

Montfoort

Cattenbroekerdijk 32, Linschoten



Projectbesluit



Montfoort

Cattenbroekerdijk 32, Linschoten

Projectbesluit

Planstatus

Datum	status
26/04/2010	concept
.....	ontwerp
.....	vastgesteld

Identificatiecode : NL.IMRO.0335.PBCattenbroekerd32-on01

Projectnr. :

Auteur : Drs. E. Haaksman

Opdrachtgever : Hans en Jeanette Kuijf

Inhoud

1. Inleiding

2. Planbeschrijving

3. Onderzoeken

4. Uitvoerbaarheid

5. Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing

De eigenaar van Cattenbroekerdijk 32, te Linschoten heeft de wens te kennen gegeven om de huidige verouderde bedrijfsbebouwing, die uit meerdere en oncourante eenheden bestaat, te vervangen door één nieuwe bedrijfsloods. Er kan dan efficiënter worden gewerkt. Daarnaast zal de detonerende buitenopslag van isolatiepanelen worden beëindigd. Nieuwbouw wordt mogelijk als aansluiting wordt gezocht bij de agrarische uitstraling van het bebouwingslint van de Cattenbroekerdijk. Daartoe is het nodig voor een deel van het eigendom de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” te introduceren in plaats van de woonbestemming.

1.2. Beoogde ontwikkelingen

Op het terrein van 3900 m² is naast de woning aanwezig een voormalige varkensschuur met daarachter een aangebouwd tussenlid. Deze wordt direct gevolgd door een lage lange loods met een aanbouw aan de achterzijde naar het weiland toegekeerd. De plaatstalen loods met een oppervlak van 500 m² was ooit in gebruik voor schapen, kippen en als wagenschuur. In totaal gaat om 938 m² te slopen verouderde opstallen. Oogmerk van de ontwikkeling is om met behulp van de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” een nieuwe bedrijfsloods met een agrarische uitstraling te bouwen. Deze krijgt een bvo van 700 m² met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 6,5 m.

1.3. Te doorlopen procedure

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”. Via een ontheffingsprocedure kan de gewenste ontwikkeling inpasbaar worden gemaakt. Hiervoor is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) het instrument projectbesluit geïntroduceerd. Op basis van het projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wro kan de beoogde ontwikkeling een wettelijke basis krijgen.

1.4. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Cattenbroekerdijk 32, Linschoten; dit is een tertiaire weg, die de zuid-noord-verbinding vormt tussen de stad Montfoort en de stad Woerden. De Cattenbroekerdijk is geheel gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Montfoort. Het plangebied ligt in het bebouwingslint en is vrijwel volledig omgeven door agrarische bedrijvigheid.



1.5. Geldende planologische regeling

Het perceel van het plangebied is gesitueerd in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, dat, na een uitspraak van de Raad van State, in 2002 rechtskracht kreeg. Het in 2009 door de gemeenteraad van Montfoort vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied 1^e herziening” is op 25 februari 2010 in werking getreden.

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Tevens wordt aandacht besteed aan de juridische regeling, die van toepassing is op het gebied. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de milieutechnische toelaatbaarheid van de planvorming. In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Montfoort. Bij een deel van de opstallen is nog herkenbaar, dat het plangebied ooit een voormalig agrarisch bedrijf is geweest. Sinds 1992 is hier gevestigd het eenmansbedrijf van de opdrachtgever, dat voorziet in de bouw van koel- en vriescellen. De aanvoer van ruw materiaal bestaat uit isolatiepanelen en aluminium profielen. In de bedrijfsgebouwen op de Cattenbroekerdijk 32 worden de verschillende onderdelen op maat gezaagd. De gewenste modules worden als maatwerk samengesteld. Met een vrachtwagen wordt het af te leveren product getransporteerd naar de klant. De koel- en vriescellen worden afgeleverd bij tuinderijen, opslagbedrijven voor zuivelproducten en bij bakkerijen. Er zijn ook enkele afnemers in het buitenland. Bij aflevering van het materiaal wordt het product (de koel – en/of vriescel) op locatie opgebouwd. Koelmotoren worden pas op locatie – door derden – toegevoegd.

De verschillende aanwezige bedrijfsopstallen zijn voornamelijk afkomstig uit de periode, dat het een agrarisch bedrijf was. In 1992 is dat ter plaatse gestopt. Dit houdt in, dat thans inefficiënt moet worden gewerkt. De gebouwen zijn oncourant en kennen verschillende nokhoogten, goothoogten, dakhellingen; ook de materialisatie ter plaatse is zeer uiteenlopend. Daarnaast is veel buitenopslag noodzakelijk, hetgeen niet bijdraagt aan de schoonheid van het landschap in het buitengebied.

2.2. Toekomstige situatie

De nieuwe bedrijfsloods met een bvo van 700 m² zal dienen ter vervanging van de te slopen voormalige agrarische opstallen van 938 m². Het bouwvlak, dat reeds ter beschikking is in het vigerende bestemmingsplan, maakt de bouw van de nieuwe bedrijfsloods mogelijk. Door de gemeente Montfoort is in principe uitgesproken, dat meegewerkt zal worden aan de transformatie naar de bestemming “bedrijfsdoeleinden”, conform huidig gebruik. Zie bijlage 1.

Na realisering van de gewenste ontwikkeling zal de buitenopslag van ruw materiaal en van gereed product worden beëindigd.

De nieuwbouw van de bedrijfsloods vindt plaats in de voornamelijk agrarische lintbebouwing van de Cattenbroekerdijk. Qua uitvoering van de bedrijfsloods wordt aansluiting gezocht bij het agrarisch gebied. Ondanks het feit, dat de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” op een bedrijfsterrein normaliter hogere goot- en nokhoogtes toelaat (tot wel 9 meter nokhoogte) zal deze hier worden gesteld op respectievelijk 3,5 en 6,5 meter.

Groenplan

De nieuwe – in kleur groen uit te voeren - bedrijfsloods krijgt als maatvoering 20 x 35 meter; na uitvoering zal de nieuwbouw worden omgeven door een groenplan, dat is opgesteld door tuin- en landschapsarchitect Thijs van Hees te Gouda. Met de landschapscoördinator van de gemeente Montfoort is afstemming geweest en vastgesteld, dat het naadloos past in de uitgangspunten van het handboek “Linten in de leegte”. Dit groenplan ligt ook ter inzage.

Opheffen peilverschillen Cattenbroekerdijk 32

Bij de voorbereiding van het bouwplan voor de nieuwe bedrijfsloods is geconstateerd, dat er een aanzienlijk peilverschil is op het kadastrale perceel. Aan de voorzijde bij de weg is het peil 25 centimeter hoger in vergelijking met de aflopende achterzijde van het perceel. Kijkend naar omliggende percelen is ervoor gekozen om het peil op het gehele perceel gelijk te trekken. Dit gebeurt mede ter voorkoming van wateroverlast in de nieuwbouw en ter verbetering van de bereikbaarheid met transportmiddelen.

Dit houdt in, dat het terrein van de nieuwbouw met 22 centimeter wordt opgehoogd. Uitgaande van een fundering van 50 centimeter en een dekvloer van 20 centimeter wordt een evenwichtig beeld aan bebouwing nagestreefd aan de Cattenbroekerdijk, waardoor ook de karakteristieke woning meer tot zijn recht komt.

Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Buitengebied”

In het sinds 2002 vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Montfoort heeft het gehele perceel van het plangebied de bestemming “Woondoeleinden”. De nieuwe bedrijfsloods kan alleen mogelijk worden gemaakt als een gedeelte van die bestemming wordt gewijzigd in “Bedrijfsdoeleinden”. Via een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro kan de planologische inpassing een wettelijk karakter krijgen.

Landschapsontwikkelingsplan “De Groene Driehoek”.

Voor het grondgebied van de gemeente Montfoort is door de gemeenteraad in juni 2005 een landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. Daarin zijn diverse doelstellingen opgenomen voor het versterken van de identiteit van het open weidelandschap. De planvorming van de nieuwe bedrijfsloods draagt bij aan ruimtelijke kwaliteitswinst, nu de voormalige agrarische opstallen worden gesloopt.

Door het aanbrengen van gebiedseigen plantmateriaal rondom de nieuwe bedrijfsloods zal ook het landschapsschoon worden versterkt. Het overleg met de landschapscoördinator over het groenplan heeft tot een positief resultaat geleid.

2.4. Juridische aspecten

Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Het perceel, waarin het plangebied is gesitueerd, heeft in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, de bestemming “woondoeleinden”. Deze gronden zijn bestemd om de woonfunctie te vervullen en laten niet toe, dat bedrijfsfuncties in volle omvang tot hun recht kunnen komen.

De bestemming “woondoeleinden” bestaat thans uit een boerderij, die voor dubbele bewoning wordt gebruikt. Daarachter staat een zeskantige hooiberg +

een garage/berging met een totaal oppervlak van 95 m² binnen die bestemming. Beide gebouwen vormen de toegestane bijgebouwen van de bestemming “woondoeleinden”. Op pagina 110 van de MIP – uitgave (herdruk 2008) “Montfoort, Geschiedenis en architectuur” is de boerderij van Cattenbroekerdijk 32 aangeduid met één ster. Het gebouw is cultuurhistorisch van belang te achten.

Sinds 1992 is het bedrijf, dat voorziet in de bouw van koel- en vriescellen, ter plaatse gevestigd. Deze situatie is evenwel nooit in het bestemmingsplan opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven, dat het gebruik van gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet of gewijzigd, mits daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.

Als reactie op het principeverzoek is uitgesproken (zie bijlage 1), dat het voornemen is om bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan aan het perceel Cattenbroekerdijk 32 een bestemming te geven conform het huidige gebruik. Dit betekent, dat de bestemming bedrijfsdoeleinden zal worden toegekend. Het bedrijf voor de bouw en/of montage van koel- en vriescellen wordt – in overleg met de Milieudienst NWUtrecht - ingedeeld in de bedrijfspgroep met de SBI-2008 - code ., nrs. 41, 42 en 43 “aannemersbedrijven met werkplaats en een bvo < 1000 m²”. Dit komt overeen met milieucategorie B.

Medewerking verlenen aan het voorgestelde plan is alleen mogelijk met een projectbesluit of een partiële herziening van het bestemmingsplan. Gelet op het feit, dat in 2010 of later zal worden begonnen met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, is het niet wenselijk die langere bestuurlijke route af te wachten. Om vooruit te kunnen lopen is een projectbesluit de aangewezen procedure.

Werking projectbesluit

Deze ruimtelijke onderbouwing kan voor het toepassen van een projectbesluit worden gehanteerd. Dit planbesluit op basis van artikel 3.10 Wro wordt gebruikt in het geval, dat het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling of een bepaald plan niet toestaat en men een dergelijke activiteit toch mogelijk wil maken. Het

vaststellen van dit planbesluit leidt ertoe, dat het hele bestemmingsplan niet meteen hoeft te worden aangepast. Door het planbesluit wordt het geldende bestemmingsplan voor het gebied waar het besluit betrekking op heeft, buiten werking gesteld. Het planbesluit met eventuele bijbehorende regels en/of beperkingen, en het definitieve bouwplan vormen vanaf dat moment het juridische toetsingskader. Binnen een jaar na vaststelling van het planbesluit dient de ruimtelijke ontwikkeling alsnog te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Op het moment dat de gemeente start met de actualisatie van het bestemmingsplan zal de door een projectbesluit mogelijk gemaakte ontwikkeling onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan gaan uitmaken.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de basis gelegd om de ontwikkeling planologisch inpasbaar te maken middels het te nemen projectbesluit. Een projectbesluit dient uiteindelijk definitief in een bestemmingsplan te worden opgenomen.

3. Onderzoeken

3.1. Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden getoetst aan de vigerende milieu- en andere soorten regelgeving. Onderstaand komen achtereenvolgens de aspecten water, ecologie, wegverkeerslawaaï, milieuhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en archeologie aan de orde.

3.2. Water

De nieuwe Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Daarnaast wordt door middel van deze wet de samenhang verbeterd met de ruimtelijke ordening. De checklist watertoets is gevoegd als bijlage 2.

Op regionaal niveau is voor het beheersgebied van de Stichtse Rijnlanden op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan “Water Voorop” voor de periode 2010 – 2015 vastgesteld. Op strategisch niveau is daarmee vast komen te staan hoe, samen met andere organisaties, de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten wordt uitgevoerd.

Het plangebied ligt in de beschermingszone van de waterkering langs de Montfoortse Vaart. Op de plankaart zou de dubbelbestemming “Waterstaatswerken” opgenomen dienen te worden, indien gebouwd zou worden binnen een zone van 30 meter, gerekend vanaf de Montfoortse Vaart. Nu het bouwplan op meer dan 60 meter afstand van genoemde Vaart wordt uitgevoerd, kan de dubbelbestemming achterwege blijven. De beschermingszone heeft geen gevolgen voor de nieuwbouw.

Daarnaast dienen gebouwen op minimaal 2 meter vanaf de insteek van een watergang gesitueerd te worden. Dit is overeenkomstig de Keur van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Deze ruimte is minimaal nodig om de watergang te kunnen beheren en onderhouden. In de planvorming is hiermee rekening gehouden.

Bovendien dient schoon regenwater niet afgevoerd te worden via de drukriolering. Het schone hemelwater mag afgevoerd worden naar oppervlaktewater, mits het regenwater schoon blijft. Dit betekent, dat er geen uitlogende materialen zoals koper, lood of zink gebruikt mogen worden voor dak, dakgoot en regenpijpen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt, dat bij uitvoering van de gewenste ontwikkeling, er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Door het reduceren van het bebouwd oppervlak op het perceel zal de waterdoorlatendheid van de bodem toenemen. De ontwikkeling voldoet aan de kaders van duurzaam waterbeheer.

3.3. Ecologie, flora en fauna

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ecologische aspecten verbonden aan de realisering van een nieuwe bedrijfsloods. Daarnaast worden flora- en fauna-aspecten behandeld.

In de bestaande situatie is 938 m² voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Het bebouwde oppervlak op de locatie zal in de toekomst met 238 m² afnemen naar 700 m². Daardoor neemt ook de terreinverharding af. Bovendien zal de buitenopslag van bewerkt en onbewerkt materiaal beduidend verminderen.

De Flora- en faunawet is in zoverre van belang voor de onderhavige ontwikkeling, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling in de weg staat.

In dit verband speelt een rol de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een speciale en/of beschermde status, zoals Vogelrichtlijn-, Habitat- of Natura 2000 – gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van een nationale of provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Wel is het plangebied gesitueerd in het Nationaal Landschap Groene Hart. Kernkwaliteiten daarvan zijn : openheid, landschappelijke diversiteit, rust en stilte en veenweidekarakter. De aard en

omvang van de gewenste ontwikkeling is niet strijdig met de bovengenoemde uitgangspunten, in het bijzonder het landschapstype Utrecht – West.

Soortenbescherming

Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens. De planlocatie ligt in kilometerhok X : 123 / Y : 453. Er zijn nauwelijks onderzoeksgegevens beschikbaar gekomen. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zal het principe van “zorgvuldig handelen”, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet, worden gehanteerd. Bovendien zullen de werkzaamhedenbuiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Conclusie

Zowel de Natuurbeschermingswet als de Flora- en faunawet staan – uitgaande van de zorgplicht van een ieder – de uitvoering van de geplande ontwikkeling niet in de weg. De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het reduceren van de oppervlakteverharding draagt bij aan meer kansen voor een gevarieerde biotoop ter plaatse.

3.4. Wegverkeerslawaaï

De bouw van de nieuwe bedrijfsloods heeft geen invloed op het aspect wegverkeerslawaaï. Het inkomend transport van nieuw materiaal, zoals isolatiepanelen en staalplaten, verandert niet. Dit geldt evenzeer voor het transport van gereed product. Het transport geschiedt via een eigen inrit naar de openbare weg Cattenbroekerdijk. Parkeren van auto's heeft plaats op eigen terrein. Bij een private aansluiting naar de openbare weg in het buitengebied blijft de Wet Geluidhinder buiten toepassing; het is niet nodig rekening te houden met geluidzones c.q. geluidbelasting. Daardoor kan ook akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

De verkeersintensiteit van de private aansluiting is zeer gering; de nieuwe bedrijfsloods brengt daarin geen verandering. Het aspect wegverkeerslawaaï staat niet in de weg om het projectbesluit te honoreren.

3.5. Milieuhinder bedrijven

De schaal, de aard, de ligging en de omvang van het bedrijf van de opdrachtgever is van zodanige orde, dat, in goed overleg met de Milieudienst NWUtrecht, melding is gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer. Het is in te delen als een aannemingsbedrijf met werkplaats, dat schoon werkt. Er worden geen verontreinigende stoffen/materialen gebruikt. Er zijn niet of nauwelijks restfracties. Aspecten zoals, geur, stof, geluid en/of gevaar zijn niet aan de orde.

Het bedrijfstype behoort tot milieucategorie B. Gelet op hun aard en invloed op de omgeving zijn dit type bedrijven toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gebieden met zgn. gemengde functies. In het buitengebied is daar sprake van. Overigens is de afstand tussen de woning en de bedrijfsloods meer dan 20 meter, terwijl 10 meter voldoende is. Op 23 april 2010 is bovenstaande opvatting door de Milieudienst NWUtrecht geaccordeerd.

Op een afstand van circa 75 meter ten oosten van het bedrijf van aanvrager is een varkenshouderij gesitueerd. De voorgenomen wijziging van de gebouwelijke situatie van de opdrachtgever brengt geen verandering met zich mee in die beoordeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat ter plaatse van de woning aan de Cattenbroekerdijk 32 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bouw van een nieuwe bedrijfsloods – met inachtneming van sloop van de voormalige agrarische bijgebouwen – brengt daarin geen wijziging. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

3.6. Externe veiligheid

De provinciale risicokaart geeft aan, dat in de buurt van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Tevens zijn er in de omgeving geen risicovolle bedrijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.7. Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet bevat grenswaarden voor een aantal stoffen, o.a. stikstofdioxide en fijn stof, en heeft tot doel de bescherming van de gezondheid van de mens. In het zgn. Besluit niet in betekenende mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een plan vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Bij de uitvoering van het plan resulteert een effect van minder dan 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde.

Conclusie

De concentraties luchtverontreinigende stoffen blijven ruimschoots onder de grenswaarden van de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet staat de realisatie van het plan niet in de weg.

3.8. Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de desbetreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Voor het kunnen bouwen van een nieuwe bedrijfsloods zal de bestemming worden aangepast naar “bedrijfsdoeleinden”.

Door middel van onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse vastgelegd.

Uit verkennend onderzoek bleek aanvankelijk een sterke verhoging aan lood en kobalt aanwezig te zijn in de bodem ter plaatse. Daarop is aanvullend en nader onderzoek gepleegd; bij beide is geconstateerd, dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is een aanbeveling gedaan om de grond, die tijdens de bouw vrijkomt, te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. De conclusies van de genoemde onderzoeken zijn als bijlage 3 opgenomen in dit document.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.9. Archeologie

In de conceptarcheologische waardenkaart is bij het perceel Cattenbroekerdijk 32 een hoge archeologische verwachting vermeld.

Conclusie

Niet verwacht mag worden, dat in het verleden een grote bodemingreep voor het realiseren van gebouwen heeft plaatsgehad. Geen van de gebouwen is onderheid. Er werd gewoon op veen gebouwd.

De nieuwe bedrijfsloods zal gefundeerd worden op palen. Er zal een nieuw vloerpakket (20 cm vloer + 8 cm isolatie) worden aangebracht op het bestaande maaiveld. Dit houdt in, dat de bodemingreep zich zal beperken tot 48 centimeter. Er zal in het project worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Daarmee blijft de bodemingreep onder de grens, waarin een beroep moet worden gedaan op de vrijstellingscriteria.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan komt ten goede aan de eigenaar van het perceel Cattenbroekerdijk 32. Hij neemt de kosten van de uitvoering van het plan voor zijn rekening.

Alvorens feitelijk tot vergunningverlening wordt overgegaan, zal er een planschadeovereenkomst worden gesloten met de aanvrager van het projectbesluit.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de totstandkoming van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro geldt op grond van artikel 3.11 Wro met verwijzing naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouwing, zal gedurende zes weken ter inzage liggen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.