemsoordseweg) en de ligging op geulafzettingen. Op de historische kaarten blijkt echter dat het perceel ingericht echter onbebouwd is geweest. De algemene verwachting wordt dus specifiek middelhoog genoemd. De geologische ondergrond laat zien dat er een hoge verwachting geldt voor vondsten vanaf de Late IJzertijd. Voor deze periode blijft een hoge verwachting gelden indien er geulafzettingen worden aangetroffen.

Besluit:

Gezien de lage verwachting voor archeologische sporen uit de Middeleeuwen/Nieuwe Tijd kan de vrijstellinggrens bijgesteld worden naar 100 m² zoals deze voor gebieden geldt waar geulafzettingen binnen aangetroffen worden. Aangezien de oppervlakte van de ontwikkelingen binnen deze grens blijven wordt er voor onderhavig plan geen vervolgonderzoek verlangt.

6. EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

1. Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, water, spoor of leidingen.

Ad. 1: In de omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen (provinciale risico kaart). De dichtst bijzijnde bedrijvigheid bestaat uit een (agrarisch) loonbedrijf op ca. 150 m afstand en een melkveehouderijbedrijf op 650 m afstand. Deze bedrijven vormen geen risico voor deze ontwikkeling.

Ad 2: Inventarisatie relevante risicobronnen voor het plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om risicovolle inrichtingen, en vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of in transportleidingen te inventariseren. Daarmee worden eventuele (on)mogelijkheden in het kader van externe veiligheid vroegtijdig inzichtelijk gemaakt.

Risicovolle inrichtingen en locaties¹

De geprojecteerde ontwikkeling gelegen aan de Willemoordseweg 6 ligt in een groene omgeving in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Er zijn in de directe omgeving geen BEVI-inrichtingen aanwezig. De bouwstede ligt niet in de invloedssfeer van een BEVI-inrichting.

Route gevaarlijke stoffen²

In de directe omgeving van de locatie is geen route gevaarlijke stoffen aanwezig.

Transport- en buisleidingen²

In de directe omgeving de locatie zijn transport- en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Transportleiding kerosine

In de nabijheid van de locatie ligt een transportleiding van kerosine. De leiding (transportdeel P31_1) is in gebruik door de Defensie Pijpleiding Organisatie. De contour van het plaatsgebonden risico (PR10⁻⁶) bedraagt 0 meter. De contour van het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 30 meter.

De transportleiding ligt oostelijk op een afstand van ca. 50 meter van de woning.

De transportleiding heeft in het kader van externe veiligheid geen invloed op de bestemmingswijzigingen van de locatie.

Transportleiding petroleum

In de nabijheid van de locatie ligt een transportleiding voor petroleum.

De leiding (transportdeel 405070) is in gebruik door de Nederlandse Aardolie Maatschappij. De contour van het plaatsgebonden risico (PR10⁻⁶) bedraagt 12 meter. De contour van het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 31 meter.

De transportleiding voor petroleum ligt westelijk op een afstand van ca. 90 meter van de bouwstede. De transportleiding heeft in het kader van externe veiligheid geen invloed op de ontwikkeling

Conclusie

De transportleidingen voor kerosine en petroleum liggen op voldoende afstand van de geprojecteerde ontwikkeling om in het kader van externe veiligheid niet relevant te zijn. De geprojecteerde ontwikkeling aan de Willemoordseweg 6, wonen, maakt van de locatie een kwetsbaar object in het kader van Externe Veiligheid. De activiteiten in de omgeving zijn echter niet van dien aard en zijn op voldoende afstand, waardoor er geen belemmering is voor de aangevraagde ontwikkeling.

¹ Bron: Landelijke risicokaart

² Nota Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, kenmerk 24611, vergaderjaar 1995-1996

7. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN.

Op de locatie zijn geen beperkende erfdienstbaarheden gevestigd. Door Evides NV is een recht van opstal gevestigd voor een waterleiding op een deel van het perceel. Bij het kadaster zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Deze ontwikkeling is een particuliere ontwikkeling waarbij alle kosten van de voorbereiding, de uitvoering en de realisatie van het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatie overeenkomst met de gemeente gesloten te worden. Er zijn geen wederzijdse financiële verplichtingen anders dan de legeskosten door aanvrager te voldoen.

Met aanvragers is een planschadeovereenkomst getekend waardoor de gemeente is gevrijwaard van eventuele planschade claims, die gezien de ligging van de locatie, redelijkerwijze niet verwacht worden.

9. CONCLUSIE

Ten aanzien van de milieu-aspecten zijn er geen belemmeringen aanwezig.

De voorgestane ontwikkeling van aanvrager voldoet aan de gestelde voorwaarden, waardoor conform art. 2.12 lid 1, a, 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning verleend kan worden.