



Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

040 402 27 34
INFO@RHO.NL
WWW.RHO.NL

TORENALLEE 20
Gebouw VideoLab, 7E VERD
5617 BC EINDHOVEN

IBAN: NL67RABO0136724132
BIC: RABONL2U
KVK: 24153691
BTW: NL007110923B01

BRIEFNUMMER
235.20/SvB

AFZENDER(S)
mr. S. van Bogget
T 040-3032313

DATUM
Eindhoven, 26 augustus 2020

VOF 't Thaal
De heer B. Rijken
p/a Hompertsweg 34
6371 CX Landgraaf

ONDERWERP
Offerte bestemmingsplan Pannenfabriek Echt (44003086/2020.1327)

Geachte heer Rijken,

U heeft ons gevraagd een offerte te sturen voor het maken van een bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarvoor benodigde onderzoeken.

Hartelijk dank daarvoor! In deze brief doen we u met veel plezier een voorstel.

U heeft het bestemmingsplan nodig om de realisatie van woningbouw op de locatie van de voormalige Pannenfabriek in Echt mogelijk te maken. Wij maken het bestemmingsplan (inclusief onderzoeken) graag voor u voor een bedrag € 21.320,- exclusief btw.

Bij deze brief vindt u een uitgebreide offerte. Hierin hebben wij voor u op een rij gezet hoe we het plan tot stand willen brengen en welke leveringsvoorwaarden we daarbij hanteren.

Indien u akkoord gaat met de offerte, kunt u de bijlage bij deze offerte (het opdrachtformulier) invullen en op de aangegeven plaats ondertekenen en aan ons terugsturen. Natuurlijk kunt u altijd bellen met uw contactpersoon als u nog vragen heeft.

Met vriendelijke groet,

Stefan van Bogget
Projectleider ruimtelijke ontwikkeling zuidoost

BIJLAGE(N)
als genoemd

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001:2015



aangesloten bij:



RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

OFFERTE

Pannenfabriek Echt

Pannenfabriek Echt



Offerte

COLOFON

Opdrachtgever	: VOF 't Thaal
Contactpersoon Rho Adviseurs	: Stefan van Bogget
Projectnummer	: 2020.1327
Datum	: 26 augustus 2020



R



Inleiding

Naar aanleiding van uw offerteverzoek van 19 augustus 2020 sturen wij u hierbij ons werkvoorstel en bijbehorende offerte voor het opstellen van een bestemmingsplan inclusief het uitvoeren van de benodigde onderzoeken voor de realisatie van woningbouw op de locatie van de voormalige Pannenfabriek in Echt.

In deze brief gaan wij achtereenvolgens in op:

- de opgave;
- ons werkvoorstel;
- de tijdsplanning;
- onze prijsopgave;
- onze financiële en andere voorwaarden.

Opgave

U bent voornemens om op een braakliggend perceel, ingesloten door de Kerkveldseweg Oost, (de woningen aan de) Seringenstraat, Tulpenstraat en (de woningen aan de) Rijksweg Noord, woningbouw te realiseren.

Op deze voormalige locatie van de Pannenfabriek realiseert u een programma dat bestaat uit:

- Optie 1
20 starterswoningen (koop), 30 appartementen (sociale huur) en 36 zorgappartementen
- Optie 2
20 starterswoningen (koop) en 40 appartementen (sociale huur)

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, zal een planologische procedure voor herziening van het bestemmingsplan doorlopen moeten worden.

U heeft ons gevraagd hiervoor het bestemmingsplan op te stellen en de daarvoor benodigde onderzoeken uit te voeren.

Aanpak en resultaat

Hieronder vindt u een korte analyse en de door ons voorgestelde aanpak.

Rho adviseurs ontzorgt

Als Rho adviseurs kunnen wij u op het totale speelveld van de ruimtelijke ordening adviseren en ontzorgen. Wij zijn oplossingsgericht, denken in kansen en nemen een actieve rol. Onze organisatie beschikt over ruim 150 specialisten op het gebied van proces- en projectmanagement, stedenbouw, planologie, omgevingsaspecten (beleid, verkeer en parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie, ecologie),

juridische en financiële dienstverlening en vergunningenmanagement. Hierdoor zijn wij in staat een integraal product af te leveren en maatwerk te bieden. Voor een compleet overzicht van onze dienstverlening en referentieprojecten verwijzen wij u naar onze website www.rho.nl.

Wat kunt u van ons verwachten?

Voor de beoogde ontwikkeling begeleiden wij het proces om te komen tot het opstellen van een bestemmingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Wij stemmen af met de gemeente en andere betrokken partijen. Daarnaast adviseren wij u als opdrachtgever als er keuzes gemaakt moeten worden waarbij wij de risico's in beeld brengen en voorstellen doen om de risico's te beheersen.

In afstemming met de gemeente bespreken wij bij voorkeur vooraf de (concept) resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en het concept bestemmingsplan. Dit vraagt iets meer tijd in de voorbereiding maar bevordert de snelheid in de formele procedure. Als vanzelfsprekend staan wij garant voor de juridische kwaliteit van het op te stellen bestemmingsplan.

Gedurende het proces houden wij u op de hoogte van de voortgang.

Startoverleg en procesbegeleiding

Wij stellen voor om een startoverleg te organiseren met u als opdrachtgever en de architect om de uitgangspunten en de te kiezen optie te bespreken voordat we starten met het opstellen van het bestemmingsplan. Voor procesbegeleiding en coördinatie hebben wij een verrekenbare stelpost van 5 uur opgenomen.

Benodigde onderzoeken

In bijlage 1 vindt u een overzicht van de onderzoeken die uitgevoerd moeten worden.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), een plantoelichting en regels. Voor de bestemmingplanprocedure onderscheiden wij drie fases:

- **Concept ontwerpbestemmingsplan**
Wij starten met het opstellen van een concept ontwerpbestemmingsplan. Na akkoord van de gemeente legt de gemeente het concept ontwerpbestemmingsplan voor aan de wettelijke overleginstanties. Zij worden in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept.
- **Ontwerpbestemmingsplan**
De ingekomen reacties en eventuele ambtelijke wijzigingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Na akkoord van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.
- **Vast te stellen bestemmingsplan**
Voor deze fase hebben wij een beperkt budget opgenomen voor het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen wordt door de gemeente verzorgd.

Voor iedere fase gaan wij uit van maximaal één aanpassingsronde.

Planning

Na opdrachtverlening zijn wij in staat direct te starten met deze opdracht. Wij stellen voor om tijdens het startoverleg een planning met elkaar af te spreken.

Prijsopgave

Voor de uitvoering van de hierboven vermelde werkzaamheden hebben wij de volgende uren- en prijsopgave opgesteld.

Omschrijving	Prijsopgave	
	uren	honorarium
Vorbereiding		
• Startoverleg (2 personen Rho) incl. voorbereiding	6	€ 700,-
Subtotaal	6	€ 700,-
Procesbegeleiding		
• Procesbegeleiding (stelpost)	5	€ 600,-
Subtotaal	5	€ 600,-
Onderzoeken		
• Verkennend bodemonderzoek	-	€ 4.000,-
• Explosievenonderzoek	-	€ 3.220,-
• Stikstofberekening (gebruiksfas)	-	€ 600,-
• Stikstofberekening (aanlegfas)	-	€ 600,-
• Quicksan ecologie	-	€ 1.000,-
• Bomeninventarisatie	-	€ 1.300,-
• Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaa SRM II)	-	€ 950,-
• Vormvrije mer-beoordeling	-	€ 950,-
• Beknopte verantwoording groepsrisico	-	€ 900,-
Subtotaal	-	€ 13.520,-
Concept ontwerpbestemmingsplan		
• Opstellen concept (1 aanpassingsronde)	40	€ 4.000,-
Subtotaal	40	€ 4.000,-
Ontwerpbestemmingsplan		
• Opstellen ontwerp (1 aanpassingsronde)	20	€ 2.000,-
Subtotaal	20	€ 2.000,-

Vast te stellen bestemmingsplan		
Opstellen vast te stellen bestemmingsplan (1 aanpassingsronde) en beperkte ondersteuning beantwoording zienswijzen	5	€ 500,-
Subtotaal	5	€ 500,-
Totaal	76	€ 21.320,-

Over bovengenoemde bedragen is de wettelijk vastgestelde omzetbelasting verschuldigd.

Financiële en andere voorwaarden

Offerte

- De geldigheidsduur van deze offerte is 3 maanden.
- De omschreven werkzaamheden worden uitgevoerd voor het in de offerte genoemde bedrag. Aanvullende werkzaamheden (overleggen en/of onderzoeken) worden enkel verricht na expliciete toestemming van de opdrachtgever en maken geen onderdeel uit van deze offerte.

Gehanteerde uitgangspunten voor de prijsopgave

- Er wordt uitgegaan van een efficiënte uitvoering van de opdracht. Vertragingen die ons niet zijn aan te rekenen, kunnen leiden tot aanvullende werkzaamheden en kosten.
- Documenten en bestanden die wij nodig hebben van derden worden kosteloos ter beschikking gesteld. Als dat niet zo is, brengen wij de kosten daarvan aanvullend in rekening.
- De verschillende versies van het bestemmingsplan sturen wij u digitaal toe. Indien u analoge exemplaren wenst te ontvangen, brengen wij de kosten daarvan aanvullend in rekening.

Facturen

Facturering vindt als volgt plaats:

- Een bedrag van € 1.300,- bij opdrachtverlening;
- Een bedrag van € 2.000,- bij start opstellen concept ontwerpbestemmingsplan;
- Een bedrag van € 3.000,- bij oplevering van het concept ontwerpbestemmingsplan;
- Een bedrag van € 1.250,- bij oplevering van het ontwerpbestemmingsplan;
- Een bedrag van € 250,- bij oplevering van het bestemmingsplan;
- Onderzoeken worden apart gefactureerd;
- De facturen dienen binnen 30 dagen na dagtekening voldaan te zijn. Indien na 30 dagen geen betaling heeft plaatsgevonden zullen wij – na een schriftelijke betalingsherinnering – de wettelijk toegestane rente in rekening brengen.

Algemeen

- Op onze opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DNR 2011 (herzien 2013) van toepassing, zoals op 3 juli 2013 gedeponneerd ter griffie van de Rechtbank van Amsterdam onder nummer 56/2013. De DNR 2011 zullen wij u op uw verzoek gaarne toezenden. U kunt de DNR 2011 ook raadplegen op www.rho.nl.
- De prijsopgave van honorariumkosten en bijkomende kosten is gebaseerd op de tarieven geldend per 1 januari 2019. Eventuele tariefsverhogingen na 31 december 2019 zullen van toepassing zijn op de honorariumkosten en bijkomende kosten, indien en voor zover de werkzaamheden voor de opdracht ook na 31 december 2019 worden uitgevoerd.
- Wij voeren onze opdrachten uit conform het door Lloyd's (ISO 9001:2015) gecertificeerde gecontroleerde kwaliteitsmanagementsysteem van Rho adviseurs B.V.
- Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonlijke gegevens. De wijze waarop wij dit doen is neergelegd in onze [privacyverklaring](#).
- Bij opdrachtverlening verzoeken wij u ons dit schriftelijk of per e-mail te bevestigen. U kunt hiertoe de bijlage bij deze offerte (het opdrachtformulier) invullen en voor akkoord ondertekend, retourneren. Wij verzoeken u erop toe te zien dat de opdracht alleen door een daarvoor geautoriseerd persoon wordt ondertekend.

Slot

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. U kunt ervan uitgaan dat wij de werkzaamheden met enthousiasme voor u zullen uitvoeren.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'van Jole', is written over a large, stylized circular graphic element.

Ing. J.C.C.M. van Jole
Regiomanager Zuid

===

OPDRACHTFORMULIER

Opdracht inzake
Projectnummer
Opdrachtgever

Bestemmingsplan Pannenfabriek Echt
2020.1327
VOF 't Thaal

Hierbij verlenen wij opdracht aan Rho Adviseurs tot het uitvoeren van werkzaamheden zoals omschreven in de offerte onder kenmerk 235.20/SvB d.d. 26 augustus 2020.

De kosten verbonden aan bovengenoemde werkzaamheden bedragen € 21.320,- exclusief btw.

Er wordt een betalingstermijn gehanteerd van 30 dagen.

Voor akkoord:

Datum
Handtekening

Naam in blokletters

E-mailadres voor
facturering*
Referentie

* Rho adviseurs B.V. biedt de facturen digitaal aan. Wilt u de factuur per post ontvangen, dan noteert u hier "per post"

Factuurgegevens indien afwijkend:

Bedrijfsnaam
Afdeling
Contactpersoon
Adres
Postcode en plaats
Onder vermelding van

Deze opdrachtverlening kunt u retourneren aan:

Rho Adviseurs B.V.
Torenallee 20
Gebouw SFJ, 7^e verdieping
5617 BC EINDHOVEN
E-mail: ondersteuning@rho.nl

Bijlage 1 Sectorale aspecten en onderzoeken

In deze bijlage gaan wij in op de onderzoeken en/of onderbouwingen die nodig zijn om de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling aan te tonen en waarvan verslag moet worden gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook geven wij aan welke onderzoeken daarbij door ons bureau of in onze opdracht worden uitgevoerd.

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (o.a. ladder voor duurzame verstedelijking)	Wij motiveren de planontwikkeling en beschrijven en beoordelen beknopt de (ruimtelijke) effecten op de omgeving. Uw initiatief wordt getoetst aan het actuele ruimtelijke en sectorale beleidskader van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft deze uitgangspunten overgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Locatiekeuze, behoefte (aantal en type woningen, doelgroep en prijsklasse) en ontsluiting worden onderbouwd en getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid.
Vormvrije mer-beoordeling	De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient voor het ontwerpbesluit een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te hebben genomen. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft niet gepubliceerd te worden. Aangezien het gaat om het realiseren van woningen kan de ontwikkeling worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Om (procedurele) risico's uit te sluiten, raden we volledigheidshalve aan een aanmeldnotitie op te stellen en

	de gemeente te verzoeken een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen.
Verkeer en parkeren	In de verkeersparagraaf gaan wij in op de ontsluiting, parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling. Wij gaan er vanuit dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd.
Watertoets/waterparagraaf	In het kader van de verplichte watertoets dient vroegtijdig overleg met de waterbeheerder en afstemming van het plan met het waterbeleid plaats te vinden. Ten behoeve van de watertoets stellen wij een concept waterparagraaf op, die wordt toegezonden aan de waterbeheerder. Wij verwerken vervolgens de uitkomsten van dit schriftelijke wateroverleg in de waterparagraaf. In de waterparagraaf moet verantwoord worden op welke wijze in het plan rekening is gehouden met waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Wij zullen de waterparagraaf opstellen aan de hand van door u aangeleverde actuele informatie over de huidige en toekomstige situatie. Wij gaan uit van een kwalitatieve onderbouwing.
Ecologie	In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van natuurgebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. <i>Soortenbescherming</i> Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Daarom zullen de effecten op beschermde soorten aan de hand van een quickscan ecologie onderzocht dienen te worden. Onze offerte voorziet in een prijsopgave van een quickscan ecologie. <i>Gebiedsbescherming</i> Het plangebied ligt nabij verschillende Natura 2000-gebieden. Gelet op de afstand tot de verschillende gebieden en de gevoeligheid rondom het stikstofdossier achten wij een stikstofonderzoek noodzakelijk. Het stikstofonderzoek bestaat uit een berekening van de aanleg- en gebruiksfase van het project incl. korte memo waarin de resultaten, conclusies en aanbevelingen staan beschreven. Uit dit onderzoek blijkt of mogelijk gesaldeerd moet worden. De berekeningen die mogelijk nodig zijn om te salderen maken geen onderdeel uit van dit onderzoek.

Archeologie en cultuurhistorische waarden	Uit de archeologische waardenkaart blijkt dat voor het plangebied geen verwachting geldt. In het geldende bestemmingsplan is ook geen dubbelbestemming 'archeologie' opgenomen. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Voor het plangebied gelden op basis van het bestemmingsplan Cultuurhistorie Echt-Susteren geen beperkingen ten aanzien van cultuurhistorie en aardkundig waardevolle gebieden.
Bodemkwaliteit	Bij een wijziging in functie en/of gebruik is een (her)beoordeling noodzakelijk. Er dient namelijk aangetoond te worden dat de grond geschikt is voor de beoogde functie. In dit geval is sprake van een functiewijziging naar wonen. Daarnaast zal naar verwachting in het kader van de Omgevingsvergunning voor het aspect bouwen actueel bodemonderzoek vereist zijn. Op de planlocatie zijn al meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Mogelijk volstaan deze eerder uitgevoerde onderzoeken al. In offerte hebben wij een prijsopgave voor een milieuhygienisch vooronderzoek opgenomen. Aan de hand dit onderzoek is daarna vast te stellen of de locatie voldoende is onderzocht of nog aanvullend onderzoek nodig is. Eventueel vervolgonderzoek maakt geen onderdeel uit van de offerte.
Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï)	De beoogde ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van nieuwe woningen. Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Hiervoor dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden indien deze liggen binnen de wettelijke geluidzone van gezoneerde wegen. De woningen liggen binnen de zones van gezoneerde wegen waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Daarnaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar niet gezoneerde wegen. Wij voeren dit onderzoek uit op basis van de Standaard Rekenmethode II (SRM-II) uit het Reken- en meetvoorschrift 2012. De resultaten nemen wij op in een separate rapportage, waarna wij de conclusies opnemen in de plantoelichting. Het aanvragen van een eventueel benodigde hogere grenswaarde maakt geen onderdeel uit van deze offerte.
Luchtkwaliteit	Op grond van de in de Wet milieubeheer opgenomen luchtkwaliteitseisen dient te worden aangetoond dat het plan voldoet aan de grenswaarden voor de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Gezien de aard en omvang van

	de ontwikkeling zal onderbouwd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er kan worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening geven wij daarnaast inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij maken wij gebruik van de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool die onderdeel is van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.
Bedrijven en milieuhinder	Op basis van de beschikbare informatie trekken wij conclusies met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuhinder. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en dat bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Wij onderzoeken of de nieuwe situatie voldoet aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-brochure. Gezien de ligging in een bestaande woonomgeving is de verwachting dat kan worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing.
Externe veiligheid	Op basis van informatie uit de professionele risicokaart over bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water in de omgeving van het plangebied, motiveren wij in het plan het aspect externe veiligheid. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het van spoortraject Sittard en Roermond. Daarnaast bevindt de locatie zich op korte afstand van provinciale routes waarover gevaarlijke stoffen plaatsvinden (N276 en de Bosstraat). In de toelichting van het bestemmingsplan passen wij de vuistregels uit Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) toe. Daarnaast stellen we een beknopte verantwoording van het groepsrisico op.
Financiële uitvoerbaarheid	De beoogde ontwikkeling is een bouwplan in het kader van de grondexploitatie. Bij een dergelijke ontwikkeling is het op basis van de Wro verplicht om een exploitatieplan en/of een anterieure overeenkomst op te maken en vast te stellen. Wij gaan er vanuit dat tussen u en de gemeente een anterieure overeenkomst wordt gesloten en nemen in de plantoelichting op dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Planschaderisicoanalyse	Omwonenden kunnen schade als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan bij de gemeente claimen. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de wettelijke basis voor een tegemoetkoming in planschade die ontstaat als gevolg van een planologische regeling. Planschade bestaat enkel indien de schade redelijkerwijs niet voor eigen rekening

	van de aanvrager behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of onvoldoende anderszins is verzekerd. Alleen schade die buiten het normale maatschappelijke risico valt, komt voor een tegemoetkoming in aanmerking. De gemeente zal het risico voor planschade afwentelen op u als initiatiefnemer en dit opnemen in de op te stellen anterieure overeenkomst. Wij nemen in het bestemmingsplan de ruimtelijke onderbouwing de conclusie op dat het risico op planschade is afgedekt.
--	---